



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص : قانون عقاري

الموسومة بعنوان:

# تدخل البنوك في تمويل قطاع السكن

إشراف:

من إعداد الطالبة:

• منصورى نورة

• عولى شيماء

أعضاء لجنة المناقشة :

الصفة فى البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذة محاضرة -أ-	لخدارى عبد الحق
مشرفا و مقرا	أستاذة مساعد -أ-	منصورى نورة
مناقشا	أستاذة محاضر -أ-	الوافتى فىصل

السنة الجامعية : 2020/2019



الكلية لا تتحمل أي  
مسؤولية على ما يرد في  
هذه المذكرة من آراء

## قال الله تعالى:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۖ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُوهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ عَزِيزٌ عَلِيمٌ

سورة البقرة 282.

صدق الله العظيم

# شكر و عرفان

لله الحمد كله و الشكر كله

فالحمد لله حمدا يليق بكماله و ثناء يليق بعظمته و أصلي و أسلم على خير خلقه محمد عليه أفضل الصلاة و السلام أتوجه بالشكر الجزيل و بأسمى عبارات التقدير و الإحترام إلى كل أفراد عائلتي.

أتوجه بجزيل الشكر و الامتنان إلى أستاذي المشرفة منصورى نورة جزاها الله خيرا.

كما أتقدم بالشكر الخالص إلى كل أساتذتي طوال مشوار مسيرتي و إلى كل يد كريمة أمدتني بالعون و كل من ساهم من قريب أو من بعيد و لو بحرف واحد لرفع معنوياتي و كل من لم يبخل علي بالنصيحة و التوعية.

شكرا لكل من منحني ابتسامة ، فأشعل بداخلي عزيمة الاجتهاد ألف شكر لكل من علمنا حرفا ... أو سهل علينا أمرا ... أو دعا لنا سرا.

# إهداء

الحمد لله عز وجل الذي أنار لي طريق العلم و منحني القوة و القدرة و الصبر و ووفقني  
في انجاز هذا العمل المتواضع الذي أهديه إلى :

روح أبي الطاهرة رحمه الله و أسكنه فسيح جناته ، إلى الذي كان لي نعم الأب ، إلى  
الذي تمنى أن يراني في مثل هذا اليوم ، إلى الذي كان سند لي و كان بمثابة المشعل  
الذي يتقرب خطواتي ... رحمك الله يا أبي.

إلى من تألمت قبل ألما و فرحت قبل فرحنا إلى من أيقظت لي لها لراحتنا و سهرت على  
سعادتنا و حلمت دوما أن نكون في أعلى المراتب "شكرا أمي".

إلى من هم أعلى من عمري ، إلى من يقاسمونني جدوان بيتي اخوتي و أختي.

و إلى جميع الأصدقاء.

إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد بكلمة طيبة أو ابتسامة صادقة.

إلى كل من يعرفني و فاتني قلبي لذكره.

## قائمة المختصرات :

ص : صفحة

د م ج : ديوان المطبوعات الجامعية

د ط : دون طبع

ط : طبعة

د س : دون سنة

مقدمة



## مقدمة:

تعتبر أزمة السكن من أهم القضايا الإقتصادية و الإجتماعية ذات الصيغة العالمية التي عرفتھا المجتمعات منذ القدم إلى يومنا هذا ، و هي تزايد مستمر نظرا للنمو الديمغرافي السريع و إنتشار الوعي و الإنفتاح على العالم الخارجي الذي أدى إلى التطور الفكري و المستوى التعليمي و الوعي الإجتماعي مما يزيد من أعباء الدولة.

إنّ مشكلة السكن تهدد إستقرار المجتمعات أو الدّول النامية عموما ، و الجزائر بوجه خاص تسعى جاهدة كغيرها من الدول لتخطّي هذه الأزمة أو بالأحرى التخفيف من حدتها محاولة منها مواكبة التقدم و التكور و الخروج من هذه المشكلة و ذلك من خلال تسخير كافة الإمكانيات المادية و المعنوية و كذلك البشرية في سبيل تحقيق الأهداف المنشودة و القضاء على كل العراقيل التي تعترض طريقها.

فأدت مشكلة السكن في الجزائر و خاصة في العشرية الأخيرة إلى إعادة نظر الدّولة في هذا القطاع خاصة عند مقارنة الدّخل مع القدرة الشرائية للمواطن ، فلقد كان من الصعب إقتناء مسكن إن لم نقل مستحيل خاصة للأفراد و العائلات ذات الدّخل المتوسط نظرا للأسعار المرتفعة التي يتطلبها ذلك و التي تفوق القدرة المالية للزبون في الكثير من الأحيان.

فبات من الضروري النهوض بقطاع السكن من خلال سياسة كفيلة بتحقيق نتائج دون إحداث إختلال في ميزانية الدّولة و من هنا جاءت ضرورة التمويل العقاري و القروض البنكية العقارية.

يلعب التمويل دورا أساسيا في عملية التنمية الإقتصادية و الإجتماعية إذ بدونه لا يمكن إقامة المنشآت و المشاريع الإنتاجية و الخدماتية فالتطورات التكنولوجية و الإقتصادية أعطت التمويل و الإئتمان اللازمة و تعبئتها للقيام بممارسة الأنشطة الإنتاجية و تلبية مختلف الإحتياجات للأفراد.

أهمية الموضوع :

تأتي هذه الدراسة كمساهمة علمية في مجال البنوك و التمويل كأحد المواضيع المهمة التي تهدف إلى تمويل قطاع السكن فأردنا من خلال هذا البحث معالجة مشكل السكن باستخدام آلية التمويل البنكي وإبراز أهمية التمويل البنكي العقاري و محاولة لقاء الضوء على حقيقة هذا النوع من التمويل.

أما عن دوافع اختيار هذا الموضوع:

تتمثل دوافع اختيار الموضوع في :

- الأهمية التي يكتسبها هذا الموضوع من خلال الاهتمامات الوطنية في إيجاد حل لمشكل السكن في الجزائر .

- الإعتقاد بأنّ موضوع التمويل البنكين موضوع جدير بالدراسة.

- الحصول على قيمة مضافة من خلال التعرف أكثر على موضوع من مواضيع الإقتصاد البنكي في مجال العقار .

و عليه يدور موضوع دراستنا حول اشكالية أساسية مفادها ما يلي:

ما الدور الذي تلعبه البنوك في تمويل قطاع السكن ؟

و تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي كونه الأنسب و الأكثر ملائمة للدراسات و الأبحاث القانونية.

أما من أهداف الدراسة كانت من أجل - الامام بالموضوع بكافة جوانبه و خصوصا القانونية منها- تعريف البنوك بدورها الحقيقي في تمويل قطاع السكن و السبل الكفيلة لحصول الأفراد على سكنات و من ثم القضاء على احدى أكبر الأزمات من خلالها- التعريف بالقروض العقارية و كيفية منحها مع ابراز مخاطرها و ضماناتها.

و من بين الدراسات السابقة التي اعتمدنا عليها:

- مروى رحال "آليات تمويل القروض العقارية في البنوك الجزائرية ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية تخصص مالية المؤسسات ، جامعة قلمة.

- بو خافية سارة ( سياسة و اجراءات منح القروض البنكية العقارية ) مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ، محاسبة ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2014-2015.

- قريس أمين ، تمويل الترقية العقارية ، مذكرة ماستر ، قص قانون اقتصادي ، فرع قانون الضبط الاقتصادي ،كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة ،سنة 2014.

و قد واجهتني بعض من الصعوبات في هذا البحث و التي شكلت عائق كبير ألا و هو عدم توفر المراجع الكافية نظرا للأوضاع التي يعيشها العالم...

و لمعالجة هذا الموضوع قمنا بتقسيم الدراسة إلى فصلين أولهما بعنوان الاطار المفاهيمي للبنوك و التمويل العقاري و الذي يتضمن بدوره مبحثين الأول بعنوان ماهية البنوك و الثاني ماهية التمويل العقاري أما الفصل الثاني فبعنوان القروض البنكية العقارية يتضمن

أيضا مبحثين أولهما كفاءات منح القروض البنكية العقارية و ثنيهما ضمانات و مخاطر القروض البنكية العقارية.

# الفصل الأول

المبحث الأول : ماهية البنوك.

المبحث الثاني : ماهية التمويل العقاري.

## مقدمة الفصل الأول :

تعتبر البنوك نوعاً من المؤسسات المالية التي يتركز نشاطها في قبول الودائع و منح الإئتمان الذي يمكنها إلى التوسط بين المقترضين و المقرضين و قد شهدت هذه المؤسسات تطوراً ملحوظاً في الآونة الأخيرة نظراً للدور الكبير الذي تؤديه في التنمية الإقتصادية و لم تعد أهمية البنوك كمؤسسات إقتصادية منحصرة في العمليات الإذخارية و إنما أصبحت لها دور في العمليات الإستثمارية، يعتبر المال أحد الدعائم الأساسية التي تقوم عليها الحياة المعيشية لمختلف فئات المجتمع و كذا جميع المشاريع التي يقومون بها من أجل الحصول على السلعة أو منتج على شكل أراضي أو مباني أو مختلف المنقولات. فنقص هذا الأخير يؤدي إلى إنتهاز سياسة الاقتراض من البنوك و المؤسسات المالية و من أجل ذلك ظهرت أهمية التمويل العقاري في المجتمع و لذلك سنتطرق في هذا الفصل إلى :

المبحث الأول : ماهية البنوك.

المبحث الثاني : ماهية التمويل العقاري.

**المبحث الأول : ماهية البنوك :**

النظام المصرفي هو مجموعة من المؤسسات المالية التي يتركز نشاطها في قبول الودائع و منح الائتمان و يعتبر الركيزة الأساسية للنهوض بالإقتصاد حيث تزداد أهميته من يوم لآخر مواكبة التطورات التي تحدث في الإقتصاد. و يعد البنك المركزي محور و أساس النظام المصرفي و بعدها تأتي مجموعة البنوك و المؤسسات المالية الأخرى، و هذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المبحث و الذي يضم نشأة البنوك و مفهومها إضافة إلى أنواع البنوك.

