

جامعة 8 ماي 1945 قالمة



تخصص قانون أعمال

كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم الحقوق

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

دور المقرض العقاري في تمويل نشاط الترقية العقارية

تحت إشراف:

الدكتورة: حنان موشارة

إعداد الطالبتين:

➤ درويش سلمى

➤ بن زايد ريان

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	أ.د منى مقلاتي	جامعة 08 ماي 1945 قالمة	أستاذ تعليم عالي	رئيسا
02	د. حنان موشارة	جامعة 08 ماي 1945 قالمة	استاذ محاضر - أ-	مشرفا
03	د. زوبير براحية	جامعة 08 ماي 1945 قالمة	استاذ محاضر - أ-	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2022-2023

شكر ومرفان

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله، نحمد الله ونشكره الذي وهبنا التوفيق والسداد وأثار لنا طريق العلم لإتمام هذه المذكرة ونتمنى أن تكون ذخراً لنا في ميزان الحسنات

ولقول رسولنا ونبينا محمد صل الله عليه وسلم: "من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

واعتزافنا منا بالفضل نتقدم بأسمى عبارات الشكر والإمتنان وفائق التقدير والإحترام إلى أستاذتنا الفاضلة "الدكتورة موشارة حزان" التي تفضلت وقبلت الإشراف على هذه المذكرة، والتي لم تبخل علينا بنصائحها وتوجيهاتها القيمة ومتابعتهما لنا طيلة فترة إنجاز هذه المذكرة .

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة "الأستاذة الدكتورة مقلاتي منى" والدكتور براحلية "زوبير" لقبولهم مناقشة هذه المذكرة وتصويرها فجزاهم الله عنا كل خير .

ونتقدم بالشكر إلى كل أساتذة مشوارنا الدراسي، وأخص بالذكر أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية، الذين كان لهم الفضل في وصولنا إلى مراحل النجاح .

والله ولي التوفيق

الإهداء

الحمد لله الذي بفضلہ تتم الصالحات حمداً طيباً كثيراً مباركاً فيه

أهدي ثمرة جمدي إلى :

إلى الدكتور التي أضح عليها أثقالتي، إلى من رباني وأحسن تربيته، سدي وقوتي الذي ضحى
من أجل أن أصل إلى ما أنا عليه وتمني أن يراني في أعلى المراتب، إلى فخر أمتنا "أبي الغالي
" حفظه الله

إلى النور الذي يضيء عتمتي، إلى طاعة الدين الذي يصعب رده، من سمرك وربك وكبريتك
منبع الحب والحنان ومصدر العطاء، من سبقك جذوري بدعواتها، مدرستي الأولى في الحياة "جنتي
أمي" حفظها الله

إلى سدي ومصدر دعمي، طيبة روعي وجسدي، نجمتي الماطعة، أختي حبيبتي "الدكتورة بن
زيد رميساء"

إلى أمز وأغلى ما أملك إخوتي "علاء الدين، زهير، أيمن"، وأخص بالذكر أخي "بلال" المتواجد
في ديار العربية حفظه الله ورعاها

إلى ربيقة دربي، من شاركته في إعداد هذه المذكرة حديقتي "درويش سلمى"

وإلى حديقتي في مشوارتي الدراسي، إلى من وسعهم قلبي ولم يسعمهم قلبي

"بن زايد ريان"

الاهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

{ يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ }

صدق الله العظيم

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدين الكريمين أطال الله فيهما عمرهما

وإلى إخوتي وأختي سدي في هذه الحياة

وإلى كل من ساندني من قريب أو بعيد وشجعني لإنهاء هذا العمل المتواضع

"درويش سامي"

مقدمة

مقدمة

عانت الدولة الجزائرية بعد الإستقلال من مشاكل عديدة منها الإقتصادية والإجتماعية، وأهم هذه المشاكل كانت في مجال السكن الذي له بعد إقتصادي وبعد إجتماعي، ونظرا لما توليه الدولة الجزائرية من أهمية لقطاع السكن جعلت منه حقا مكروسا دستوريا، وذلك من أجل ضمان حياة كريمة للأفراد.

في السنوات السابقة كانت الدولة محتكرة للترقية العقارية حيث كانت هي التي تنظم وتسير قطاع السكن، وذلك عن طريق برمجة وتسيير المشاريع التنموية بواسطة الوسائل المتوفرة لديها على المستوى المركزي واللامركزي إلا أنها لم تتمكن من تغطية العجز في هذا القطاع، وذلك راجع إلى إرتفاع الطلب على السكنات بالمقارنة مع السكنات التي تقدمها الدولة. مما دفع الدولة لفتح المجال للخواص للتدخل في الترقية العقارية لتخفيف الضغط عنها من جهة، وتلبية متطلبات الأفراد من جهة أخرى.

ولأن الاستثمار في قطاع السكن يحتاج أموال ضخمة عكفت الدولة على توفير آليات لتمويل نشاط الترقية العقارية وذلك عن طريق الدعم المالي أو القروض العقارية. ولعل هذه الأخيرة هي الأهم في مجال الترقية العقارية سواء كانت موجهة لتمويل عميلة استثمار في العقار أو عملية اقتناء عقار، هذا من جهة. ومن جهة أخرى قام المشرع بإنشاء هيئات ضامنة للهيئات الممولة وذلك من أجل تشجيعها على تمويل الترقية العقارية خاصة وأن القروض الممنوحة في هذا المجال تكون طويلة الأجل مما يجعل المخاطر فيها مرتفعة جدا.

ويستمد موضوع القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية أهميته باعتباره من أهم الوسائل المتاحة لتوفير السيولة الكافية للاستثمار في هذا المجال الذي يحتاج أموال ضخمة نظرا لتكاليفه المرتفعة. لذلك كان لابد من الاستعانة بالملاءة المالية المتوفرة لدى البنوك والمؤسسات المالية لإنعاش القطاع العقاري من خلال إتاحة الفرصة للمستثمرين في هذا القطاع للحصول على قروض لتمويل نشاطهم. ولأن القروض الممنوحة في هذا المجال طويلة الأجل وتتطوي على العديد من المخاطر سعت الدولة إلى إنشاء هيئات ضامنة لهذه القروض لتشجيع الهيئات الممولة -البنوك والمؤسسات المالية- على الخوض في هذا المجال.

حيث تهدف هذه الدراسة إلى إبراز الدور المهم الي تلعبه الهيئات المالية الممولة للقروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية ولك من خلال التركيز على تبيان كيفية تدخلها لتمويل

هذا النشاط وكذا شروط الاستفادة من هذا التمويل وإبراز مدى فعالية آلية القروض العقارية في حل مشاكل السيولة التي يعاني منها مجال الاستثمار في الترقية العقارية. إضافة إلى التركيز على مسألة الضمانات التي يمكن تقديمها مقابل هذا القروض مع بيان الخصوصية التي تمتاز بها من حيث وجود هيئات خاصة أنشأتها الدولة تتولى مهمة ضمان هذه القروض

ذلك أن الدافع لاختيار هذا الموضوع يرجع لجملة من الأسباب الذاتية والموضوعية. حيث تتمثل **الدوافع الذاتية** في الارتباط بين الموضوع والتخصص الجامعي ورغبتنا في إثراء رصيدنا المعرفي والثقافي، وكذا إثراء مكتبة الجامعة بمراجع حول القانون العقاري. أما **الأسباب الموضوعية** فتتمثل في تقاوم المشاكل المتعلقة بالعقار بإعتباره من المواضيع الشائكة في مجتمعنا ذلك أن الحصول على سكن يعتبر حلم كل مواطن، خاصة وأن الدستور الجزائري ينص على حق كل مواطن في الحصول على سكن. بناءً عليه ونظرا للأهمية التي ينطوي عليها هذا الموضوع نطرح الإشكالية الآتية:

ما مدى فعالية القروض العقارية في حل مشاكل السيولة التي يعاني منها الاستثمار في مجال الترقية العقارية؟

وفي سبيل معالجة هذه الإشكالية تم إعتداد الخطة التالية:.

الخطوة

مقدمة

الفصل الأول: المصادر التمويلية للقرض العقاري الموجه للترقية العقارية

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

المطلب الأول: مفهوم القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

المطلب الثاني: مفهوم نشاط الترقية العقارية

المبحث الثاني: الهيئات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية

المطلب الأول: دور البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية

المطلب الثاني: دور المؤسسات المالية في تمويل نشاط الترقية العقارية

الفصل الثاني: القواعد المنظمة للقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

المبحث الأول: إجراءات الحصول على القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

المطلب الأول: مرحلة إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

المطلب الثاني: مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

المبحث الثاني: ضمانات القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

المطلب الأول: الضمانات التقليدية المرتبطة بالقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

المطلب الثاني: الضمانات الخاصة المرتبطة بالقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

الخاتمة

الفصل الأول:

المصادر التمويلية للقرض العقاري الموجه للترقية
العقارية

تمهيد الفصل الأول:

للترقية العقارية دور هام للقضاء على أزمة السكن وذلك من خلال النشاطات التي تقدمها للأفراد، ولكن هذه النشاطات قد تحتاج إلى سيولة كبيرة وهو ما يدفعها للجوء إلى طلب التمويل المتمثل في القروض العقارية، كذلك الأمر بالنسبة للأفراد عند اقتناء سكن فقد تكون قدراتهم المالية محدودة من أجل تغطية نفقات هذا السكن مما دفعها للجوء إلى آليات لتمويلهم وتكون إما عن طريق الدعم المقدم من طرف الدولة أو عن طريق القروض العقارية. حيث تكون هذه الأخيرة بواسطة هيئات مختصة في تمويل نشاط الترقية العقارية، وتتنوع هذه القروض حسب العملية المراد تمويلها نظرا لأهمية هذه القروض في مجال الترقية العقارية، لذلك ستم دراسة القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقاري.

حيث سنتناول في المبحث الأول الإطار المفاهيمي للقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية وفي المبحث الثاني الهيئات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

لدراسة الإطار المفاهيمي للقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية لابد من التعرف على القرض العقاري وخصوصية هذا القرض في مجال الترقية العقارية، وكذلك التعرف على الترقية العقارية والنشاط الذي تمارسه. حيث سنتناول في المطلب الأول مفهوم القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية، وفي المطلب الثاني مفهوم الترقية العقارية .

المطلب الأول: مفهوم القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

التمويل العقاري هو عملية تحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية وذلك عن طريق الودائع الادخارية، وتكوينها في صورة تمويلات أو قروض عقارية¹. وتعتبر هذه الأخيرة موضوع دراستنا حيث سنتناوله كالاتي:

الفرع الأول: تعريف القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

من استقراء نصوص التشريع الجزائري يلاحظ بأن المشرع لم يضع تعريف للقرض العقاري²، بل قام بتعريف القرض في قانون النقد والقرض 03-11 في المادة 68 "يشكل عملية قرض، في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع يكون في شكل ضمان احتياطي أو كفالة أو ضمان"³.

¹ رياض الدين بالعيد، كنزة شوية، إبراهيم غربي، صيغ التمويل العقاري ودورها في التخفيف من أزمة السكن في الجزائر، دراسة حالة ديوان الترقية والتسيير العقاري بالوادي، مذكرة لنيل شهادة ماستر، اقتصاد نقدي وبنكي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، 2018-2019، ص 10.

² ليلي بلحسل منزلة، فوزية ميراي، القرض العقاري الموجه للأفراد- آلية للنهوض بقطاع السكن في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة وهران 2، المجلد 10، العدد 01، الجزائر، 2022، ص 177.

³ القانون رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 يتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية عدد 52 مؤرخة 27 أوت 2003، المعدل والمتمم بالأمر 10-04 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية عدد 50 بتاريخ 1 سبتمبر 2010.

وعرف العقار ضمن أحكام القانون المدني في المادة 683 " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار...." غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في العقار رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص.¹ وهذا على خلاف المشرع الفرنسي الذي عرفه: " بأنه نشاط الذي تمارسه المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن أو القيام بأعمال البناء لعقارات المختصة لتملكها من قبل الأفراد أو منح قروض لشركات العاملة في مجال المساكن ذات الإيجارات المعتدلة²." وقد عرفه جانب من الفقه على أنه العقد الذي يهدف إلى توفير السيولة النقدية لإتمام وإنجاز المعاملة الواردة على العقار شراء، بناء أو تحسين عقار³.

وعرفه جانب آخر من الفقه على أنه ينتمي إلى صنف القروض طويلة الأجل التي تمنحها مؤسسة القرض، البنوك والمؤسسات المالية لأفراد لتمكينهم من تلبية حاجاتهم الاجتماعية، كالحصول على سكن أو للمتعاملين في الترقية العقارية لتمويل عمليات البناء أوكل عملية عقارية، من أجل إعادة بيعها أو تأجيرها⁴.

الفرع الثاني: خصوصية القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

تكمن خصوصية القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية في تنوع أنواعه، وذلك راجع لإختلاف صفة طالب هذا القرض، حيث أنه إذا كان طالب القرض العقاري من الأفراد تمنح له قروض معينة ، أما إذا كان مرقى عقاري فيمنح له نوع معين من القروض، وهذا ما سنتناوله في هذا

¹ الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

² ليلي بلحسل، فوزية ميراوي، المرجع السابق، ص177.

³ طاهر غياطو، القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، دائرة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، مخبر السيادة و العولمة جامعة يحي فارس بالمدينة، المجلد 05، العدد 03، الجزائر، 2021، ص 97.

⁴ حدة مبروك، التأمين على القرض العقاري الممنوح في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة و العولمة جامعة يحي فارس بالمدينة، المجلد 07، العدد 02، الجزائر، 2021، ص1030.

- القروض العقارية تسمى أيضا بالقروض الرهنية، كونها ترتبط ارتباطا وثيقا بعقد رهن يتم اكتتابه بين المقرض لصالح الهيئة المقرضة، ضمانا لسداد الدين في حالة العجز المالي أو الإعسار. حدة مبروك: المرجع السابق، ص1030.

الفرع مبيين خصائص وشروط منح كل نوع من هذه القروض، بالإضافة إلى معرفة الأفراد والمرقي العقاري وشروط ممارسة مهنته كما يلي:

أولاً: القرض العقاري الموجه لفائدة الأفراد

ونقصد بالأفراد هنا الأشخاص الطبيعية، غير الأشخاص المنتمين إلى فئة المرقين العقاريين، أي كل شخص طبيعي يرغب في شراء مسكن أو إنجازه يقوم باللجوء إلى طلب الحصول على قرض عقاري من البنوك والمؤسسات المالية للتمويل للحصول على الملكية لأن قدراته المالية غير كافية لتغطية هذا الاستثمار¹، وهذا النوع من القروض يأخذ بدوره عدة صور وكلها لها غاية واحدة وهي قروض عقارية للحصول على الملكية العقارية وهي كالاتي:

1_ القرض العقاري الموجه للبناء

يتم منح هذا القرض لكل شخص طبيعي يملك قطعة أرض و يريد بناء مسكنه الشخصي أو العائلي، أو يملك مسكن جاهز قصد إصلاحه بالتعلية أو التهيئة أو التوسيع. ولهذا القرض خصائص تميزه عن غيره وهي كآتي:

يتم تسليم القرض على أقساط حسب مراحل تقدم الأشغال المنجزة و تعرف بأنها قروض طويلة المدة 30 سنة و قيمة القرض لا تغطي سوى 60% من قيمة العمل الممول² ولكي يتم منح هذا القرض يجب توافر جملة من الشروط التالية:

- أن يكون طالب القرض حائزاً على عقد ملكية الأرض محل البناء و رخصة بناء أو عقد ملكية المسكن في حالة القيام بأعمال الإصلاح و التحسين و الصيانة.
- أن يكون له دخلاً ثابتاً ومستقر حتى يتأكد البنك أو المؤسسة المالية المانحة للقرض من قدرة المقترض على التسديد.

¹ حدة ميروك، مرجع سابق، ص1031.

² لصعب عبد القادر، أزوا محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013-2014، ص33.

- اكتتاب عقد رسمي لصالح الجهة المقترضة، يقع هذا العقد الرسمي إما على قطعة أرضية محل البناء أو على المسكن محل الأشغال حسب الحالة.¹

2 _ القرض العقاري الموجه للشراء

وهو بدوره يتخذ صورتين من القروض وهي:

أ_ القرض العقاري لتمويل شراء مسكن جاهز

ويقصد بالمسكن الجاهز بناية قابلة للسكن وفقا للمعايير المعمول بها في إطار أدوات مخطط التهيئة والتعمير، حاصلة على رخصة البناء وكذا شهادة المطابقة، ومن ثم على سند الملكية، سواء يكون هذا المسكن ملك للغير أي الأفراد الخواص و كانت فردية أو جماعية جديدة أو قيمة سبق استعمالها، أو كان هذا المسكن في إطار السكن الاجتماعي التساهمي من خلال تمويل شراء وحدة سكنية منجزة في إطار الترقية العقارية². ومن خصائص هذا القرض أن مبلغ القرض فيه يمكن أن يصل إلى 90 % من سعر المسكن وفي حدود 80% من قيمته و يتم تسديده في غضون 30 سنة و السن الأقصى 70 سنة، كما تقدر فترة التأجيل ب 06 أشهر، بالإضافة إلى أن المسكن المستقبلي يكون ضمانا ويشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط _ بنك _ مع تسديد المستحقات شهريا³.

ب_ القرض العقاري الموجه لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم :

تعد تقنية البيع على التصاميم جديدة حيث لم تعرفها الساحة العقارية إلا في السنوات القليلة الماضية، ويقصد بها: " عقد محله بيع عقار في طور التشييد يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري _ البائع _

¹ بن سكال فاتحة، نبلي خيرة، آليات تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، في القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2021، 2022، ص34.

² مزيان فاطمة، دور الترقية العقارية في تمويل قطاع السكن، دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2019، 2018، ص16 و 17.

³ مسعودي يوسف، دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن، في الجزائر، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، العدد الأول، جامعة البليدة، 2018، ص51.

بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه، بالمواصفات المطلوبة وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بدوره بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وآجال دفعها بالاتفاق¹.

ولاستفادة المشتري من هذا القرض يجب أن تتوفر جملة من الشروط ألا وهي:

- أن يكون حائز على عقد بيع على التصاميم² يكون محرر لدى موثق ويكون مؤشر عليه من المرقي العقاري.

- يجب أن يكون ملف القرض مرفق بشهادة الضمان مسلمة من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية و يطلق عليه عقد تأمين بيع على مخطط.

- يجب أن يقوم المشتري طالب القرض بإبرام عقد حوالة الحق لفائدة البنك الممول ليحل محله اتجاه صندوق ضمان الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

وتجدر الإشارة إلى أن مبلغ القرض يمنح على شكل تسبيقات وليس دفعة واحدة³.

ثانيا: القرض العقاري الموجه لفائدة المرقي العقاري

يهدف هذا النوع من القروض الموجه للمرقي العقاري إلى جعل عرض السكنات للبيع مرتفعا. ويمنح أيضا للتعاونيات العقارية ولهذه الأخيرة أحكام خاصة في هذا المجال⁴ وقبل التطرق إلى خصائص وشروط منح هذا القرض يجب أولا أن نتعرف على مفهوم المرقي العقاري وعلى شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري والذي بدوره يعتبر شرط من شروط الحصول على هذا القرض.

¹ سي يوسف و زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014 ص 15.

- عرفت المادة 28 من القانون 04-11 عقد البيع على التصاميم على أنه " العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة تقديم الأشغال، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز".

² المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 7 مارس 1994، المتعلق بنموذج البيع وفق التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 13، صادرة بتاريخ 9 مارس 1994

³ زغيدي سفيان، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2012_2013، ص 28-29.

⁴ لصعب عبد القادر، مرجع سابق، ص 40.

1_ مفهوم المرقى العقاري

أ- تعريف المرقى العقاري

بداية سنتناول التعريف التشريعي للمرقى العقاري إذ نجد أن المشرع الجزائري أعطى عدة تسميات للمرقى العقاري في العديد من القوانين إلى غاية صدور القانون 11-04 الذي استقر على تسميته بالمرقى العقاري. حيث كان يطلق على المرقى العقاري في ظل القانون رقم 86-07 بمصطلح " مكتتب " فالمشرع الجزائري لم يتطرق لتعريف المرقى العقاري بل اكتفى بالنص على أنه: " يفتح الاكتتاب قصد إنجاز عمليات الترقية العقارية، لأي شخص طبيعي أو معنوي، ذي جنسية جزائرية قادر على التفاوض و التعاقد بالتزام و إبرام اتفاقية و يستثنى من ذلك الأشخاص والهيئات العمومية التي يخول لها قانونها الأساسي ذلك، وكذلك المستفيدون في البناء الذاتي والمنتظمون في تعاونيات عقارية، الذين يبقون خاضعين للإجراءات المطبقة عليهم¹."

أما في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، فقد عرف المرقى العقاري بأنه: " يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة، متعاملا في الترقية العقارية..."² وكان يطلق عليه بتسمية المتعامل في الترقية العقارية.

وفي ظل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار كان يطلق عليه بتسمية " متعهد في الترقية العقارية..."³

وعند صدور القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أعطى تسمية محددة وهي " المرقى العقاري" وهو القانون المعمول به حاليا، وعرف المرقى العقاري كما يلي: " يعد مرقيا

¹ المادة 08 من القانون 03 من القانون 86-07، المؤرخ في 4 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، جريدة رسمية، العدد 10، المؤرخة في 5 مارس 1986.

² المادة 03 من المرسوم التشريعي 93-07، المؤرخ في 1 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية، العدد 14، المؤرخة في 13 مارس 1993.

³ خلوفي لامية، شروط اكتساب صفة المرقى العقاري، مجلة الحوكمة و القانون الاقتصادي، المجلد 02، العدد الأول، جامعة تونس، 2022، ص 09.

عقاريا في مفهوم القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشركات قصد بيعها أو تأجيرها. ¹

وعرفه أيضا المرسوم التنفيذي رقم 12-84 في المادة 02 منه المؤرخ في 20 فبراير 2012 يحدد كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ويحدد كيفية منح الاعتماد، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96 كما يلي: "يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011. ²

من جهة أخرى فقد تطرق الفقه أيضا لتعريف المرقى العقاري، حيث أجمع العديد من الفقهاء خاصة الفرنسيين منهم على أن المرقى العقاري الخاص: " هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بجمع الأموال اللازمة لتحقيق عملية تشييد المباني، والإشراف على جميع مراحل عملية البناء لهذه السكنات مع جميع ما يترتب عن ذلك من أعمال تقنية وإدارية وقانونية، إلى غاية تسليم المباني إلى أصحاب المشروع أو بيعها. ³

وعرفه الفقيه العربي الأستاذ عبد الرزاق حسين 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 وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل، حتى تسليم العقارات. ⁴

¹ المادة 03 فقرة 15 من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سابق الذكر.

² حورية سي يوسف زاهية، مرجع سابق، ص 19.

³ شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2014_2015، ص 08.

⁴ قطوش فوزي، لدغم شيكوش عبد الرزاق، التزامات المرقى العقاري و الضمانات المقررة للمشتري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016-2017، ص 05.

ب_ شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري

نظرا لما عرفته مهنة المرقى العقاري من تجاوزات حول ممارستها من طرف أشخاص لا تتوفر فيهم المؤهلات اللازمة، قام المشرع الجزائري بفرض مجموعة من الشروط لممارسة مهنة المرقى العقاري سواء كان شخص طبيعي أو معنوي وذلك بموجب القانون رقم 04-11 السابق الذكر و المرسوم التنفيذي رقم 84-12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المؤرخ في 20 فيفري 2012¹.

ب-1- شرط الحصول المسبق على الاعتماد

تطبيقا لنص المادة 04 فقرة 02 من القانون رقم 04-11 و التي تنص على " لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكفاءات المحددة في هذا القانون ". ويعد الاعتماد شرطا مهما لممارسة مهنة المرقى العقاري، حيث أنه لا يمكن لأي شخص أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط من دون الحصول على الاعتماد، وإلا تم اعتباره منتحلا لهذه الصفة.² وإذا قام أي شخص بممارسة مهنة المرقى العقاري دون الحصول على اعتماد فإنه يعاقب طبقا للمادة 77 من القانون 11-04³. فالاعتماد هو ترخيص إداري مسبق وإجباري لممارسة نشاط الترقية العقارية⁴، ويتم تسليم الاعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن، بعد موافقة لجنة اعتماد الترقية العقارية وفقا للشروط التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 84-12 سابق الذكر⁵

¹ حورية سي يوسف زاهية، مرجع سابق، ص 19.

² عمي حبيب، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2019-2020، ص 25.

³ راجع المادة 77 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سابق الذكر.

⁴ وليد تركي، عقد الترقية العقارية الخاصة في ظل القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل أطروحة الدكتوراه، قانون خاص كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2018-2019، ص 23.

⁵ راجع المادة 05 من المرسوم التنفيذي 84-12 الذي يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المؤرخ في 20 فيفري 2012، جريدة، عدد 11، سنة 2012.

وللحصول على اعتماد يجب توافر جملة من الشروط حددتها المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المعدلة بنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96 كما يلي:

ـ بالنسبة للشخص الطبيعي:

- أن يكون عمره خمسا وعشرون (25) سنة على الأقل
 - أن يكون من جنسية جزائرية
 - أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة، كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 11-04 المذكور أعلاه
 - أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية، توضح كيفية تطبيق هذا الشرط بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن.
 - أن يتمتع بحقوقه المدنية.
 - تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفرة لديه.
- يقصد في مفهوم هذا المرسوم بالكفاءة المهنية، حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري عندما لا يستوفي الطالب الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية المذكورة أعلاه، فإنه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة بمسير تتوفر فيه هذه الشروط .

ـ بالنسبة للشخص المعنوي:

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
- أن يقدم المالك أو المالك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة التي نصت عليها المادة 20 من القانون 11-04 المذكور أعلاه.

- ويجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية كما هي محددة للأشخاص الطبيعيين.¹

ب-2- شرط القيد في السجل التجاري

يقصد بالسجل التجاري دفتر يضم بيانات عن التجار حيث يخصص فيه لكل تاجر صفحة يقيد فيها بيانات عنه وعن نشاطه.²

يجب على المرقى العقاري مهما كانت طبيعته القانونية سواء كان خاصا أو عاما أن يخضع للقيد في السجل التجاري، وطبقا لما نص عليه القانون 04_11 أنه لا يمكن الترخيص إلا للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية³، فإنه حتى يتمكن المرقى العقاري من ممارسة نشاطه، يجب عليه التسجيل في السجل التجاري الذي يمسكه المركز الوطني للسجل التجاري.⁴

وحسب نص المادة 21 من القانون التجاري الجزائري،⁵ يعتبر القيد في السجل التجاري قرينة قانونية على أن كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري يعد تاجرا⁶.

بالإضافة إلى ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 84_12 السابق الذكر والذي نص على أنه " تخضع مهنة المرقى العقاري من إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي

¹ المادة 06 المعدلة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، سابق الذكر.

² شادلي نور الدين، القانون التجاري، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2003، ص100.

³ انظر للمادة 04 الفقرة الأولى من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سابق الذكر.

⁴ لمين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات و أبحاث المجلة العربية للأبحاث و الدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد11، العدد الثاني، جامعة يحي فارس، المدينة، 2019، ص81.

⁵ كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري يعد مكتسبا صفة التاجر إزاء القوانين المعمول بها و يخضع لكل النتائج الناجمة عن هذه الصفة.

⁶ خلوفي لامية، مرجع سابق، ص17.

الجدول الوطني للمرقين العقاريين"¹، ويتم التسجيل في السجل التجاري وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 111_15 الذي يحدد كفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري².

وبعد عملية التسجيل يسلم للمرقي العقاري مستخرج السجل التجاري الذي يعد سندا رسميا يؤهل بموجبه كل شخص طبيعي أو معنوي لممارسة نشاطه التجاري³.

وبمنع عدم القيد في السجل التجاري أو عدم قيد بعض البيانات في السجل التجاري، التاجر من الاحتجاج أو التمسك بهذه الصفة ايزاء الغير⁴.

ب-3- شرط التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

حتى يمارس المرقي العقاري نشاطه فرض عليه المشرع الجزائري شرط التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وذلك حسب نص -المادة 04 من القانون 04-11 وانطلاقا من نص المادة 24 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 تنص على " يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدين قانونا في السجل التجاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المفتوح قانونا في السجل التجاري".

نستنتج أن شروط التسجيل في هذا القانون ألا وهي الحصول على الاعتماد والقيد في السجل التجاري والذي سبق وأن تطرقنا إليهما⁵، وبعد عملية التسجيل يتم تسليم المرقي العقاري شهادة التسجيل

¹ انظر للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، سابق الذكر.

² المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03 أبريل 2015، يحدد كفيات القيد و التعديل و الشطب في سجل التجاري، جريدة رسمية، عدد 24، الصادرة في 13 ماي . 2015

³ لعريط لمين، مرجع سابق، ص82.

⁴ فرحة زراوي صالح ، الكامل في القانون التجاري الجزائري، نشر و توزيع ابنخلدون edim وهران، 2003، ص369.

⁵ مصباح سومية، يحلاي فريدة، المركز القانوني للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص37.

من طرف الوزير المكلف بالسكن¹، والتي تعد ترخيصا لممارسة المهنة ويترتب عليها بالفعل الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لترقية العقارية².

2_ خصائص القرض العقاري الموجه لفائدة للمرقي العقاري

إن هذه القروض تختلف عن القروض الممنوحة للأفراد بحجم وقيمة القرض المرتفعة حيث تعطي أكثر من مسكن ومن خصائصها ما يلي:

- قروض سريعة متوسطة الحجم تتراوح بين 50 و 100 مسكن يحددها المرقي العقاري مسبقا.
- نسبة الفائدة فيها متغيرة.
- قروض صغيرة المدى مدتها عادة 36 شهرا (5 سنوات) تعادل مدة إنجاز المشروع³.

3_ شروط الحصول على القرض العقاري الممنوح للمرقيين العقاريين

- يجب على المرقي العقاري أن يكون مسجل في السجل التجاري وذلك لاعتبار أعمال الترقية العقارية تجارية حسب الموضوع .
- على المرقي العقاري أن يوقع رهن على القطعة الأرض في حالة تمويل شرائها أو رهن البنيات التي تم إنجازها كل هذا كضمان للقرض.
- أن يثبت المرقي العقاري ملكية الأرض محل إنجاز المشروع العقاري الترقوي⁴.
- كما يجب عليه أن يتقدم إلى البنك بملف يتضمن طلب القرض ممضي ومؤرخ من طرف المرقي العقاري

- نسخة من السجل التجاري تعطي له حق ممارسة نشاط الترقية العقارية

¹ زيتوني زكرياء، التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري، مجلة الدراسات القانونية، العدد الأول، جامعة المدينة، 2015، ص22.

² انظر للمادة 26 من المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، سابق الذكر.

³ بوعلي عارف، آليات تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2022، 2021، ص42.

⁴ براحلية زوبير، القرض العقاري والرهن العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة1، 2016-2017، ص45.

- نسخة من النظام الأساسي لشركة حتى يمكن من إبراز سلطة المسيرين لإمكانيتهم
- طلب قرض بنكي و عقد تأمين مدني مهني يغطي مدة الانجاز.
- وأخيرا رخصة بناء المشروع ومخططه مؤشر عليه من مصالح التهيئة والتعمير، كما يجب على المرقي العقاري أن يقدم مساهمة شخصية تغطي 40 من تكاليف المشروع¹، أن له قرض يغطي 60% المتبقية لانجاز المشروع².

المطلب الثاني: مفهوم نشاط الترقية العقارية

تعتبر الترقية العقارية من المواضيع المتشعبة، ولتحديد مفهومها سنتطرق إلى تعريفها وذلك من خلال التعريف التشريعي والفقهي للترقية العقارية وكذلك تحديد موضوعها، وهذا ما سنتناوله من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية

مرت الترقية العقارية بمجموعة من القوانين والمراسيم و كان أولها قانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، ثم صدر المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، وأخيرا القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وهذا ما أدى إلى تنوع تعريفات الترقية العقارية.

أولا: التعريف التشريعي (القانوني) للترقية العقارية

1- التطور التاريخي لتعريف المشرع للترقية العقارية

أ_تعريف الترقية العقارية في ظل القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية (الملغى)

عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في القانون رقم 07-86 الملغى³ بموجب المرسوم التشريعي رقم 03-93 كما يلي: "تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية وتتمثل هذه

¹ سفيان زغيدي، مرجع سابق، ص32.

² بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، 2011، ص235.

³ القانون رقم 07-86، المتعلق بالترقية العقارية ، سابق الذكر .

الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراض خاصة أو مقتناة عارية أو مهيئة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد. ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها في أحكام هذا القانون¹.

ب_ تعريف الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري (الملغى)

عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بنشاط العقاري²، والذي خصص فيه الفصل الأول كله لترقية العقارية، وعرفها كما يلي: "يشمل النشاط العقاري على مجوع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الإستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري"³.

ج_ تعريف الترقية العقارية في ظل القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في القانون رقم 11-04⁴، كما يلي: "الترقية العقارية مجموع عملية تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"⁵.

¹ المادة 02 من القانون 86-07، المتعلق بالترقية العقارية، سابق الذكر.

² المرسوم التشريعي رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري، سابق الذكر

³ المادة 02 من المرسوم التشريعي 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري، سابق الذكر.

⁴ القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية، العدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011.

⁵ المادة 03 فقرة 10 من القانون 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سابق الذكر.

وعرفها أيضا كما يلي: " يشمل نشاط الترقية العقارية، مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة." يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري.¹

2- النتائج المترتبة عن تعريف المشرع للترقية العقارية

من خلال تحليل التعريفات السالفة الذكر نلاحظ أنه تغير المفهوم العام للترقية العقارية وذلك فيما يتعلق بالجوانب التالية:

- بالنسبة لأبعاد نشاط الترقية العقارية

انطلاقا من عبارة "تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن"، فإن نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية كان له بعد اجتماعي بحث، منحصر في بناء السكن.

أما في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، أصبح للنشاط العقاري بعد اقتصادي إلى جانب البعد الاجتماعي.³

وكذلك الأمر بالنسبة لنص المادة 01-14 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية إذ اعتبرت الترقية العقارية نشاطا تجاريا يدخل في النظام العام الاقتصادي.⁴

¹ المادة 14 من القانون 04-11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سابق الذكر.

² المادة 02 الفقرة 02 من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، سابق الذكر.

³ بوعيدلي براهيم، الحدي دحماني، التطور التشريعي للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015، ص 8.

⁴ بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017، ص 16 و 17.

- بالنسبة للإنجاز

إن نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية كان يقتصر أساسا على إنجاز المحلات ذات الاستعمال السكني وبشكل ثانوي يشمل إنجاز المحلات ذات الطابع المهني والتجاري.¹ ففي ذلك الوقت كان نشاط الترقية العقارية يستهدف قطاع السكن كأصل.²

أما في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري أصبح نشاط الترقية العقارية يشمل إنجاز المحال ذات الاستعمال السكني، أو المحال ذات الاستعمال الحرفي أو الصناعي أو التجاري،³

أما في ظل القانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية نجده أعطى الأولوية للمحلات ذات الاستعمال السكني والمهني، وعرضيا سمح أن تكون المحلات معدة لأغراض حرفية وتجارية⁴، وأصبح نشاط الترقية العقارية أكثر اتساعا إذ لم يعد يقتصر على الانجاز والتجديد فقط وإنما أصبح يشمل كل نشاطات المشروع العقاري.⁵

غير أن هذه التعاريف لم تسلم من النقد حيث أن المشرع لم يعطي تعريفا كاملا للترقية العقارية في القانون رقم 86-07، وحصر معناها في بناء المساكن وتخصيصهم للبيع.⁶

وأيضا بالنسبة للمرسوم التشريعي رقم 93-03، أعطى للترقية العقارية تعريف غامض ولم يعطي الترجمة الصحيحة للنص الفرنسي حيث أن المشرع في تعريفه للترقية العقارية في نص المادة 02 من المرسوم لم يفصل بين الترقية العقارية والنشاط العقاري، إذ يعد هذا الأخير أوسع مجالا بحيث يشمل كل المعاملات والتصرفات القانونية الواردة على العقار أو المتعلقة به بغض النظر عن نوع العقار و طبيعته

¹ بن بركة فتيحة، آليات دعم مشاريع الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، جلفة، 2014، 2013، ص 4.

² راجع المادة 05 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، سابق الذكر.

³ بن بركة فتيحة، مرجع سابق، ص 04.

⁴ بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 17.

⁵ المادة 03 من القانون 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سابق الذكر.

⁶ بوعبدلي براهيم، مرجع سابق، ص 08.

والهدف منه¹. أما بالنسبة للترقية العقارية فلا تعد إلا مظهر من مظاهر النشاط العقاري ولا تشمل إلا نوعا معينا من التصرفات ولا تنصب إلا على نوع معين من العقارات.²

ثانياً_ التعريف الفقهي للترقية العقارية:

عرف الفقهاء (Philippe Malin Vaud) و (Philippe Jes Laz) الترقية العقارية على أنه: " نشاط يتعلق بانجاز عمليات البناء من طرف المحترفين وفق نماذج و تقنيات متخصصة لتوجه إلى متلقي الملكية."³ نشاط الترقية العقارية هو النشاط الذي يقوم به في أي شكل وبأي طريقة شخص طبيعي أو معنوي من أجل انجاز أو تجديد مبان بغرض بيعها أو تأجيرها أو استعمالها لتلبية حاجيات خاصة، ملتزما بأخذ زمام المبادرة و العناية الرئيسية لانجاز المشروع العقاري."⁴

الفرع الثاني: موضوع الترقية العقارية

وضح المشرع الجزائري موضوع الترقية العقارية في المرسوم التشريعي 93-03 حيث كان يقتصر موضوعها على الانجاز و التجديد ووسع في موضوعها وذلك في القانون 11-04 من خلال المادة 15 " يشمل نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية:
انجاز وتهيئة الأرضيات من أجل البناء.

تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات"⁵.

ومن خلال هذه المادة نستنتج أن موضوع الترقية العقارية يتمثل في:

¹ نوعي عقلية، الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر، دفاتر السياسة و القانون، العدد19، جامعة بومرداس، 2018، ص 770.

² علواش فريد، الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، مجلة الإجتهد القضائي، العدد 12، جامعة بسكرة، 2016، ص47.

³ مزيان محمد أمين، يوسف محمد، الاستثمار في تمويل المشاريع العقارية و أثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد، 15، جامعة مستغانم، 2018، ص 37.

⁴ محمدي قديرة، نشاطات ومجالات الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015، ص13.

⁵ المادة 15 من القانون 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية، سابق الذكر.

أولاً: اقتناء و تهيئة الأرضيات من أجل البناء

ذكر المشرع الجزائري أعمال التهيئة في المرسوم التشريعي 93-03 و ذلك في المادة 04 فقرة الأولى، من أجل إضفاء الصفة التجارية عليها بحيث اعتبرها عملا تجاريا بحكم غرضها، ولم يكن يهدف لاعتبارها موضوعا للترقية العقارية.¹ وأعاد المشرع إدراج أعمال التهيئة في القانون 11-04 حيث اعتبر اقتناء وتهيئة الأرضية من أجل البناء تدخل ضمن نشاط الترقية العقارية وذلك حسب ما جاء في الفقرة 02 من المادة 15.² وتهيئة الأراضي هي كل عملية انجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية³ وتتم تهيئة الأراضي وفقا لمستندات العمران و التهيئة و مقتضيات التهيئة البيئية، بحيث يفرض قيد على المالك أو الحائز على الملك العقاري ضمن الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير، أن يهيأ ملكه طبقا لنوعية الاستعمال التي تسطره أدوات التهيئة وفي غيابها يخضع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير،⁴ وتعتبر عملية التهيئة من مهام المرقي العقاري بحيث يقوم بشراء القطعة الأرضية ويقوم بتهيئتها من أجل المشروع العقاري عليها⁵، وذلك عن طريق توفير المياه وقنوات الصرف وغيرها من المرافق الضرورية لكل بناء معد للسكن.⁶

ثانياً: إنجاز البنايات

إن إنجاز المشاريع العقارية أهم نشاط في الترقية العقارية، و يكون ذلك عن طريق تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.⁷ والهدف من انجاز هذه

¹ بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 24.

² انظر للمادة 15 الفقرة 02 من القانون 11-04، سابق الذكر .

³ انظر للمادة 03 الفقرة 02 من نفس القانون.

⁴ مقراني كميليا، التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري الخاص للاستثمار في قطاع السكن، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2019-2020، ص 28.

⁵ النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، جامعة عمار تليجي، الأغواط، 2019، ص 242.

⁶ انظر للمادة 03 من القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم لقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة رسمية، عدد 50، 2004.

⁷ انظر للمادة 03 الفقرة الأولى من القانون 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية، سابق الذكر .

المشاريع العقارية، البيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة¹. ويتم تقسيم هذه المشاريع العقارية حسب الأولوية والأهمية التي تكتسبها في الواقع². بحيث تأخذ ثلاثة أشكال وهي:

1- مشاريع ذات طابع سكني

إن المشاريع ذات الطابع السكني كانت من أولويات واهتمامات المشرع في مختلف القوانين منذ استقلال الجزائر، وذلك بهدف القضاء أو التخفيف من أزمة السكن، إذ أن المشرع الجزائري في ترتيبه للمشاريع العقارية المنجزة يضعها في المقدمة³ وتأخذ هذه المشاريع العقارية صيغتين وهما:

أ_ السكنات الاجتماعية

وتتنوع السكنات الاجتماعية إلى سكن تساهمي اجتماعي، سكن عمومي إيجاري، سكنات منجزة في إطار البيع بالإيجار.

أ_ السكن التساهمي الاجتماعي

هذا النوع من السكن يتم عن طريق إعانة تمنحها الدولة إلى فئة المجتمع المتوسطة التي لا يمكنها الحصول على ملكية السكن دون الحصول على إعانة الدولة و تكون عن طريق الصندوق الوطني للسكن⁴.

أ_1 السكن العمومي الإيجاري

وهو السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الطبقة الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تمتلك سكن أو تقطن في

¹ انظر المادة 02 من المرسوم التشريعي 93-03، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سابق الذكر

² يوسف أمين، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، 2019-2020، ص 91.

³ مزبان محمد أمين، يوسف محمد، مرجع سابق، ص 49.

⁴ بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، ص 25 و 26.

سكنات غير لائقة و/ أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة. كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة¹.

أ_ 2 السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار

البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب². فإن كل شخص يرغب في الحصول على سكن بهذه الصيغة أن يقدم طلب إلى المتعهد بالترقية العقارية، وتتم معالجة طلبه وفقا لمعيار شروط الاستفادة الواجب توفرها في المستفيدين³.

أ_ 3 السكن الريفي

هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي، ويجب أن ينجز السكن في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي، وهو موجه للطبقة ذات الدخل الضعيف أو عديمة الدخل⁴.

ب _ السكن الترقوي

تعتبر السكنات الترقوية ذات موصفات تقنية و اقتصادية عالية و ذات أسعار عالية، و لذلك فهي موجهة لذوي الدخل المرتفع، فيساهم فيها المشتري في عملية البناء، ومن مميزاته أنه يمنح حرية اختيار الوحدة السكنية المناسبة للمشتري، وكذا مكان محل الانجاز الذي يريده⁵.

¹ انظر للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

² انظر للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل و المتمم.

³ شيخ محمد زكرياء، قراءة تعديلات القانونية الواردة على شروط الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 02، المركز الجامعي مغنية، الجزائر، 2022، ص 57.

⁴ ريف كنزة، الترقية العقارية ودورها في تحقيق برامج الصبغ السكنية الجديدة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020_2021، ص 59.

⁵ لطماني ويسام، فتحي مزيان، تأمين نشاط الترقية العقارية من عيوب البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019-2020، ص 14.

2_ مشاريع ذات طابع مهني

وتأتي هذه المشاريع في المرتبة الثانية بعد المشاريع ذات الطابع السكني بناء على ما جاء في المادة 14 الفقرة 02 من القانون 11-04 ".... محلات ذات استعمال سكني أو مهني..."، حيث يتم شغل هذه المشاريع من طرف أصحاب المهن و يكون هذا النوع من المحلات ذات الطابع المهني محل طلب من قبل الشباب المهني من خريجي المعاهد ومراكز التكوين المهني، والراغبين في إنشاء مؤسسات صغيرة أو متوسطة ويحتاجون إلى محلات تكون قاعدة انطلاق مشاريعهم المهنية¹، وتعتبر هذه المحلات ذات الطابع المهني التي تدخل ضمن الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وقد استثناءها المشرع من الاستفادة من التخفيض على الوعاء العقاري المنجزة عليه، وكذا بنسبة للفائدة على القروض العقارية الموجهة لتمويل إنجازها.² ويقوم المرقي العقاري بانجازها سواء كانت مستقلة أو تدخل ضمن المشاريع ذات الطابع السكني حسب المخططات المدرجة فيها هذه المحلات كملاحق ثانوية، وهذا ما كرسه المشرع الفرنسي إذ قام بتوسيع مجال تدخل المرقي العقاري فأصبح يساهم في بناء المكاتب وكذا المراكز التجارية، وتهيئة المناطق الصناعية³.

3_ مشاريع ذات طابع حرفي أو تجاري

ذكر المشرع الجزائري المشاريع ذات الطابع الحرفي أو التجاري بصفة عرضية وهذا حسب ما جاء في المادة 14 الفقرة 02 ".....وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري"⁴. وهذا يعني أنها لم تحض بقدر كبير من الاهتمام مقارنة مع المحلات ذات الطابع السكني والمهني، ويمكن إرجاع سبب ذلك أن هذه المشاريع ذات طابع حرفي أو تجاري ليست مشكلة بالنسبة للدولة ويمكن تغطية الطلب إن وجد، وقد استثنى المشرع هذه المشاريع من الاستفادة من التخفيض على الوعاء العقاري باعتبار أنها تدخل ضمن الترقية العقارية ذات الطابع التجاري⁵.

¹ مزيان محمد أمين، يوسف محمد، مرجع سابق، ص 49.

² يوسف محمد، مرجع سابق، ص 93.

³ يوسف محمد، مرجع سابق، ص 93.

- تجدر الإشارة أن المحلات ذات الطابع الصناعي تم إخضاعها للنصوص المتعلقة بالعقار الصناعي.

⁴ انظر للمادة 14 الفقرة 02 من القانون 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سابق الذكر.

⁵ يوسف محمد، مرجع سابق، ص 94.

ثالثا: تجديد البنايات

هو كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغيير جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.¹ والمقصود من هذه المادة أن تجديد البناية من أجل إعادة بناءها يكون بشكل جزئي أو كلي، وذلك مع الحفاظ على الطابع الأساسي للحي.² وبمقارنة التجديد في المرسوم التشريعي 93-03 نجد أن بعض الفقه يرى أن التجديد كان أوسع حيث كان يشمل توسيع البنايات و تعليتها، أما في القانون 04/11 فالمشرع أعطى مفهوما ضيقا للتجديد.³

رابعا: إعادة هيكلة البنايات

إعادة الهيكلة تخص شبكات التهيئة و البنايات أو مجموعة من البنايات،⁴ وتهدف هذه العملية إلى إحداث تغيير جذري في خصائص الحي، ويكون ذلك بتحويل أو منع نشاطات معينة بغرض تخصيص البنايات لأغراض أخرى⁵، ويمكن أن تكون إعادة الهيكلة جزئية أو شاملة، وتتناقض إعادة الهيكلة مع التجديد،⁶ إذ أن التجديد يكون بهدم البناية جزئيا دون المساس بالطابع الأساسي للحي، في حين تهدف إعادة الهيكلة إلى تحويل الحي وتغيير خصائصها واستعمال هذه البنايات لأغراض أخرى.⁷

خامسا: إعادة تأهيل البنايات

كل عملية تتمثل في التدخل بناية أو مجموعة من البنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال⁸، وبفهم من هذا التعريف أن عملية إعادة التأهيل تستهدف البنايات التي بدأت تفقد ميزة الرفاهية من حيث تآكل الجدران أو تسرب قنوات الصرف الصحي

¹ راجع المادة 03 الفقرة 05 من القانون 04-11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية، سابق الذكر .

² شعبي حمزة، سماتة إيمان، تنظيم الترقية العقارية الخاصة كنشاط اقتصادي مقنن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد حيضر، بسكرة، 2021-2022، ص 10 و 11.

³ مقراني كميليا، مرجع سابق، ص 25 و 26.

⁴ راجع المادة 03 الفقرة 07 من القانون 04-11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سابق الذكر .

⁵ مقراني كميليا، مرجع سابق، ص 27.

⁶ شعبي حمزة، سماتة إيمان، مرجع سابق، ص 11.

⁷ لطماني ويسام، فتحي مزيان ، مرجع سابق، ص 16.

⁸ راجع المادة 03 الفقرة 06 من القانون 04-11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سابق الذكر..

أو اهتراء الطلاء، وذلك بإدخال بعض التعديلات وهنا يبرز دور المرقى العقاري من خلال تدخله في إعادة تحسينها وتأهيلها حتى تصبح كما كانت قبل شغلها، كما هو الحال قبل شغلها، كما هو الحال في إعادة تأهيل واجهات البنايات ببعض المدن كالجزائر العاصمة تحت شعار الجزائر البيضاء¹.

سادسا: الترميم العقاري وإصلاح البنايات.

يقصد بالترميم العقاري كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة من البنايات ذات طابع معماري أو تاريخي وفقا للأحكام المتضمنة في القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي². والبنايات التي تكون محلا للترميم العقاري هي تلك البنايات المعرضة للهدم والخراب³، مما يشكل خطرا على ساكنيها وغيرهم، وهذا ما يستدعي التدخل من أجل ترميمها⁴. أما الإصلاح فهو استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتتعلق بالأشغال الثانوية⁵.

سابعا: تدعيم البنايات

تهدف عملية تدعيم البنايات إلى تقويتها من خلال إضافة مواد من شأنها زيادة تماسك البناء وجعله أكثر تحملا للعوامل الطبيعية كالرياح والفيضانات و الزلازل على الخصوص، كوضع أعمدة حديدية أو إسمنتية قصد تفادي انهيار البناء⁶. وعرف المشرع الجزائري تدعيم البنايات في المادة 03 الفقرة 08 " كل عملية تتمثل في إعادة استقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع متطلبات التنظيمية⁷."

¹ يوسف محمد، مرجع سابق، ص 89.

² راجع المادة 03 الفقرة 04 من القانون 11-04، سابق الذكر.

³ شعبي حمزة، سماتة إيمان، مرجع سابق، ص 10.

⁴ لعوفي فريال، دور القرض العقاري في تفعيل نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2020-2021، ص 9.

⁵ راجع المادة 03 الفقرة 03 من القانون 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سابق الذكر.

⁶ يوسف محمد، مرجع سابق، ص 90.

⁷ انظر المادة 03 الفقرة 08 من القانون 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سابق الذكر.

المبحث الثاني: الهيئات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية.

تتمثل الهيئات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية في البنوك والتي بدورها مخول لها دون سواها بالقيام بالعمليات المصرفية إذ أنها تقوم بتلقي الأموال من الجمهور ومنح القروض العقارية، وكذا وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل في شكل ودائع مع استعمالها لحسابها بشرط إعادتها بالإضافة إلى المؤسسات المالية والتي بدورها لا يمكن لها تلقي الأموال من العموم ولإدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها، لكن بإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى¹. وقسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول بعنوان البنوك والمطلب الثاني بعنوان المؤسسات المالية كما يلي:

المطلب الأول: دور البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية

تلعب البنوك دورا مهما في تمويل نشاط الترقية العقارية، حيث أنه هناك بنوك متخصصة في مجال العقار وتمويل الترقية العقارية والمتمثلة في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وبنوك أخرى غير متخصصة في مجال العقار لكنها لها دور مهم في تمويل الترقية العقارية وأهمها بنك القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية والبنك الوطني الجزائري بالإضافة إلى البنوك الإسلامية والتي سنعرضهم كما يأتي:

الفرع الأول: دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل نشاط الترقية العقارية

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أوائل البنوك الممولة للترقية العقارية وقطاع السكن في الجزائر.

¹ انظر المادة 70 و 71 من الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد و القرض، جريدة رسمية، عدد 52، الصادرة في 27 أوت 2003.

أولاً: مفهوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

1- الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يعرف بأنه بنك متخصص فيجمع التوفير ومنح القروض العقارية للخواص و تمويل المقاولين العموميين والخواص،¹ وتم إنشاء الصندوق في 10 أوت 1964 بموجب القانون رقم 64-227²، ويعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي³، كما يعد تاجراً في علاقته مع الغير ويطبق عليه التشريع التجاري ما لم يقضي القانون الذي ينظمه بخلاف ذلك،⁴ وفي سنة 1997 طرقت إصلاحات على الصندوق حيث تغيرت طبيعته القانونية وتحول من صندوق للتوفير والاحتياط إلى بنك للسكن.⁵

2- نشاطات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

للسندوق الوطني للتوفير والاحتياط عدة نشاطات مختلفة والتي نص عليها القانون رقم 84-227 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نذكر منها:

- تركيز التوفيريات التي تجمعها المصالح البريدية باسم الصندوق الوطني.
- إيجاد وتسيير أشكال من التوفير يقصد منها تشجيع السكن.
- التدخل لتسهيل التمويل للبناء السكني وخاصة في إطار برامج السكن القروية التي تنفذها أو تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية.

¹ بوسنة إيمان، النظام القانوني لترقية العقارية، مرجع سابق، ص 159.

² القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، جريدة رسمية، عدد 26، المؤرخة في 25 أوت 1964.

³ راجع المادة الأولى من القانون 64-227، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، سابق الذكر.

⁴ راجع المادة 02 من القانون 64-227، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، سابق الذكر.

⁵ مناع ابتسام، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد أ، عدد 47، جامعة الإخوة، قسنطينة، 2017، ص 142.

- منح أو توقيف العروض وديون الرهن والقروض والسلف الخاصة بالبناء ومنح التسبيقات وجميع عمليات القرض في مقابل ضمان بالرهن أو مقابل إعطاء أي دين مضمون برهن وتعزيز كل قرض للبناء.
- عقد تأمين على الحياة لمقترضها لتسهيل منح القروض الخاصة بالبناء.
- شراء بعض أو كل دين موثق برهن مع ضمان حسن الوفاء أو بدون ذلك وشراء كلل دين ناتج عن قرض للبناء، تسديد كل دائن مرتهن بدل و عوض المدين مع خر الدائن في حقوقه ورتبته، اقتناء أو قبول عمليات الخصم والتصديق والتنازل، وضمان أو تسليم كل أوراق ممثلة لقروض الرهينة أو لقروض البناء وضمان وفائها.
- منح قروض أو تسبيقات ذات صبغة اجتماعية مع أخذ الإحتياطات الشديدة وبالكميات التي يحددها مجلس الإدارة ويصادق عليه وزير الاقتصاد الوطني.
- منح قروض تتميز للميزانية المحلة الخاصة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية منح قروض وتسبيقات أو تسهيلات في عملية خصم بتتويب المؤسسات العمومية أخرى للقروض في اطار المخططات الوطنية التي يضعها وزير الاقتصاد الوطني.
- يقرض هو نفسه على أي شكل لتزويد المساعدات المالية التي يمد بها الغير شريطة عرض القروض على وزير الاقتصاد الوطني إجراء كل عملية مالية لتسيير ما تملكه من أموال واستخدامها من جديد¹.
- وتتمثل مهامه فيما يلي:

أ- جمع الادخار: لهذا الصندوق وكالات منتشرة عبر كافة الوطن تعمل لصالحه ويمكن للمواطنين الادخار وفقا لأربع صيغ وفرها الصندوق لجمع الادخار وهي: دفتر الادخار، دفتر الادخار الشعبي، ودائع لأجل خاصة بالسكن، ودائع لأجل بنكية².

¹ المادة 08 من القانون 64-227، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، سابق الذكر.

² مكدال سعية، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، علوم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2019-2020، ص 16.

ب- منح القروض لتمويل الترقية العقارية

يقوم بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمنح قروض لتسهيل التمويل لبناء السكنات الفردية والجماعية و من بينها:

- قرض لبناء مسكن جديد، وقرض لتوسيع أو تعليية مسكن تصل مدتهم إلى ثلاثين سنة مع فترة تأجيل تقدر 36 شهرا.
- وقروض لتهيئة مسكن عائلي، مدته تصل 25 سنة مع فترة تأجيل ب 6 أشهر.
- قرض لشراء مسكن في إطار البيع على التصاميم وقرض لشراء مسكن جديد منجز من طرف مرقي عقاري وقرض لشراء أرض، مدتهم 30 سنة و أقل سن هو 70 سنة مع فترة تأجيل ب 36 شهر.
- وأخيرا قرض لتمويل إنجاز مشروع ترقية عقارية، يمنح مباشرة للمرقي العقاري الذي يحوز على عقد ملكية للعقار ورخصة بناء.¹

ثانيا: طرق تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لنشاط الترقية العقارية

ويتم التمويل بأسلوبين إما بأسلوب مباشر أو بأسلوب غير مباشر والذي سنتناولهم فيما يلي:

1- تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لنشاط الترقية العقارية بطريقة مباشرة

يلعب الصندوق دور المرقي العقاري، عند قيامه بعملية التمويل المباشر للترقية العقارية، حيث أنه تم إنشاء شركة الترقية العقارية والتي بدورها تقوم بإنجاز سكنات وبيعها لمدخري الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وأنشأت هذه الشركة في 1992/04/22 بالاتفاق مع وزارة المالية.²

ويتميز هذا الصندوق بقدراته المالية على تغطية مشاريعه مما يؤدي إلى الحد من المشاكل والعراقيل التي قد تعترض المشاريع وأيضا التخفيض من تكاليف إنجاز المسكن الواحد، وتجدر الإشارة إلى

¹ بومعراف العربي، دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2022-2023، ص 202.