**المطلب الأول : نشأة و تعريف البنوك.****الفرع الأول : نشأة و تطور البنوك.**

ترجع نشأة البنوك إلى الفترة الأخيرة من القرون الوسطى حيث قام بعض التجار المرابين و بعض الصياغ في أوروبا بقبول أموال المودعين بغية المحافظة عليها من الضياع و ذلك مقابل إصدار شهادات إيداع رسمية، و قامت هذه المؤسسات تدريجياً بتحويل الودائع من حساب مودع إلى حساب مودع آخر سداد معاملات تجارية، و منذ القرن الرابع عشر سمح الصياغ و التجار لبعض عملائهم بالسحب على المكشوف أي سحب مبالغ تتجاوز أرصدهم و هذا ما أدى إلى إفلاس العديد من البنوك و قد دفع هذا الأمر عدد من الفكرين في الربع الأخير من القرن السادس عشر إلى المطالبة بإنشاء بنوك حكومية تقوم بحفظ الودائع و السهر على سلامتها و في عام 1987 م تم إنشاء أول بنك حكومي في البندقية و منذ بداية القرن الثامن عشر أخذ عدد البنوك بالتزايد تدريجياً، و كانت غالبيتها مؤسسات يمتلكها أفراد أو عائلات و أخذت وظائف البنوك في التطور حيث تقوم بقبول الودائع و منح القروض و تقديم التسهيلات الائتمانية، كما أنها

تساهم في زيادة النشاط الإقتصادي من خلال خلق النقود، ثم شاهد القرن التاسع عشر تعديل في قوانين إنشاء البنوك بحيث سمحت تلك التعديلات بتكوين بنوك متخذة شكل شركات مساهمة و يرجع ذلك إلى انتشار الثورة الصناعية في أوروبا.<sup>1</sup>

و خلال هذه الفترة تم تأسيس عدد من البنوك المتخصصة في الائتمان العقاري و الزراعي و الصناعي.

و بصفة عامة يمكن القول أن النظم المصرفية في البلاد الأوروبية قد تأثرت في وظائفها إلى حد ما باختلاف مراحل تطورها الاقتصادي.

### الفرع الثاني : تعريف البنوك و أهدافها

كلمة "بنك" "bank" بالانجليزية أصلها كلمة "banqio" و تعني مصطبة و كان يقصد بها فالبداية المصطبة التي يجلس عليها الصوافة لتحويل العملة ثم تطور المعنى في ما بعد لكي يقصد بها المنضدة التي يتم فوقها عد و تبادل العملات ثم أصبحت فالنهاية تعني المكان الذي توجد فيه تلك المنضدة و تجرى فيه المتاجرة بالنقود.

- البنك هو المؤسسة التي تتوسط بين الطرفين لديهما إمكانيات أو حاجات متقابلة و مختلفة يقوم البنك باستثمارها أو جمعها أو توصيلها أو تنميتها أو تنفيذها للوصول إلى هدف أفضل للقاء ربح مناسب.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> إسماعيل محمد هاشم ، النقود و البنوك ، المكتب العربي الحديث ، مصر ، 2005 ، ص:43-44.

<sup>2</sup> جعفر الجزار ، البنوك في العالم ، الطبعة الثالثة ، دار النفاس ، 1993، ص70.



- البنك منشأة مالية تلعب دور الوسيط بين المودعين و المستثمرين حيث تعمل على قبول الودائع من القطاعات المختلفة لمن احتاج إليها على شكل قروض، فهو أذاً يتأجر بالديون.<sup>1</sup>

- البنوك هي مؤسسات مالية تتمثل عملياتها الرئيسية على تجميع الأموال الفائضة عن الحاجة لغرض إقراضها لأصحاب الحجز المالي وفق أسس معينة، أو استثمارها في أسواق مالية محددة.

- من الصعب إيجاد تعريف دقيق يحدد لنا مفهوم البنك نظراً لاختلاف القوانين و الأنظمة التي تتباين من بلد إلى آخر إضافة إلى تعدد الوظائف التي يقوم بها البنك نجد أن التعريف القانوني للبنك هو الذي أورد المشرع الجزائري المتعلق بقانون النقد و القرض الذي ينص على أنّ : "البنك هو شخصية اعتبارية تمتن بصفة دائمة كل وظائف البنوك من استقبال الودائع، منح القروض و توفير وسائل الدفع و تسييرها."<sup>2</sup>

أما التعريف الاقتصادي للبنك يقصد بالبنوك بصفة عامة المؤسسات التي من اختصاصها و أغراض تأسيسها قبول الودائع من العملاء و تنفيذ أوامرهم المتعلقة بحساباتهم و صرف و تحصيل و إصدار الشيكات، و كذلك منح القروض خصم في الأوراق التجارية و فتح الحسابات الجارية و تشغيلها.

و من خلال ما سبق يمكننا أن نستخلص التعريف التالي : "البنك هو مؤسسة مالية نقدية رسمية وظيفتها جمع الودائع و منح القروض و تسهيل وسائل الدفع، حيث تلعب دوراً هاماً في الوساطة المالية".

<sup>1</sup> إسماعيل محمد هاشم ، المرجع السابق ، ص 47.

<sup>2</sup> الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، الطبعة الثالثة ، ديون المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005، ص11.

## أهداف البنوك :

1- السيولة : يتمثل الجانب الأكثر من موارد البنك المالية عن ودائع تُستحقّ عند الطلب لذلك ينبغي أن يكون مستعداً للوفاء بها في أي لحظة و هذه من أهم السمات التي تميز البنوك التجارية عن باقي منشآت الأعمال، و تقاوم سيولة بقدره البنك على الوفاء بالتزاماته المالية في الوقت المناسب فالسيولة تعتمد على إمكانية تحويل جزء من أصول بنك إلى أصول نقدية.<sup>1</sup>

## 2- الأمان :

هو ذلك المتوفر بين الطرفين هما المودعون و البنك، فأما المودعون يتمثل في عدم مساس إدارة البنك بودائعهم بتحديد حد أقصى من الخسائر التي يمكن أن يتحملها في نشاطه المعتاد حيث أن رأس مال البنك لا يتمثل سوى 10% من إجمالي الأموال لذلك تسعى إدارة البنك ألا تتجاوز الخسائر بهذا الحد لكي لا تمتص جزء من أموال المودعين، أما بالنسبة لمال البنك يعني مدى ثقة البنك بأن الممنوحة سوف يتم تسديدها في تواريخ استحقاقها يتم إقراضها مجدداً و الحصول على أكبر عدد ممكن.

## 3- الربحية :

هي حصيلة العاملين السابقين، فالحرص على توظيف السيولة المتاحة هو الأموال الوحيدة التي تضمن و تكفل تحقيق الأرباح و تعظيمها كما أنّ الربحية هي هدف أي مؤسسة اقتصادية تسعى إلى النمو، فالنسبة إلى البنك زيادة نسبة الأرباح تعني توفير

<sup>1</sup> محمد سعيد سلطان ، مرجع سابق ،ص15.

حجم إضافي لإمكانية الاقتراض و بالتالي إمكانية أخرى للربح و منح الائتمان للزبائن و تغطية الأعمال المصرفية.

### المطلب الثاني : أنواع البنوك و وظائفها.

يتكون الجهاز المصرفي من عدد من البنوك تختلف وفقاً لتخصيصها و الدور الذي تؤديه في المجتمع، و يعتبر تعدد أشكال البنوك من الأمور الناتجة عن التخصص الدقيق و يمكن ذكرها فيما يلي :

#### الفرع الأول : أنواع البنوك :

##### 1/ البنوك المركزية :

هو المؤسسة التي تتكفل بإصدار النقود في كل الدول و هي المؤسسة التي تترأس النظام المصرفي، و لذلك يشرف على التسيير النقدي في كل البنوك العاملة في الاقتصاد و يعتبر البنك المركزي بنك البنوك و بنك الحكومة، حيث يعودون إليه عندما يحتاجون السيولة.

و يقوم بإعادة تمويل البنوك عند الضرورة، كما يقوم بتقديم التطبيقات الضرورية للحكومة في إطار القوانين و التشريعات السائدة، لذلك يقال أن البنك المركزي هو الملجأ الأخير للإقراض في سياستها العامة و يجب أن تخضع المؤسسات المالية البنكية غير البنكية إلى اللوائح و التوجيهات التي يصدرها، سواء تعلق ذلك بحجم السيولة التي يجب أن تحتفظ بها أو القروض التي تقدم على منحها.

##### 2/ البنوك التجارية :

هي مؤسسات إئتمانية غير متخصصة تضطلع أساسا بتلقي ودائع الأفراد القابلة للسحب لدى الطلب أو بعد أجل قصير و التعامل بصفة أساسية في الإئتمان قصير الأجل، و يطلق على هذه البنوك أيضا اصطلاح "بنوك الودائع". و على ذلك لا تعتبر بنوكاً تجارية ما لا يضطلع بقبول الودائع القابلة للسحب لدى الطلب من المؤسسات الإئتمانية أو ما ينحصر نشاطه الأساسي في مزاوله عمليات الإئتمان في الأجل الطويل كبنوك الإدخار أو بنوك الرهن العقاري.<sup>1</sup>

3/بنوك الاستثمار : و تعرف بنوك الائتمان المتوسط و الطويل الأجل و عملياتها موجهة لمن يسعى لتكوين أو تجديد رأس المال الثابت ( مصنع ، عقار ، أرض صالحة للزراعة،...الخ) لذا فهي تحتاج لأموال غير قابلة للطلب متى شاء المودع ، أي أنها تعتمد في اقراضها للغير على رأسمالها بالدرجة الأولى الذي يفترض فيه أن يكون كبيرا نسبيا ، و على الودائع لأجل أي ودائع مرتبطة بتاريخ ، أي غير مستحقة الأداء عند مجرد الطلب وعلى الافتراض من الغير لفترة محددة بتاريخ أي السندات و هي تشبه تماما الودائع لأجل من حيث النتيجة إلا أنّ الفرق هو أنّ البنك هو الذي يسعى للاقتراض و جلب الوديعة تحت اغراء منح فائدة في حين أنّ الوديعة لأجل يأتي بها المودع من تلقاء نفسه طمعا في الفائدة و الرغبة منه في توظيف ماله.<sup>2</sup>

4/ بنوك الأعمال : هي بنوك ذات طبيعة خاصة و تقتصر أعمالها في المساهمة و تمويل و ادارة المنشآت الأخرى ، عن طريق اقتصادها أو الاشتراك في رأسمالها أو

<sup>1</sup> أسامة محمد الفولي ، زينب عوض الله ، اقتصاديات النقود و التمويل ، دار الجامعة الجديدة ، القاهرة ، 2005،ص145.

<sup>2</sup> خالد أمين عبد الله ، العمليات المصرفية ، الطبعة الرابعة ، دار وائل للنشر و التوزيع ، الأردن ، 2003،ص16.

الاستحواذ عليها ، إنما اذن تعمل في سوق رأس المال ، في حين تتعامل البنوك الأخرى في سوق النقد أساسا.<sup>1</sup>

5/ البنوك المتخصصة : يمكن تعريفها على أنها تلك التي تتخصص في تمويل مشروعات اقتصادية بعينها ، صناعية أو زراعية أو عقارية أو بنوك التجارة الخارجية، والتخصص هنا مقصود حيث أن تلك المجالات تختلف في طبيعتها من نشاط الآخر و بالتالي تختلف طبيعة و آجال القروض ، و هو ما دعا إلى ظهور تلك النوعية المتخصصة من البنوك ، تختلف طبيعة و آجال القروض و التسهيلات التي تمنحها البنوك المتخصصة حسب نوع النشاط الذي يتم التعامل معه على سبيل المثال في بنوك التجارة الخارجية قد يصل اجل القروض إلى ستة أشهر بينما يصل في البنك العقاري إلى ما يقارب من 30 سنة من ناحية ثانية تنحصر موارد البنوك المتخصصة في مصادر أخرى بخلاف الودائع تشكل رأس المال و الاحتياطات و السندات و القروض المستثمرة من قبل البنوك التجارية ، و نتيجة لذلك لا تستطيع تلك البنوك أن تنطلق بلا حدود في أنشطتها حيث ترتبط في المقام الأول بقدر الموارد المتاحة لديها.<sup>2</sup>

6/ البنوك الاسلامية : يطلق عليها البعض اسم بنوك لا ربحية ، أو البنوك التي لا تتعامل بالفائدة أو البنوك التي تقوم على أساس مبدأ المشاركة لكن الحقيقة أنّ البنك الاسلامي هو مؤسسة مالية اسلامية ذات رسالة اقتصادية و اجتماعية تعمل في ظل إطار تعاليم الاسلام و هو بنك صاحب رسالة و ليس مجرد تجارة ، بنك يبحث عن المشروعات الأكثر نفعاً و ليس مجرد الربح ، البنك الاسلامي لا يهدف لمجرد تطبيق

<sup>1</sup> شاكر القزويني ، محاضرات في اقتصاد البنوك ، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000، ص1.

<sup>2</sup> أحمد صلاح عطية ، محاسبة الاستثمار و التمويل في البنوك التجارية ، الدار الجامعية ، مصر ، 2003، ص16.

نظام مصرفي اسلامي انما المساهمة في بناء مجتمع اسلامي كامل على أساس عقائدية، و أخلاقية و اقتصادية.<sup>1</sup>

7/ البنوك الشاملة :يمكن تعريفها بأنها بنوك يقوم بتقديم كل الخدمات المصرفية التقليدية و الغير التقليدية بما فيها القيام بدور المنظم و تجمع في ذلك بين وظائف البنوك التجارية و بنوك الاستثمار اضافة على نشاط التأمين ، و تأسيس الشركات و المشروعات و لا تقوم هذه البنوك على أساس التخصص القطاعي أو الوظيفي بل يساهم في تحقيق التطوير الشامل و الموازنة للإقتصاد ، مع القيام بدور فعال في تطوير السوق المالية و البورصة أو كافة اوجه النشاط المالي و الاقتصادي في المجتمع.<sup>2</sup>

8/ بنوك التجارة الخارجية : تختص في تمويل التجارة الخارجية و المعاملات الدولي و في العديد من الدول تقوم البنوك التجارية أو البنوك المسماة بشركات اعتادات التصدير هذه الوظيفة ، و الهدف من انشاء هذا النوع من البنوك هو تمويل التجارة الخارجية و النهوض بها و تنميتها عن طريق ما يقدمه البنك من تسهيلات مصرفية عن طريق مختلف الصور الائتمانية التي يمنحها بما في ذلك قروض الاستثمار طويل الأجل.

9/ منشآت الادخار و التوظيف : و هي تختص بتجميع مدخرات الأفراد ( صغار المدخرين بالدرجة الأولى ) التي تكون في الغالب مستحقة عند الطلب ، و تأخذ شكل دفتر الادخار و تكون تلك المدخرات بأجل ، أي مرتبط سحبها بتاريخ ، و عندئذ تأخذ على شكل آذونات أو سندات و تعيد تشغيل تلك الودائع باقراضها لآجال مختلفة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> محمد سعيد أنور سلطان ، ادارة البنوك ، دار الجامعة الجديدة ، الاسكندرية ، 2005،ص53.

<sup>2</sup> عبد المطلب عبد المجيد ، اقتصاديات النقود و البنوك ، الدار الجامعية ، الاسكندرية ، 2007،ص12.

<sup>3</sup> خالد أمين ، مرجع سابق ، ص 16.

10/ بنوك دولية النشاط : و هي تتولى المساهمة في عمليات التنمية في دول الأعضاء و غيرها ، و تساهم هذه البنوك الحكومات و ذلك دون المشروعات أو الأفراد ، و يمكن تعريفها أيضا بأنها تلك البنوك التي تمارس أنشطتها في دول مختلفة من خلال استراتيجيات عالمية موحدة يتم تنفيذها مركزيا من قبل بنك (الأم).<sup>1</sup>

11/ البنوك الالكترونية :توصف بأنها بنوك القرن الواحد و العشرين ، كما أشار إليها بعض علماء الادارة المصرفية المعالجة لاحتياجات و متطلبات المجتمع اللانقدي و يستخدم مصطلح المجتمع اللانقدي للتعبير عن نمط التعاملات المالية السائد في دول أوروبا و الولايات المتحدة الأمريكية و الذي لا يعتمد على حمل و تداول النقود بل يستخدم خدمات البنوك الالكترونية و هو ما أصبح عليه حاليا النقود الالكترونية تميزا له عن النقود الورقية ، و عرف البعض البنوك الالكترونية بأنها منافذ الكترونية تقدم خدمات مصرفية متنوعة دون توقف و بدون عمالة بشرية ، و يمكن تعريفها بصورة أكثر تحديد بأنها نظم أو منافذ أو تسليم الخدمات المصرفية القائمة على الحسابات الأولية CBDS التي تتبع العملاء خدمات دون توقف و دون عماله بشرية.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني : وظائف البنوك .

أولا : وظائف البنك المركزي :

أ- اصدار النقد و تنظيمه : البنك المركزي هو الجهة الوحيدة المحولة من قبل الحكومة بإصدار النقد و المسكوكات و تنظيمه و ادارته البنك المركزي مصرف حكومي يخضع

<sup>1</sup> أحمد محمد غنيم ، ادارة بنوك تقليدية ماضي و الكترونية مستقب ، الطبعة الأولى ، المكتبة العصرية للنشر و التوزيع ، مصر ، 2007،ص25.

<sup>2</sup> طارق طه ، بيئة العولمة و الأنترنت ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2007،ص266.

لإشراف الحكومة و يرتبط به بموجب القوانين التي تنظم عمله و حسب النظام الاقتصادي السائد تعتبر هذ الوظيفة الأساسية و التي نشأت البنوك المركزية على أساسها.

تخضع البنوك المركزية لقوانين و تشريعات بخصوص إصدار العملة مرتبطة بالعطاء للعملة التي يتم اصدارها من جميع الجوانب ( الحجم، الشكل.... إلخ) و عليه فإن قدرة البنوك المركزية على اصدار النقد محددة و ليست مطلقة ، و عندما كانت الأنظمة النقدية مرتبطة بقاعدة الذهب كان لابد أن تلتزم البنوك المركزية بذلك ، و لكن بعد إنهاؤها أصبحت العملات الوطنية مرتبطة بدرجة التطور الاقتصادي و قدرة الانتاجية ووضعت ميزات مدفوعاته.

ب- القيام بوظيفة بنك البنوك : يقف البنك المركزي على قمة الجهاز المصرفي ، و هو المنظم الرئيسي لهيكله و أنشطته و المسؤول بصفة عامة عن رقابة و تطويره ، و تتفرع وظيفة البنك المركزي كبنك البنوك إلى عدّة وظائف فرعية أهمها:<sup>1</sup>

\* تجميع الإحتياكات النقدية التي تلتزم البنوك التجارية و غيرها بإيداعها.

\* القيام بدور المقرض الأخير باعتباره المصدر الأخير للسيولة المحلية.

\* اجراء عمليات المقاصة و التسويات بين البنوك .

ج- بنك الدولة ووكيلها و مستشارها : تقوم البنوك المركزية في كل الدول بوظيفة وكيل الدولة و مستشار لها في المسائل المالية، إذ يدير الحسابات المصرفية للدوائر و الهيئات و المشاريع الحكومية ، و يقدم سلفاً مؤقتة للحكومة بانتظار حيالة الضرائب أداء

<sup>1</sup> أسامة محمد الغولي ، زينب عوض الله ، مرجع سابق ،ص185.



الإقتراض من الجمهور ، و يقوم بتنفيذ المعاملات الخاصة بشراء و بيع العملات الأجنبية لها.<sup>1</sup>

د- الرقابة على الائتمان : تعتبر من أهم الأعمال التي تقوم بها البنوك المركزية و ذلك للحفاظ على الجهاز المصرفي و صياغة لحقوق المساهمين و المودعين.

يصدر البنك المركزي تعليمات يحدد حجم الائتمان المصرفي حيث يتم توجيهه نحو التطلعات الإقتصادية الإنتاجية و هذا ما يؤثر مباشرة على عرض النقد و السيولة و ما لذلك من آثار على العملة الوطنية ، و تهدف من خلال مراقبة الائتمان للمحافظة على استقرار مصدر العملة الوطنية و بالتالي المحافظة على قوتها الشرائية.

هـ- إدارة الدين الوطن: إنّ معظم الدّول ينتهي بها المطاف أنها تتفق أكثر مما تحصل عليه من إيرادات سواء كانت ضريبة أو غيرها و هذه الحالة تجبر الحكومة على الإقتراض من الدّاخل أو الخارج لتمويل الفرق بين اتقاقها و دخلها و عليه فإنّ مجموعة الديون التي تحصل عليها الحكومة تسمى بالدين الوطني ، يكون البنك المركزي مشرفا على إدارته.<sup>2</sup>

ثانيا : وظائف البنوك التجارية :

1/ قبول الودائع : من الحقوق التي تخول لأصحاب الودائع سحب و دائعهم في أي وقت شأؤوا بواسطة دفاتر الشيكات التي تعطي لهم و تسمى ودايع تحت الطلب و الوديعة هي تعهد من البنك لصاحبها بأن يدفع لهم أي مبلغ في شكل نقود قانونية في حدود قيمة

<sup>1</sup> ضياء مجيد ، اقتصاديات النقود و البنوك ، مؤسسة شباب الجامعة الاسكندرية ، 2005،ص152.

<sup>2</sup> شقييري نوري -موسى و آخرون ، المؤسسات المالية المحلية و الدولية ، دار الميسرة للنشر و التوزيع ،عمان 2009،ص78.

الوديعة في أي وقت شاء أو لشخص يوكله صاحب الوديعة، و يتم ذلك بواسطة شيك يحرره صاحب الوديعة.<sup>1</sup>

2/ منح الإئتمان: هذه الوظيفة تتمثل في منح البنك نقود (ورقية مصرفية) للأفراد (رجال أعمال - تجار) لفترات زمنية مختلفة، غالباً ما تكون أقل من السنة و هذا بمساعدتهم في عملياتهم العاجلة و لمباشرة أعمالهم و نشاطاتهم على أن يردوا ذلك المبلغ مع الفوائد على القرض، و يقوم القرض بمنح النقود للأفراد في شكل ما يسمى قروض قصيرة الأجل حيث تستغرق شهوراً فقط و هي تعتبر هامة لمواجهة النشاط التجاري و الاقتصادي و كذلك قروض متوسطة الأجل و طويلة الأجل، و هذه تكون لأكثر من سنة أو آجال طويلة حيث تكون موجهة لأغراض تجارية انتاجية و عقارية و بهذا فالبنك يعمل على تلبية طلبات عملائهم و ذلك للحصول على فوائد، و هو يحاول الحصول على فوائد، و هو يحاول الحصول على ضمانات كافية في حالة منح القروض.