² بوعللي عارف، مرجع سابق، ص 15 و 16.

أنه تم تحويل العديد من برامج السكن الاجتماعي الحضري الصندوق ليوصل إنجازها وبيعها لمدخره، مما أصبحت سكنات ترقية تطبق عليها نفس شروط السكنات التي ينجزها الصندوق مما أدى إلى زيادة ادخار العائلات وارتفاع الموارد المالية للصندوق¹.

2- تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لنشاط الترقية العقارية بطريقة غير مباشرة

إن هذا النوع من التمويل يلعب فيه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دور الممول فقط للمشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية، ويتخذ تمويل الصندوق للترقية العقارية، بالطريقة غير المباشرة مظهرين والذي نتطرق لكليهما كما يلي:

أ- المظهر الأول: تمويل المتعاملين في الترقية العقارية

يتم تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للمتعاملين في الترقية العقارية عن طريق تحديد نسبة مساهمة الصندوق تبعا لنوعية المشروع سواء في إطار مشاريع إنجاز سكنات أو تمويل شراء الأراضي لانجاز مشاريع الترقية العقارية².

ب- المظهر الثاني: تمويل المستفيدين في الترقية العقارية

ويكون عن طريق منح الصندوق في إطار موضوع تمويل الترقية العقارية قروض لفائدة الأشخاص المستفيدين من السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية، وهذا النوع من التمويل يطبق فيه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نسب فوائد تفضيلية بالنسبة للمدخرين لديه، والتي تكون نسب منخفضة على عكس المدخرين الذين عليهم نسب فوائد تجارية، بالإضافة إلى أن نسبة مساهمة الصندوق في تمويل الأفراد فهي تتحدد حسب نوعية السكن المطلوب تمويله³.

¹ بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 173.

² بوعلی عارف، مرجع سابق، ص 16.

³ بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 171.

الفرع الثاني: دور البنوك الأخرى في تمويل نشاط الترقية العقارية

وسنتناول في هذا الفرع بنك القرض الشعبي الجزائري و بنك التنمية المحلية و البنك الوطني الجزائري وأخيرا البنوك الإسلامية فهي تلعب دور مهم في مجال تمويل نشاط الترقية العقارية بالرغم من أنها ليست متخصصة في المجال العقاري.

أولا: دور القرض الشعبي الجزائري في تمويل نشاط الترقية العقارية

1_ نشاطات القرض الشعبي الجزائري

تم إنشاء بنك القرض الشعبي الجزائري بتاريخ 12/29 /1966 بموجب الأمر رقم 66-366¹، برأس مال قدره 150 مليون دينار جزائري إذ يعد إحدى البنوك الرئيسية في الجزائر بحيث يعد رأسماله الاجتماعي ملكية حصرية للدولة، حيث يقدر حاليا بـ 48 مليار دينار جزائري²، كان القرض الشعبي الجزائري عند إنشائه شركة وطنية مصرفية³، ثم أصبح شركة مساهمة سنة 1997 عندما أعيد اعتماده بصفة بنك بموجب المقرر رقم 97-402⁴، وهذا حسب نص المادة الأولى منه.

وعند صدور الأمر رقم 67-78⁵، اعتبر القرض الشعبي الجزائري تاجرا في علاقاته مع الغير، ويخضع لقواعد القانون التجاري إلا إذا نص القانون على ذلك⁶.

وبموجب هذا الأمر 67-78 ونظرا لرغبة المساهمة في تنمية الاقتصاد الوطني أوكلت عملية الترقية العقارية للقرض الشعبي الجزائري، ويصدر القانون رقم 16-88 الخاص بالبنوك قام بالعمل على

¹ الأمر رقم 66-366 المؤرخ في 29 ديسمبر 1966، يتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، جريدة رسمية، عدد 110، صادرة في 30 ديسمبر 1966.

² موقع بنك القرض الشعبي الجزائري، <https://www.cpa.bank.dz> تاريخ الاطلاع، 2023/04/29،

³ انظر للمادة الأولى من الأمر 66-366 على: " تحدث شركة وطنية مصرفية تحت تسمية البنك الشعبي الجزائري".

⁴ المقرر رقم 97-02، المؤرخ في 1997 الصادر عن البنك المركزي المتضمن اعتماد بنك، جريدة رسمية رقم 33، المؤرخة في 25 جوان 1997.

⁵ الأمر رقم 67-78، المؤرخ في 11 أبريل 1967، المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، جريدة رسمية، عدد 40، الصادرة في 16 أبريل 1976.

⁶ انظر المادة 02 الفقرة 02 من الأمر 67-78، المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، سابق الذكر.

تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ويعتبر من أهم البنوك الناتجة لتمويل الترقية العقارية، إذ أنه قام بتحسين التسيير لأجل ضمان التمويلات اللازمة وجعل البنك أكثر فعالية¹، وأصبح لبنك القرض الجزائري منذ سنة 1995 دورا هاما في مجال تمويل قطاع السكن، حيث أنه دخل المجال العقاري وذلك من خلال منح القروض العقارية الخاصة بتمويل شراء وبناء السكنات الجديدة.

وفي سنة 1999 سمح بتمويل السكن وذلك باعتماده على صيغتين ألا وهي: منح قروض الترقية العقارية وأخرى قروض موجهة للعائلات.² وفي سنة 2001 ظهرت صيغة القروض الممنوحة لصالح البناء الفردي، وسواء كان هذا البناء، بناء السكن من أوله أو أن هناك سكن مراد توسيعه. أما في سنة 2002 دخلت حيز التنفيذ صيغة القروض الممنوحة من أجل شراء مسكن قديم³.

وقد حدد المشرع الجزائري صلاحيات بنك القرض الشعبي الجزائري ضمن الأمر رقم 67-78

حيث نص على أن:

- القرض الشعبي الجزائري الذي له صفة بنك للإيداع والذي هو مقيد في قائمة البنوك، تتحصر مهمته بصفة خاصة، بالقيام بجميع العمليات المصرفية و منح القروض و الاعتمادات على شتى الأشكال وتطوير النشاط وتنمية الصناعة التقليدية و الفندقية و السياحية و الصيد البحري و النشاطات الملحقة وكذلك التعاونيات، غير الفلاحية للإنتاج و التوزيع والتسويق والخدمات والمقاولات الصغيرة والمتوسطة من جميع الأنواع بما في ذلك المؤسسات الداخلية في القطاع المسير ذاتيا.

- كما يحور القرض الشعبي الجزائري بمفرده، إبتداء من التاريخ المحدد بقرار من وزير المالية والتخطيط ، أن يتدخل لتمويل عمليات البيع بالتقسيط على وجه الخصوص ببيع النسبية الخاصة بالسيارات.

- يكون للقرض الشعبي الجزائري في المراكز التي يستقر فيها

¹ بن سحكال فتيحة، مرجع سابق، ص 9.

² عباس راضية، مساهمة المؤسسات المالية في تمويل الترقية العقارية الخاصة، مجلة القانون العقاري، العدد الثاني، جامعة البلديّة 2، البلديّة، 2017، ص، 93 و 94.

³ مناع ابتسام، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، قانون التوثيق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوي، قسنطينة، 2016-2017، ص 97.

- الامتياز الخاص بالخدمة المالية للتعاونيات غير الفلاحية
- يكلف بإجراء عمليات القرض لقاء الرهون الحيازية المنصوص عليها في القانون وذلك في المراكز التي سيعينها وزير المالية والتخطيط .
- يستلم ودائع المبالغ و يقوم بجميع العمليات المصرفية لجميع الأشخاص الطبيعيين و التعاونيات غير الفلاحية و الأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنويين التابعين للقانون الخاص وفي نطاق التنظيم الجاري به العمل لمؤسسات القطاع العمومي والقطاع المسير ذاتيا¹.
- ونصت المادة 8 من نفس الأمر على: يختص القرض الشعبي الجزائري علاوة على ذلك بما يلي:
 - تقديم معونته المالية للمهن الحرة، ومنح الاعتماد الشخصي.
 - منح القروض والسلفيات على سندات عمومية صادرة أو مضمونة من الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية.
 - الاكتتاب بكل سندات عمومية صادرة عن الدولة أو مضمونة منها أو الالتزام القطعي أو شرائها أو حفظها أو رهنها الحيازي أو توظيفها أو المتاجرة والقيام بالخدمة المالية لهذه السندات.
 - القيام بجميع عمليات خزينة الدولة لتسيير الأموال المتوفرة أو إعادة استعماله.
 - توقيف كل القرض ممنوح من المؤسسات أخرى للقرض أو المساهمة في مثل هذه القروض و توقيف كل التمويلات التي يكون قد منحها للمؤسسات أخرى للقرض، على أن يتم ذلك كله، وفقا للمخططات المالية الوطنية.
 - الاستدانة بمختلف الأشكال بقصد إجراء التمويلات التي يتكلف بها².
- وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن دخول القرض الشعبي الجزائري مجال العقار بالخصوص مجال السكن منه يقوم على التمويل السكني فقط، إذ أنه لا يقوم على بيع العقار سواء سكنا أو محلا، وبالتالي فإن تدخله في مجال تمويل السكن يكون عن طريق منح القروض العقارية فقط وليس بيع العقار³، وهذا عكس ما شهدناه في بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلا أنه تم إنشاء شركة للترقية العقارية بين

¹ راجع المادة 07 من الأمر 67-78، المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، سابق الذكر.

² انظر للمادة 08 من الأمر 67-78، المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، سابق الذكر.

³ دبار محمد أمين، نجية بوراس، آليات لتمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية، الحوار المتوسطي، المجلد 10، العدد 03، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2019، ص 367.

البنكين القرض الشعبي الجزائري والصندوق بنسبة تساهمية متساوية سميت GEPIM وذلك بتاريخ 10 أفريل 2003¹.

2-آلية تمويل القرض الشعبي الجزائري لنشاط الترقية العقارية

يمنح بنك القرض الشعبي الجزائري قروض عقارية لتمويل نشاط الترقية العقارية حيث يصل مبلغ التمويل لتغطية 70% من التكلفة الإجمالية للمشروع ومدة القرض تصل إلى 36 شهرا، وعلى طالب القرض أن يقدم ضمان والمتمثل في رهن من الدرجة الأولى للأرضية ومنشآت الترقية العقارية مع ضرورة تقديم ملف القرض والذي يتضمن مجموعة من الوثائق².

ثانيا: دور بنك التنمية المحلية في تمويل نشاط الترقية العقارية

1- مهام بنك التنمية المحلية

بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30_04_1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونها الأساسي تم إنشاء بنك التنمية المحلية³، ونص هذا المرسوم في بابه الأول على أنه ينشأ بنك للإيداع والاستثمار يطلق عليه تسمية " بنك التنمية المحلية " ويشار إليه في صلب النص ب " بنك"⁴. ويتمتع بنك التنمية المحلية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويعد تاجرا في علاقته مع الغير، ويخضع لكل من القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض وأيضا الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها المطبقة على عقود وأهدافه ووسائله وهياكله وأعماله بالإضافة إلى أحكام القانون الأساسي الذي ينظمه أي المرسوم رقم 85-85 المذكور أعلاه⁵.

¹ مناع ابتسام، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 98.

² موقع بنك القرض الشعبي الجزائري، سابق الذكر، تاريخ الإطلاع 28 أفريل 2023 على ساعة 03:20.

³ جريدة رسمية العدد 19، الصادرة في 1 ماي 1985.

⁴ انظر المادة الأولى من المرسوم رقم 85-85، المؤرخ في 30-04-1985، المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية و

تحديد قانونها الأساسي، جريدة رسمية العدد 19، الصادرة في 1 ماي 1985

⁵ انظر المادة 02 من المرسوم 85-85، المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونها الأساسي، سابق الذكر.

ولبنك التنمية المحلية جملة من المهام حددها المشرع الجزائري ضمن نصوص و أحكام المرسوم رقم 85-85 والتي تتمثل في تنفيذ جميع العمليات المصرفية، في منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها، والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية تنمية اقتصادية واجتماعية، وهو مكلف على الخصوص باستخدام وسائله الخاصة والوسائل التي تقدمها الدولة له، قصد السعي وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها إلى تمويل:

أ_ المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت وصاية الولايات والبلديات.

ب_ عمليات الاستثمار المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية.

ج_ العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن.

د_ المؤسسات الخاصة غير الفلاحية، وهذا بطريقة البنوك التجارية الأخرى نفسها¹، بالإضافة إلى المهام المذكورة في نص المادة 5 من نفس المرسوم ومن الصلاحيات السابقة الذكر يتبين لنا أن بنك التنمية المحلية غير مخصص في المجال العقاري، غير أنه ابتداء من سنة 2000 دخل هذا البنك مجال التمويل السكني واتخذ كنموذج مرجعي له دخول القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن.²

2- تمويل بنك التنمية المحلية لنشاط الترقية العقارية

يقوم بنك التنمية المحلية بتمويل الترقية العقارية عن طريق منح القروض العقارية بقيمة 70% من قيمة المشروع الإجمالي المراد تمويله، ويسدد خلال 5 سنوات كأقصى تقدير، مع نسبة فائدة محددة على أساس الشروط العامة المعمول بها على مستوى البنك خلال فترة وضع الطلب، ويستفيد منه المرفقي العقاري شخص طبيعي أو معنوي متى توفرت فيه الشروط اللازمة³.

¹ انظر للمادة 04 من المرسوم 85-85، المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونها الأساسي، سابق الذكر.

² طايق مروءة، دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، دراسة حالة بنك القرض الشعبي الجزائري CPA، مذكرة لنيل شهادة الماستر، اقتصاد نقدي وبنكي، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020، 2019، ص 22.

³ موقع بنك التنمية المحلية <https://www.Bdl.dz> تاريخ الاطلاع 29 أبريل 2023، التوقيت 16:12.

ثالثا: دور البنك الوطني الجزائري في تمويل نشاط الترقية العقارية

1- الطبيعة القانونية للبنك الوطني الجزائري.

أنشأ البنك الوطني الجزائري بموجب الأمر رقم 66-178 المؤرخ في 13 جوان 1966¹، في شكل شركة وطنية يسري عليها القانون الأساسي الملحق بهذا المرسوم ويخضع لأحكام القانون التجاري باعتباره شركة لا تخالف قانونه الأساسي². ولقد حل البنك الوطني الجزائري محل العديد من الصناديق والبنوك التي كانت تابعة لمؤسسات أجنبية ويمتاز البنك الوطني الجزائري بصفة بنك الودائع ويخدم كل من القطاع العام والخاص والاشتراكي³. ويعتبر أول بنك للإيداع أنشأ في الجزائر ومن مهامه أنه يقوم بجميع النشاطات التي يقوم بها بنك الودائع، ويقوم بمنح القروض في المجال السكني من أجل تمويل نشاط الترقية العقارية⁴.

2- آلية تمويل البنك الوطني الجزائري لنشاط الترقية العقارية

ويكون التمويل عن طريق منح البنك قروض متوسطة الأجل موجهة للمرقين العقاريين من أجل إنجاز مشاريعهم الخاصة بالترقية العقارية، وتمتد هته القروض من 5 سنوات إلى 7 سنوات و يغطي القرض 70 % من التكلفة الإجمالية للمشروع العقاري⁵.

¹ الأمر 66-178، المؤرخ في 13 جوان 1966، يتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري وتحديد قانونه الأساسي، جريدة رسمية، عدد 51، صادر في 14 جوان 1966.

² انظر للمادة الأولى من الأمر 66-178، يتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري وتحديد قانونه الأساسي، سابق الذكر .

³ انظر للمادة 02 من الأمر 66-178، يتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري وتحديد قانونه الأساسي، سابق الذكر .

⁴ بوشلاح لامية، زقان حسيبة، التمويل العقاري في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون أعمال، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015، 2014، ص 27.

⁵ موقع البنك الوطني الجزائري www.bna.dz. تاريخ الإطلاع 30 أبريل 2023، بتوقيت 20:15.

رابعاً- دور البنوك الإسلامية في تمويل نشاط الترقية العقارية

ظهرت البنوك الإسلامية في الجزائر بعد القيام، بعدة إصلاحات مصرفية والتي نتج عنها بنكين إسلاميين في الجزائر، بنك البركة وبنك السلام، فالبنوك الإسلامية تعمل في إطار الشريعة الإسلامية وهدفها هو تنمية وتطوير المجتمعات الإسلامية، وترشيد أموالها بأفضل السبل¹.

ويقوم تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن على عدة معايير تميزها عن غيرها من البنوك والمتمثلة في البحث عن معيار المقدره والكفاءة لطالب التمويل في مدى إنجاحه مشروعها المراد من البنك تمويله وعدم تعارض أهداف المشروع ونتائجه مع الخطة التنموية المسطرة من طرف الدولة، وتمويل المشاريع الاقتصادية ذات المردودية التي تعود بالنفع على المجتمع واعتبار الاستثمار أحد الركائز والمقومات التي تقوم عليها المصارف الإسلامية ولكن بمنهج يتماشى مع الشريعة الإسلامية، وأهم خاصية ومعيار هو استبعاد التعامل بالفائدة الربوية².

المطلب الثاني: دور المؤسسات المالية في تمويل نشاط الترقية العقارية

إن البنوك التجارية لا تكفي وحدها لتمويل نشاط الترقية العقارية، لذلك لجأت الدولة لإنشاء مؤسسات لتدعيمها في هذا المجال وتسهيل نشاط البنوك والتشجيع على تمويل السوق العقاري³، وأهم هذه المؤسسات الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

الفرع الأول: دور الصندوق الوطني للسكن في تمويل نشاط الترقية العقارية

اتخذت الدولة بعد 1990 سياسة جديدة خاصة بالسكن، تتمثل في منح مساعدات مالية لفئة معينة من الأشخاص الراغبين في امتلاك سكن خاص ولكن قدراتهم المادية لا تسمح و لا تكفي لتسديد

¹ بوعلي عارف، مرجع سابق، ص 19.

² بن سكمال فاتحة، نبلي خيرة، مرجع سابق، ص 97.

³ عباس راضية، مرجع سابق، ص 96.

مبلغ هذا السكن وذلك عن طريق إنشاء الصندوق الوطني للسكن.¹ وسنحاول في هذا الفرع التعرف على الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للسكن والمهام المسندة إليه، ودوره في الترقية العقارية.

أولاً: الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للسكن.

الصندوق الوطني للسكن هو أول مؤسسة متخصصة في مجال تسيير المساعدات المالية المقدمة من طرف الدولة للأفراد من أجل الحصول على ملكية السكن، وذلك بعد تحويل حصة من أملاك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ونشاطاته للصندوق الوطني للسكن²، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وهذا حسب ما جاء في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 11-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأبلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ويتمتع هذا الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويعتبر تاجراً في علاقته مع الغير³، كما يتولى تنفيذ ومتابعة ومراقبة العمليات اللازمة لإنجاز المشاريع، وما يلاحظ عليه أيضاً أنه يعمل على ترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي وتحديد سياسة تمويله والذي من بين نشاطات الترقية العقارية⁴.

ثانياً: مهام الصندوق الوطني للسكن.

كان الصندوق الوطني للسكن يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية و هذا حسب المادة من 02 المرسوم التنفيذي 91-145 غير أنه بصدور المرسوم التنفيذي 94-111 وتعديل المادة 02 السابقة

¹ ربيع عبد الباقي، التمويل العقاري والهيئات المرافقة له، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015، ص 48.

² ساعد سارة، القرض العقاري كآلية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020-2021، ص 67.

³ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 11-144، المؤرخ 12 ماي 1991، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و أبلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن الصندوق الوطني للسكن، جريدة رسمية، عدد 25، المؤرخة في 29 ماي 1991.

⁴ عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر، 2009-2010، ص 45 و 46.

الذكر أصبح الصندوق يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن و العمران.¹ وحددت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدلة والمتممة بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي 94-111، مهام الصندوق الوطني للسكن.²

تتمثل مهام الصندوق وصلاحياته فيما يأتي:

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

- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق بحث عن موارد تمويل غير الميزانية و تعبئتها.

وبهذه الصفة يكلف الصندوق لاسيما بما يأتي:

- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- يستلم موارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما وتسييرها.
- ينشئ كل الفروع و يأخذ جميع المساهمات و يسييرها، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات صلة بحقل نشاطه.

- يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان لاسيما ذي الطابع الاجتماعي.

- ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن ويقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية وتشجيع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل الترقية السكن وتطويره.³

¹ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 46.

² عكاشة نادية، دور الدولة في تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محند أكلي أولحاج، 2019-2020، ص 23.

³ انظر للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-145، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ص 22.

مما سبق يمكن القول أن المهمة الأساسية للصندوق الوطني للسكن هي تقديم الدعم المالي باسم الدولة في مجال السكن خاصة السكن الاجتماعي، وعليه فهو يقدم الدعم أكثر من تقديمه القروض العقارية¹.

ثالثاً: دور الصندوق الوطني في مجال دعم السكن

إن إنشاء هذا الصندوق كان من أجل دعم القرض العقاري وذلك بتقديم مساعدات مالية أو دعم مالي للحصول على ملكية السكن للأشخاص ذوي الدخل الضعيف أو المتوسط وتظهر هذه المساعدة من خلال مساعدة مالية أو تمديد مدة القرض، أو تخفيض نسبة الفائدة، أو مزايا ممنوحة حسب مداخيل العائلات ومبلغ القرض². ونظراً لأهمية هذه المساعدة المالية سنقوم بدراستها من خلال تعريفها والتعرف الأشخاص المعنيين بها وكيفية تدخل الصندوق في عملية التمويل.

1- شروط تدخل الصندوق لتمويل نشاط الترقية العقارية

يتمثل الدعم المالي للأسر من أجل الحصول على الملكية، في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي، في شكل مساعدة مالية تمنحها الدولة، إما للمستفيد مباشرة، وإما عن طريق الهيئة المالية للقرض³. وتمنح هذه الإعانة إما في شكل مساهمة شخصية أو عن طريق قرض أو في شكل مساهمة شخصية وقرض معا وهذا في حالة استكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد، وهذا حسب ما جاء في المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13، غير أنه في حالة البناء الذاتي تكون

¹ بوسنة إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، العدد 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص384.

² شايب باشا كريمة، الصندوق الوطني للسكن كهيئة ممولة للترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون و العقار، العدد الثاني، جامعة بليدة، 2017، ص11.

³ انظر للمادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008، يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

المساهمة الشخصية فيشكل امتلاك وعاء عقاري الذي سيتم انجاز السكن عليه مع الالتزام بانجازه¹ إلا أنه في سابق كان يشترط المشرع في الأشغال انجاز المسكن ويتم منح المساعدة أو الإعانة في شكل:

- إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد أمام متعامل في الترقية العقارية .
- إعانة شخصية متبوعة إن اقتضى الأمر بتخفيض لنسبة الفوائدالمستفيدين من البناء الذاتي في الوسط الريفي.
- إعانة ترميم أو توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة في الوسط الحضري والريفي ويدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة إطار المبني طبقا للشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن².

وقد وسع المشروع من دائرة الأشخاص المستفيدين من الإعانة التي يقدمها الصندوق من خلال رفع مستوى الدخل إلى 6 مرات من الأجر الأدنى المضمون³. "ومن جهة أخرى يجب على طالبي هذه الإعانة أن تتوفر فيهم الشروط الآتية:

- عدم الاستفادة من مسكن في الحظيرة العمومية الإيجارية، ماعدا في حالة تعهد مسبق بإرجاعه.

تحدد كيفيات التكفل بهذا الشرط بمنشور من الوزير المكلف بالسكن.

- عدم الاستفادة من مساعدة الدولة المخصصة للسكن.
- عدم حيازة أي محل ذي استعمال سكني حيازة تامة⁴.

¹ المادة 04 من القرار الوزاري، المذكور سابقا على " تمنح المساعدات المالية النصوص عليها في المادة 02 أعلاه، في جميع الحالات لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية و/أو في شكل قرض.

وفي حالة البناء الذاتي في الوسط الريفي، يمكن أن تتشكل المساهمة الشخصية في وعاء عقاري و الالتزام بانجاز الأشغال"

² انظر للمادة 03 من القرار الوزاري المشترك 2008، المحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308، سابق الذكر.

³ بوستة إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مرجع سابق، ص 390.

⁴ انظر للمادة 06 من القرار الوزاري المشترك 2008، يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308، سابق الذكر.

2- كيفية تدخل الصندوق في عملية تمويل الترقية العقارية

سنحاول معرفة تدخل الصندوق في عملية تمويل الترقية العقارية وذلك من خلال مستوى الإعانة الحالية التي يقدمها وذلك قبل تاريخ 2008/04/01 وبعده.

أ- قيمة الإعانة المالية قبل تاريخ 2008/04/01

وتكون المساعدة المقدمة من طرف الصندوق مؤسسة على دخل الأسر أي أنه يتم حساب دخل المستفيد زائد دخل الزوج إذا كان موظفاً، والمبلغ الممنوح في الإعانات المقدمة لا يتجاوز 500.000 دج كأقصى حد الإعانة ويتم تصنيفها إلى ثلاث فئات هي¹:

الفئة الأولى: من له دخل يساوي أو يفوق الأجر الأدنى المضمون يستفيد من إعانة كاملة أي 50 مليون سنتم.

الفئة الثانية: من له دخل يساوي أو يفوق 2,5 وأقل من 4 مرات الأجر الأدنى المضمون يستفيد من إعانة قدرها 45 مليون سنتم.

الفئة الثالثة: من له دخل يساوي 4 مرات وأقل من 5 مرات الأجر الأدنى المضمون يستفيد من إعانة قدرها 40 مليون سنتم.

وحسب هذه المعطيات فإنه لا يمكن أن تمنح مساعدات للحصول على الملكية عندما تتجاوز تكلفة إنجاز المسكن أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدات المالية المحددة في الفئة الثانية، أي لا تتجاوز تكلفة الانجاز مبلغ مليوني دينار جزائري، وذلك باستثناء إذا كان المسكن يوجد في كل من ولايات (الجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة، تيارزة، بومرداس، بليدة) على سبيل الحصر،² غير أنه لا يستفيد من هم في هذه الولايات وتجاوزت قيمة الإعانات خمس مرات أي مليونين وخمسمائة ألف دينار جزائري، ويعود ذلك إلى ارتفاع أسعار الأوعية العقارية في هذه الولايات.³

¹ يوسف محمد، مرجع سابق، ص 277.

² بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 387.

³ يوسف محمد، مرجع سابق، ص 277.

ب- قيمة الإعانة بعد تاريخ 2008/04/01

مبلغ الإعانة المالية بعد تاريخ 2008/04/01 يختلف بمبلغ المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن للمستفيدين حسب توجهها فإذا كانت موجهة لاكتساب ملكية سكن جديد أو إنجاز مسكن في إطار البناء الذاتي، أو الموجه لإعادة الترميم أو توسيع مسكن مملوك من قبل.¹

الحالة الأولى: المساعدات المالية التي يمنحها الصندوق الوطني من أجل اكتساب سكن جديد من طرف متعامل في الترقية العقارية، ومن أجل مسكن في الوسط الريفي في إطار البناء الذاتي.

فإن مبلغ المساعدة يقدر بسبعمئة ألف دينار جزائري وذلك في كل الفئات دون تمييز بين فئة وأخرى، غير أن المساعدات المالية من أجل الحصول على الملكية لا يمكن أن تمنح إذا تجاوزت تكلفة الانجاز أو الاقتناء أربعة مرات مبلغ المساعدة المالية المحددة، أي إذا تجاوزت تكلفة الانجاز مليونين و ثمانمائة ألف²، فالمشرع في هذا القرار لم يميز بين الولايات ، فالملاحظ أنه وحد مبلغ المساعدة المالية من جهة، ووحدة المسكن الذي يشكل الحد الأقصى لمنح المساعدات المالية من جهة أخرى.

الحالة الثانية: المساعدات المالية للصندوق الوطني للسكن موجهة لإعادة الترميم أو التوسيع فإن مبلغ المساعدات المالية لا يتجاوز مبلغ سبعمئة دينار جزائري للوحدة السكنية، ويحدد على أساس دراسة مسبقة مصادق عليها من هيئة مؤهلة تابعة للوزارة المكلفة بالسكن وفي حدود الموارد المالية المجندة³.

¹ صقر إلهام، تمويل المشاريع السكنية في الجزائر، دراسة حالة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تنظيم سياسي وإداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قاصدي مرياح، ورقلة، 2019-2020، ص52.

² بوستة إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مرجع سابق، ص 389.

³ صقر إلهام، مرجع سابق، ص52.

الفرع الثاني: دور الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في تمويل نشاط الترقية العقارية

للسندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية دور هام في تمويل نشاط الترقية العقارية، إلا أنه موجه لفئة معينة و هي فئة الأجراء، وسنحاول في هذا الفرع التعرف على الطبيعة القانونية لهذا الصندوق والمهام التي يقوم بها وكيفية تدخله في مجال تمويل الترقية العقارية.

أولاً: الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري،¹ تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي. وهذا حسب الفقرة الأولى من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75، وبالنسبة لطريقة تسيير وتنظيم الصندوق الوطني فيشرف عليها مجلس إدارة يسيره مدير عام، ويمارس مهامه تحت وصاية المكلف بالحماية الاجتماعية، مقره بمدينة الجزائر مع إمكانية نقله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي.²

ثانياً: مهام الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 96-75 على مهام الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية " تتمثل مهام الصندوق، في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها، لاسيما أحكام المادة 03 من القانون رقم 83-16 المؤرخ في 2 جويلية سنة 1983 و المذكور أعلاه، فيما يأتي:

- العمل على ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقاً 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 الترقية السكن الاجتماعية لصالح العمال الأجراء والتأكد من الانجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.

¹ عكاشة نادية، مرجع سابق، ص 24.

² راجع المواد 02، 03، 04، 06 من المرسوم التنفيذي 96-75، المؤرخ في 3 فيفري 1996، يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، جريدة رسمية، عدد 9 المؤرخة في 4 فبراير 1996.

- تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء، ولاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو منصوص عليه في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في 6 جويلية سنة 1994.
- 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.¹

ونلاحظ من خلال هذه المادة أن الصندوق يقوم بدور الممول للمشاريع أساسا من خلال المساعدات والقروض، ومن جهة أخرى له دور كمتعامل في الترقية العقارية، وذلك راجع للأموال الكبيرة الموجودة على مستواه خاصة الناتجة عن استثمار الصندوق لأمواله لدى البنوك وشركات التأمين².

ثالثا: كيفية تدخل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في مجال الترقية العقارية

لمعرفة كيفية تدخل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية لابد من التعرف على الإعانة المالية التي يقدمها وشروط الاستفادة من هذه الإعانة وكذلك من خلال الخدمات التي يقدمها.

1- الإعانة المالية

إعانة الصندوق هي مساعدات مالية غير قابلة للاسترجاع تخص العمال الأجراء والمتقاعدين المنتسبين لصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ترقوي مدعم من طرف الدولة، أو بناء مسكن في إطار البناء الريفي، ويتم جمعها مع إعانة الصندوق الوطني للسكن ولا يستفيد منه مكنتبي عدل ومتقاعدي الجيش.

¹ انظر للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75، يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، سابق الذكر

² عكاشة نادية، مرجع سابق، ص 25 و 26.

وتبلغ هذه الإعانة خمسمائة ألف دينار جزائري 500,000 دج.¹

ويخضع المترشحين للاستفادة من هذه الإعانة لعملية الفحص والمراقبة قبل صرفها ويكون ذلك على مستوى الأجهزة منها البطاقة الوطنية لوزارة السكن والصندوق الوطني للعمال الأجراء وأيضا الصندوق الوطني للعمال غير الأجراء، والمحافظة العقارية.

وبعد عملية الفحص والمراقبة يتم إتباع الخطوات التالية:

- إعداد اتفاقية وتسجيلها من طرف المستفيد من قبل مفتشية الضرائب
- تحديد قيمة الإعانة المالية حسب المبلغ الإجمالي المتبقي من التركيبة المالية للسكن بعد فحص شهادة التخصيص من طرف المرقى العقاري
- تحويل مبلغ الإعانة إلى حساب المرقى العقاري عن طريق الموثق المعني بعملية تحرير وإشهار عقود الملكية لاكتساب سكن تساهمي أو سكن ترقوي مدعم، ويعتبر ضمن مساهمة العامل الأجير أو المتقاعد في التركيبة المالية للسكن المعني، وتحويل مباشرة في حساب المستفيدين من إعانة الصندوق الوطني للسكن في إطار الدعم الريفي.²

2- شروط الاستفادة من الإعانة المالية

من أجل الحصول على إعانة مالية يجب أن تتوفر في طالبها الشروط التالية:

- الاستفادة من سكن تابع للممتلكات العقارية العمومية أو أي مساعد من قبل الدولة من أجل شراء سكن أو لبناء مسكن ذاتي.
- أن لا تكون قد استفادت من أي عقار ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء ذات ملكية كاملة.
- أن يكون دخل الأسري لا يتجاوز السقف المحدد وهو 6 أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

¹ موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماع <http://www.FNPOS.dz> تاريخ الاطلاع 18 أبريل 2023 بتوقت

15:09

²صقر إلهام، مرجع سابق، ص 67.

- أن يكون دخل السكن المكتسب ضمن البرامج السكنية التساهمية ، الترقية أو الترقية المدعمة لا يتعدى ثمنه السقف المحدد 2.800.000 دج
- لم يسبق لكم الاستفادة من أي خدمة من خدمات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (سكن، إعانة، قرض).
- أن يكون عاملا من حالة نشاط و مساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، لمدة لا تقل عن ثلاثة سنوات متتابة قبل ايداع ملف الاستفادة لدى الصندوق.
- أما في حالة الاستفادة من إعانة البناء الريفي يجب الاستفادة على الأقل من الشرط الأول من إعانة الدولة وأن تكون نسبة الأشغال المنتهية لا تتجاوز 100%¹.

3 - خدمات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

من خلال الدور الذي يلعبه الصندوق الناتج عن قيامه بتمويل المشاريع من خلال تقديم المساعدات والقروض أساسا، ودوره كمرقي عقاري لصالح العمال من خلال قيامه بعمليات الترقية، وبمنح الصندوق لصالح العمال الأجراء خدماته الآتية:

1. سكنات اجتماعية تساهمية نمط (ثلاث غرف، أربعة غرف) مساعدات مالية غير قابلة للتسديد بقيمة 500,000 دج.

2. مساعدات مجمعة للمتعاملين العقاريين باسم و لفائدة العمال المستفيدين من السكنات المنجزة من طرف المتعاملين العقاريين.²

وتخضع هذه الخدمات لهيئات مؤهلة والمتمثلة في:

48 لجنة ولائية، مكلفة بتوزيع خدمات الصندوق مشكلة من 8 أعضاء تم اختيارهم من قبل السيد وزير العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي.

¹ موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، سابق الذكر .

² صقر إلهام، مرجع سابق، ص64.

اللجنة المركزية الخاصة، المكلفة بدراسة الطعون والمصادقة على القوائم النهائية للمستفيدين من خدمات الصندوق، مشكلة من 08 أعضاء تم اختيارهم من قبل مجلس الإدارة¹.

وفي الأخير تجدر الإشارة كذلك للخزينة العمومية باعتبارها من الهيئات الأولى في تمويل السكن منذ الاستقلال، وتعتبر الخزينة العمومية مؤسسة مالية لا تتمتع بالشخصية القانونية ولا المعنوية²، غير أنها تتمتع بصلاحيات تنفيذ قانون المالية بعد المصادقة عليه من طرف الدولة للسنة المالية ولها مهام ذات طبيعة اقتصادية مالية ومحاسبية³، في الجهة المسؤولة عن التنفيذ المالي والمحاسبي لميزانيات الوزارات والمؤسسات الوطنية والهيئات العامة⁴، وهي من الناحية الإدارية تابعة لوزارة المالية⁵.

وتساهم الخزينة العمومية في تمويل نشاط الترقية العقارية من خلال منح قروض عقارية مسيرة للمواطنين، وبطريقة غير مباشرة من خلال تحمل فارق نسبة الفائدة المفروضة من القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية وتقدر ب 1 و 3 موجهة للأفراد و 4 للمرقين العقاريين، وذلك من أجل بناء توسيع سكنات طبقا لشروط محددة وتكون هذه الاستقادة حسب الراتب الشهري للمقترض.

ولها دور كذلك في تمويل بعض المشاريع ذات طابع سكني في إطار صيغة البيع بالايجار 90,000 مسكن التابعة لوكالة عدل والتي ينص عليها في كل مرة في قانون المالية⁶.

¹ موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، سابق الذكر.

² يوسف محمد، مرجع سابق، ص 258.

³ بوشكريط نجية، فادية ثنون، قروض الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق يحيى، جيجل، 2017-2018، ص 14.

⁴ يوسف محمد، مرجع سابق، ص 258.

⁵ بوشكريط نجية، فادية ثنون، مرجع سابق، ص 14.

⁶ يوسف محمد، مرجع سابق، ص 259.

خلاصة الفصل

القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية هو عبارة عن وسيلة لتوفير السيولة من أجل القيام بالعمليات الخاصة بالترقية العقارية التي يقوم بها المرقي العقاري والتي يكون موضوعها إما البناء، أو التجديد أو الترميم أو التدعيم، أو إعادة الهيكلية أو إعادة التأهيل.

و تمنح القروض العقارية من أجل شراء مسكن أو من أجل بناء مسكن بالنسبة للأفراد أو شراء أو للمرقي العقاري من أجل شراء الأراضي لانجاز السكنات أو المعدات المرتبطة بعملية الانجاز، وتكون هذه القروض عن طريق البنوك والمؤسسات المالية، فنجد أن هناك بنوك متخصصة والمتمثلة في الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بالإضافة إلى البنوك الأخرى. أما بالنسبة إلى المؤسسات المالية فتكون عن طريق الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية ونجد هذه المؤسسات المالية تقدم الدعم المالي للأفراد أكثر من تقديمها للقروض العقارية وكذلك يمكن جمع إعانة الصندوق الوطني للسكن مع الاعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

الفصل الثاني:

القواعد المنظمة للقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط

الترقية العقارية

تمهيد الفصل الثاني:

إن عملية التمويل العقاري الموجه لنشاط الترقية العقارية، تكون عن طريق البنوك والمؤسسات المالية بمنح قروض عقارية للحصول على سكنات. غير أن منح هذه القروض يستلزم من الهيئة المقرضة وطالب القرض العقاري سواء كان فردا أو مرقي عقاري، القيام بمجموعة من الإجراءات من خلال المرور بعدة مراحل، ومقابل هذا المنح ولكي تكون البنوك والمؤسسات المالية في مأمن نجدها تشترط على طالب القرض العقاري تقديم ضمانات كافية تحميها وتضمن لها الخطر المحتمل الحدوث والمتمثل في عدم سداد القرض.

ولهذا قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، **المبحث الأول** سنتناول فيه إجراءات الحصول على القرض العقاري، و**المبحث الثاني** نتناول فيه ضمانات القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية.

المبحث الأول: إجراءات الحصول على القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية.

إن عملية الحصول على القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية، تتطلب عدة إجراءات وخطوات، والتي يقوم بها كل من المقرض أي الهيئة المقرضة والمتمثلة في البنوك والمؤسسات المالية، والمقترض وهو طالب القرض العقاري، وتتجسد هذه الإجراءات في مرحلتين أساسيتين ألا وهما مرحلة التعاقد والتي سنتناولها في المطلب الأول، ومرحلة التنفيذ في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مرحلة إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

إن إبرام عقد قرض الترقية العقارية يتم كباقي العقود الأخرى، حيث يتم وفقا للقواعد والأحكام العامة المتعارف عليها، إذ أنه لا وجود للعقد إذا لم تتوفر في أركانه الأساسية والتي تتمثل في الركن الأول والجوهري للعقد وهو التراضي، أي توافق إرادتي أطرافه، بمعنى تطابق الإيجاب والقبول بالإضافة إلى خلو الإرادة من أي عيب، وركن المحل والسبب ويكون هذا الآخر في عقد قرض الترقية العقارية مبلغ القرض الذي يمول نشاط الترقية العقارية.

ويتميز عقد قرض الترقية العقارية بخصوصية من حيث انعقاده لأنه يمر بمرحلتين، والتي سندرسهم خلال الفرعين التاليين .

الفرع الأول: مرحلة المفاوضات التي تسبق إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

وهي المرحلة التحضيرية لإبرام عقد قرض الترقية العقارية، حيث أن الهدف الرئيسي منها هو التعارف بين طرفي العقد أي البنك أو مؤسسة مالية، والعميل وليس تفاوض بينهما، إذ يتعرف المقترض على الخدمة المقدمة من طرف الهيئة المقرضة والتسهيلات التي تم منحها له في الدفع، وفي المقابل يتعرف البنك على رغبات المقترض وحالته المالية ومدى إمكانية إبرام العقد¹.

ففي هذه المرحلة وقبل الوصول إلى اتفاق وإبرام عقد قرض الترقية العقارية يقع على عاتق كل من المقرض والمقترض مجموعة من الالتزامات والإجراءات القانونية، والتي سنضعها كآتي:

¹ لصعب عبد القادر، مرجع سابق، ص 26.

أولاً: التزامات المقرض.

تقع على عاتق المقرض مجموعة من الالتزامات المتمثلة في:

1 _ تقديم طلب الاقتراض

إذ يجب عليه القيام بتقديم طلبه، وذلك من خلال ملء استمارة طلب القرض التي تمنحها وتحدد نموذجها الجهة المقرضة، ويقدم المعلومات الضرورية والتي تتمثل في معلومات تخصه هو، مثل: الهوية، الوظيفة، والحالة العائلية، وضعيته المالية وموارده، ديونه ونفقاته، ومعلومات أخرى حول العملية المراد تمويلها بالقروض إذ تخصص الأموال المقرضة إما لبناء مسكن فردي أو ذاتي، أو شراء أرض من أجل البناء.¹

2 _ إعداد ملف القرض

من خلال تقديم مجموعة من الوثائق، والتي بدورها تؤكد المعلومات التي وردت في الطلب، إذ أن هناك وثائق مألوفة ومشارك في كل طلبات القروض العقارية المتمثلة في: طلب قرض ممضي من طالب القرض وقد يكون هذا طلب خطيا أو معد وفق نموذج، شهادة ميلاد أصلية، وشهادة عائلية، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية، شهادة إثباتية للدخل، وشهادة سحب أو اقتطاع من الدخل مع ترخيص بالسحب التلقائي للفائدة البنك، وأخيرا شهادة السلبية والتي تفيد بأن العقار غير مرهون وغير مثقل بأي دين وليس محل نزاع من قبل.²

وهناك وثائق تكون خاصة وتختلف بحسب الغرض المحدد للقرض فمثلا في حالة البيع بناء على التصاميم، إضافة إلى الوثائق المعتادة يشترط تقديم عقد بيع بناء على التصاميم معدا وفقا للنموذج القانوني وشهادة الضمان المتعامل في الترقية العقارية مكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.³

أما في حالة شراء العقار، فيتم تقديم نسخة من عقد الملكية السابق المسجل والمشهد للبنك، أما بالنسبة لشراء عقار من طرف المرقي العقاري يرفق الملف بعقد حجز محرر لدى الموثق، وكذا وعد بالبيع محرر

¹ طاهر غياطو، مرجع سابق، ص 99.

² بلفاضل مغنية، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020-2021، ص 32.

³ ايمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص ص 220-221.

لدى الموثق مسجل ومشهر تدون فيه جميع شروط العقد المستقبلي الذي سيمول من طرف البنك، وفي حالة البناء يرفق ملف بنسخة عن عقد الملكية ورخصة البناء.¹

3_ تقديم المساهمة الشخصية

وعلى طالب القرض العقاري أن يقدم إسهامه الشخصي للجهة المقرضة مسبقا، ويتحقق هذا بإثبات المقرض حيازة مبلغ الإسهام الشخصي، ذلك لأن القرض العقاري هو عبارة عن أداة مساعدة غير مباشرة تمكن أصحاب الدخل المتوسط من اقتناء ملكية مسكن، وهذا لا يعني تكفلا مطلقا وكلي بمبلغ السكن.

ولهذا يجب على المقرض أن يقدم مساهمته الشخصية مسبقا، والذي يتم تقييدها لاحقا في عقد القرض.²

ويتراوح مبلغ المساهمة الشخصية ما بين 20% إلى 40% إذ أنه يختلف باختلاف العملية المراد تمويلها وتكلفة المشروع، ويجد دفع المساهمة الشخصية مبرره في:

- في حالة عدم تسديد المقرض الأقساط، فإن دفع مبلغ المساهمة الشخصية يؤدي إلى التقليل من مخاطر تعرض المقرض للخسارة.

- خلق التوازن بين مبلغ القرض وقدره المقرض في تسديد الأقساط شهريا.³

4_ تأسيس الضمانات القانونية

ويقع على المقرض في هذه المرحلة تقديم ضمانات قانونية للهيئة المقرضة والتي تضمن لهذه الأخيرة خطر عدم وفاة المقرض مبلغ القرض وتنقسم هذه الضمانات إلى ضمانات عينية، متمثلة في رهن رسمي، من الدرجة الأولى على السكن المرغوب شرائها وكذلك بالنسبة للأرض والمسكن في حالة البناء أو التوسيع

¹ زيدومة درياس، القرض العقاري ودوره في تقطير وتطوير النشاط العقاري سكني وآليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد الثالث، جامعة الجزائر 1، 2011، ص 403.

² ليلي بلحسل منزلة فوزية، مرجع سابق، ص 182.

³ بوشكريط نجيبة، ثنون فادية، مرجع سابق، ص 38.

وتهيئة، وضمانات شخصية متمثلة في الكفالة التضامنية والتأمين على العقار الممول من الأخطار لصالح البنك¹ -سوف نتطرق إلى دراستها لاحقاً.

ثانياً: التزامات المقرض "الهيئة المقرضة"

تقع على عاتق الهيئة المقرضة مجموعة من الالتزامات تجاه المقرض.

1_ دراسة ملف طلب القرض العقاري

حيث يجب على الهيئة المقرضة (بنك أو مؤسسة مالية) القيام بدراسة في ملف طلب القرض العقاري، ويتحقق هذا من خلال تقييمها الوضعية المقرض، وكذا وضعيتها المالية، بالإضافة إلى المشروع المراد إنجازه، وذلك من خلال اطلاعها على المعلومات التي تتعلق بقدرة المقرض على الوفاء والضمانات المقدمة من أجل ذلك.²

2_ الالتزام بالنزاهة اتجاه المقرض:

يجب على الجهة المقرضة الالتزام بالنزاهة تجاه طلب القرض العقاري ويتحقق ذلك من خلال، تقديم التقديرات الواقعية لتكلفة العملية الممولة وتكلفة القرض نفسه بالإضافة إلى التحلي والتعامل بالصرامة والمصادقية وعدم تضارب المصالح أي التحيز لمصالح المؤسسة على حساب مصالح المقرض أو نسيانها.³

3_ الالتزام بالاحتراف

ويكون عن طريق تزويد المقرض بالمعلومات وإيصالها له بالطريقة الصحيحة والمرضية، التي تعكس خبرة وكفاءة الموظف ومعرفته بجميع جوانب عملية القرض العقاري.⁴

¹ طاهر غياطو، مرجع سابق، ص 100.

² ليلي بلحسل منزلة فوزية، مرجع سابق، ص 183.

³ ايمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 222.

⁴ ليلي بلحسل منزلة فوزية، مرجع سابق، ص 183.

4_ الالتزام بالإعلام

إذ يقع على عاتق الجهة المقرضة الالتزام بإعلام المقترض بجميع المعلومات التي لها صلة بالقرض العقاري، بطريقة تسمح له بالتعبير عن موافقته الصحيحة، وذلك بتزويده وإعلامه بكل ما يتعلق بمصار تكوين عقد القرض، من مبلغ القرض وتسديده، ونسبة الفائدة ومبلغ السداد وغيرها من المعلومات التي يجب تزويد المقترض بها، وذلك راجعا للحماية الخاصة التي منحها المشرع للمستهلك.¹

5_ الالتزام بالسرية المهنية

يجب على الهيئة المقرضة أن تلتزم بالسرية وأثناء أدائها للعمليات المصرفية، ونخص بالذكر هنا علاقتها مع المقترض، إذ يخضع للسرية المهنية تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات، كل عضو في مجلس إدارة وكل محافظة حسابات وكل شخص يشارك أو يشارك بأي طريقة كانت في تسيير بنك أو مؤسسة مالية أو كان أحد مستخدميها.²

الفرع الثاني: مرحلة انعقاد عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

وهي المرحلة التي تلي المرحلة التحضيرية. حيث ينعقد العقد بمجرد أن يتبادل طرفي العقد التعبير عن إرادتهما المتطابقتين وذلك دون الإخلال بالنصوص القانونية.³
إنطلاقاً من هنا يمكننا القول بأنه مرحلة إبرام عقد القرض العقاري تبدأ عند إيداء المقترض قبوله بالقرض، إذ يكتمل عقد القرض العقاري بمجرد قبول القرض.⁴

هذا ولأن عقد القرض العقاري مثل باقي العقود، إذ ينعقد بمجرد تلاقي إرادتي كل من المقرض والمقترض وبالتالي تطابق الإيجاب والقبول، ويخضع كل منهما في عقد القرض العقاري إلى القواعد والأحكام العامة في نظرية العقد أي ما نص عليه القانون المدني وليس له أحكام خاصة.⁵

¹ إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 222.

² راجع المادة 117 فقرة 1 من الأمر رقم 03-11، يتعلق بالنقد والقرض، سابق الذكر.

³ نص المادة 59 من القانون رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، سابق الذكر.

⁴ لصعب عبد القادر، أزوا محمد، مرجع سابق، ص 29.

⁵ بالقاسم محمد وعلي، القرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2016-2017، ص 33.

فالإيجاب هو: "العرض الصادر من شخص يعبر بوجهه جازم عن إرادته في إبرام عقد معين، بحيث إذا ما اقترن به قبول مطابق له، انعقد العقد".¹

وبالتالي فإن الإيجاب في عقد القرض العقاري، يصدر من المقرض تعبيراً منه بوجهه جازم ونهائي عن إرادته في إبرام العقد، إذ أن انعقد هذا الأخير وينشأ بمجرد أن يصدر المقرض قبوله مع ضرورة استيفاء الإيجاب العناصر الأساسية للعقد المراد إبرامه.²

وتجدر الإشارة إلى أنه ينتج التعبير عن الإرادة أثره في الوقت الذي يتصل فيه بعلم من وجه إليه ويعتبر وصول التعبير قرينة على العلم به ما لم يقدّم الدليل على عكس ذلك.³

ومعنى هذا أن الهيئة المقرضة لا تقوم بإعداد العرض (الإيجاب) كتابة وتصدره في شكل رسالة موافقة منها إلى المقرض، ويتم إثبات تلقي المقرض العرض أما بتوقيعه على العرض، ومن خلال تسليمه وصل إيداع يثبت استلامه للعرض.⁴

أما بالنسبة للقبول فهو: "التعبير البات عن إرادة الطرف الذي وجه إليه الإيجاب بارتدائه العرض الذي تقدم به الموجب، وهو الموافقة على إنشاء العقد بناءً على الإيجاب، وغالباً يتأخر صدوره عن صدور الإيجاب ويسمى الإرادة الثانية والإيجاب هو الإرادة الأولى".⁵

والقبول في عقد القرض العقاري يصدر عن المقرض وهو عبارة عن موافقة هذا الأخير على إيجاب المقرض (بنك أو مؤسسة مالية)، ويكون مطابقاً له من دون أي اعتراض على ما تضمنه، بالإضافة إلى أن يكون القبول مستوفي جميع الشروط القانونية.⁶

¹ بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة، الجزء الأول، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 67.

² بلقاسم محمد وعلي، مرجع سابق، ص 34.

³ لمادة 61 من القانون رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، سابق الذكر.

⁴ بلقاسم محمد وعلي، مرجع سابق، ص 35.

⁵ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، (العقد والإرادة المنفردة)، الطبعة الرابعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص 109.

⁶ طاهر غياطو، مرجع سابق، ص ص 100-101.

وبعد تطابق الإيجاب والقبول نرى أن التراضي وحده لا يكفي لإنعقاد عقد قرض الترقية العقارية وحتى يصل مرحلة العقد النهائي يجب على أطراف العقد أي كل من المقرض والمقترض التوقيع على إتفاقية القرض العقاري الموجه للتمويل السكني التي تعدها الهيئة المقرضة مسبقا المتضمنة بنود وشروط العقد، وتجدر الإشارة إلى أن هذه الإتفاقية تتضمن بندا صريحا على إخضاع الإتفاقية لإجراءات التسجيل لدى مفتشية التسجيل، وهذا البند الصريح يجعل من العقد العقاري الموجه لتمويل السكن عقدا شكليا وبالتالي يمكن الإعتماد عليها كوسيلة إثبات.¹

المطلب الثاني: مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

بعد مرحلة إبرام العقد تترتب آثار قانونية لطرفي العقد المقرض والمقترض نتيجة إبرام هذا العقد وسنقوم بدراسة هذه الآثار من خلال مراحل التنفيذ والتي بدورها تنقسم إلى مرحلتين مرحلة تجنيد مبلغ القرض ومرحلة الوفاء في القرض العقاري وهي عبارة عن التزامات في ذمة المقرض والمقترض.

وسنقوم بدراسة مرحلة التنفيذ في هذا المطلب حيث قسمناه إلى الفرعين سنتناول في الفرع الأول مرحلة تجنيد مبلغ القرض وفي الفرع الثاني مرحلة الوفاء في القرض العقاري.

الفرع الأول: مرحلة تجنيد مبلغ القرض.

عقد القرض العقاري هو من العقود الرضائية التي تنصب على ملكية المال المقترض²، باعتبار أنه محله مبلغ من النقود يلتزم المقرض بنقل ملكية هذا المبلغ إلى المقترض، وعند استلام المقترض النقود، وإذ يكون في هذه الحالة التزامه بضمان الاستحقاق المنصوص عليه في المادة 452 من القانون المدني الجزائري، لا أهمية له وذلك لأن النقود لا تتعين بالتعيين ولا التزامه بضمان العيوب الخفية المنصوص عليه في المادة 453.³

وهذه المرحلة تقوم فيها التزامات المقرض المتمثلة في نقل ملكية مبلغ القرض وتسليم مبلغ القرض والالتزام بعدم المطالبة برده.

¹ بوشكريط نجبية، ثون فادية، مرجع سابق، ص 46.

² ليلي بلحسل منزلة، فوزية ميراوي، المرجع السابق، ص 185.

³ بلقاسم محمد وعلي، مرجع سابق، ص 40.

أولاً: نقل ملكية مبلغ القرض

قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل ملكية مبلغ من النقود أو شيء...¹، ويصبح المقرض بمجرد تمام القرض دائناً للمقرض بهذا المبلغ، فيستطيع المقرض أن يطالب المقرض بهذا الدين وشأنه في ذلك شأن أي دائن آخر.²

والقروض العقارية باعتبارها قروض مصرفية، فإن للعرف والممارسات المصرفية دور كبير في عملية تنفيذ العقد، فإن في إجراءات القرض العقاري التطبيقية نجد أن مؤسسة القرض تقوم بإفراز المبلغ ووضعه في حساب باسم المقرض، أما القبض فيخضع لإجراءات وإشكاليات أخرى. وتتطابق هذه الطريقة في العمل مع أحكام المادة 166 من القانون المدني، التي تقتضي بأن تنفيذ الالتزام بنقل ملكية الشيء الذي لا يعين إلا بنوعه يتم بإفراز الشيء، بمعنى إفرازه، ولم تستلزم أو تشترط القبض الذي يعتبر من قبيل الالتزام بالتسليم.³

ثانياً: تسليم مبلغ القرض والالتزام بعدم المطالبة برده:

يجب على المقرض أن يسلم إلى المقرض الشيء الذي يشمل عليه العقد ولا يجوز له أن يطالبه برد نظيره إلا عند انتهاء القرض.⁴

وتختلف صورة تسليم القرض حسب نوع العملية الممولة بالقرض العقاري أهمها:

1_ حالة شراء مسكن جاهز:

في هذه الحالة يتم تسليم مبلغ القرض دفعة واحدة مباشرة أمام الموثق المكلف بعملية تحرير عقد الشراء وتحرير عقد الرهن للفائدة الهيئة المقرضة.

¹ المادة 450 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، سابق الذكر.

² بلقاسم محمد وعلي، مرجع السابق، ص 40.

³ المرجع نفسه، ص 41.

نصت المادة 166 من الأمر 57/58، المتضمن القانون المدني على: "إذا ورد الالتزام بنقل حق عيني على شيء لم يعين إلا بنوعه فلا ينتقل الحق إلا بأفراد هذا الشيء".

⁴ المادة 451 من الأمر 75/58، المتضمن القانون المدني سابق الذكر.