3/ خصم الأوراق التجارية : غالباً ما تكون الأوراق التجارية على شكل كمبيالات، حيث يقدمها حاملها للبنك قبل حلول ميعادها أي ميعاد استحقاقها للحصول على النقود و تكون أقل من المبلغ الوارد في تاريخ استحقاق الكمبيالة، بهذا يقوم البنك بخصم الفرق بين قيمة الورقة التجارية في تاريخ استحقاقها و قيمة المبلغ في نفس التاريخ و هذا نظير الفائدة التي يستحقها البنك و مقابل الخدمة التي أداها الشخص بتخليه عن أمواله لمدة زمنية معينة، تسمى تلك الفائدة بمعدل الخصم و النسبة بين قيمة هاذين المبلغين محسوبة على أساس سنوي تعتبر مصاريف التحصيل، و هذه الوظيفة تعتبر هامة بالنسبة إلى رجال

<sup>1</sup> ضياء محمد الموسوي : الاقتصاد النقدي ، دار الفكر ، الجزائر ، 1993، ص273.

أعمال لأنها تمكنهم من التوسع في مبيعاتهم لأجل، و الحصول على أوراق تجارية يمكن خصمها من البنوك التجارية.

### المطلب الثالث : دور و خصائص البنوك :

#### الفرع الأول : دور البنوك :

يعتبر البنك مؤسسة اقتصادية تقوم بعدة عمليات تتمثل في :

1- عمليات الصندوق : و هي عمليات متمثلة في الودائع التي يتلقاها البنك من الجمهور في عمليات الدفع، و السبب في عمليات تحويل الأموال.

2- عمليات القروض : و منها تقديم القروض النقدية، خصم الأوراق المالية التجارية التسبيقات على الحساب في منح الضمانات بآجال مختلفة و قروض مضمونة. .... و غيرها

3- عمليات مع الخارج : مثل قرض المورد، قرض المشتري الاعتماد المستندي إلى جانب دراسات العمليات المصرفية لفائدة السياح، التجار و المتقنين.

4- عمليات المالية : حفظ القيم المالية ، الحفاظ على التواجد و الدخول في البورصة إلى جانب الدراسات و البضائع و المساعدات المالية، و بالإضافة إلى هذه المعلومات التي يقوم بها البنوك هناك دورا اقتصادياً يكمن في

• يلعب البنك دور المصدر للمال المتداول، إذ أنّ حجم التسليم التي يوزعها ليس محدود على كمية الأموال أو الودائع التي يتلقاها و لكن التساهم أو التشديد في منح التسليمات يؤثر على إنتاج الثروات المالية إما بإحداث التضخم أو بتقليص حجم النقد.

• يساهم البنك في البلدان ذات النظام الحرفي بتنشيط الاقتصاد الوطني إذ أنّ هذا النظام يؤدي إلى ازدهارها الاقتصادي سريع على حساب المصلحة العامة كما أنه يتعرض لأزمات حادة يصعب التحكم فيها.

• يؤدي البنك دور الوسيط بين صاحب رأس المال و صاحب المشروع.

• البنوك تؤمن إرادات للخرينة أي تقرض القوانين روسوما و ضرائب على العمليات المصرفية.<sup>1</sup>

• البنوك تخلق النقود بحيث يقوم القارض و يعطي للمقرضين حق سحب المبالغ في حدود قرضه بواسطة الشيكات، و التي يمكن استعمالها في تسديد السلع و الخدمات التي يتم الحصول عليها باستخدام نقود قانونية.

### الفرع الثاني : خصائص البنوك :

1- الخاصية الأولى : تتأثر البنوك التجارية برقابة البنك المركزي و لا تؤثر عليه يمارس البنك المركزي رقابتهم على المصارف من خلال جهاز مكلف بذلك في حين أنّ البنوك التجارية لا يمكنها أن تمارس أيّة رقابة أو تأثير على البنك المركزي.<sup>2</sup>

2- الخاصية الثانية : تتعدد البنوك التجارية و البنك المركزي واحد تتعدد والبنوك التجارية و تنوع لحاجات السوق الائتمانية في الوطن غير أنّ البنك المركزي يبقى واحداً، غير أنّ تعدد البنوك التجارية في الاقتصاديات الرأسمالية المعاصرة لا يمنع من ملاحظته الاتجاه العام نحو التركيز و تحقيق نوع من التفاهم و التحالفات الاستراتيجية هذا التركيز من شأنه

<sup>1</sup> عزيزي ليلي : دور البنوك في تمويل المشاريع الاستثمارية ، رسالة ماجستير دفعة سبتمبر ، الجزائر ، 2004،ص05.

<sup>2</sup> محمد سويلم ، ادارة البنوك ،بورصات الأوراق المالية ، الشركة العربية للنشر و التوزيع ، بيروت ،1992،ص34.

خلق وحدات مصرفية ضخمة قادرة على التمويل الواسع و السيطرة الشبه احتكارية على أسواق النقد و المال غير أنّ هذا التركيز لم يصل بعد إلى مرحلة تتصور فيها وجود بنك تجاري واحد في بلد ما.

3- الخاصية الثالثة : تختلف النقود المصرفية عن النقود القانونية تختلف النقود المصرفية التي تصدرها البنوك التجارية عن النقود القانونية التي يصدرها البنك المركزي فالأولى إبرائية و غير نهائية و الثانية إبرائية نهائية بقوة التشريع و تتماثل النقود القانونية في قيمتها "المطلقة" بصرف النظر عن اختلاف الزمان و المكان و النقود القانونية تخاطب كافة التطلعات في حين أنّ النقود المصرفية تخاطب القطاع الاقتصادي.<sup>1</sup>

4- الخاصية الرابعة : تسعى البنوك التجارية إلى الربح عكس المركزي :

تعتبر البنوك التجارية مشاريع رأسمالية، هدفها الأساسي تحقيق أكبر قدر ممكن من الربح بأقل تكلفة ممكنة و هي غالبا ما تكون مملوكة من الأفراد و الشركات.

هذا الهدف مختلف تماماً عن أهداف البنك المركزي و التي تتمثل في الاشراف و الرقابة و إصدار النقود القانونية و تنفيذ السياسة المالية العليا.

<sup>1</sup> سليمان أبو دياب ، محاضرات في اقتصادية البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000، ص26.

## المبحث الثاني : ماهية التمويل العقاري

يلعب التمويل العقاري دوراً أساسياً في عملية التنمية الاقتصادية و الإجتماعية فنقص الأموال يؤدي إلى إنتاج سياسة الإقراض من البنوك و في هذا المبحث يتم التطرق لماهية التمويل العقاري ككل.

### المطلب الأول : مفهوم التمويل العقاري و خصائصه :

إنّ التنظيم القانوني لا يهتم بمفهوم التمويل العقاري بوصفه ظاهرة اقتصادية محضة، و إنما يعني بتنظيم الحقوق و الالتزامات التي تترتب على عقد التمويل العقاري، و لكن لما كان أصل مصطلح التمويل العقاري هو علم الاقتصاد لذا فإن هناك صلة وثيقة بين الاقتصاد و القانون في هذا المجال يتحتم علينا أن نبدأ من المعنى الاقتصادي للتمويل العقاري بوصفه نشاط اقتصادي وصولاً للمعنى القانوني لعقد التمويل العقاري.

### الفرع الأول : مفهوم التمويل العقاري

1- التمويل لغةً : يعني الإمداد بالمال و موله أي قدم له ما يحتاج إليه من المال، يقال : موله فلاناً و مول العمل.

2- التمويل اصطلاحاً : فهو يعني مجموعة الأموال و التصرفات التي تمر بوسائل الدفع و التمويل يعني الحصول على الاقتراض و الأموال و السلف و تنظيم شؤونها و إدارتها أو هو تجميع الأموال المدخرة لتوجيهها في غرض معين، و يعني أيضاً اقتراض وفق شروط معلومة و في زمن و مكان محددين، أو التمويل الممنوح من الغير و الذي يكون طويلاً الأجل و يطلق عليه الإئتمان، و من هنا يتضح وجود العلاقة الوثيقة بين الإئتمان

و التمويل، أما العقار هو كل شيء له مستقبل بحيث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف في شمل الأرض و البناء.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : خصائص التمويل العقاري :

إن نظام التمويل العقاري قد تختلف تطبيقاته من دولة إلى أخرى و هذا حسب السياسة الاقتصادية، و المالية لكل دولة بالإضافة إلى نمط المعيشة كما أنه يختلف عن غيره من العمليات القانونية التي تختلط به و تقترب منه و مع كل هذه الاختلافات فإن التمويل العقاري ينفرد بخصائص و هي كالتالي :

#### 1- التمويل العقاري عقد مالي :

نظام التمويل العقاري يسمح بالتدخل المالي و يتجلى هذا من خلال الأزمات المتبادلة بين أطراف الإتفاق و كذلك من خلال المؤسسات المخولة لها مزاوله أنشطة التمويل العقاري و إتفاق التمويل العقاري كغيره من الإتفاقات القانونية.<sup>2</sup>

#### 2- التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع :

إن إتفاق التمويل العقاري يعتبر من العقود الزمنية أو عقود المدة إذ تعرف هذه الأخيرة أنها تملك العقود التي تعتبر المدة عنصر أساسياً فيه إذ تحدد أجله و هي إما ذات تنفيذ مستمر كعقدين الإيجار و العمل و إما عقود ذات تنفيذ دوري كعقد التوريد.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> هشام محمد القاضي " التمويل العقاري " ، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارة ، الطبعة 1، دار الفكر الجامعي الاسكندرية ، 2011، ص21.

<sup>2</sup> ثروت عبد الحميد ، اتفاق التمويل العقاري ، دراسة أحكام قانون التمويل العقاري و التشريعات المقارنة ، دار الجامعة الجديدة ، اسكندرية ، مصر ، 2007، ص14.

<sup>3</sup> عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء السابع ، اراحياء التراث العربي ، لبنان ، ص 142.

و إتفاق التمويل العقاري من الإئتمان طويل الأجل (10 سنوات إلى 15 سنة أو أكثر) كما أنه من بين الشروط التي يجب أن يتضمنها إتفاق التمويل العقاري المدة المحددة للوفاء بأقساطها باقي الثمن، و لكن الواقع عكس ذلك تماماً إذ أنّ المدة لا تتدخل في تحديد التزامات طرفي العقد فمقدار التزامات كل طرف لا يتغير بحسب المدة التي تستغرقها فترة السداد .

### 3- التمويل العقاري من عقود الإذعان :

عقد الإذعان هو عقد يملي فيه المتعاقد شروطه على المتعاقد الثاني الذي ليس له إلا رفض العقد أو قبوله و يتميز هذا النوع من العقود بسيطرة أحد المتعاقدين على الآخر، فيقرض عليه شروطه و لا يقبل مناقشتها و ترجع هذه السيطرة عادةً إلى احتكار فعلي أو قانوني للسلع أو خدمات من الطرف المتعاقد القوي.<sup>1</sup>

### 4- التمويل العقاري من عقود الاستهلاك :

تولي قانون الاستهلاك في معظم الدول الصناعية، أهمية كبرى لحماية المستهلكين ضد الشروط التعسفية، و قد أصدر مجلس أوروبا في نوفمبر 1976م قرار يوصي فيه دول الأعضاء باتخاذ كافة الوسائل الفعالة القانونية و غيرها لحماية المستهلك ضد الشروط التعسفية، و طلب التمويل يعتبر مستهلكاً حيث يُعرّف من منظورين :

- تصور شخصي : من مفهوم المستهلك .
- تصور موضوعي : يوسع هذا المفهوم.

<sup>1</sup> هشام محمد القاضي ، مرجع سابق ، ص 36.



## المطلب الثاني : أهمية التمويل العقاري :

بما أن التمويل العقاري هو تحويل موارد المدخرين إلى المقترضين و وضعها تحت تصرفهم لغرض شراء وحدات سكنية، و ذلك بعدة ودائع ادخارية يقوم بإعادة تكوينها في صورة تمويلات أو قروض عقارية و عليه نجد أن هذا النظام يكتسي أهمية كبيرة في عدة جوانب.

### الفرع الأول : الأهمية الاقتصادية :

إنّ نموذج التمويل العقاري و إعادة التمويل الرهني المطبق حالياً في أغلب الدول النامية و المتطورة يسعى إلى دفع عجلة نمو أنواع السكن، و بالتالي تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي فالسياسات الاقتصادية الكلية المتبعة لحد الآن جزء من المسؤولية المباشرة و غير المباشرة في تطوير الحظيرة السكنية فقطاع السكن مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالنشاطات الاقتصادية الأخرى و يظهر هذا الارتباط في الاستثمار، الإنتاج، الشغل و الأسعار.

إنّ الأثر الذي قد يُحدثه قطاع السكن على النشاط الاقتصادي ذو أهمية بالغة و يحتاج إلى دعم من طرف الدولة فالنفقات المتخصصة كل سنة لسكن لا تتعدى 20% من النفقات العمومية ، و اثر هذه النفقات على النشاطات الاقتصادية الأخرى تعتبر ذات أهمية قصوى إذ ان كل دينار واحد يصرف على السكن تقابله زيادة ما يقارب 2 دينار اما خلال بعض التجارب الاجنبية فقد تبين ان المبالغ المخصصة للاستثمارات في مجال السكن تتراوح ما بين 15% و 30% من تكون راس مال الثابت ،فالانظمة المالية الضعيفة و للاقل تطوراً و غير القادرة على تجنيد الادخار الخاص ادت بالحكومات الى اللجوء الي تمويل النشاطات السكنية باستعمال الاموال العمومية و يبقى عدد كبير من

العائلات ذات التدخل الضعيف محرومة من الحصول على القروض البنكية لعدم تمكنها من تقديم ضمانات كاقبة<sup>1</sup>.

إن ضرورة تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية ووجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص و ضرورة مراجعة عمل المصارف الخاصة لا سيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية ووضع الضوابط لعمل سوق الأوراق المالية أضحي من السياسات التي يجب اتخاذها لتقادي أي أزمة خاصة ونحن نعلم مدى تأثير العقار على الاقتصاد ككل سواء بالإيجاب و السلب.

### الفرع الثاني : الأهمية الإجتماعية

تحدث الدكتور مصطفى هيدي رئيس الأكاديمية العربية للعلوم المالية و المصرفية خلال ندوة اقليمية بالقاهرة بعنوان مواجهة مشاكل السكن من خلال التغلب على معوقات التمويل العقاري في الوطن العربي وقال : ان مشكلة السكن و الهجرة الريفية نحو المدن و زيادة معدل الافراد للسكن الواحد عن المتوسطات الدولية المستهدفة ، او ان حوالي ثلث المساكن القائمة غير مستوفية لأدنى الشروط المناسبة و البدء في بناء بعض المساكن بما يخالف قدرات البناء في الوطن العربي و اكد ايضا ضرورة انتهاج الاساليب السلمية في تقييم العقار و ضرورة التغلب على اوجه القصور في الهيكل القانوني .

كما دعى اندرو كانتيجهام المدير الاقليمي للهيئة التطوعية للخدمات المالية في نيويورك الى ضرورة تبسيط اجراءات تسجيل ملكية العقار و الاهتمام بتوفير السكن لذوي الدخل المحدود و تعبئته مصادر التمويل المصرفية و غير المصرفية لتمويل بناء السكن و

<sup>1</sup> ايمان بوسته ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة الجزائر ، 2011،ص157.

ضرورة تطوير السوق العقارية ، و الاهتمام بالشفافية و تنمية خبراء الوساطة العقارية وخاصة في مجال تقييم العقار ، و يمنح نظام التمويل العقاري الطالب التمويل اصول فقرة سواء ممكنة مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل و يسر عليه تملك الوحدة السكنية التي يريدها .<sup>1</sup>

### الفرع الثالث : الأهمية القانونية

لم تتبنى الجزائر أي تشريع خاص ينظم التمويل العقاري مما جعله يبقى يخضع لقواعد ابتداء التطبيق العملي للبنوك و المؤسسات المصرفية التي انفردت بوضع قواعده و أسسه و لأهمية التمويل العقاري كانت الحاجة ماسة لقانون ينظم هذا النوع من الإئتمان ، وفي الجزائر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط اوكلت اليه مهمة الائتمان العقاري ، اذ يعتبر من اهم الهيئات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية و قطاع السكن بصفة خاصة ، و يعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط الى مؤسسة مالية متخصصة في المجال العقاري لا سيما جمع الادخار في هذا المجال وتمويل السكن و كذلك بيعه .

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يعرف نفسه بأنه بنك يتخصص في جمع التوفير و منح القروض العقارية للخواص و تمويل المقاولين العموميين و الخواص .<sup>2</sup>

### المطلب الثالث: صيغ التمويل العقاري

ان مختلف البنوك التجارية و العقارية في العالم تتبع عدة اساليب او صيغ للتمويل العقاري و تتمثل في التمويل عن طريق التوريق او الصيغ الاسلامية ،بالاضافة الى

<sup>1</sup> ايمان بوسنة ، مرجع سابق ،ص 158.

<sup>2</sup> المرجع السابق نفسه ،ص159.

تمويل الترقية العقارية عن القروض العقارية ، هذه الاخيرة تعد الاكثر شمولاً في التمويل العقاري .

### الفرع الأول : تمويل الترقية العقارية عن طريق القروض العقارية

#### أولاً : تمويل الترقية العقارية

عرفت المادة 02 :من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري نشاط الترقية على أنه: مجموع من الأموال التي تساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية المعنية ، مجال ذات الاستعمال السكني أو مجال الوظيفية محلات تجارية او مصانع و يتم تمويل ترقية العقارية من طرف البنوك التجارية عن طريق قروض عقارية<sup>1</sup>.

#### ثانياً : تعريف القروض العقارية

هو قرض موجه لتمويل عمليات بناء و شراء مسكن ، عقار ، او لصيانة او تحسين مسكن ، مدة قرض تصل في المتوسط الى 25 سنة المبلغ لا يتعدى 20 % من القيمة المشروع يعوض على اساس دفعات ثابتة متساوية شهريا و الزبون يقدم ضمانات و برهن المشروع بسعر الفائدة في الجزائر ما بين 65 او 8 % و قد عرضت القروض العقارية في الاونة الاخيرة تطور ملحوظ و هذا نتيجة لتزايد الطلبات التي فاقت الحد فأوقف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط cneq استقبال الملفات الخاصة بالقروض العقارية ظرفيا نتيجة للطلبات الكثيرة

#### ثالثاً: انواع القروض العقارية

<sup>1</sup> أحمد صلاح عطية ن محاسبة الاستثمار و التمويل في البنوك التجارية ، الدار الجامعية ، سنة 2002،ص75.

1- القروض التي تخضع للقطاع العمومي : هذا النوع من القروض يوزع عن طريق مؤسسات القرض التي تختص بمنح القروض عن طريق الامتياز و التي تضع معدل فائدة من طرف السلطات التنظيمية

2-قروض التوفير للسكن في الجزائر: هذا النوع الذي يمكن الاستفادة من الحصول على مسكن بعد مدة من التوفير و الإحتياط بمعدل مغري.

وهذا النوع من التوفير موجه لتمويل السكن بدون اللجوء على السلطات الاجتماعية بالإضافة على تشجيع التوفير و الإدخار و بدأ تطبيقه من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط سنة 1999.<sup>1</sup>

3- قروض القطاع الحر : و يمكن تقسيم القطاع الحر الى نصفين .

القروض التي سددها مختلف : في هذا النوع يتم تسديد رأس مال في عدة اشهر بعد الغقراض ،أو لعدة سنوات بالنسبة لرأس المال التضمن للفوائد والغتلاف في تسديد القرض و يمكن ان يكون جزئي يكون التباين في التسديد السلمي الكلاسيكي في مدة سنتين اعلى الأكثر و كلي الإختلاف هنا يكون في تسديد رأس المال و الفوائد وهذا التسديد يسمى *in fine* .

-القروض التي سددها سلمي: يتم تسديد رأس ماله و فوائده وفق وقت زمني محدد ،او يمكن تصنيفه مع خصائص الفوائد الثابتة أو مع الفوائد المعاد النظر فيها.<sup>2</sup>

4-قطاع القروض الإجتماعية أو التمويل البنكي :

<sup>1</sup> محمد صالح الحناوي ، المؤسسات امالية و البنوك التجارية ، الدّار الجامعية ، القاهرة 1989،ص1370.

<sup>2</sup> محمد صالح الحناوي ، مرجع سابق ، ص 281.

هي قروض موزعة خارج القطاع البنكي الكلاسيكي حيث يتميز هذا النوع من القروض بمعدلات فوائد صغيرة جدا مثل القروض التوظيف.

### الفرع الثاني : التمويل عن طريق الصيغ الإسلامي.

المعاصر يمكن أن يستفيد قطاع السكن من صيغ اتمويل الإسلامي و دورها في تمويل المشاريع السكنية ، بما يمكن الفئات ذات الدخل المتوسط الحصول على قروض للسكن ، دون اللجوء إلى البنوك الربوية حيث يمكن الاستفادة من هذه الآلية لتعزيز كفاءة مشاريع التطوير العقاري في الجزائر.

أولا : صيغ التمويل بالمشاركة و المشاركة المنتهية بالتمليك.

المشاركة هي أسلوب تمويلي يشترك بموجبه المصرف الإسلامي مع طالب التمويل في تقديم التمويل اللازم لمشروع ما أو عملية ما ، و يوزع الربح بينهما بحسب ما ينفقان عليه، أما الخسارة فبنسبة تمويل كل منهما<sup>1</sup>.