2_ حالة البناء الذاتي أو بيع بناء على التصاميم:

- وفي هذه الحالة يتم تسليم مبلغ القرض في شكل دفعات حسب تقدم الأشغال، وذلك بعد معاينة المهندس المعماري أو المصالح تقنية التابعة لهيئة القرض¹.
- ويتم تسليم المبلغ وفقا لإجراءات معينة تتمثل في:
- إمضاء المقترض لطلب تخصيص مبلغ القرض.
 - إصدار مؤسسة القرض أمرا بتجنيد القرض.
 - تسليم المبلغ للمقترض في حسابه الخاص، إذا كان الغرض بناء مسكن أو تهيئته، أو يحرر الشيك البنكي بقيمة القرض للموثق، إذا كان عرضه وهو شراء مسكن جاهز عند الخاص أو عند المرقي العقاري².
 - ويجب احترام الموازنة، التي تكون أقل من 80% من قيمة القرض الكلي³.
 - ويرتبط تسليم مبلغ القرض بأجل معين حيث تجند مؤسسة القرض مبلغ القرض حسب الطلب في حساب مفتوح وفي حالة مرور ستة أشهر من تاريخ تجنيد المبلغ دون استلام المقترض مبلغ القرض يحق للمؤسسة المقرضة فسخ العقد، وبالتالي يسقط حق المقترض في المطالبة بتسليم الشيء الذي اقترضه بمضي ستة أشهر من اليوم المعين للتسليم⁴.
 - وبعد تسليم مبلغ القرض يقوم التزام آخر في عاتق هيئة القرض وهو الالتزام بعدم المطالبة برد المبلغ قبل انتهاء المدة المتفق عليها⁵.
 - ويعتبر هذا الالتزام غاية في الأهمية إذ أن الهدف من عملية المقترض هو استعمال المبلغ والانتفاع به وذلك حسب المدة المتفق عليها وهناك حالة واحدة يحق فيها للهيئة المانحة المطالبة برد المبلغ وهي إخلال المقترض بالتزامه أو عجزه عن تسديد ودفع الفوائد حيث يمكن المطالبة بهذا المبلغ قبل انتهاء الأجل المحدد وكذلك فسخ العقد وهذا حسب ما جاء في المادة 119 من القانون المدني⁶.

¹ عكاشة نادية، مرجع سابق، ص 63.

² لعوفي فريال، مرجع سابق، ص 47.

³ مك달 سعديّة، مرجع سابق، ص 101.

⁴ بلقاسم محمد وعلي، المرجع السابق، ص ص 42-43.

⁵ لعوفي فريال، مرجع سابق، ص 47.

⁶ لصعب عبد القادر، أزوا محمد، مرجع سابق، ص 31.

الفرع الثاني: مرحلة الوفاء.

بعد تجنيد مبلغ القرض بتسليمه للمقترض والتزامها بعدم المطالبة قبل حلول الأجل المتفق عليه، وهنا يبدأ التزام المقترض برد مبلغ القرض مضاف إليه الفوائد المطبقة على القرض، فحسب المادة 457 من القانون المدني فإن القرض ينتهي بانتهاء الأجل المتفق عليه في عقد القرض العقاري، ويلتزم المقترض برد مثل هونلك برد الفوائد المترتبة على القرض المتفق عليه، وكذا العملات ومصاريف القرض.¹ وسنحاول في هذا الفرع دراسة آليات التسديد وعوارض التسديد، والطرق البديلة للوفاء.

أولاً: التسديد: الوفاء)

1_ دفع ثمن القرض

يحل أجل السداد في عقد القرض ابتداء من التاريخ المعين لبدء التسديد ودفع الاستحقاقات الشهرية إلى غاية انتهاء مدة العقد والوفاء بكامل مبلغ العقد وتاريخ بدء التسديد يختلف من قرض عقاري لآخر حسب نوع العملية الممولة بالقرض، فنجد القروض الممنوحة من أجل عملية البناء مثلاً يكون فيها البدء في التسديد يؤجل إلى انتهاء الاشغال أو إنجاز جزء منها.²

ويتم التسديد باقتطاع مبالغ شهرية من دخل المقترض بعد منحها إذن الاقتطاع، كما يمكن أن يقوم المقترض بدفع مبالغ شهرية لدى المقرض في حساب تخصصه لذلك إلى غاية انقضاء الأجل الكلي للقرض، ويتم تحديد طريقة بالاعتماد على بعض المعايير منها قيمة القرض وقدرة المقترض على الدفع والمدة الزمنية التي يتطلبها لرد المبلغ كاملاً مع الفوائد وكذا قيمة المشروع المراد تمويلها إذا كان المقترض مرقى عقاري.³

ولا تتجاوز نسبة التسديدات الشهرية 33% من الدخل الإجمالي وهي النسبة المتعارف عليها دولياً، ما عدا الفئات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع، فإن هذه النسبة قد ترتفع وذلك بالاتفاق مع المعني بالأمر بحيث يصل إلى 40% من الدخل الشهري، وتعد مؤسسة القرض جدول يسمى جدول الاستحقاقات يتضمن قيمة

¹ بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 226.

² لعوفي فريال، مرجع سابق، ص 48.

³ يوسفى محمد، مرجع سابق، ص 347.

وعدد الاستحقاقات الشهرية التي على المقترض دفعها طيلة مدة القرض مع تفصيل مكونات هذه الاستحقاقات من سعر الفائدة ورأس المال.¹

والهدف من هذا الجدول هو تمكين المقترضة من معرفة ما دفعه وما بقية له أن يدفع ويسدد الدين في كل مرحلة من القرض وتمكينهم من القيام بالتزامه برد قيمة القرض على أحسن وجه مع احترام الأجل المتفق عليها وإضافة إلى قيمة الأقساط المدفوعة يتضمن الجدول قيمة المساعدة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن.²

2_ الفوائد

إضافة إلى تسديد المبلغ المتفق عليه يوجد التزام آخر وهو دفع الفائدة المتفق عليها، وذلك مقابل الانتفاع بمبلغ القرض.³

وتعرف الفائدة على أنها ثمن تأجير النقود، يلتزم المقترض مقابل التنازل على ملكية هذه النقود لزمان معين، فهي مبلغ يقدمه المقترض لصاحب المال مقابل استعماله لهذا المال خلال مدة معينة وفق شروط محددة مسبقاً بينهما.⁴

ويبدأ سريانها من يوم استلام مبلغ القرض وتحديد نسبتها من طرف البنوك والمؤسسات المالية حسب النظام رقم 01/13 المؤرخ في 2013/4/8 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية،⁵ ويتم تحديد نسبة الفائدة والمديونية من قبل البنوك والمؤسسات المالية بكل حرية، ولا يمكن في كل الحالات أن تتعدى نسب الفائدة الفعلية الإجمالية على القروض الموزعة من طرف

¹ بلقاسم محمد وعلي، مرجع السابق، ص 46.

² بوشكريط نجية، ثنون فادية، مرجع سابق، ص 68.

³ لصعب عبد القادر، أزوا محمد، مرجع سابق، ص 31.

نصت المادة 456 "يجوز للمؤسسات القرض التي تمنح قروضا قصة تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية".

⁴ مكداو سعدي، مرجع سابق، ص 106.

⁵ لعوفي فريال، مرجع سابق، ص 48.

البنوك والمؤسسات المالية، معدل الفائدة الزائد الذي حدده بنك الجزائر، وذلك وفقا لما جاء في نص المادة 9 من النظام 01/13.¹

وتم إصدار التعليمات 16/08 التي تهدف إلى تحديد كيفية تطبيق المادة 9 من النظام 01/13.² حيث يعتبر قرض بمعدل فائدة زائدة، كل دعم مالي ممنوع بمعدل فائدة فعلي إجمالي يفوق، عندما يتم منحه، خمس (20%) متوسط المعدل الفعلي المطبق في العمليات من نفس الطبيعة من طرف البنوك والمؤسسات المالية خلال السداسي السابق.³ وإن معدل الفائدة الفعلي الإجمالي هو معدل سنوي مماثل معدل الفترة محسوبا عند بلوغ الاستحقاق والمعبر عنه بنسبة مئوية برقمين بعد الفاصلة. كما يشمل، إضافة إلى معدل الفائدة الاسمي، جميع التكاليف والعمولات والتعويضات الأخرى المفوترة من طرف البنك أو المؤسسة المالية عند منحهم للقرض.⁴

وينتهي دفع مبلغ الفائدة بدفع كامل المبلغ المستحق وفي حالة تأخر المقترض في سداد مبلغ القرض في الأجل المتفق عليه في العقد يلتزم المقترض بدفع فائدة عن التأخير في التسديد، وهذا وفقا للقواعد المقررة في التشريع ساري المفعول للسعر القانوني لفوائد التأخير.⁵

وتجدر الإشارة أن اشتراط الفائدة خاصية تتمتع بها القروض المصرفية فقط، ولهذا نجد هذا النوع من القروض يخضع بقدر كبير لنظام الأعراف والممارسة المصرفية، إضافة إلى القواعد العامة إذ نجد أن جميع المسائل والمشاكل التي تطرحها الفوائد لم تنظم في نص تشريعي مع الأخذ بعين الاعتبار تميز وخصوصية القروض المصرفية.⁶

¹ المادة 9 من النظام 01/13 المؤرخ في 2013/4/8، الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية.

² انظر إلى المادة الأولى من التعليمات 16/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2016 المتعلقة بكيفية تحديد معدلات الفائدة الزائدة.

³ المادة 02 من التعليمات 16/08 المتعلقة بكيفية تحديد معدلات الفائدة الزائدة، المذكورة سابقا.

⁴ المادة 04 من التعليمات 16/08 المتعلقة بكيفية تحديد معدلات الفائدة الزائدة، سابق الذكر.

⁵ يوسف محمد، مرجع سابق، ص 354.

⁶ حابل فريال، بدرات تسعيدت، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017-2018، ص 48.

وبالنسبة للتكاليف والمصاريف المضافة إلى معدل الفائدة المذكور في التعلية 16/08،¹ ويقصد بها النفقات والأتعاب مقابل عملية القرض التي يتقاضاها البنك والتي يتحملها المقترض من بدايتها إلى نهايتها، والتي تكون موجبة ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن تكون معدومة،² وتتمثل هذه العمولات أساسا في: المصاريف الإدارية، ومصاريف دراسة الملف ومصاريف القرض، مثل أقساط التأمين، مصاريف الملف، أتعاب الموثق، الضرائب والرسوم وغيرها، وتتغير قيمة هذه العمولة حسب المؤسسة المالية، وذلك حسب حجم التخصص وطريقة عمل مؤسسة القرض وتدخل في تحديد هذه القيمة عدة عوامل وهي: نوع المؤسسة وتخصصها، نوع القرض العقاري وقيمتة ومدته، إمكانية إعادة تمويل القرض، الأخطار المرتبطة بالقرض.³

ثانيا: عوارض تسديد

وفي عملية تسديد القرض العقاري قد يواجه أحداث تؤدي إلى توقف عملية التسديد وقد يكون ذلك بصفة مؤقتة توقف المقترض عن الدفع أو عجزه عن التسديد وقد يكون بشكل نهائي وذلك بأن يقوم المقترض نفسه بقطع عملية القرض أو إنهائها أي يسقط الأجل بإرادته المنفردة.

1_ قطع عملية القرض العقاري

يلتزم المقترض في عقد القرض العقاري بعدم المطالبة برد المثل قبل حلول الأجل المتفق عليه وبموجب هذا الالتزام لا يحق للمقرض قطع عملية القرض بإرادته إلا أنه للمقترض الحق في ذلك ويكون إما بالتراجع عن القرض أو إلغائه وإما في تنازل عن حقه في الأجل وتسديد القرض مسبقا.⁴

¹ انظر 04 إلى الفقرة 02 من التعلية 08/16 المتعلق بكيفية تحديد معدلات الفائدة الزائدة، سابق الذكر.

² مكدال سعدية، مرجع سابق، ص 108.

³ بلقاسم محمد وعلي، مرجع سابق، ص 53.

⁴ مناع ابتسام، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 450.

أ_ حق التراجع أو العدول

نصت المادة 458 من القانون المدني على ما يلي: "يجوز للمدين إذا انقضت ستة أشهر على أن يعلن عن رغبتني في إلغاء العقد، ورد ما إقترضه على أن يتم في أجل لا يتجاوز ستة أشهر من تاريخ الإعلان، اما حق المقترض في الرد فإنه لا يجوز إسقاطه أو تجديده بمقتضى الإتفاق".¹

ويتضح من خلال هذه المادة أنه للمقترض السلطة التقديرية في العدول أو التراجع عن القرض بشرط احترام المدة المذكورة وهي ستة أشهر وذلك بدون تقديم أسباب أو تعويض الهيئة المانحة للقرض، وسكت المشرع الجزائري عن بدأ سريان هذه المدة، فيمكن أن يكون من تاريخ إبرام هذا العقد أو من يوم تسليم هذا المبلغ.² وتعتبر هذه الحالة إيجابية بالنسبة للمقرض أن تختار التاريخ الذي يكون في صالحه.

والرغبة في التراجع أو العدول توجد في نفسية المتعاقدين منذ القدم وذلك راجع إلى التسرع والشعور بالندم والتردد فقد يكون سبب إبرامهم لهذا العقد نتيجة إغراء الحملات والاشهارات التي يقوم بها المنتجين والمحترفين، وكذلك اعتماد القروض التي تسمح به اقتناء هذه الأشياء دون أي جهد ادخاري، وتعتبر هذه عوامل تؤثر في المقترض دون أن يدرك في بداية الاتفاق، وسرعان ما يلتسمه الشعور بالندم والتراجع عن هذا الاتفاق.³

ب _ التسديد المسبق (الوفاء المعجل)

ويكون ذلك بالتنازل عن حقه قبل الأجل وذلك بشرط أن يكون تسديد القرض كلياً بالإضافة إلى تعويض المقرض عدم تحقيق الفائدة التي كان من المفروض الحصول عليها، التي تمكنه من تغطية مصاريف وتكلفة إصدار القرض.⁴

¹ المادة 458 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني سابق الذكر .

² لعوفي فريال، مرجع سابق، ص 50.

³ مك달 سعديّة، مرجع سابق، ص ص 108-109.

⁴ مناع ابتسام، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 450-451.

والتسديد المسبق يكون ممكنا من الناحية النظرية والناحية التطبيقية وذلك لسببين أولهما أن التسديد ليس إلى تنفيذ المقترض لالتزامه والسبب الثاني أن الأجل في القرض المقدر وذلك لتمكينه من استعماله والانتفاع له.¹

والتسديد المسبق يحدث لعدة ظروف تدفع المقترض لوقف عملية القرض مثل حصوله على مورد آخر من الأموال، أو يجد فرصة إبرام عقد عقار جديد من طرف مؤسسة أخرى وذلك بأقل فائدة وأحسن شروط، بالإضافة إلى مروره بظروف الاجتماعية والاقتصادية تجعله غير قادر على دفع الأقساط الشهرية.²

2_ العجز أو التوقف عن التسديد:

يوجد في عملية القرض خطر يهدد المقرض والمتمثل في عجز المقترض عن تسديد مبلغ القرض، حيث يستحيل تنفيذ هذا الالتزام إذا أصبح التنفيذ مستحيلا ينقضي الالتزام وذلك متى ثبت أن لايد للمقترض في ذلك.³

فكيف يمكن التصدي لهذا الخطر الذي يهدد مصالح المقرض والمقترض معا؟

حيث أصبح هذا العجز لا يستدعي حبس المدين، بل التصدي له وذلك عن طريق البحث عن حلول التي تجنب الوقوع فيه والتصدي له في حالة حدوثه وذلك مع مراعاة مصالح كل من الدائن والمدين.⁴

وذلك أن العجز أو التوقف عن الدفع الذي يصيب المقترض بشكل عرضي أو مفاجئ و يطرأ في حياته لأول مرة، يستدعي معاملة خاصة و معالجة مختلفة عن تلك التي تهدف إلى حماية مصالح المقرض فقط، فمن المهم الحرص على إنقاذ الحياة الاقتصادية لأصل ومصدر هذا العجز، وهذا الخطر يدفع البنوك إلى اتخاذ ضمانات عديدة وإجراءات معقدة محيطة بالقرض العقاري، وفي غياب نصوص تشريعية خاصة تتصدى لمخاطر العجز والتدين التي تهدد المقترض المدني في مجال القروض الاستهلاكية المصرفية في هذه الحالة نرجع إلى القواعد العامة والمجال التطبيقي يتيح خياران وهما المهلة القضائية والتسوية القضائية.⁵

¹ مكدال سعدية، مرجع سابق، ص 109.

² بلقاسم محمد وعلي، مرجع سابق، ص 59.

³ مناع ابتسام، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 451.

⁴ بلقاسم محمد وعلي، مرجع سابق، ص 60.

⁵ مكدال سعدية، مرجع سابق، ص 113، 112.

أ_ المهلة القضائية

نجد أن المقترض المتخلف عن دفع مبلغ القرض لا يتعرض توقيع جزاءات ثقيلة وإنما يستفيد من مهلة قضائية¹، حيث جاء في نص المادة 119 فقرة 2 من القانون المدني الجزائري: "يجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً حسب الظروف..."²، وجاء أيضاً في المادة 281 من القانون المدني ما يلي: "غير أنه يجوز للقضاء نظراً لمركز المدين، ومراعاة للحالة الاقتصادية أن يمنح آجالاً ملائمة للظروف دون أن تتجاوز هذه المدة السنة وأن يوقف التنفيذ مع إبقاء جميع الأمور على حالها"³.

ومن استقراء هذه المواد نستنتج أنه استحقاق أداء الالتزام لا يمنع من تأجيل تنفيذه بناءً على نظرية المسيرة، والتي قد يمنحها القاضي للمدين، فيجوز للقاضي أن يمهل المدين إلى أجل معقول وإلى آجال ينفذ فيها التزامه، وللقاضي سلطة تقديرية في منح المهلة القضائية أو عدم منحها، ونجد أن المادة 119 لم تحدد مدة الأجل الذي قد يمنحه القاضي للمدين وتركته للسلطة التقديرية في حين أن المادة 281 حددت هذه المدة بسنة على الأكثر.⁴

ب _ التسوية القضائية

"في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد أعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك"⁵. وفي حالة توقف المقترض عن الدفع، يضع أمام احتمالين وهما:

ب 1 إسقاط الأجل: إسقاطه الأجل، أي فسخ العقد وإعمال الضمانات والتأمينات التي أساسها المقترض، في بيع العقار الممول بالقرض في المزاد العلني، ويأخذ المقترض مبلغ الدين من ثمنه وزيادة على المطالبة بالتعويض⁶

¹ بلقاسم محمد وعلي، مرجع سابق ص 61.

² المادة 119 فقرة اثنان من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني سابق الذكر.

³ المادة 281 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، سابق الذكر.

⁴ مكдал سعديّة، مرجع سابق، ص 113.

⁵ المادة 119 فقرة الأولى من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، سابق الذكر.

⁶ لعوفي فريال، مرجع سابق، ص 51.

ب_2 الاتفاق بالتراضي: ويقصد به ذلك الاتفاق الذي يهدف إلى إستدراك التخلف عن الدفع، وذلك بتأجيل الأقساط أو إيجاد معادلة لدفع الأقساط المتأخرة مع الأقساط التي تليها، وهو الحل الذي يفضله رجال القانون ومع أن القواعد العامة لم تكرسه كخيار أول يخدم مصلحة الطرفين إلا أنه هو الحل المتبع في التطبيق¹.

ثالثا: الطرق البديلة للوفاء:

في حالة عدم التزام المقترض في تنفيذ التزامه المتمثل في الوفاء بمبلغ القرض توجد طرق بديلة للوفاء والمتمثلة في آلية التوريق عن طريق شركة إعادة التمويل الرهني.

1_ مفهوم التوريق:

أ_ تعريف التوريق

هو عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية، وتتم هذه العملية على مرحلتين:

أ_ 1 المرحلة الأولى: تتمثل في التنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى.

أ_ 2 المرحلة الثانية: تكون عن طريق إصدار أوراق مالية قابلة للتداول الممثلة القروض الرهنية.²

ب _ أساليب التوريق

هنا ثلاثة أساليب للتوريق وهي كالاتي:

ب_1 استبدال الدين: هي الآلية التي تستعمل في بيع الذمم المدنية الناتجة عن البطاقات الائتمانية لمخازن التجزئة، وتعتبر الأسلوب الوحيد الذي يتم بموجبه التحويل الحقيقي لكل من الحقوق والالتزامات الاصلية بأخر جديد، ولكن هناك صعوبة في تطبيق هذا الأسلوب تكمن في وجوب الحصول على الموافقة المسبقة

¹ مناع ابتسام، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 452.

² انظر للمادة 2 من القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006، توريق القروض الرهنية، جريدة رسمية، عدد 15 الصادرة في 12 مارس 2006.

لكل الأطراف ذات الصلة ب القرض العقاري، وتحويلها إلى أوراق مالية يمكن أن يكون جزئيا أو كليا، وذلك لتمكين المشتريين من الاستفادة اللاحقة من ميزة التحويل.¹

ب_2 المشاركة الجزئية: وذلك عن طريق بيع ذمة المقترض (المدين) من طرف المقرض (البنك) وهو الدائن الاصلي الى الشركة المتخصصة بشراء القروض وإعادة تمويلها، وفي هذه الحالة لا يتحمل بائع الدين أي مسؤولية في حالة عجز المدين عن الوفاء إذ يجب على المشتري التأكد من أهلية المدين جدارته الائتمانية، ويلاحظ ان هناك طرق عديدة لحماية المشتري كالحصول على ضمانات عقارية أو سندات مديونية وحقوق إدارة الدين كوصي عليها.²

- **التنازل:** يشيع استخدام هذا الأسلوب في توريق ذمم الناشئة عن بيع بعض الأصول أو إيجارها ففي عقدي الايجار والبيع يتم الاستمرار في دفع الأقساط إلى الممول الأصلي الذي يقوم بدوره إما بتحويلها الى مشتري الذمم، أو تسديدها ضمن سلسلة من الحوالات متفق عليها في عقد التوريق، ويتم التنازل لصالح المقترضين. وهذا هو الأسلوب الذي تعتمده الجزائر وهذا حسب القانون 05/06.³

وتتمثل أهمية التوريق بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية في توفير السيولة⁴ ونقل المخاطر ومساعدتها على الالتزام بمعدل اليسار اضافة الى زيادة معدل النشاط الائتماني وانخفاض عمولاته، وكذا فتح المجال أمام أنشطة جديدة وتعظيم مواردها المالية، وأيضا رفع كفاءة الدورة المالية والإنتاجية ومعدل دورتها وذلك بتحويل الأصول الغير السائلة إلى أصول سائلة لإعادة توظيفها مرة أخرى وذلك يساعد على توسيع حجم الأعمال للمنشآت وذلك يجعلها في غير حاجة إلى زيادة في حقوق الملكية.⁵

¹ يوسف محمد، مرجع سابق، ص 514.

² جابل فريال، بدرات تسعديت، مرجع سابق، ص 52.

³ بلفاضل مغنية، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020-2021، ص 60.

⁴ حنان موشارة، دور التوريق (إعادة التمويل الرهنوي) في تمويل الاستثمار في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، المجلد 15، العدد 1، 2022، ص 1489 وما يليها.

⁵ بن دودة هاجر إلهام، بلحمرة سارة، القروض العقارية وأثرها في تخيل الترقية العقارية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020-2021، ص 57.

2_ دور شركة إعادة التمويل الرهني في عمليات التوريق

تسمح شركة إعادة التمويل الرهني للمقترض بأن يسترجع الأموال التي منحها الأفراد من أجل شراء أو بناء أو ترميم سكن وذلك عن طريق محفظة عقارية في السوق الثانوية¹، سنتطرق إلى تعريف شركة إعادة التمويل الرهني والمهام التي تقوم بها هذه الشركة وكذلك طرق إعادة التمويل الرهني².

أ_ تعريف شركة إعادة التمويل الرهني

أمام تخوف المؤسسات المالية من منح القروض العقارية تم إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني كآلية ائتمانية وضمان لحل مشكلة تمويل الطويل الأجل في مجال السكن³، وتعمل شركة إعادة التمويل الرهني على توفير السيول المالية للبنوك والمؤسسات المالية عن طريق إعادة تمويل القروض الموجهة لترقية العقارية التي تعتبر كضمان لها⁴، وهي مؤسسة مالية تخضع للتنظيم البنكي ساري المفعول وتم اعتمادها من قبل مجلس النقد والقرض في 1998/04/06 وتعمل هذه الشركة على محافظ القروض الرهنية المقدمة من البنوك والمؤسسات المالية مقابل ضمانات كافية والتي لها صفة " الدرجة الأولى"، ويتم إعادة النظر فيها حسب جدول الاهتلاك بالنسبة للمبالغ الأصلية أو بعد التسديد المسبق⁵.

ب _ مهام شركة إعادة التمويل الرهني

لشركة إعادة التمويل الرهني عدة مهام تتمثل في:

- تعمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر عن طريق تقديم أداة استثمارية جديدة تجذب أموال طويلة الأجل التي تستعمل في إعادة تمويل القروض المقدمة من البنوك للمواطن.

¹ حابل ربال، بدرات تسعديت، مرجع سابق، ص 54.

² حنان موشارة، شركات التوريق (إعادة التمويل) وسيلة من وسائل حل الأزمة المالية العالمية، رسالة ماجستير، تخصص قانون تجاري، كلية الحقوق، جامعة حلب، سورية، 2012 ص 69 وما يليها.

³ عباس راضية، مرجع سابق، ص 99.

⁴ أرزيل الكاهنة، دور المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الحادي عشر، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 45.

⁵ بن علقمة مليكة، تقنية التاريخ وتقنية الترقية في القطاع المصرفي في الجزائر، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 10، العدد 3، جامعة فرحات عباس، سطيف 1، 2019، ص 211.

- العمل على تطوير وتحسين سوق تمويل السكن من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة والمؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض العقارية وبالمقابل يقدم عمل للشركة¹، وكذلك تقدم إعادة التمويل عدة مزايا تخدم مصالح الفرد المقترض ومؤسسة القرض وهي كالتالي:

- تخفيض موارد الأموال عن طريق تخفيض تكلفة الوساطة المالية وهذا يؤدي الى إنقاص أسعار الفوائد.
- زيادة نسبة السيولة لدى البنوك والمؤسسات المالية وبالتالي زيادة قدرتها على منح قروض أكثر وذلك راجع لتوفر السيولة من خلال إعادة القروض العقارية.

- ضمان جودة الخدمات المقدمة من طرف البنوك لعملائها، وتمكن البنوك من إدارة متطلباتها بكفاءة أعلى.

- سلامة الرهون الرسمية.²

ج _ طرق إعادة التمويل الرهني:

تعرض شركة إعادة التمويل الرهني على البنوك والمؤسسات المالية التي تقدم طلبات إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية،³ بطريقتين:

ج_1 إعادة التمويل مع حق الرجوع:

يمكن للبنك الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة التمويل للقروض العقارية التي منحها في حدود 80% من الضمانات المقدمة له، وتبقى هذه الأخيرة ضمن موجودات مانح القرض، الذي يتحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن ومنه تبقى الضمانات سواء كانت رهن او تأمينات عينية وشخصية مسجلة باسمه.⁴

¹ بن الدين فاطمة، مفهوم القرض العقاري، مجلة الدراسات في الوظيفة العامة، العدد الثالث، المركز الجامعي الببيض، 2015، ص ص 112، 113.

² بن الدين فاطمة، المرجع نفسه، ص 113.

³ مناع ابتسام، قطاع ساكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مرجع سابق ص 146.

⁴ المرجع نفسه، ص 146.

ج_2 إعادة التمويل بدون حق الرجوع:

تسمح هذه الطريقة للبنك الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل المحافظة العقارية التي تم تمويلها في إطار القروض السكنية، لكن بعد إتمام تحويل جميع الرهونات والضمانات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهنية، ومعنى ذلك أنها عكس الطريقة الأولى¹.

وتتحمل هذه الشركة جميع المخاطر المتعلقة بالقروض التي تمت إعادة تمويلها بشرط أن:

- يتعاهد الوسيط المعتمد بالاستمرار في إدارة القروض المتنازل عنها لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين.

- أن يوقع الوسيط المعتمد مع شركة إعادة التمويل الرهني عقد يتضمن إداره واسترداد المبالغ المستحقة من العملاء وايضا عملية التنازل على المحافظة العقارية.²

المبحث الثاني: ضمانات القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية.

على المقترض أن يقدم ضمانات لهيئة القرض مقابل منحه القرض العقاري وذلك من أجل ضمان حقه في استرجاع أموالها ويقدم المقترض ضمانات قد تكون ضمانات عينية والمتمثلة في الرهن بمختلف أنواعه و ضمانات شخصية وهي الكفالة إلى جانب ذلك أضاف المشرع ضمانة التأمين على القرض العقاري وهذه الضمانات تعتبر تقليدية وقام المشرع بإستحداث ضمانات جديدة من أجل ضمان القرض العقاري الموجه للترقية العقارية وذلك من خلال إنشاء هيئات تتولى ضمان هذا القرض وهذه الهيئات هي شركة ضمان القرض العقاري وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

المطلب الأول: الضمانات التقليدية المرتبطة بالقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

تنقسم الضمانات التقليدية إلى قسمين ضمانات عينية و ضمانات شخصية وهذا ما سنتطرق اليه في هذا المطلب حيث سنتناول في الفرع الأول الضمانات العينية وفي الفرع الثاني الضمانات الشخصية.

¹ مكدا ل سعدة، مرجع سابق، ص 206.

² بن علقمة مليكة، مرجع سابق، ص 217.