و تعتبر المشاركة من أهم صيغ إستثمارية الأموال في الفقه الإسلامي و هي تلائم طبيعة نشاط المصارف الإسلامية ، حيث يقوم التمويل بالمشاركة على أساس تقديم المصرف التمويل الذي يطلبه المتعاملون دون اشتراط فائدة ثابتة و إنما يشارك المصرف و المتعامل في الناتج المتوقع ربحا كان أو خسارة و ذلك بناء على قواعد متفق عليها بينهما ، كأن ينفق الطرفا على تحديد نصيب كل طرف من الأرباح بناءا على نسبة مساهمة كل طرف في رأس مال المشروع.

<sup>1</sup> محمود حسن صوان ، أساسيات العمل المصرفي الاسلامي ، د.ط، دار وائل للنشر ، عمان ، 2001، ص92.

أما صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك فهي مشاركة يعطي فيها البنك الحق للشريك في الحلول كله في الملكية دفعة واحدة أو على دفعات حسب تقتضيه الشروط المتفق عليها.

و هذه المشاركة يساهم فيها المصرف الإسلامي في رأسمال شركة أو مؤسسة تجارية أو عقارات أو مصنع مع شريك أو أكثر و عند إذن يستحق كل من الشركات نصيبه في الأرباح بموجب الاتفاق عند التعاقد و قد يستعمل في بعض الأحيان أسلوب المشاركة في تمويل المشاريع السكنية .فيبقى السكن مملوكا من الطرفين البنك و الزبون كل حسب مشاركة في تكلفة الإنجاز فالبنك يقوم بانجاز نصيبه من السكن إلى الزبون حيث يقوم هذا الأخير بدفع المستحقات الشهرية حسب شروط السوق إلى البنك و في هذه الحالة تنقلص نسبة المشاركة بالنسبة للبنك و ترتفع بالنسبة للزبون إلى حيث استيفاء كل مستحقاته فيصبح المالك الوحيد للمسكن و يطلق على هذه العملية باسم "التمليك عن طريق المشاركة "

و يمكن تطبيقها وفقا للخطوات التالية :

- يوقع المصرف و العميل على عقد مشاركة و يشتري العميل المسكن ، و تكون ملكيته مشتركة بين المصرف و العميل حسب نسبة رأس المال.

- يستأجر العميل المسكن من المصرف بموجب عقد الايجار يحدد فيه مدة الإيجار و قيمة الأقساط و كيفية السداد.

- يشتري العميل المسكن تدريجيا تتناقص قيمة أقساط الايجار مع تناقص حصة المصرف حتى يمتلك العميل المسكن بالكامل<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> محمود حسن صوان ، مرجع سابق ،ص93.

ثانيا : صيغ التمويل بالمراجعة.

يعد بيع المرابحة من أنواع البيوع المشروعة و أحد قنوات التمويل التي تأخذ بها المصارف الإسلامية و تطبق البنوك المرابحة بما يصطلح عليه "بيع المراجعة للأمر بالشراء".

و تطبق صيغة المرابحة للأمر بالشراء في قطاع السكن من خلال قيام المصرف و بالاتفاق مع المقاول ( الأمر بالشراء) بشراء نقدا ما يحتاج إليه هذا الأخير من مواد بناء مثل الاسمنت ، الحديد ، أو الأنابيب ، أو معدّات البناء التي يحتاجها المقاول ، ثم بيعها له سعر التكلفة مضافا إليه هامش ربح متفق عليه، و في المقابل يلتزم بدفع ثمن هذه المواد و المعدات في آجال تتزامن بمواعيد تحقق التدفق النقدي من المشروع الممول ، فالإتفاق يتم من البداية بين الطرفين (المصرف و المقاول) بأن يكون الدفع بموعد تحقق الدخل من المشروع و قبضه فعلا و ما عدا ذلك فلن يكون هناك أي تسديد من قبل المقاول الأمر الذي يربح الأخير من الوقوع في ضغط التأخير في الدفع ، و تستخدم هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري وفقا للخطوات التالية:<sup>1</sup>

-يوقع العميل مع المصرف عقد مرابحة ، يحدد مواصفات المسكن المطلوب ، و مقدار الدفعة النقدي المقدّمة و قيمة الأقساط و كيفية السداد و لا بد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن و هامش ربح المصرف و الثمن الاجمالي.

- يشتري المصرف المسكن حسب المواصفات المطلوبة المحددة من قبل العميل ، أو يوكل العميل بالشراء و بيع المسكن للعميل بالتقسيط و تنتقل ملكية المسكن للعميل.

ثالثا : صيغة الإستصناع.

<sup>1</sup> محمود حسن صوان ، مرجع سابق ،ص95.



و هو عقد يتم بمقتضاه صنع السلع وفقا للمطلب بمواد من عند الصانع و بأوصاف معينة و بثمن محدد يدفع حالا أو مؤجلا أو على أقساط و يعتقد بأن الإستصناع يشبه ما يطلق عليه في مجال السكن (البيع فقط مخصط).<sup>1</sup>

يتقدم العميل إلى المصرف طالبا منه بناء سكن أو مبنى و يرفق طلبه ببيان مفصل مدعما بالرسوم في التصاميم و الخرائط من الاستشاري عن نوع و مواصفات المبنى ووثائق الملكية ، و تقرير مختصرا من المهندس الذي صمد البناء ، بحيث يتضمن هذا التقرير تكلفة البناء و إيرادته المتوقعة يعرض المتعامل أيضا مع طلبه تقديره للعربون الذي سيدفعه ، و مساحة الأرض التي سيقام عليها المبنى مصحوبة بدراسة مالية، يقدر بها الأيراد المتوقع و مدى قدرته على الوفاء بما قد يقع على المشروع من ديون و في حالة موافقة المصرف على عرض العميل يطلب هذا الأخير تقديم الضمانات الكافية ، و بعد الاتفاق النهائي يقوم المصرف بتوقيع عقد الاستصناع مع العميل يحدد فيه جميع حقوق و التزامات كل طرف و أهم ما يتضمنه العقد ، ثمن المبنى ، ميعاد التسليم طبقا للمواصفات المتفق عليها ، مدة السداد ، قيمة العربون المدفوع ، و يقوم المصرف بتوقيع عقد استصناع آخر مع المقاول الذي رست عليه المناقصة و يسمى "استصناع موازي" و تكون علاقة المتعامل مباشرة بالمصرف و لا علاقة له بالمقاول.

يقدم المقاول خطابا بنكيا بنسبة معينة من قيمة المشروع "ضمان حسب التنفيذ و يحجز المصرف من قيمة كل دفعة للعقاري نسبة معينة كضمان بحسب التنفيذ تدفع له بعد الانتهاء من المشروع كضمان لصيانة المبنى من قبل المقاول لمدة سنة ، و اذا لم يلتزم العميل بسداد ما عليه من دين في المواعيد المحددة و لم يف بتسديد قيمة الأقساط ، و

<sup>1</sup> المرجع نفسه ، ص 97.

يعطى المصرف عملة يساعده فيها ايجاد حل ، ثم يكون من حق المصرف اتخاذ اجراءات تنفيذ الرهن و عرض العقار للبيع.

رابعا: صيغة لتمويل بالتأجير مع وعد بالتمليك.

صيغة التمويل بالإيجار مع وعد بالتمليك أو ما يطلق عليها "الاجارة مع وعد بالبيع أو الاجارة النتهية بالتمليك " و يطلق عليها في الجزائر صيغة البيع بالإيجار و هي الصيغة التي تعامل بها وكالة عدل في تمويل و تسيير السكن في الجزائر.<sup>1</sup>

و تعرف بأنها عقد يقوم على فكرة تمويل الزبون من أجل الحصول على ما يريد يقتنيه الممول و يؤجره له مع امكانية تملكه له إذا طلب ذلك ، سواء خلال مدة الايجار أو عند نهايتها و تعد صيغة الإيجارة مع وعد بالتمليك من أشكال التسيير في الاسكان للفئات متوسطة الدخل التي ترغب في شراء السكن بعد سنوات من الإيجار ، حيث تدخل مبالغ الإيجار المسددة دوريا في ثمن الشراء و من ثم تملكه عند دفع آخر قسط.

و تستخدم صكوك الإجارة في تمويل السكني و أهم ما يميز هذه الصكوك هو قلة مخاطرها بفضل الأجرة المضمونة.

### الفرع الثالث : التمويل عن طريق التوريق:

أولا : تعريف التوريق.

التوريق هو تكنولوجيا مالية مستحدثة تفيد قيام مؤسسة مالية بحشد مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة كأصول ووضعتها في صورة دين واحد معزز ليتم عرضه على

<sup>1</sup> محمود حسن صوان ، مرجع سابق ،ص101.

الجمهور من خلال منشأة متخصصة للاكتتاب في شكل أوراق مالية ، تقليلًا للمخاطر و ضمانًا لتدقيق المستمر للسيولة النقدية للبنك.<sup>1</sup>

ثانيا : عناصر التوريق : يقوم التوريق على العناصر الرئيسية التالية:

1- المقترض : هو شخص طبيعي أو اعتباري ، و قد يكون الغرض من الاقتراض هو مواجهة التعثر المالي أو إعادة الهيكلة ، أو الاستعانة بالأموال المقترضة للوفاء بديون.

2- أصول التوريق : يكون في شكل سندات مديونية ، و الأصول الضامنة للدين محل التوريق دائما ما تكون أصول ذات قيمة مرتفعة ، لذلك غالبا ما تكون حقوق رهن رسمي للبنك على منقولات يملكها الرّاهن الذي يدين البنك.

3- خطوات عملية التوريق: و تتمثل في الخطوات التمهيديّة في قيام البنك أو المؤسسة المالية باستطلاع رأي عملائه المدنيين فيما ينوي عمله في شأن توريق ديونهم، و في حالة موافقتهم فإنّ مهنّ البنك تنظّم تفاصيل العلاقة الجديدة بين المدنيين و الدّائنين الجدد ، من المهام التي تتم في إطار عملية التوريق و التي تحتاج إلى تقييم واقعي لقيمة الأصول ، و تحديد السعر الملائم للأوراق المالية التي تم طرحها للاكتتاب و غيرها.

4- إدارة الأصول: إنّ انتقال ملكية الأصول الضامنة للوفاء بقيمة الأوراق المالية المصدرة من الذمة المالية للبنك القائم بالتوريق للدائنين الجدد فإنّ الممارسة العملية أثبتت أنّ في معظم الصفقات يقام في هذا البنك مهام إدارة و استثمار محفظة هذه الأصول و ضماناتها أثناء إنجاز أو تنفيذ عمليات التوريق.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> هشام محمد القاض، مرجع سابق، ص243.

<sup>2</sup> هشام محمد القاض، مرجع سابق، ص247.

ثالثاً: أنواع التوريق يمكن تصنيف التوريق في نوعين أساسيين هما:

\* تصنيف التوريق وفقاً لنوع الضمان:

-التوريق بضمان أصول ثابتة.

- التوريق بضمان متحصلات آجلة.