الفرع الأول: الضمانات العينية للقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

عند إبرام عقد الرهن العقاري فإن المقرض يطلب ضمانات مقابل منح هذا القرض من أجل ضمان حقه في حالة عدم وفاء المقرض بالتزامه وأهم هذه الضمانات هي الضمانات العينية أو ما يعرف بالتأمينات العينية، وذلك عن طريق تخصيص مال معين بالذات، مملوك للمدين أو غيره لضمان الوفاء بدين الدائن¹، و بناء على هذا سنتطرق في هذا الفرع الى الضمانات العينية المتمثلة في الرهن الرسمي والرهن القانوني للرهن الحيازي.

أولاً: الرهن الرسمي

إن اختيار نوع الضمان المقدمة يخضع لتقديم المقرض، فهو الذي يحدد نوع الضمان الأقرب من أجل حماية مصالحه ومن الشائع أن المقرض يتجه الى تفضيل الرهن الرسمي وقد يشترط أن يكون على العقار محل اتفاق التمويل أو عقار آخر ملك له أو عقار مملوك لشخص آخر يتقدم لضمانه.²

1_ تعريف الرهن الرسمي

الرهن الرسمي حق عيني تبقي يكتسبه الدائن على عقار بمقتضى عقد رسمي بينه وبين مالك العقار ويكون بمقتضاه أن يتقدم غيره من الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة في استيفاء حقه

الرهن الرسمي حق عيني فهو حق عقاري وضع ضمانا لدين معين وبما أنه حق عقاري فهو يرد على العقار، وكل جزء من هذا العقار يكون ضمانا للدين وبذلك يكون غير قابل للتجزئة والرهن الرسمي هو حق تبقي لحق أصلي لضمان الوفاء به ومصدره العقد فهو حق اتفاقي غير انه من العقود الشكلية فهو يتطلب الرسمية.³

¹ شوقي بناسي، احكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009 ص 29.

² حنان موشارة، الضمانات للممول في اتفاق التمويل العقاري، مجلة المفكر، العدد السابع، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011، ص 345 .

³ يامة إبراهيم، سرحاني عبد القادر، الضمانات المقررة للدائن في نظام التأمينات الشخصية والعينية في ظل التشريع الجزائري، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 01، جامعة يحي فارس المدية، 2019 ص 112.

2_ الآثار عن عقد الرهن الرسمي

الرهن الرسمي الذي يتم إبرامه كضمان للقرض العقاري يجب أن يستوفي مجموعة من الشروط وهي نوعان شروط موضوعية عامه المتمثلة في الرضا، الأهلية، والأهم من ذلك ان يكون الرهن من الدرجة الأولى، وشروط موضوعية خاصة المتمثلة في تخصيص الرهن من خلال تخصيص العقار المرهون فيجب تعيينه تعينا دقيقا وكذلك تخصيص الدين المضمون بذكر مقداره¹، بالإضافة إلى هذه الشروط فإن الرهن الرسمي يتطلب الشكلية²، ويترتب عن إبرام عقد الرهن الرسمي صحيحا آثار قانونيه بالنسبة للمتعاقدين.

أ_ آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمقترض

إن أهم أثر بالنسبة للمقترض هو الالتزام بسلامة الرهن ومن حق المقرض أن يعترض على أي تصرف أو عمل من شأنه إنقاص الضمانة نقصا كبيرا ويخول الرهن الرسمي مجموعة من السلطات للمقترض إلا أنها مقيدة وذلك من أجل المحافظة على ضمان المقرر لمصلحة المقرض (الهيئة المقرضة)³، وتتمثل هذه السلطات في حق التصرف في العقار المرهون شرط أن لا يؤثر هذا التصرف على حق الدائن المرتهن وتصرف فيه باعتباره منقول بحسب المألأو التصرف في العقارات بالتخصيص، بالإضافة إلى حق الراهن في استغلال العقار المرهون وأهم أنواع الاستغلال الممنوحة له هي تأجيرها وقبض اجرتها وتحويلها أو بيع الثمار المستحدثة قبل جنبها، وأخيرا له حق استعمال العقار بشرط المحافظة عليه بحيث لا ينقص هذا الاستعمال من قيمته عند بيعه بالمزاد العلني في حالة عدم تسديد الدين.⁴

¹ بلفاضل مغنية، مرجع سابق، ص ص 47-48.

² نصت المادة 886 من القانون المدني: "لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على العقار مالم يوجد نص بغير ذلك ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه و يبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معينا بالذات تعينا دقيقا، من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين في عقد الرهن، أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان باطلا."

_ نصت المادة 883، من الأمر 75-58، على " فلا ينعقد الرهن الرسمي إلا بعقد رسمي لاحق، وإلا كان باطلا."

³ بوسنة ايمان، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص، 247.

⁴ سي يوسف زاهية حورية، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، 2006، ص ص 83-90.

ب - آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمقرض (هيئة القرض)

- يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال وفقا للأوضاع المقررة في القانون للإجراءات المدنية.¹
- والرهن الرسمي يخول للمقرض كل الحقوق من أجل استيفاء دينه من العقار المرهون وذلك بـ
- التنفيذ على العقار في أي يد كان عند حلول الأجل ولم يلتزم المقرض بالوفاء²، كما يمكن التنفيذ على شخص آخر وهو الكفيل العيني في الحدود المال الذي قدمه ضمانا لدين المدين ولا يتجاوزه³.
 - حق التقدم إذ يحق للدائن المرتهن في التقدم عن غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة وتحدد مرتبة الدائن المرتهن بالقيود في السجل التجاري، إذ أن كل دائن يقيد تأمينه بالسجل تكون له مرتبة الأفضلية بالاستناد إلى تاريخ القيد في السجل التجاري.⁴

ثانيا: الرهن القانوني

تم تأسيس الرهن الرسمي بموجب قانون المالية لسنة 2003، حيث جاء في المادة 96 دون المساس بالأحكام المخالفة يؤسس الرهن القانوني على الاملاك العقارية للمدينين، لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها معها.

يتم تسجيل هذا الرهن القانوني طبقا لأحكام القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري، بمبادرة من البنك على اساس اتفاقية القرض التي تمت بين البنك وزبونه، مبنية خاصة على المبلغ الاقصى للقرض المضمون ووصف الاملاك موضوع الرهن.

¹ انظر إلى نص المادة 902 من الأمر 75-58، سابق الذكر.

² نصت المادة 911 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني: "يجوز للدائن المرتهن عند حلول الأجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار ...".

³ سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص 98.

⁴ مناع ابتسام، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص، 172.

وتطلب مباشرة من قبل ممثل البنك المؤهل او المؤسسة المالية، الذي يقدم بنفسه لتسجيل هذا الرهن لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، الجدولين المنصوص عليهما في المادة 93 من المرسوم 63/76 في 25 مارس 1979 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ويمثل الرهن القانوني بهذه الصفة سنداً تنفيذياً وله نفس قيمة الحكم النهائي.

وتمنحه المحكمة المختصة الصيغة التنفيذية ، وتقدمه للمحضر القضائي في أجل يسمح للبنك او المؤسسة المالية بحجز الاملاك العقارية المرهونة.

ويعفى هذا الرهن الذي يأخذ مرتبته عند تاريخ تسجيله من التجديد لمدة 30 سنة وتحدد كيفية تطبيق احكام هذه المادة عند الحاجة عن طريق التنظيم.¹

وفي صدد هذا الموضوع صدر المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المؤرخ في 03 ابريل 2006 يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية والمؤسسات الأخرى.²

وهذا الرهن ينشأ بموجب نص قانوني يقرر هذا الحق، إذ يوقع الرهن مباشرة على عقار المدين دون اتفاق مسبق بينه وبين الدائن المرتهن (بنك أو مؤسسه مالية) على عكس الرهن الرسمي والحيازي الذي ينشأ على أساس اتفاق بين الدائن الراهن والمدين المرتهن، وشروط إنشاء هذا الرهن لا تختلف عن شروط الرهن الرسمي.³

ثالثاً: الرهن الحيازي

إن البنوك المؤسسات المالية لا تطلب هذا النوع من الدهون إلا في حالات قليلة فممكن أن تكون المنقولات التي يقدمها طالب التمويل لها قيمة نقدية كبيره مثل الذهب او سيارات او في حالة ما إذا كان

¹ القانون رقم 11/02 مؤرخ في 24/12/2002، يتضمن قانون المالية لسنة 2003، جريدة رسمية، العدد 86، المورخة في 25/12/2002.

² المرسوم التنفيذي 06/132 المؤرخ في 03/04/2006، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، جريدة رسمية، عدد 21، المؤرخ 05/04/2006.

³ يوسف محمد مرجع سابق، ص 473.

مرفقي عقاري ان يقوم برهن الآلات والمعدات التي تمثل قيمه مالياه معتبرة وبناءا على ذلك سنقوم بتعريف هذا الرهن الحيازي والتعرف على أنواعه وآثاره المترتبة عنه.

1-تعريف الرهن الحيازي

عرف المشرع الجزائري الرهن الحيازي كمايلي: "الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص، ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى ان يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون"¹.

وفي هذا الصدد فقد تضمن الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض على ما يمكن أن يرد عليه الرهن الحيازي من محل تجاري ورهن للسندات والعقار والبضائع وأموال منقولة ومقتضى الرهن الحيازي هو انتقال الحيازة إلى الدائن المرتهن، في الرهن الحيازي يجوز للبنك المرتهن إذا لم يستوفي حقوقه ان يطلب من القضاء الترخيص له ببيع الاشياء المرهونة بالبيع بالمزاد العلني أو بسعر السوق إذا اقتضى الامر ذلك، والأمر له بتملكه هذه الأشياء وفاء للدين على أن يحسب بيعه بقيمته حسب تقدير الخبير.²

2-أنواع الرهن الحيازي

للرهن الحيازي أنواع أو صور ممكن أن يطلبها البنك من العميل وتكون لها قيمة اقتصادية وتتمثل في الرهن الحيازي على الصفقات العمومية، الرهن على الأوراق التجارية، الرهن الحيازي للأدوات والمعدات الخاصة بالتجهيز، الرهن الحيازي للقيم المنقولة، وكذلك الرهن الحيازي للأرصدة البنكية والرهن على المحل التجاري.³

¹ المادة 948 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني،سابق الذكر .

² براحلية زوبير، مرجع سابق، ص 85.

³ بداده عائشة، بالمسعود فيروز، مباركي عفاف، ضمانات القروض العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2020-2021، ص ص 34-35.

3- آثار الرهن الحيازي

إضافة الى الشروط الواجب توفرها في كل العقود يجب ان تتوفر عدة شروط اخرى في المال المرهون بحيث يكون هذا المال معين وقابل للتعامل فيه وبيعه وان يكون موجودا.¹ بالإضافة الى ان الدين المضمون بالرهن محددًا وغير مجزئًا وعند إنشاء هذا الرهن صحيحًا يترتب عليه آثار بالنسبة للمقرض والمقترض.²

أ- بالنسبة للمقترض: يلتزم الراهن بترك الشيء المرهون في يد البنك الى حين زوال الرهن، كما يلتزم بضمان الرهن ونفاذه، على ألا يقوم بعمل ينقص من قيمته ويقوم بدفع نفقات حفظ الشيء المرهون وصيانته وتكون هذه النفقات على عاتق الراهن او الشخص الذي يكفله.³

ب- بالنسبة للمقرض: يلتزم المقترض بالمحافظة على الشيء المرهون وصيانته، ويتحمل مسؤولية في حالة ما أصابه هلاك أو عيب، كما يلتزم البنك بعدم استعمال الشيء المرهون دون حصوله على إذن أو ترخيص من الراهن، ويرد الشيء المرهون عند سداد الدين.⁴

الفرع الثاني: الضمانات الشخصية للقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

وهي الضمانات التي تقوم عبر الاعتبار الشخصي، وترتكز على التعهد الذي يلتزم به الأشخاص لتسديد دين في حالة لم يوفي به المدين في تاريخ استحقاقه ومن أهم الضمانات التي تشترطها البنوك المؤسسات المالية لضمان القروض العقارية الكفالة.

¹ محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، صورة الائتمان وضماناته و الوسائل التقليدية والحديثة لحمايته الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دار الجامعة الجديدة للنشر، اسكندرية، 2001، ص 384-386.

² المرجع نفسه، ص 389-390.

³ ميمون جمال الدين، بوقرة العمرية، بلعيد جميلة، ضمانات القروض البنكية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون العمل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2016-2017، ص 34.

- نصت المادة 951 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني على، "ينبغي على الراهن بتسليم الشيء المرهون إلى الدائن أو إلى الشخص الذي يعينه المتعاقدان لتسليمه، ويسري على الالتزام بتسليم شيء المرهون أحكام الالتزام بتسليم شيء المبيع".

⁴ ميمون جمال الدين، بوقرة العمرية، بلعيد جميلة، مرجع سابق، ص، 34.

- نصت المادة 955 على: "إذا تسلم الدائن المرتهن الشيء المرهون فعليه أن يبذل في حفظه وصيانته من العناية ما يبذله الشخص المعتاد وهو مسؤول عن هلاك الشيء أو تلفه ما لم يثبت أن ذلك يرجع لسبب لا يبذله فيه 34

أولاً: تعريف الكفالة

عرفها المشرع الجزائري في الباب الحادي عشر المعنون بـ "الكفالة" في الفصل الأول "أركان الكفالة" في المادة 644 والتي تنص على: "الكفالة عقد يكفل بمقتضى شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يوف به المدين نفسه"¹.

ومن هذا التعريف فإن الكفيل هو الشخص الذي يتدخل في العلاقة بين الدائن المقرض ومدينه وهو المقرض ويسمى بالمكفول، فيرتبط بهذا الدائن بعقد كفاله حيث يلتزم بمقتضاه إزاء هذا الدائن بأن يوف بالالتزام عند حلول أجله إذا لم يوف به المدين (المقرض)، وبالتالي فإن عقد الكفالة مفاده انضمام ذمة مالية أخرى في ضمان تنفيذ الالتزام أي الوفاء بمبلغ القرض.²

الكفالة هي عقد يتم إبرامه بين الكفيل والدائن أي البنك المقرض دون أن يكون المدين (المقرض) طرفاً في العقد بالرغم من أنه ليس بغريب عن عقد الكفالة، إذ أن هذا العقد ما تم الا ليضمن التزام المقرض للهيئة المقرضة وبالتالي ليوفر له ثقة والائتمان لدى هذه الأخيرة، هذا ويتم عقد الكفالة حتى بدون علم المدين ورغم معارضته وعدم موافقته أو رضاه.³

ويتبين لنا أيضاً من هذا التعريف بأن الكفالة تركز على التزام أصلي وتعمل على ضمان الوفاء به، في الكفالة ترتب التزاماً شخصياً في ذمة الكفيل محله الوفاء بالالتزام الأصلي إذا لم يوف به المقرض، والتزام الكفيل هذا تابع للالتزام الأصلي في وجوده أو انقضائه صحته وبطلانه بل وحتى أوصافه وحالاته.⁴

وقد تكون الكفالة بسيطة إذا يتكفل بالقرض ضامن واحد كما قد تكون كفالة تضامنية إذ يتكفل بالقرض عدة متكافلين لضمانه وسداده عند حلول أجل استحقاقه والتي تكون فيها من حق الهيئة المقرضة

¹ المادة 644، الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

² رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007، ص 31.

³ تنص المادة 647 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني على: "تجوز كفالة المدين بغير علمه وتجاوز أيضاً رغم معارضته".

⁴ نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية (الرهن الرسمي الاختصاص-الرهن الحيازي-حقوق الامتياز-الكفالة)، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطة-الإسكندرية، 2007، ص 283.

مطالبة أيا من الاثنتين، طالب القرض او كفيله، وهذا النوع من الكفالات هو الغالب في المعاملات المصرفية.¹

وتجدر الاشارة إلى أن عقد الكفالة لا يقتصر على ضمان أصل الدين فقط، بل يشمل أيضا ملحقات الدين ومصروفات وهذا إذا لم يتم تحديد مبلغ القرض المكفول مسبقا من طرف البنك والكفيل.²

ثانيا: شروط الكفالة:

إن عقد الكفالة مثل العقود الاخرى اذ يتوجب لانعقاده توفر مجموعة من الشروط العامة وهي المتعارف عليها في القواعد العامة من رضا، ومحل، وسبب، بالإضافة إلى شروط خاصة ينفرد بها عقد الكفالة التي يجب ان تتوافر في الكفيل إذ أن الغرض من تقديم الكفالة هو تأمين المقرض ضد مخاطر إفسار المقرض وذلك بضم ذمة أخرى إلى ذمة هذا الأخير، وحتى تؤدي الكفالة الغرض منها كأداة لتنفيذ الالتزام الأصلي وتأمين المقرض في استيفاء حقه فانه يجب ان تتوافر الشروط التي تتطلب في الكفيل.³

والتي نص عليها المشرع الجزائري في المادة 646 والتي تقضي بأنه: " إذا التزم المدين بتقديم كفيل، وجب أن يقدم شخصا موسرا مقيما بالجزائر، وله أن يقدم عوضا عن الكفيل، تأمينا عينيا كافيا"⁴.

وانطلاقا من هذا النص فانه إذا التزم المقرض بأن يقدم للهيئة المقرضة كفيلا يجب أن تتوفر فيه الشروط التالية:

1_ يجب ان يكون الكفيل موسرا: أن يجب على الكفيل أن يكون قادرا على الوفاء بالالتزام المكفول عند حلول أجله إذا لم يف به المقرض، ويتحقق يسار الكفيل عن طريق امتلاك أموال كافية للوفاء بالدين

¹ براحلية زوبير، مرجع سابق، ص 78.

² انظر المادة 653 من القانون رقم 75-58، المتضمن القانون المدني سابق، الذكر.

³ نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 304.

⁴ المادة 646، لأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

الذي كفله سواء كانت هذه الاموال عقارات أو منقولات، حقوق عينية او شخصيه، ويقع على المقترض عبء إثبات يسار الكفيل.

أما بالنسبة لشرط او ضرورة وجود اموال الكفيل في الجزائر وبالرجوع الى نص المادة 646 نجدها لم تنص على هذا بالرغم من أهميته لحماية الدائن.¹

2_ يجب أن يكون الكفيل مقيما بالجزائر: وهذا شرط آخر في الكفيل والمقصود بالإقامة هنا هي الإقامة العادية أي الإقامة المعتادة في الجزائر، وليس الإقامة العرضية أي لا يشترط في الكفيل أن يكون مقيما في موطن المقترض، وهذا مراعاة مصلحة المقرض والتسهيل عليه عند مطالبته الكفيل، ويلاحظ عدم اشتراط المشرع أن تكون الجزائر هي الموطن العام للكفيل، بل يكفي أن يكون له فيها موطن مختار حتى يمكن تنفيذ الالتزامات التي تنشأ عن الكفالة.²

3_ يجب أن يكون للكفيل أهلية إبرام وهي أهلية خاصة.³

ثالثا: آثار الكفالة

عند انعقاد عقد الكفالة صحيحا، تترتب عليه آثار قانونية وهذه الآثار تختلف باختلاف العلاقات التي تنشأ عن عقد الكفالة حيث أنه ينشأ نوعان من العلاقة، او لها علاقة بين الكفيل والمقترض وثانيها العلاقة بين المدين والكفيل كما سيتم توضيحه.

1_ العلاقة بين الدائن والكفيل:

إن الكفيل الذي يلتزم بمقتضى عقد الكفالة أن يضمن تنفيذ التزام مدينه (المقترض) والوفاء به إذا لم يف به هذا الأخير، ويترتب على ذلك ان للمقرض أن يطالب الكفيل بالوفاء بالتزام المكفول، له ان ينفذ كل أمواله ليحصل على حقه.

¹ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص ص 52-53.

² محمد صبري، شرح القانون المدني الجزائري: التأمينات الشخصية و العينية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، دون سنة النشر، ص ص 25-26.

³ بن بركة فتيحة، مرجع سابق، ص 89.

لكن بالنظر لنص المادة 660 من القانون المدني الجزائري أنه لا يجوز للمقرض أن يرجع على الكفيل وحده إلا بعد رجوعه على المقرض، ولا يجوز له أن ينفذ على أموال الكفيل إلا بعد أن يجرى المدين من أمواله، ويجب على الكفيل في هذه الحالة أن يتمسك بهذا الحق، وبالإضافة إلى صفة التبعية لعقد الكفالة أي تبعية التزام الكفيل بالتزام المقرض فإنه يجب على الم

قرض أن يطالب المقرض أولاً قبل أن يطالب الكفيل، كما يجب أن ينفذ على أموال مدينه الأصل استيفاء حقه قبل أن ينفذ على أموال الكفيل وهذا ما يعرف بالدفع بالتجريد.¹

ويكون للكفيل فقط الحق في التمسك بهذا الدفع، أي تجريد المقرض المكفول وليس له أن يدفع بتجريد مدين آخر غير مكفول في حالة ما إذا كان المدينين متعددين.²

وعلى الكفيل الذي يتمسك بالدفع بالتجريد أن يرشد المقرض إلى المال المقرض، ويجب أن تكون هذه الأموال موجودة في الجزائر، وكافية لوفاء الدين كله وغير متنازع فيها.³

وهذا في حالة ما إذا كان الكفيل غير متضامن مع المقرض (المدين الأصلي)، أما إذا كان الكفيل متضامناً مع المدين الأصلي ليس من حقه أن يدفع بالتجديد.⁴

نص أيضاً المشرع الجزائري أنه عند مطالبة الدائن للكفيل للوفاء بالالتزام المكفول وكان الكفلاء متعددون لدين واحد وفي عقد واحد وغير متضامنين فيما بينهم فإنه لا يكون للمقرض أن يرجع على أي منهم إلا بقدر نصيبه في الدين، أي يقسم عليهم الدين وهذا ما يطلق عليه بالدفع بالتقسيم، أما إذا كان الكفلاء قد التزموا بعقود مستقلة، فإن كل واحد منهم يكون مسؤولاً على الدين كله، وبالتالي لا ينقسم الدين بينهم ويكونون مسؤولين بالتضام، إلا في حالة ما إذا احتفظ الكفيل لنفسه بحق التقسيم.

¹ نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 354.

² براحلية زويير، مرجع سابق ص 81.

³ راجع المادة 661، من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

⁴ انظر المادة 665 الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

وفي حالة كان الكفل متضامنين فيما بينهم وفي أحدهم الدين المكفول عند حلول أجله، فإنه يكون من حق الكفيل أن يرجع على كل من الباقيين بحصته في الدين بنصيبه في حصة المحصل منهم.

إن المشرع الجزائري أجاز كفالة الكفيل وفي هذه الحالة لا يجوز للدائن أن يرجع على الكفيل قبل رجوعه على الكفيل إلا إذا كان كفيل الكفيل متضامنا مع الكفيل.¹

وفي الأخير يمكننا القول ان كل من الدفع بالتجريد والدفع بالتقسيم ليسا من النظام العام وهذه الدفع مقرر لمصلحة الكفيل الشخصية، لذلك يجب على الكفيل إذا اراد الاستفادة من هذين الدفعين أن يتمسك بهما ولا يجوز حينئذ للقاضي أن يحكم من تلقاء نفسه بهما.²

2_ العلاقة بين الكفيل والمدين

إن الكفيل إذا وفى بالدين المكفول للهيئة المقرضة، فإنه يكون قد أوفى بدين غيره ولو انه في الوقت نفسه يكون قد أوفى بالتزامه الناشئ عن عقد الكفالة، وتطبيقا للقواعد العامة فإن كل من يفى ديننا على غيره، له أن يرجع على المدين الأصلي اي المقترض بقدر ما وفاه إما بالدعوى الشخصية (دعوى الكفالة) أو بدعوى الحلول، كما يأتي³:

أ_ دعوى الشخصية (دعوى الكفالة): نصت المادة 670 من التقنين المدني الجزائري على أنه: "يجب على الكفيل أن يخبر المدين قبل أن يقوم بوفاء الدين، وإلا سقط حقه في الرجوع الى المدينة إذا كان هذا قد وفي الدين أو كانت عنده وقت الاستحقاق أسباب تقضي ببطلان الدين أو بانقضاء فإذا لم يعارض المدين في الوفاء بقي الكفيل الحق في الرجوع عليه ولو كان المدين قد دفع الدين أو كانت لديه أسباب تقضي ببطلانه أو بانقضائها"⁴.

ونصت المادة 672 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يكون للكفيل الذي وفد دين أن يرجع على المدين سواء كانت الكفالة قد عقدت بعلمه او بغير علمه، ويرجع بأصل الدين والمصروفات غير أنه

¹ انظر المواد 664 / 668 / 669 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

² زويير براحية، مرجع سابق، ص 82.

³ محمد صبري، مرجع سابق، ص 96.

⁴ نص المادة 670 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

فيما يخص المصروفات لا يرجع الكفيل إلا بالذي دفعه من وقت إخبار المدين الأصلي بالإجراءات التي اتخذت ضده¹.

وانطلاقاً من هذين النصين نجد أن الرجوع الكفيل على المدين الأصلي (المقترض) بالدعوة الشخصية يجب ان تتوفر بعض الشروط والتي تتمثل في أن يكون الكفيل قد وفى الدين، وأن تكون الكفالة قد عقدت مصلحة المقترض ودون اعتراض منه، وألا يقع من الكفيل تقصير يسبب ضرراً للمقترض، وأن يكون حل أجل استحقاق الدين².

بـ دعوى الحلول: نص عليه المشرع الجزائري في المادة 671 من القانون المدني والتي تقضي بأنه: "إذا وفى الكفيل الدين كان له أن يحل محل الدائن في جميع ماله من حقوق تجاه المدين ولكن إذا لم يوف إلا بعض الدين فلا يرجع بما وفاه إلا بعد أن يستوفى الدائن كل حقه من المدين"³، ومعنى هذا أن الكفيل عندما يقوم بالوفاء بالالتزام المكفول عند حلول الأجل يحل محل الهيئة المقرضة في جميع ماله من حقوق تجاه المقترض.

إن هذا النص ما هو إلا تطبيق خاص للقواعد العامة التي وردت في المادة 261 من نفس القانون والتي تنص على: "إذا قام بالوفاء شخص غير المدين، حل الموفي محل الدائن الذي استوفى حقه في الأحوال الآتية: إذا كان الموفي ملزماً بالدين مع المدين، أو ملزماً بوفائه عنه"، وهنا نجد أن الكفيل ملزم بوفاء الدين المكفول عن المقترض، فيكفي الرجوع المدين بدعوى الحلول أن يكون قد نفذ الالتزام المكفول، ويستوي ان تكون الكفالة عقدت بعلم المقترض أو دون علمه وحتى رغم معارضته، وسواء كانت لمصلحه المقترض أو لمصلحة المقرض⁴، وسواء كان الكفيل متضامناً مع المدين أو غير متزامن إذ أن علاقة الكفيل بالمقترض لا تتغير بالتضامن، في الكفيل في جميع الحالات لها الحق في الرجوع بكل الدين طالما أنه أجنبي عن الدين الأصلي⁵.

¹ نص المادة 672 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

² محمد صبري، مرجع سابق، ص 98.

³ نص المادة 671 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

⁴ محمد صبري، مرجع سابق، ص 105.

⁵ زبير براحلية، مرجع سابق، ص 82-83.

وفي هذا الصدد نص المادة 673 على أنه في حالة تعدد المدينين دين واحد وكانوا متضامنين فيما بينهم فللكفيل الذي ضمنهم جميعا أن يرجع الى أي منهم بجميع ما وفاه من الدين.¹

رابعاً: انقضاء الكفالة.

إن الكفالة تنقضي بطريق أصلي كما تنقضي بطريق تبعي، حيث تنقضي بطريق أصلي إذا انقضت هي ذاتها بسبب من أسباب انقضاء الدين دون أن ينقضي الدين المكفول، وتنقضي بطريقتين إذا انقضى الدين الأصلي²، وسنعرض كلا الطريقتين كما يلي:

1- الطريق الاصلي لإنقضاء الكفالة

تنقضي الكفالة في ثلاث اوجه حددها المشرع الجزائري في القانون المدني من دون قيام المقترض بالوفاء بالدين وذلك ب: براءة ذمة الكفيل بالقدر الذي اضعه المقرض بخطئه من الضمانات، وكذلك براءة ذمة الكفيل إذا لم تقم الهيئة المقرضة بإتخاذ الاجراءات ضد المقترض خلال ستة أشهر من إنذار الكفيل للهيئة المقرضة ما لم يقدم المقترض للكفيل ضمانا كافيا، وأخيرا اذا لم تتقدم الهيئة المقرضة بدينها في تغطية المدين، ففي هذه الحالة يسقط حقها في الرجوع على الكفيل بقدر ما لحق الكفيل من ضرر بسبب إهمالها.³

2- الطريقة التبعية لإنقضاء الكفالة

فهنا تنقضي الكفالة بانقضاء الالتزام الأصلي المكفول، بأي سبب من أسباب إنقضاء الالتزام بصفة عامة، أما بالوفاء من طرف المقترض أو بالوفاء بمقابل، أو التجديد، والمقاصة، وإتحاد الذمة، والابراء، أو استحالة التنفيذ، والتقادم.⁴

¹ نص المادة 673 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

² انور العمروسي، التضامن، والتضام، والكفالة في القانون المدني، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 1999، ص 251.

³ انظر المواد 656-657-658 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

⁴ انور العمروسي، مرجع سابق، ص 251.

بالإضافة إلى الضمانات العينية والشخصية التي تطلبها البنوك والمؤسسات المالية لضمان القروض العقارية التي تمنحها هذه الأخيرة لتمويل نشاط الترقية العقارية، تم إستحداث ضمان آخر وهو التأمين على القرض العقاري المستحدث كضمانة لمواجهة خطر عدم وفاء المقترض للقرض.

أ_ تعريف التأمين على القرض العقاري

عرف المشرع الجزائري عقد التأمين في المادة 619 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على: "التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي الى المؤمن له او الى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال او ايرادا أو أي عوض مالي اخذ في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن"¹، وهو نفس التعريف الذي أتى به الأمر رقم 95-07 في مادته الثانية.²

ومن خلال هذا النص يتضح لنا العناصر الأساسية المكونة لعقد التأمين والمتمثلة في:

الخطر ويقصد به الحادث المحتمل وقوعه في المستقبل لا يتوقف على إرادة أي من طرفي العقد، وقد يتحقق الخطر كما قد لا يتحقق.

القسط وهو المقابل المالي الذي يدفعه المؤمن له للمؤمن، لتغية الخطر المؤمن منه في حالة حدوثه والتعويض المتمثل في المبلغ المالي الذي يدفعه المؤمن للمؤمن له أو للمستفيد من التأمين في حالة تحقق الخطر المؤمن منه.³

بخصوص تأمين القرض العقاري نجد أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا له، بالرغم من أهميته في هذا المجال لم يخصص له احكام مستقلة تنظمه في مختلف جوانبه⁴، بل اكتفى بالإشارة إليه بصفة

¹ نص المادة 619 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، سابق الذكر.

² الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، جريدة رسمية، عدد 13 المصادرة في 8 مارس 1995 المعدل والمتمم.

³ إبراهيم أبو النجا، الأحكام العامة طبقا لقانون التأمين الجديدة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1985، ص 81، 57، 96.

⁴ حدة مبروك، مرجع سابق، ص 1032.

عامة وذلك من خلال نص المادة 2 فقرة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 95-338 والتي تقضي بـ: "تأمين الكفالة وتأمين القرض"¹.

ولقد تم وضع تعريف للتأمين على القرض العقاري بأنه نوع خاص من أنواع عقود التأمين، يتم إبرامه بين طرفين، وهو المؤمن له وهو طالب القرض العقاري سواء كان فردا أو مرقي عقاري، والمؤمن وهو شركة التأمين والتي بدورها تلتزم بدفع التعويضات في حالة تحقق الحادث أو الخطر المؤمن منه لفائدة المستفيد من التأمين وهو المقرض المتمثل في البنك أو المؤسسة المالية، إذ تقوم شركة التأمين بتعويض المقرض في مقابل دفع المقرض الأقساط المحددة دفعه واحدة أو بصفة دورية لصالح شركة التأمين.²

ب_ الأخطار المؤمن عليها في القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية:

إن البنوك والمؤسسات المالية تشترط لمنح القروض العقارية في مجال السكنات توافر نوعين من التأمينات لتغطية مخاطر القروض العقارية وهي تأمينات على الأشخاص والمتمثلة في التأمين في حالة وفاة المقرض في حالة عجزه، والنوع الثاني التأمين على العقار المرهون.

ب_1_ التأمين على الأشخاص:

ونص عليه المشرع الجزائري في قانون التأمينات في المادة 60 منه.

ب_1_1_ التأمين على وفاة المقرض: عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 65 من قانون التأمينات

على أنه: " عقد يتعهد بموجبه المؤمن بدفع مبلغ معين للمستفيد أو المستفيدين عند وفاة المؤمن له مقابل قسط وحيد أو دوري" وبالتالي فهو عقد تلتزم بمقتضاه شركة التأمين بأن تدفع مبلغ التأمين للبنك عند وفاة المقرض في مقابل دفع هذا الأخير أقساط.³

¹ مرسوم تنفيذي رقم 95-338 المؤرخ في 30 أكتوبر 1995 المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها، جريدة رسمية عدد 65، الصادرة في 31 أكتوبر 1995.

² قورش ليلي، مرجع سابق، ص 41.

³ عريف عبد القادر جلاي، رقابة الدولة على عقود التأمين في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون التأمينات والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017-2018، ص 20.

ولهذا التأمين ثلاث صور تتمثل في التأمين العمري، والتأمين المؤقت، والتأمين على البقاء.¹

ب_1_ 2 التأمين على عجز المقرض: ويكون في حالة تعارض المقرض إلى حادث أو مرض أو توقفه عن العمل مما يؤدي إلى عرقلة الوفاء بالتزاماته ففي هذه الحالة يقع على شركة التأمين تعويض البنك المقرض.²

ب_2_التأمين على العقار المرهون: ومن التأمينات التي تشترطها الهيئة المقرض على المقرض هي التأمين ضد الحريق والذي نص عليه المشرع الجزائري في المادة 44 من قانون التأمينات إذ أن شركة التأمين تضمن من الحريق جميع الاضرار التي تتسبب فيها النيران، غير أنه إذا لم يكن هناك اتفاق مخالف، لا تضمن الاضرار التي يتسبب فيها تأثير الحرارة أو الاتصال المباشر الفوري للنار أو لاجد المواد المتأججة إذا لم تكن هناك بداية حريق قابلة للتحويل إلى حريق حقيقي.³

بالإضافة إلى عقد التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية الذي يتم من خلاله تغطية الخسائر المالية التابعة تحقق الكارثة طبيعية معينة ومحددة حسب القانون بزلزال أو فيضان أو عواصف وتحركات الأرض، والتي تتحملها شركة التأمين عن طريق تعويض الخسائر التي تنجم عن هذه الكوارث في مقابل دفع قسط محدد من قبل المقرض.⁴

المطلب الثاني: الضمانات الخاصة المرتبطة بالقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

إضافة إلى ضمانات المتعارف عليها، التي تم التطرق إليها في المطلب الأول توجد هناك هيئات تضمن تمويل نشاط الترقية العقارية والتي تتمثل في شركة ضمان القرض العقاري والتي سنتطرق إليها في الفرع الأول وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الفرع الثاني.

¹ معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص 99.

² قورش ليلي، مرجع سبق ذكره، ص ص 45-46.

³ بدادة عائشة، بالمسعود فيروز، مباركي عفاف، مرجع سابق، ص ص 47-48.

⁴ المرجع نفسه، ص 48.

الفرع الأول: شركة ضمان القرض العقاري.

نظرا لأهمية القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية لتمويل نشاط الترقية العقارية تم إنشاء شركة ضمان القرض العقاري.

أولاً: الطبيعة القانونية لشركة ضمان القرض العقاري.

تم إنشاء شركة ضمان القرض العقاري بتاريخ 5 أكتوبر 1997، برأس مال يقدر بمليار دينار جزائري، يرمز لها ب: (SGCI)، وتعد شركة ضمان القرض العقاري بمثابة شركة تأمين، حيث تم تسجيل دخولها الفعلي في مجال التأمين وضمان القرض العقاري بتاريخ 1/1/1998¹، وتم اعتمادها من طرف وزير المالية بموجب القرار المؤرخ في 18 ماي 1999 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري عملاً بأحكام الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، والمرسوم التنفيذي رقم 96-267 المؤرخ في 3 أوت 1996 الذي يحدد شروط المنح شركات التأمين و/أو إعادة التأمين، الاعتماد، قصد ممارسة عملية التأمين رقم 5-1 أي تأمين القرض.²

فشركة ضمان القرض العقاري هي مؤسسة عمومية اقتصادية في شكل شركة مساهمة، ذلك لأنه ساهم في إنشائها العديد من البنوك العمومية وشركات التأمين، تعمل كهيئة لتأمين القروض وتعد من الهيئات المستحدثة لفرض تأمين البنك دائن مرتهن من مخاطر اعسار المقترض النهائي أو المؤقت.³ ويتمثل الهدف الأساسي لإنشائها في كونها تضمن القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية في إطار الحصول على ملكية مسكن (شراء أو بناء مسكن) وذلك في حالة عجز المقترض عن السداد، وتتدخل هذه الشركة على مستوى البنوك وليس لها أي إرتباط بالمواطن.⁴

¹ قورش ليلي، تأمين القرض العقاري الممنوحة للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد الثالث، العدد الثالث، جامعة الجزائر 1، جوان 2020، ص 49.

² انظر القرار المؤرخ في 18/05/1999، جريدة رسمية عدد 41، الصادر في 27/06/1999.

³ زروقي طاوس، زيان روزة، الحماية القانونية للمستهلك القرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2020-2021، ص 85

⁴ حدة مبروك، مرجع سابق، ص 1034.

ثانيا: صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري

- من أهم الصلاحيات المخولة لشركة ضمان القرض العقاري أنها تقوم بـ:
- التسيير بطريقة مستقلة مآل الضمان، المشكل من مساهمة المؤسسات المالية.
 - مراقبة تسيير مؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية، كما يمكن لها أن تحل محلهم لمتابعة عملية استرجاع الديون.
 - تنفيذ كل عملية القرض الخاص متعهدي البناء، وكل العملية المالية العقارية أو المنقولة، الممكن لها أن ترتبط بطريقة مباشرة بموضوعها أو من شأنها تسهيل تطور تنفيذ هدفها أو نشاطها.¹
 - التأكد من مدى صحة العقود المبرمة بين البنوك والأشخاص وذلك من ناحية إمكانية تسديد الدين، حتى تتمكن شركة ضمان القرض الممنوح.²
 - ويتمثل الدور الأساسي لهذه الشركة في تشجيع ودعم البنوك والمؤسسات المالية على منح القروض الموجهة لتمويل الترقية، وكذلك تعمل على منح ضمانات للبنوك والمؤسسات المالية في حالة وقوع مخاطر مالية بحيث يتم تغطيه عدم ملاءة المقترض نتيجة وفاته، أو عجزه الكلي والنهائي.³

ثالثا: تدخل شركة ضمان القرض العقاري في مجال القروض العقارية

يكون تدخل هذه الشركة في مجال ضمان القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية كما يلي:

1_ بالنسبة لضمان القروض الممنوحة للأفراد:

وتضمن شركة ضمان القرض العقاري هذا النوع من القروض عن طريق الضمان البسيط أو ضمان الكلي.

¹ تعزيبت غانية، حميدشي راضية، خصوصية القرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017-2018، ص 83.

² بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 212.

³ رحمانى ثامر، تمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015، ص 63.

أ_ **الضمان البسيط:** ويغطي هذا الضمان الإعسار النهائي للمقترض عن طريق صنفين من التغطية. **التغطية المحدودة:** وتكون في حالة بيع العقار المرهون محل عملية التمويل لصالح المقرض بالمزاد العلني، ففي هذه الحالة لا تقع المسؤولية على عاتق هذه الشركة، إذ يقوم بتعويض 90% من مجمل القرض والفوائد المترتبة عنه، مع طرح المبلغ المتحصل عليه من بيع العقار محل التمويل.¹

التغطية الشاملة: في هذه الحالة تقع مسؤولية بيع العقار المرهون لصالح المقرض ومحل عملية التمويل بالمزاد العلني على عاتق الشركة، إذ تقوم بتعويض الضرر الناجم في حدود 60% من مجمل القروض والفوائد المترتبة عنه وفي حالة إثبات التوقف عن دفع المستحقات، أما المبلغ المالي المتبقي يتم خصمه من قيمة التعويض بعد بيع العقار المرهون ويكون في حدود 30% تدفع للشركة.²

ب_ **الضمان الكلي:** وهو الضمان الذي يغطي الإعسار المؤقت للمقترض، وذلك راجع التأخر في تسديد أقساط من طرف المقترض في الآجال المحددة المتمثلة في أربعه استحقاقات شهرية مجتمعة، وستة استحقاقات شهرية غير مجتمعة ويشمل أيضا تغطية أخطار الوفاة وإحتراق السكنات موضوع القرض المرهون.³

2_ بالنسبة لضمان القروض الممنوحة للمركبي العقاري

تضمن شركة ضمان القرض العقاري القروض الممنوحة للمركبين العقاريين وذلك في حالة إعسارهم النهائي أي إفلاسهم، إذ يقوم المقترض بالإعلان عن اعساره من طرف هيئة مؤهلة تابعة للمؤمن ويراقيه الضامن عند الاقتضاء، والتعويض في هذه الحالة لا يتعدى مبلغ القيمة المعوضة للقرض المضمون وقت حدوث الضرر.⁴

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن شركة ضمان القرض العقاري لا تقوم بتأمين وضمان إلا القروض التي تتوفر فيها المعايير المطلوبة المرتبطة بإمكانية تسديد القرض من طرف المقترض، حيث تفرض عدة شروط والمتمثلة في وجود الحد الأدنى من المساهمة المالية الشخصية للمقترض، وتوافق مبلغ

¹ زروقي طاوس، زيان روزة، مرجع سابق، ص 86.

² زغديدي سفيان، مرجع سابق، ص 73.

³ أورزيفي آمال، سعدان دحمان، تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 72.

⁴ حدة مبروك، مرجع سابق، ص 1036.

القرض مع الإمكانيات المالية للمقترض، بالإضافة إلى تسديد مبلغ قسط التأمين للشركة التي تحدده حسب أهمية المخاطر، ووجوده عقد رهن عقاري.¹

الفرع الثاني: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

يعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة اهم ضمانة استحدثتها المشرع الجزائري لحماية حقوق مقتني العقارات طور الانجاز في الجزائر²، وسنحاول التعرف على هذه الضمانة من خلال الطبيعة القانونية لهذا الصندوق أولا وحالات ضمان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ثانيا والحالات عدم ضمانه وتعرف على المهام التي يقوم بها رابعا.

أولا: الطبيعة القانونية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عباره عن مؤسسه عمومية³، ويتمتع هذا الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ولها طابع تعاوني ولا ليسعى لتحقيق الربح، ويدير هذا الصندوق مجلس إدارة ويسيرها مدير عام ويزود زيادة على ذلك بجمعيه عامة⁴.

وتم انشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير 1993، والمادة 11 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993، والذي يدعى في صلب النص الصندوق.⁵

¹ بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 212.

² كحلة غالي، تغطية صندوق الضمان والكفالة المتبادل والتزام المورقين العقاريين، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد السابع، العدد الأول، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2021، ص 1326.

³ شريف هنية، الاختصاصات مستحدثة لصندوق ضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية (في ظل القانون 11/04)، مجلة القانون العقاري، العدد 3، جامعة البليدة 2، البليدة، 2017، ص 14.

⁴ انظر المادة 2 والمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 73.

⁵ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 97-406، يتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، سابق الذكر.

فصندوق الضمان والكفالة المتبادلة يهدف الى ضمان التسديدات التي يدفعها المشتري، والتي تكتسي شكل تسيقات على الطلب، إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع على التصاميم، وبهذه الصفة يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق أن يكتسب لدى هذا الأخير تأمينا على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع وهذا حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي 97-406¹ وتم تعديل هذه المادة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 14-180 حيث تم استحدث أهداف جديدة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، "حيث جاء فيها" يهدف صندوق الى:

- استحداث الضمانات عند الاكتتاب، التي يلتزم بها المرقون العقاريون وتسييرها ولا سيما منها المتعلقة بما يأتي:
- تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تطبيقات على الطلب بعنوان عقود البيع على التصاميم.
- اتمام الاشغال.
- التغطية الواسعة بالتزاماتهم المهنية والتقنية، حسب الكيفيات المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية.
- الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري واستئناف اشغال اتمام الانجاز بالتزام مرقى عقاري آخر على حساب المرقى العقاري المخل بالتزاماته بدلا عنه وذلك في حدود الاموال المدفوعة.
- تسير انتساب المرقين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
- ضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسيقات المدفوعة من أصحاب الحفظ العقاري.
- القيام بكل عملية تجارية والمالية والعقارية ذات الصلة بمشروعه.
- استحداث كل الفروع واخذ كل المساهمات ذات صلة بمجال نشاطه.
- انجاز كل دراسة ونشر كل المعلومات والمنشورات المتخصصة التي تهدف الى تطوير الترقية العقارية.

¹ انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406، يتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، سابق الذكر.

- يمكن ان يكلف الصندوق، على أساس دفتر الشروط المصادق عليه، بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالمالية أنشطته إضافية طبقاً لأحكام المادة 56 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 والمذكور أعلاه.
- وزيادة على التعويضات المالية التي تمنحها دولة بعنوان تبعات الخدمة العمومية الموكلة لصندوق وكذا النشاطات والواجبات الإضافية المنصوص عليها في الفقرة السابقة، يحدد دفتر الشروط هذا، كيفية متابعة الحسابات التي تسجل تسبيقات أصحاب حفظ الحق الذين وقعوا على عقد الحفظ الحق وفق أحكام المادة 27 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 فبراير سنة 2011.¹

ثانياً: حالات ضمان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

- نصت المادة 06 من وثيقة الضمان حالات ضمان حيث جاء فيها أن الصندوق يتعهد الضمان بالتعويض للمشتري التسبيقات المدفوعة من طرفه بعد وقوع حالات معينة ونجد أنه فرق في الحالات حسب إذ كان المرقي العقاري شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً.²

1_ حالة المرقي العقاري شخص طبيعى

- وفاة المرقي العقاري بدون تكفل الورثة الشرعيين بإتمام المشروع.
- اختفاء المرقي العقاري بشرط ان يتم اثبات ذلك من طرف السلطات القضائية أو سلطة إدارية مختصة في هذا المجال.
- احتيال المرقي العقاري شريطة إثبات هذا من طرف سلطات القضائية.

2_ حالة المرقي العقاري شخص معنوي

- إفلاس المرقي العقاري.
- تصفية الشركة مهما كانت أسبابها.
- إثبات مخالفة المرقي في حالة تخلفه عن دفع قروضه.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 14-180 المؤرخ في 5 يونيو 2014، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

² فكيري أمال، آلية الحلول والتعويض لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مجلة القانون العقاري، العدد الثالث جامعة البليدة 2، الجزائر، 2017، ص 60-61.

- اكتشاف احتياله ونصبه من قبل السلطات القضائية.

3_ حالات عدم ضمان الصندوق للمشتري

هناك حالات تخرج من مسؤولية الصندوق، فهي تتطلب الاكتتاب لدى شركات تأمين مختلفة ويتحمل هذا الضمان المرقى العقاري والمشتري وتمثل في:

ضمان حسن إنجاز هذا يضمنه تأمين خاص وهو الضمان السنوي المحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-434، التأخر في تسليم البناء المنجز لفائدة المقتني. الثمن أو زيادة فيه في حالة المراجعة، الغرامات المالية بمختلف أنواعها مهما كانت طبيعتها، كل تعويضات الاتفاقية والقضائية، كل ضرر وفوات كسب منصب متسبب فيه المرقى العقاري للمقتني مهما كان سببه، وهذا الاستثناء مستحدث بعد تعديل الشروط العامة، التعويض عن الكوارث الطبيعية، كون لها تأمين مستقل بها، الحريق والانفجارات، والأخطار المهنية الناتجة عن أشغال البناء، حالة فسخ عقد البيع بناء على التصاميم.

ثالثاً: مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

في السابق كان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يضمن التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المرقى العقاري وذلك من أجل إنجاز المشروع العقاري من أجله يبيعه قبل إنجائه عن طريق عقد البيع على التصاميم، بحيث يقوم بالإجراءات اللازمة لاسترداد هذه الأموال ويحل محل المشتري في المطالبة بحقهم، وفقاً للشروط القانونية وذلك بعد قيامه بتنفيذ الضمان وهذا ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي 97-434.

بعد صدور القانون 11/04 قام المشرع بتوسيع مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، حيث نصت المادة 54: " يتعين على المرقى العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل انتهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص:

- تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبين في شكل تسبيقات.

- اتمام الأشغال.

- تغطية أوسع الالتزامات المهنية والتقنية".

ونصت المادة 57 من نفس القانون على حق حلول صندوق الضمان محل المقتنين يخوله حق

متابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات وذلك عن طريق مرقى عقاري آخر في حدود الأموال المدفوعة وذلك في حالة سحب الاعتماد.

ويترتب على هذا إستفادة الصندوق من امتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتانين والأموال المدفوعة للمرقي العقاري في حالة الإفلاس والتسوية القضائية¹. وكذلك توكل مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقونالعقاريون عند الاكتتاب². ويمكن أن يكلف صندوق الضمان بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم، في إطار المهام المنصوص عليها في هذا القانون. وتجدر الإشارة أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لا يضمن عقد البيع على التصاميم فقط بل يضمن عقد حفظ الحق.

¹ نصت المادة 58، في حالة الإفلاس وتسوية القضائية لمرق عقاري قام بالبيع على التصاميم، يستفيد صندوق ضمان بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنات والأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية القضائية و/أو المفلس.

² المادة 55 الفقرة 2 من القانون 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سابق الذكر .

خلاصة الفصل الثاني:

نستخلص مما سبق ذكره في هذا الفصل أن القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية يتم الحصول عليها عن طريق مرحلتين أساسيتين وهما مرحلة التعاقد التي يتم بها التحضير لإبرام عقد قرض الترقية العقارية، هدفها التعارف بين أطراف العقد حيث يتعرف المقترض على الخدمات والتسهيلات التي يقدمها له المقرض ومقابل ذلك يتعرف المقرض على الوضعية المالية للمقترض ومدى إمكانية إبرام العقد، وفي هذه حالة تقوم مجموعة الالتزامات على عاتق طرفي العقد. وبعد دراسة الهيئة المقرضة لملف طلب القرض وابداء قبولها يتم التوصل إلى اتفاق وذلك بتطابق الايجاب والقبول بين طرفي العقد، لينعقد العقد ويفرغ في عقد نموذجي يعده المقرض مسبقا ويتم التوقيع عليه.

ومرحلة التنفيذ التي يتم فيها تجنيد مبلغ القرض و ذلك عن طريق التزام المقرض بنقل ملكية مبلغ القرض للمقترض وتسليمه مبلغ القرض مع الالتزام بعدم المطالبة برده قبل حلول الأجل المتفق عليها، وفي مقابل هذا يقع على عاتق المقترض الوفاء بثمن القرض ومع الفوائد المطبقة عليه وقد يواجه المقترض أحداث تعيقه عن تسديد القرض سواء كان ذلك بصفة مؤقتة أو بشكل نهائي وفي هذه الحالة يلجأ المقرض إلى الطرق البديلة للوفاء وتمثلة في آلية التوريق.

ونظرا لمخاطر القروض العقارية المحتملة الوقوع نجد أن الهيئة المقرضة تشترط على طالب القرض تقديم ضمانات تقليدية متمثلة في رهن رسمي من الدرجة الأولى كضمان عيني على العقار المراد تمويله، وضمان شخصي متمثلة في الكفالة بإضافة إلى التأمين كآلية مستحدثة لتمويل القرض العقاري، من تشجيع البنوك والمؤسسات المالية قام المشرع الجزائري استحداث ضمانات خاصة وهي هيئات الضامنة تضمن استرجاع البنوك و المؤسسات المالية حقها وهي شركة ضمان القرض العقاري وصندوق الضمان والكفالة المتبادل.

الخاتمة

الخاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع نستنتج أن ضخامة المشاريع التي يقوم بها المرقي العقاري من خلال نشاط الترقية العقارية تحتاج إلى سيولة كبيرة من أجل إنجازها، مما يؤدي بها إلى اللجوء للتمويل الخارجي عن طريق البنوك والمؤسسات المالية المحكرة للعمليات المصرفية وذلك عن طريق سياسة الاقتراض، وكذلك الأمر بالنسبة للأفراد الذين يلجؤون لهذه السياسة من أجل بناء أو شراء مسكن. وهنا يكمن الدور الفعال والمباشر للقرض العقاري في تسهيل نشاط الترقية العقارية وذلك عن طريق القروض الممنوحة للأفراد و المرقيين العقاريين من خلال تسهيلات في المدة الممنوحة لهم ونسبة تمويل مشاريعهم فهذه التسهيلات تؤدي إلى تنشيط وتطوير هذا النشاط، وبالتالي القضاء على مشكلة السكن والعجز الذي تعاني منه الدولة في هذا المجال، وكذا إشباع رغبة الأفراد في الحصول على السكن.

وبناء على ما سبق توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات تتمثل فيما يلي:

أولاً: النتائج.

- يهدف نشاط الترقية العقارية للقضاء على مشكلة السكن و تلبية متطلبات الأفراد سواء كان في المجال السكني أو المهني أو الحرفي و تخفيف العبء عن الدولة في مجال السكن، وهذا يساهم في النمو الاقتصادي للدولة.
- يمكن الحصول على القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية من طرف البنوك المتخصصة والمتمثلة في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو من طرف البنوك الأخرى بالإضافة إلى الحصول على إعانات مالية من طرف المؤسسات المالية والتمثلة في الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية.
- صحيح أن القرض العقاري يساهم في تمويل نشاط الترقية العقارية إلا أنه قد يواجه طالب التمويل صعوبات وذلك بسبب الضمانات التي تطلبها الهيئة المانحة للقرض والتمثلة في الرهن الرسمي وهذا ما يدفع الأفراد إلى التراجع عن طلب هذا القرض في بعض الأحيان.
- خصوصية القرض العقاري متمثلة في القروض الممنوحة للأفراد إذ نجد أن المدة طويلة تصل إلى 30 سنة و كذلك بالنسبة لتمويل هذه المشاريع المتمثلة في 60% من المشروع المراد تمويله.

- يبرم عقد قرض الترقية العقارية بين المقرض والمقترض و يفرغ في عقد نموذجي أي اتفاقية القرض يحدد نموذجها وشكلها وبنودها وشروطها المقرض دون أن يكون للمقترض الحق في مناقشة هذه الشروط بصفته الطرف المذعن في العقد، وهذا يشكل خطرا على المقترض في حالة اخلال المقرض بالتزاماته اتجاهه
- نجد أن نسبة الفائدة مرتفعة بالنسبة للمرقي العقاري بالمقارنة مع نسبة الفائدة التي تقع على عاتق الأفراد.
- الهيئات المانحة للقرض تلجأ إلى استرجاع أموالها في حالة عدم الوفاء بالدين و ذلك عن طريق شركة إعادة التمويل الرهني وآلية التوريق.
- نجد المؤسسات المالية تمنح المساهمات المالية للأفراد أكثر من تقديم القروض العقارية .
- الهيئات الضامنة توفر السيولة للهيئات المالية في حالة عدم قدرة الأفراد على تسديد الأقساط .

ثانيا: التوصيات

- تنظيم القرض العقاري الموجه الترقية العقارية في قانون خاص به فالملاحظ أنه بالرغم من وجود نصوص قانونية و مراسيم عديدة في هذا الموضوع إلا أنها لم تنظمه بطريقة مباشرة.
- تشكيل لجنة خاصة بالنظر في النزاع حول تسديد مبلغ القرض في حالة تأخر المقترض بطريقة ودية دون اللجوء إلى التسوية القضائية، كما هو معمول به في التشريع الفرنسي.
- إعادة نظر الهيئات المالية في الضمانات التي تطلبها وكذلك في المصاريف و التكاليف التي تحملها للمقترض خلال هذه العملية.
- تخفيض نسبة الفائدة بالنسبة للمرقي العقاري و ذلك لتجشيع المستثمرين للتوجه إلى مجال الترقية العقارية.
- وجوب تنظيم عملية الاقتراض من طرف السلطات المعنية من شأنه خلق توازن بين طرفي عقد القرض العقاري الموجه للتمويل السكني و توفير حماية أكبر للمقترض الذي يعتبر الطرف المذعن في هذا العقد بالمقارنة مع المقرض الطرف القوي في العقد.



قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

أ_ القوانين

1. القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، جريدة رسمية، عدد 26، المؤرخة في 25 أوت 1964.
2. القانون 86-07، المؤرخ في 4 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، جريدة رسمية، العدد 10، المؤرخة في 5 مارس 1986.
3. القانون رقم 02-11 مؤرخ في 24/12/2002، يتضمن قانون المالية لسنة 2003، جريدة رسمية، العدد 86، المؤرخة في 25/12/2002.
4. القانون رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 يتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية عدد 52 مؤرخة 27 أوت 2003، المعدل والمتمم بالأمر 10-04 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية عدد 50 بتاريخ 1 سبتمبر 2010.
5. القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم لقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة رسمية، عدد 50، 2004.
6. القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20 فبراير 2006، توريق القروض الرهنية، جريدة رسمية، عدد 15، الصادرة في 12 مارس 2006.
7. القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية، العدد 14، الصادرة في 06 مارس 2011.

ب _ الأوامر

1. الأمر 66-178 المؤرخ في 13 جوان 1966، يتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري تحديد قانونه الأساسي، جريدة رسمية، عدد 51، صادرة في 14 جوان 1966.
2. الأمر رقم 66-366 المؤرخ في 29 ديسمبر 1966، يتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، جريدة رسمية، عدد 110، صادرة في 30 ديسمبر 1966.