\*تصنيف التوريق وفقاً لطبيعته:

- انتقال الأصول من خلال بيع حقيقي مقابل شهادات لنقل الملكية لاعادة بيعها و توزيع التدفقات المالية وفقاً لحصص محددة و هنا تكون الأوراق المالية معبراً لتحقيق هذا الهدف.<sup>1</sup>

- انتقال الأصول بكفاءة في صورة ادارية مديونية و اصدار أوراق مالية ( سندات) عديدة تختلف فيما بينها وفقاً لدرجة التصنيف و سرعة الدفع و امكانية وصل مدفوعات الأصل عن الفائدة.

و يمكن تمويل صفقة التوريق بأحد البلديتين عن طريق قروض تجارية أو اصدار سندات دين.

رابعاً: أطراف عملية التوريق:

بناء على ما سبق يمكن بيان الأطراف المعنية في عملية التوريق كمايلي:

1-مصدر الصك الاستثماري (منشأ الأصل). و هو من يستخدم حصيلة الإكتتاب ، و مصدر الصك قد يكون شركة أو فرداً أو حكومة أو مؤسسة مالية ، و قد ينوب عن

<sup>1</sup> عبيد علي حجازي ، التوريق و مدى أهمية في ظل قانون الزمن العقاري،دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2001،ص3.

المصدر في تنظيم عملية الإصدار مؤسسة مالية ذات غرض خاص مقابل أجر أو عمولة تحددها نشرة الإصدار.<sup>1</sup>

2- وكيل الإصدار: و هو مؤسسة مالية وسيطة ذات غرض خاص تتولى عملية الإصدار ، و تقوم باتخاذ جميع اجراءات التوريق نهاية عن المصدر مقابل أجر أو عمولة تحددها نشرة الإصدار و تكون العلاقة بين المصدر ووكيل الاصدار على أساس عقد الوكالة بأجر .

3-المشتري (المستثمر أو المستثمرون): و قد يكون بنكا أو مؤسسة مالية محلية أو عالمية كبرى ذات ملاءة مالية عالية ، حيث إنّ مثل هذه المؤسسات قد تتمتع بعمليات توريق بهدف استغلال هذه السيولة الفائضة في عمليات تحقق عوائد مرتفعة نسبيا .

4- أمين الإستثمار: و هو المؤسسة المالية الوسيطة التي تتولى عملية مصالح حملة الصكوك و الاشراف على مدير الاصدار و تحتفظ بالوثائق و الضمانات ، و ذلك على أساس عقد الوكالة بأجر تحدده نشرة الاصدار .

5- وكالات التصنيف العالمية: تقوم هذه الوكالات بدور أساسي في تصنيف الاصدار المالية التي تطرح على أسواق رأس مال ، و تحديد السعر العادل للأوراق المالية المصدرة و أهم هذه الوكالات pour and standand ، madxs ، fitch ، كما توجد في الوقت الحالي وكالات تصنف اسلامية تقدم إلى جانل ذلك خدمة تصنيف الجودة الشرعية مثل الوكالة الاسلامية الدولية للتصنيف IRA و مقرها البحرين و الوكالة الماليزية للتصنيف RAM.

<sup>1</sup> عبيد علي حجازي ، مرجع سابق ص6.

## خلاصة الفصل الأول:

من خلال ما تقدم في هذا النص نلخص إلى أن الجهاز البنكي وصل إلى درجة كبيرة من التطور نتيجة تطورات المعاملات المالية ، فأصبح من مكان لعرض النقود و الطلب عليها إلى موجه الاقتصاد نحو التنمية ، و رغم تعدد البنوك و تخصصها إلا أنها تؤدي وظائف متكاملة ، و يظهر من خلاله أيضا أنّ التمويل العقاري يحتل أهمية كبيرة في مختلف المنظومات الإقتصادية إذ تعرضها إلى كل جوانبه بشكل عام و أهمية البالغة في تغيير و انعاش القطاع العقاري ، ومن هنا تتشكل لدينا صورة عامة حول البنوك و نشاط التمويل العقاري ودوره في تمويل السكنات.

# الفصل الثاني

\* المبحث الأول : كفيات منح القروض البنكية العقارية.

\* المبحث الثاني : ضمانات و مخاطر القروض البنكية العقارية.

## مقدمة الفصل الثاني :

تعتبر القروض البنكية العقارية من أهم أوجه الاستثمار الموارد المالية للبنك فهي تمثل الجانب الأكبر من الأصول، و نظراً للأهمية التي تحتلها القروض على مستوى نشاطات الأفراد و المؤسسات، أصبح من الضروري على البنك العناية الخاصة بها من خلال وضع سياسة ملائمة تضمن سلامتها و عليه يكون من الملائم في هذا الفصل إلقاء الضوء على الطبيعة القانونية للقرض العقاري ثم التعرض إلى شروط و إجراءات و بالرغم من تشجيع الدولة لهذه الهيئات من أجل الخوض في مجال التمويل فإن هذه الأخيرة ترفض المخاطرة بأموالها و هذه المخاطر الناتجة عن منح القروض العقارية لتمويل المشاريع السكنية في الجزائر و لضمان ذلك أعطى المشرع الجزائري ضمان تكفل في حمايتها هيئات أنشئت خصيصاً لهذا الغرض و في هذا الفصل سنتطرق إلى :

- المبحث الأول : كفيات منح القروض البنكية العقارية.

- المبحث الثاني : ضمانات و مخاطر القروض البنكية العقارية.



**المبحث الأول : كفيات منح القروض البنكية العقارية :**

تعتبر القروض من أهم الأنشطة التي يقوم بها البنك كونها تلعب دوراً أساسياً في الاقتصاد الحديث فهي بذلك أهم أوجه الاستثمار للموارد المالية للبنك إذ تمثل الجانب الأكبر من أصوله، و بما أن القضاء على مشكل السكن يعد من أولويات الدولة، فإن تمويل المشاريع السكنية عن طريق الإقتراض له أهمية في القطاع المصرفي و المالي في كل الدول عامة فيقوم البنك بتمويل قطاع السكن عن طريق تقديم قروض مختلفة الآجال و التي تمنح وفقاً لمقاييس المقرض، و البعض الآخر القوانين المعمول بها لذلك سنقوم خلال هذا المبحث إلى التطرق إلى الطبيعة القانونية للقروض البنكية العقارية مع إبراز خصائصها و أهميتها إضافة إلى الشروط و الإجراءات.

**المطلب الأول : الطبيعة القانونية للقروض البنكية العقارية**

للقرض العقاري باعتباره عقداً طرفان هما المقرض الذي يكون مؤسسة مالية أو بنك و المقرض و هو أيضاً إما أن يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً فرداً عادياً أو معنوياً و بالتالي فإن تحديد طبيعة هذا القرض بالنسبة لكل طرف على حد تهادف إلى إبراز أهميته.<sup>1</sup>

**الفرع الأول : الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقرض :**

تعتبر عملية القرض مبدئياً عملية ذات طابع مدني باعتباره عقداً مسمى تطرق القانون المدني إلى تنظيمه في مواد 451 و ما بعدها و لكن يكتفي الطابع التجاري إذ قام به

<sup>1</sup> رملة العجلة ، الزمن الرسمي و القرض العقاري ، مذكرة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الاجازة في القضاء ،  
الدفعة الخامسة عشر 2006-2007، ص02.

التاجر بهدف تحقيق الربح و يقوم البنك على توظيف الودائع و منحها في شكل قروض و ذلك مقابل تحصيل فائدة.

و هذا العمل يقوم به البنك بوصفه من عمليات البنوك التي تقوم على الوساطة في التداول و المضاربة و يعد عملاً تجارياً على البنك و لو كان مضموناً برهن عقاري و يكسب الصفة التجارية إذ قام به بهدف تحقيق الربح.

### الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمُقترض :

يهدف المقترض من خلال لجوءه إلى القرض العقاري إلى الحصول على سكن و هو بذلك يهدف إلى تلبية حاجاته الشخصية و هو لا يهدف إلى الاستثمار و من ثمة فلا يوجد ما يمنع من إخضاع القروض العقارية ضمن قانون حماية المستهلك و الاعتراف بصفة الاستهلاك في هذا العقد و صفة المستهلك المقترض للملكية،<sup>1</sup> حيث لا تنحصر التصرفات التي يعقدها الشخص بهدف الاستهلاك في الأشياء القابلة للاستهلاك في استخدامها مرة واحدة كالغذاء، و لكنها تمتد لتشمل كل الأشياء و السلع الدائمة كالسيارات، الأجهزة المنزلية بل و العقارات كالمسكن ذاته.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني : خصائص القروض البنكية العقارية و أهميتها :

إن القرض العقاري كغيره من العقود يمتاز ببعض الخصائص التي تجعله يتميز عن العقود الأخرى و هو ما يجعلنا نبرز التفرقة بينه و بين بعض العقود المشابهة له أو المرتبطة معه في بعض الخصائص حتى يتمكن المستفيد من القرض العقاري من التمييز بينه و بين ما يماثله من العقود الأخرى.

<sup>1</sup> مصطفى كمال طه ، أصول القانون التجاري ، مقدّمة الأعمال التجارية و المؤسسة التجارية و الشركات التجارية ، الدار الجامعية للطباعة و النشر بيروت ، لبنان ، 1993، ص201.

<sup>2</sup> رملة العلجة ، مرجع سابق ، ص 12.

## الفرع الأول : خصائص القروض البنكية العقارية :

أولاً- القرض العقاري عقد رضائي : إن إبرام العقود يركز أساساً على مبدأ الرضائية لكن هذا لا يمنع من اشتراك الشكلية و التي قد تكون إما للإثبات أو للانعقاد حيث يكون أثر غيابها في الحالة الأولى عدم إمكانية الإحتجاج بالتصرف في مواجهة الغير، و في الحالة الثانية يترتب عنها عدم إمكانية الإحتجاج بالتصرف ليس في مواجهة الغير فقط و إنما فيما بين المتعاقدين.

حيث ينعقد القرض بمجرد تبادل إرادة الطرفين المتمثلين في المُقترض و البنك بالرغم من أن إيداع مبلغ القرض من طرف هذا الأخير في حساب المقترض لم يكن قد تم في ذلك التاريخ، نظراً لأن هذا القرض من العقود طويلة المدة و التي تصل إلى 25 سنة، و كذا ضخامة المبلغ الممنوح و قيمة العقار الممول و سعر الفائدة المتغير، فأن الحاجة إلى تثبيت ذلك في عقد يوقعه طرفاه ضرورة لابد منها، تتجسد أهميتها في كونها وسيلة لإثبات حقوق الأطراف وفقاً لنص المادة 333 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المعدل و المتمم،<sup>1</sup> و توفير الحماية اللازمة للأطراف المتعاقدة حيث أن انعدام هذه الكتابة قد يؤدي إلى تسرع و تهور المتعاقد في إبرام العقد دون أن يقدر الأمور حق تقديرها و يعني حقيقة الالتزامات التي ستقع على عاتقه، بينما تمكن الكتاب في عقد القرض من تفادي الأضرار التي قد تلحق بكل من الطرفين بحيث يعلم كل طرف حجم المعاملة و يعني حقيقة الالتزام الذي سيقع على عاتقه، و تلجأ مؤسسات القرض المصرفية إلى تبني صيغة العقد النموذجي.