3. الأمر رقم 67-78 المؤرخ في 11 أبريل 1967، المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، جريدة رسمية، عدد 40، الصادرة في 16 أبريل 1976.
4. الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.
5. الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، جريدة رسمية، عدد 13 المصادرة في 8 مارس 1995 المعدل والمتمم.
6. الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد و القرض، جريدة رسمية، عدد 52، الصادرة في 27 أوت 2003.

ج_ المراسيم التشريعية و التنفيذية

1. المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30 أبريل 1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونها الأساسي، جريدة رسمية، عدد 19 الصادرة في ماي 1985.
2. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية، العدد 14، الصادرة في 13 مارس 1993.
3. المرسوم التنفيذي رقم 94-58، المؤرخ في 7 مارس 1994، المتعلق بنموذج البيع وفق التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 13، الصادرة في 9 مارس 1994.
4. المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-145، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، جريدة رسمية، عدد، الصادرة في 25 ماي 1994.
5. المرسوم تنفيذي رقم 95-338 المؤرخ في 30 أكتوبر 1995 المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين و حصرها، جريدة رسمية عدد 65، الصادرة في 31 أكتوبر 1995.
6. المرسوم التنفيذي رقم 96-75، المؤرخ في 3 فيفري 1996 يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره، جريدة رسمية، عدد 9، الصادرة في 4 فبراير 1996.

7. المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 73، الصادرة في 5 نوفمبر 1997.
8. المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل و المتمم.
9. المرسوم التنفيذي رقم 06/132 المؤرخ في 03/04/2006، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، جريدة رسمية، عدد 21، الصادرة 05/04/2006.
10. المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، جريدة رسمية، عدد 24، الصادرة في 11 مايو 2008.
11. المرسوم التنفيذي 11-144، المؤرخ 12 ماي 1991، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و أيلولة أمواله وانشاء الصندوق الوطني للسكن الصندوق الوطني للسكن، جريدة رسمية، عدد 25، المؤرخة في 29 ماي 1991.
12. المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المؤرخ في 20 فيفري 2012، جريدة، عدد 11، سنة 2012 .
13. المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 5 يونيو 2014، يعدل و ينتم المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جريدة رسمية، العدد 37، الصادرة في 19 يونيو 2014.
14. المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03 أبريل 2015، يحدد كيفيات القيد و التعديل و الشطب في السجل التجاري، جريدة رسمية، العدد 28، الصادرة في 13 ماي 2015.

د_ القرارات والمقررات الأنظمة

1. القرار المؤرخ في 18/05/1999، جريدة رسمية عدد 41، الصادر في 27/06/1999.
2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008، يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، جريدة رسمية، 57، الصادرة في 5 أكتوبر 2008.

3. المقرر رقم 97-02، المؤرخ في 1997 الصادر عن البنك المركزي المتضمن اعتماد بنك، جريدة رسمية رقم 33، الصادرة في 25 جوان 1997.
4. النظام رقم 01/13 المؤرخ في 2013/4/8، الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية، جريدة رسمية، عدد 29 الصادرة في 2 يونيو 2013.

و_ التعليمات

- التعليمات رقم 16/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2016 المتعلقة بكيفية تحديد معدلات الفائدة الزائدة الصادرة من البنك المركزي.

ثانيا: الكتب.

1. انور العمروسي، التضامن، والتضام، والكفالة في القانون المدني، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 1999.
2. بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري التصرف القانوني، العقد والارادة المنفردة، الجزء الأول، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
3. بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، 2011.
4. رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية و العينية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007.
5. زواوي صالح فرحة، الكامل في القانون التجاري الجزائري، نشر و توزيع ابن خلدون EDIM وهران، 2003، ص 369.
6. سي يوسف زاهية حورية، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، 2006
7. سي يوسف و زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، طبعة 2014، دار الأمل للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
8. شادلي نور الدين: القانون التجاري، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2003.

9. شوقي بناسي، احكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
10. محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، صورة الائتمان وضماناته و الوسائل التقليدية والحديثة لحمايته الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دار الجامعة الجديدة للنشر، اسكندرية، 2001.
11. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري- التأمينات العينية، الرهن الرسمي، وحق الاختصاص، والرهن الحيازي وحقوق الامتياز-، الطبعة الأولى دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2008.
12. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للائتمانات، (العقد والإرادة المنفردة)، الطبعة الرابعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.
13. محمد صبري، شرح القانون المدني الجزائري: التأمينات الشخصية و العينية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، دون سنة النشر.
14. معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.
15. نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية (الرهن الرسمي الاختصاص-الرهن الحيازي-حقوق الامتياز-الكفالة)، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطة-الإسكندرية، 2007.

ثالثا: أطروحات، رسائل ومذكرات

أ_ أطروحات الدكتوراه

1. براحلية زويبير، القرض العقاري والرهن العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة1، 2016-2017.
2. بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017.

3. بومعروف العربي، دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2022-2023، ص 202.

4. شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2014-2015.

5. مكدال سعديّة، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، علوم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2019-2020.

6. مناع ابتسام، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، قانون التوثيق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوي، قسنطينة، 2016-2017.

7. وليد تركي، عقد الترقية العقارية الخاصة في ظل القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل أطروحة الدكتوراه، قانون خاص كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2018-2019.

8. يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية، ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، 2019-2020.

ب _ رسائل الماجستير

1. حنان موشارة، شركات التوريق (إعادة التمويل) وسيلة من وسائل حل الأزمة المالية العالمية، رسالة ماجستير، تخصص قانون تجاري، كلية الحقوق، جامعة حلب، سورية، 2012

2. زغيدي سفيان، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2012-2013.

3. عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر، 2009-2010.

ج _ مذكرات الماجستير

1. أورزقي أمال، سعدان دحمان، تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
2. بالقاسم محمد وعلي، القرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2016-2017.
3. بداده عائشة، بالمسعود فيزوز، مباركي عفاف، ضمانات القروض العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2020-2021.
4. بلفاضل مغنية، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020-2021.
5. بن بريكة فتيحة، آليات دعم مشاريع الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، جلفة، 2013-2014.
6. بن دودة هاجر إلهام، بلحمرة سارة، القروض العقارية وأثرها في تخيل الترقية العقارية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020-2021.
7. بن سكمال فاتحة، نبلي خيرة: آليات تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2021-2022.
8. بوشكريط نجية، فادية ثون: قروض الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد الصديق يحيى، جيجل، 2017-2018.
9. بوشلاح لامية، زقان حسبية، التمويل العقاري في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015.
10. بوعلي عارف، آليات تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021-2022.

11. بوعيدلي براهيم، الحدي دمانى، التطور التشريعي للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015
12. تعزيبت غانية، حميدشي راضية، خصوصية القرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017-2018.
13. حابل فريال، بدرات تسعيدت، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017-2018.
14. ربيع عبد الباقي: التمويل العقاري و الهيئات المرافقة له، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015.
15. رحمانى ثامر، تمويل تلك القرية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015.
16. ريف كنزة، الترقية العقارية ودورها في تحقيق برامج الصيغ السكنية الجديدة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020-2021.
17. زروقي طاوس، زيان روزة، الحماية القانونية للمستهلك القرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2020-2021
18. ساعد سارة، القرض العقاري كآلية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020-2021.
19. السياسية، جامعة محمد الصديق يحيى، جيجل، 2017-2018.
20. شعبي حمزة، سماتة إيمان، تنظيم الترقية العقارية الخاصة كنشاط اقتصادي مقنن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد حيضر، بسكرة، 2021-2022.

21. صقر إلهام، تمويل المشاريع السكنية في الجزائر، دراسة حالة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تنظيم سياسي وإداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قاصدي مرياح، ورقلة، 2019-2020
22. طايق مروة : دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، دراسة حالة بنك القرض الشعبي الجزائري cpa، مذكرة لنيل شهادة الماستر، اقتصاد نقدي وبنكي، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2019-2020.
23. عريف عبد القادر جلاي، رقابة الدولة على عقود التأمين في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون التأمينات والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017-2018.
24. عكاشة نادية، دور الدولة في تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محند أكلي أولحاج، 2019-2020.
25. عمي حبيب، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2019-2020.
26. قطوش فوزي، لدغم شيكوش عبد الرزاق، التزامات المرقي العقاري و الضمانات المقررة للمشتري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016-2017.
27. لصعب عبد القادر، أزوا محمد: القرض العقارية كآلية لتمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013-2014.
28. لطماني ويسام، فتحي مزيان، تأمين نشاط الترقية العقارية من عيوب البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019-2020.
29. لعوافي فريال، دور القرض العقاري في تفعيل نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2020-2021

30. محمدي قديرة: نشاطات ومجالات الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015.
31. مزيان فاطمة، دور الترقية العقارية في تمويل قطاع السكن، دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2018-2019.
32. مصباح سومية، يحالي فريدة، المركز القانوني للمركبي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
33. مقراني كميليا، التحفيزات الممنوحة للمركبي العقاري الخاص للاستثمار في قطاع السكن، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2019-2020.
34. ميمون جمال الدين، بوقرة العمرية، بلعيد جميلة: ضمانات القروض البنكية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون العمل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2016-2017.

رابعاً: مقالات علمية

1. ارزيل الكاهنة، دور المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الحادي عشر، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
2. بن الدين فاطمة، مفهوم القرض العقاري، مجلة الدراسات في الوظيفة العامة، العدد الثالث، المركز الجامعي البيض، 2015.
3. بن علقمة مليكة، تقنية التاريخ وتقنية الترقية في القطاع المصرفي في الجزائر، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 10، العدد 3، جامعة فرحات عباس، سطيف 1، 2019.
4. بوسته إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.

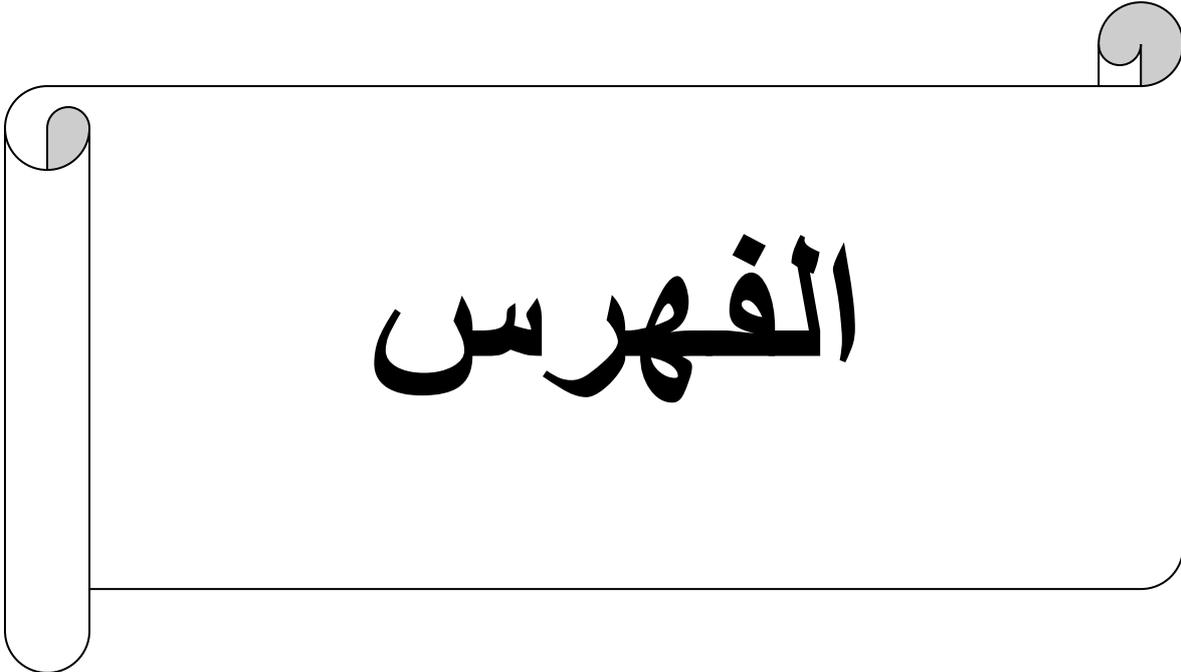
5. حدة مبروك، التأمين على القرض العقاري الممنوح في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، المجلد 07، العدد 02، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، 2021.
6. حنان موشارة، الضمانات العينية للممولي اتفاق التمويل العقاري، مجلة المفكر، العدد 1، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011.
7. حنان موشارة، دور التوريق (إعادة التمويل الرهنوي) في تمويل الاستثمار في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، المجلد 15، العدد 1، 2022.
8. خلوفي لامية، شروط اكتساب صفة المرقى العقاري، مجلة الحوكمة و القانون الاقتصادي، المجلد 02، العدد الأول، جامعة تونس، 2022.
9. دبار محمد أمين، بوراس نجية، آلية التمويل عقاري ودور المؤسسات المالية، المجلد 10، العدد الثالث، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2019.
10. زيدومة درياس، القرض العقاري ودوره في تقطير وتطوير النشاط العقاري سكني وآليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد الثالث جامعة الجزائر، 2011.
11. شايب باشا كريمة، الصندوق الوطني للسكن كهيئة ممولة للترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون و العقار، العدد الثاني، جامعة بليدة 2017، 2.
12. شريف هنية، الاختصاصات المستحدثة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية (في ظل القانون 11/04)، مجلة القانون العقاري، العدد الثالث، جامعة بليدة 2، البليدة، 2017.
13. شيخ محمد زكرياء، قراءة تعديلات القانونية الواردة على شروط الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالايجار، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 02، المركز الجامعي مغنية، الجزائر، 2022.

14. طاهر غياطو، القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر السيادة والعولمة، المجلد 05، العدد 03 جامعة يحي فارس بالمدينة الجزائر 2021.
15. عباس راضية، مساهمة المؤسسات المالية في تمويل الترقية العقارية الخاصة، مجلة القانون العقاري، العدد الثاني، جامعة البليدة 2، البليدة، 2017.
16. علواش فريد، الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، مجلة الإجتهد القضائي، العدد 12، جامعة بسكرة، 2016.
17. فكيري أمال، آلية الحلول والتعويض لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مجلة القانون العقاري، العدد الثالث، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2017.
18. قنى سعدية، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية مجلة الحقوق والحريات، العدد الأول، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
19. قورش ليلي، تأمين القرض العقاري الممنوحة للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد الثالث، العدد الثالث، جامعة الجزائر 1، جوان 2020.
20. كحلة غالي، تغطية صندوق الضمان والكفالة المتبادل والتزام المورقين العقاريين، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد السابع، العدد الأول، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2021.
21. لمين لعرض: قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات و أبحاث المجلة العربية للأبحاث و الدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 11، العدد الثاني، جامعة يحي فارس، المدينة، 2019.
22. ليلي بلحسل منزلة، فوزية ميراوي، القرض العقاري الموجه للأفراد_ آلية للنهوض بقطاع السكن في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، جامعة وهران 2، الجزائر، 2022.
23. مزيان محمد أمين، يوسف محمد، الاستثمار في تمويل المشاريع العقارية و أثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد، 15، جامعة مستغانم، 2018.

24. مسعودي يوسف، دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن، في الجزائر، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون و العقار، العدد الأول، جامعة البليدة2، . 2018
25. مسكر سهام، علاقة المرفي العقاري في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفقا لاحكام مستحدثة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد الأول، جامعة البليدة 2، 2015.
26. مناع ابتسام، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد أ، عدد 47، الإخوة، قسنطينة، 2017.
27. النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، جامعة عمار تليجي، الأغواط، 2019.
28. نوعي عقلية، الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر، دفا تر السياسة والقانون، العدد19، جامعة بومرداس، 2018.29
29. يامة إبراهيم، سرحاني عبد القادر، الضمانات المقررة للدائن في نظام التامينات الشخصية والعينية في ظل التشريع الجزائري، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 01، جامعة يحي فارس المدينة، 2019.

خامسا: مواقع الكترونية

1. موقع بنك القرض الشعبي الجزائري، <https://www.cpa.bank.dz>.
2. موقع بنك التنمية المحلية <https://www.Bdl.dz>.
3. موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية <http://www.fnpos.dz>.
4. موقع البنك الوطني الجزائري <https://www.bna.dz>.



الفهرس

مقدمة.....	ص01
الفصل الأول: المصادر التمويلية للقرض العقاري الموجه للترقية العقارية.....	ص05
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية.....	ص06
المطلب الأول: مفهوم القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية.....	ص06
الفرع الأول: تعريف القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية.....	ص06
الفرع الثاني: خصوصية القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية.....	ص07
أولاً: القرض العقاري الموجه لفائدة الأفراد.....	ص08
1 _ القروض العقارية الموجه للبناء.....	ص08
2 _ القروض العقارية الموجه للشراء.....	ص09
أ_ القرض العقاري لتمويل شراء مسكن جاهز.....	ص09
ب_ القرض العقاري الموجه لشراء مسكن بيع بناءا علالتصاميم.....	ص09
ثانياً: القرض العقاري الموجه لفائدة المرقى العقاري.....	ص10
1- مفهوم المرقى العقاري.....	ص11
أ- تعريف المرقى العقاري.....	ص11
ب- شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري.....	ص12
ب-1- شرط الحصول المسبق على الاعتماد.....	ص13
ب-2- شرط القيد في السجل.....	ص14
ب-3- شرط التسجيل في جدول المرقين العقاريين.....	ص16

- 2_ خصائص القرض العقاري الموجه لفائدة للمرقي العقاري.....ص16
- 3_ شروط الحصول على القرض العقاري الممنوح للمرقين العقاريين.....ص17
- المطلب الثاني: مفهوم نشاط الترقية العقارية.....ص17
- الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية.....ص18
- أولا: التعريف التشريعي للترقية العقارية.....ص18
- 1- التطور التاريخي لتعريف المشرع للترقية العقارية.....ص18
- أ_ تعريف الترقية العقارية في ظل القانون رقم 07_86، المتعلق بالترقية العقارية الملغى.....ص18
- ب_ تعريف الترقية العقارية في ظل المرسوم رقم 03_93، المتعلق بالنشاط العقاري الملغى.....ص18
- ج_ تعريف الترقية العقارية في ظل القانون رقم 04_11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.....ص19
- 2- النتائج المترتبة عن تعريف المشرع للترقية العقارية.....ص19
- ثانيا: التعريف الفقهي للترقية العقارية.....ص21
- الفرع الثاني: موضوع الترقية العقارية.....ص22
- أولا: اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء.....ص22
- ثانيا: إنجاز البناء.....ص23
- 1_ مشاريع ذات طابع سكني.....ص23
- أ_ السكنات الاجتماعية.....ص23
- ب_ السكن الترقوي.....ص25
- 2_ مشاريع ذات طابع مهني.....ص25

- 3_ مشاريع ذات طابع حرفي أو تجاري.....ص26
- ثالثا: تجديد البنايات.....ص26
- رابعا: إعادة هيكلة البنايات.....ص27
- خامسا: إعادة تأهيل البنايات.....ص27
- سادسا: الترميم العقاري و إصلاح البنايات.....ص27
- سابعا: تدعيم البنايات.....ص28
- المبحث الثاني: الهيئات المالية الممولة لنشاط الترقية العقاري.....ص28
- المطلب الأول: دور البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية.....ص28
- الفرع الاول: دورالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل نشاط الترقية العقارية.....ص29
- أولا: مفهوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.....ص29
- 1-الطبيعة القانونية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.....ص29
- 2-نشاطات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.....ص29
- أ_ جمع الادخار.....ص31
- ب_ منح القروض لتمويل الترقية العقارية.....ص31
- ثانيا: طرق تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لنشاط الترقية العقارية.....ص31
- 1_تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لنشاط الترقية العقارية بطريقة مباشرة.....ص31
- 2_تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لنشاط الترقية العقارية بطريقة غير مباشرة.....ص32
- أ_ المظهر الأول: تمويل المتعاملين في الترقية العقارية.....ص32

- ب_ المظهر الثاني: تمويل المستفيدين في الترقية العقارية.....ص32
- الفرع الثاني: دور البنوك الأخرى في تمويل نشاط الترقية العقارية.....ص33
- أولاً: دور القرض الشعبي الجزائري في تمويل نشاط الترقية العقارية.....ص33
- 1_ نشاطات القرض الشعبي الجزائري.....ص33
- 2_ آلية تمويل القرض الشعبي الجزائري لنشاط الترقية العقارية.....ص36
- ثانياً: دور بنك التنمية المحلية في تمويل نشاط الترقية العقارية.....ص36
- 1_ مهام بنك التنمية المحلية.....ص36
- 2_ تمويل بنك التنمية المحلية لنشاط الترقية العقارية.....ص37
- ثالثاً: دور البنك الوطني الجزائري في تمويل نشاط الترقية العقارية.....ص38
- 1_ الطبيعة القانونية للبنك الوطني الجزائري.....ص38
- 2_ آلية تمويل البنك الوطني الجزائري لنشاط الترقية العقارية.....ص38
- رابعاً: دور البنوك الإسلامية في تمويل نشاط الترقية العقارية.....ص39
- المطلب الثاني: دور المؤسسات المالية في تمويل نشاط الترقية العقاري.....ص39
- الفرع الأول: دور الصندوق الوطني للسكن في تمويل نشاط الترقية العقارية.....ص39
- أولاً: الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للسكن.....ص40
- ثانياً: مهام الصندوق الوطني للسكن.....ص40
- ثالثاً: دور الصندوق الوطني للسكن في مجال دعم السكن.....ص42
- 1- شروط تدخل الصندوق لتمويل نشاط الترقية العقارية.....ص42

- 2_ كيفية تدخل الصندوق في عملية تمويل الترقية العقارية.....ص43
- أ_ قيمة الاعانة المالية قبل تاريخ 2008/04/01.....ص44
- ب_ قيمة الاعانة المالية بعد تاريخ 2008/04/01.....ص45
- الفرع الثاني: دور الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في تمويل نشاط الترقية العقارية.....ص46
- أولا: الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.....ص46
- ثانيا: مهام الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.....ص46
- ثالثا: كيفية تدخل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في مجال الترقية العقارية.....ص47
- 1_ الاعانة المالية.....ص47
- 2_ شروط الاستفادة من الاعانة المالية.....ص48
- 3_ خدمات صندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.....ص49
- الفصل الثاني: القواعد المنظمة للقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية.....ص53
- المبحث الأول: إجراءات الحصول على القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية.....ص54
- المطلب الأول: مرحلة إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية.....ص54
- الفرع الأول: مرحلة المفاوضات التي تسبق إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية.....ص54
- أولا: التزامات المقترض.....ص55
- 1_ تقديم طلب الاقتراض.....ص55
- 2_ اعداد ملف القرض.....ص55

- 3_ تقديم مساهمة شخصية.....ص56
- 4_ تأسيس الضمانات.....ص56
- ثانيا: التزامات المقرض.....ص57
- 1_ دراسة ملف طلب القرض.....ص57
- 2_ الالتزام بالنزاهة اتجاه المقترض.....ص57
- 3_ الالتزام بالاحتراف.....ص57
- 4_ الالتزام بالاعلام.....ص58
- 5_ الالتزام بالسري المهني.....ص58
- الفرع الثاني: مرحلة إنعقاد عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقاري.....ص58
- المطلب الثاني: مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية.....ص60
- الفرع الأول مرحلة تجديد مبلغ القرض.....ص60
- أولاً: نقل ملكية مبلغ القرض.....ص61
- ثانيا: تسليم مبلغ القرض والالتزام بعدم المطالبة برده.....ص61
- 1_ حالة شراء مسكن جاهز.....ص61
- 2_ حالة البناء الذاتي أو البيع بناء على التصاميم.....ص62
- الفرع الثاني: مرحلة الوفاء.....ص63
- أولاً: التسديد(الوفاء).....ص63
- 1_ دفع الثمن.....ص63

- 2_ الفوائد.....ص64
- ثانيا: عوض التسديد.....ص66
- 1_ قطع عملية القرض العقاري.....ص66
- أ _ حق التراجع أو العدول.....ص66
- ب _ التسديد المسبق.....ص67
- 2_ العجز أو التوقف عن التسديد.....ص68
- أ_ المهلة القضائية.....ص68
- ب _ التسوية القضائية.....ص69
- ثالثا: الطرق البديلة للوفاء.....ص70
- 1_ مفهوم التوريق.....ص70
- أ_ تعريف التوريق.....ص70
- ب _ أسباب التوريق.....ص70
- 2_ دور شركة إعادة التمويل الرهني عمليات التوريق.....ص71
- أ _ تعريف شركة إعادة التمويل الرهني.....ص72
- ب _ مهام شركة إعادة التمويل الرهني.....ص72
- ج _ طرق إعادة التمويل الرهني.....ص73
- المبحث الثاني: ضمانات القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية.....ص74
- المطلب الأول: الضمانات التقليدية المرتبطة بالقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية.....ص74

الفرع الأول: الضمانات العينية للقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية.....	ص74
أولاً: الرهن الرسمي.....	ص75
1_ تعريف الرهن الرسمي.....	ص75
2_ آثار الرهن الرسمي.....	ص75
أ_ آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمقترض.....	ص76
ب _ آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمقرض (هيئة القرض).....	ص76
ثانياً: الرهن القانوني.....	ص77
ثالثاً: الرهن الحيازي.....	ص78
1_ تعريف الرهن الحيازي.....	ص78
2_ أنواع الرهن الحيازي.....	ص79
3_ آثار الرهن الحيازي.....	ص79
أ_ بالنسبة للمقترض.....	ص80
ب_ بالنسبة للمقرض.....	ص80
الفرع الثاني: الضمانات الشخصية للقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية.....	ص80
أولاً: تعريف الكفالة.....	ص80
ثانياً: شروط الكفالة.....	ص82
ثالثاً: آثار الكفالة.....	ص83
1_ العلاقة بين الدائن والكفيل.....	ص83

- 2_ العلاقة بين الكفيل والمدين.....ص85
- أ _ دعوى الشخصية.....ص85
- ب _ دعوى الحلول.....ص85
- رابعا: انقضاء الكفالة.....ص86
- 1_ الطريق الأصلي لإنقضاء الكفالة.....ص86
- 2_ الطريق التبعية لإنقضاء الكفالة.....ص87
- أ_ تعريف التأمين على القرض العقاري.....ص87
- ب الأخطار المؤمن عليها في القرض العقاري الموجه لتمويل لنشاط الترقية العقارية.....ص88
- المطلب الثاني: الضمانات الخاصة المرتبطة بالقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية.....ص90
- الفرع الأول: شركة ضمان القرض العقاري.....ص90
- أولا: الطبيعة القانونية لشركة ضمان القرض العقاري.....ص90
- ثانيا: صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري.....ص91
- ثالثا: تدخل شركة ضمان القرض العقاري في مجال القروض العقارية.....ص91
- 1_ بالنسبة لضمان القروض الممنوحة للأفراد.....ص92
- أ_ الضمان البسيط.....ص92
- ب _ الضمان الكلي.....ص92
- 2_ بالنسبة لضمان القروض الممنوحة للمركبي العقاري.....ص92
- الفرع الثاني: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.....ص93

أولاً: الطبيعة القانونية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة.....	ص93
ثانياً: حالات ضمان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.....	ص95
1_ حالة المرقي العقاري شخص طبيعي.....	ص95
2_ حالة المرقي العقاري شخص معنوي.....	ص96
3_ حالات عدم ضمان الصندوق للمشتري.....	ص96
ثالثاً: مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.....	ص96
الخاتمة.....	ص101
قائمة المراجع.....	ص104
الفهرس.....	ص118
الملخص.....	ص128

الملخص:

يعتبر نشاط الترقية العقارية من أهم النشاطات التي توليها الدولة إهتماما كبيرا نظرا لإرتباطه بقطاع السكن، لذلك عكفت الدولة على دعم هذا النشاط وتشجيع الاستثمار فيه من خلال منح قروض لتمويل المستثمرين في هذا المجال. حيث تكمن أهمية القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية في توفير السيولة عن طريق الهيئات المالية المتمثلة في البنوك والمؤسسات المالية نظرا للملاءة المالية الكبيرة المتوفرة لديها، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى نجد أن المشرع الجزائري إضافة إلى ذلك قام بإستحداث هيئات ضامنة للهيئات الممولة وذلك من أجل تشجيعها على تمويل الترقية العقارية تتمثل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وكذا شركة ضمان القرض العقاري.

الكلمات المفتاحية: القرض العقاري، تمويل، الترقية العقارية، بنوك، مؤسسات مالية

abstract

The real estate promotion activity is considered one of the most important activities that the state prioritizes due to its connection to the housing sector. Therefore, the state has focused on supporting this activity and encouraging investment in it by granting loans to finance investors in this field. The importance of the real estate loan directed towards financing real estate promotion lies in providing liquidity through financial institutions, including banks and financial institutions, due to their strong financial position.

On the other hand, we find that the Algerian legislator has also established guarantee entities for financing institutions in order to encourage them to finance real estate promotion. These entities include the Guarantee and Mutual Guarantee Fund, as well as the Mortgage Guarantee Company.

Keywords: real estate loan, financing, real estate promotion, banks, financial institutions.