<sup>1</sup> أنظر المادة 333 من الأمر 58-75 يتضمن القانون المدني المتمم و المعدل بالأمر 05/07.

و ذلك لعدة أسباب :

\* ضمان السرعة في وتيرة إبرام العقود، حيث أن العقود النموذجية الاحترافية تستجيب إلى الحاجات و التقنيات المُلحّة للتجارة الحديثة و ذلك في فترة الثقة و مسايرة وتيرة الحياة العصرية التي تزداد سرعتها يوما بعد يوم.

\* التمكين من تدارك النقص الموجود في القواعد العامة (مدينة تجارية) بينما بعض المسائل التقنية و التي لا يجدها البنك بمناسبة إبرامه لعقد القرض العقاري إلا في الممارسات المصرفية.<sup>1</sup>

و تجدر الإشارة أن القرض العقاري و إن كان عقدا نموذجيا فإنه لا يرقى إلى النوع الذي يتميز بالثبات حيث أن عقود القرض تختلف من بنك إلى آخر و من نوع إلى آخر و من مقترض لآخر و من فترة إلى أخرى، حيث تبقى لمؤسسة القرض الحرية في التعديل فيه حسب الظروف و التغيرات.

ثانيا - القرض العقاري قرض بفائدة :

هناك نوعين من القروض : القروض التي تحظر فيها الفائدة و هي التي تقام بين الأفراد و القروض التي تجوز فيها الفائدة المحددة بموجب قانون القرض و النقد، و هي القروض التي تقدمها مؤسسات القرض بغرض تشجيع النشاط الاقتصادي و كذا في حالة إيداع

<sup>1</sup> لطيفة طالي ، القرض في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير فرع العقود و المسؤولية ، كلية الحقوق الجزائر ، 2007، ص200 253.

أموال لديها من قبل الأفراد، و يقع على أطراف عقد القرض تحديد نسبة الفائدة و تضمينها اتفاقية القرض.<sup>1</sup>

و يمكن القول بأن القروض بين الأفراد مجانية وجوبا و تجوز اشتراط فوائد، بينما تكون مؤسسة القرض بصفتها مقرضة أو مقترضة كما يدعو إلى القول بأن القرض الاستهلاكي بما في ذلك القرض العقاري مجاني بالطبيعة لكنه يصبح قرضا بفائدة نظرا لممارسته من طرف مؤسسات القرض.

ثالثا- القرض العقاري قرض نقدي :

بالنظر إلى نص المادة 450 من الأمر 58-75 يكون محل القرض الاستهلاكي مبلغ من النقود أو شيئا آخر و تخصيص المشرّع بذلك مبلغ نقدي، بالرغم من أن النقود شيء مثلي مسايرة من الواقع يفرض نفسه و المتمثل في كون الشيء المقترض غالبا مايكون مبلغا من النقود حتى أصبح القرض النقدي المعني الأكثر شيوعاً لكلمة القرض و هذه الصفة تأخذ حصنها من حيث التنظيم القانوني في التشريعات المقارنة حيث يطبق عليه القانون الفرنسي مجموعة من القوانين الخاصة المتعلقة بأسعار الفوائد المختلفة الربا و التي لا تجد لها مقابل في التشريع الجزائري.<sup>2</sup>

الفرع الثاني : تفرقة القرض العقاري عن بعض العقود المشابهة له :

ينتمي القرض العقاري إلى فئة القروض الإئتمانية، و هذه الأخيرة تشكل مجموعة من العمليات الإئتمانية التي تكون في معظم الأحيان قروصاً حيث تتوسع هذه العمليات

<sup>1</sup> الطاهر لطرش ، مرجع سابق ،ص76.

<sup>2</sup> أنظر المادة 450 من الأمر 58-75.

لتشمل الضمان الاحتياطي، القرض الإيجاري فتح الإعتماد، عمليا الخصم و حتى تتمكن من شرح كل هذه العمليات سنقوم بتوضيحها كالتالي :

أولاً- القرض الإيجاري يقصد به تلك العملية التي تقوم بموجبها بنكا أو مؤسسة مالية أو شركة بتأجير مؤهلة قانونا ذلك بوضع الآلات و المعدات أو أية أصول مادية أخرى بحوزة مؤسسة أخرى مستعملة على سبيل الإيجار مع إمكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها، و يتم السند على أقساط الاتفاق عليها مسبقا (تسمى ثمن الإيجار) و يأخذ الإئتمان التجاري عدة تقسيمات أهمها حسب طبيعة موضوع التمويل إلى قرض إيجاري للأصول المنقولة تتشكل منقولات و أدوات استعمال ضرورية لنشاط المؤسسة أو قرض إيجاري للأصول غير المنقولة من بنايات مشيدة أو في صوار التشييد و إن اعتبرت هذه العملية قرصاً مصرفياً لكنها تختلف عن القرض العقاري في عدة نقاط :

1- من حيث الطبيعة : يعتبر الإئتمان التجاري عملية تجارية في نص القانون بينما يتغير القرض العقاري في وضعه بين مدني و تجاري إن كان الممول تاجراً.<sup>1</sup>

2- من حيث محل التمويل : يهدف الإئتمان الإيجاري إلى تحويل أصول منقولة و عقارية بينما يقتصر القرض العقاري على تمويل العقارات فقط أو عمليات ترميم و توسيع تقع على هذا العقار.

3- من حيث الأطراف : إذ كان القرض العقاري ينحصر بين طرفين في البنك كمقرض و الزبون كمقترض فإنه في الإئتمان التجاري تقوم العلاقة فيه بين 3 أطراف هم : المؤسسة المأجرة و هي البنك و المؤسسة المستأجرة و هي الزبون المقترض و المؤسسة الموردة.

<sup>1</sup> الطاهر لطرش ، مرجع سابق ،ص66.

ثانيا : عملية الخصم :

تتجلى عملية الخصم في قيام البنك بنشر الورقة التجارية من حاصلها قبل تاريخ الاستحقاق و يبقى هذا الشخص مدينا إلى غاية هذا التاريخ،<sup>1</sup> فالبنك يعطي السيولة لصاحب الورقة قبل أن يحين أجل تسديدها و تعتبر عملية الخصم قرضاً باعتبار أن البنك يعطي مالاً لحاملها و ينتظر تاريخ الاستحقاق لتحصيل هذا الدين ،ولكن يختلف بالرغم من كونه قرضا عن قروض العقارية بمايلي:

1- من حيث الطبيعة :فإن الخصم عملية ذات طابع تجاري عكس القرض العقاري الذي قد يكون عملا مدنيا ان قام به المقترض لتلبية حاجاته الشخصية ،و تجاريا اذا كان يهدف الى تلبية حاجاته المهنية .<sup>2</sup>

2- من حيث الأطراف : فإن الخصم يلجأ إليه عموما التجار و المؤسسات المالية فيما بينها ينعقد القرض العقاري بين البنك و شخص عادي او مدني عقاري

3- من حيث الاجل : الخصم عملية قصيرة لأجل بينما القرض العقاري عملية طويلة لأجل قد تصل إلى 30 سنة

ثالثا : فتح الإعتماد يعتبر فتح الاعتماد على انه كل اتفاق يتعهد بمقتضاه البنك فإن يضع مبلغ مالي تحت تصرف العميل خلال مدة زمنية يسحب منه العميل ما يشاء مرة او عدة مرات خلال هذه المدة وفي المقابل يتعهد العميل برد المبلغ الذي يستعمله فعلا ،

<sup>1</sup> الطاهر البارودي ، القانون التجاري ، العقود التجارية ، عمليات البنوك الأوراق التجارية و الافلاس ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية مصر ،ص 3050.

<sup>2</sup> الطاهر البارودي ، مرجع سابق ،ص 392.

وما قد يتفق عليه من فوائده و مصروفاته<sup>1</sup>، و تكمن نقاط الإختلاف بين فتح الاعتماد الذي يصنف على انه قرض و القرض العقاري في :

1- من حيث الصيغة القانونية : حيث يصنف على أنه عقد قرض ، بينما يصنف فتح الإعتماد على انه وعد بقرض .

2- من حيث طريقة صرف مبلغ القرض : التي تكون دفعة واحدة في القرض العقاري وتكون بوضع المبلغ تحت تصرف الزبون في عملية فتح الإعتماد ،والذي يكون له سحب ما يشاء خلال المدة المتفق عليها .

3- من حيث سعر الفائدة المطبق: فإنه يسري في القرض العقاري من يوم إبرام العقد مع كل مبلغ القرض بينما يسري في الإعتماد من يوم القيام بسحب المبلغ.

### الفرع الثالث : أهمية القروض البنكية العقارية

للقرض العقاري دور كبير في دفع عجلة التقدم و التطور بالعقار الذي بشأنه أن يعود على الدولة بالتطور و الرقي من الناحية السياسية و الإقتصادية و الإجتماعية باعتبار ان القرض هو عملية مالية و عليه فإن أهمية القرض العقاري كالتالي :

#### أولا : الأهمية السياسية للقرض العقاري

من المتعارف عليه أن قوة الدولة تقاس بقوة إقتصادها فإن كانت دولة قوية إقتصاديا فإنها لا محالة تكون قوية سياسيا و لأجل تحقيق ذلك فإنه لا بد عن القروض العقارية كوسيلة حيوية لتمويل مختلف المشاريع العقارية سواء تعلق الأمر منها بالمحلات المعدة أو المحلات ذات الإستعمال الحرفي أو الصناعي أو التجاري أو الأشغال الفلاحية

<sup>1</sup> شاكر القزوني ، محاضرات في اقتصاد البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ،دط، الجزائر ، سنة النشر 93.



بالنسبة للقضاءات غير المبنية و مما لا شك فيه أن تمنح الدولة بقوة سياسية يكسبها الكثير من الإمتيازات على المستوى الدولي كما يجعل قراراتها و توصياتها التي تتخذها ذات تأثير بالغ ضمن المنظمات الدولية الإقليمية و المجتمع الدولي وهو ما نراه على مستوى العالم العربي و كذلك على المستوى العربي في تراجع دور دول و ظهور دول أخرى على الساحة السياسية حديثا بحيث سعى الى فرض آرائها ووجهات نظرها و تتحكم في السياسات الداخلية للدول أخرى بفضل قوة إقتصادها و تحكها في بنيتها التحتية و القروض و المساهمات المالية التي تمنحها الدول.<sup>1</sup>

ثانيا : الأهمية الاجتماعية للقروض العقارية

يساعد الإئتمان في استحداث قدر من وسائل الدفع تتناسب مع متطلبات الحياة الإجتماعية للمجتمع كما يلعب الإئتمان دور كبير في زيادة كفاءة عملية تخصص الموارد الإنتاجية في المجتمع سواء في مجال الاستهلاك او في الإنتاج ففي مجال الأول نجد أن الإئتمان يساعد المستهلكين على اعادة رسم خطط انفاقهم الإستهلاكي خلال الزمن بالطريقة التي تحقق لهم اقصى اشباع كلي ممكن خصوصا اذا احسن الفرد إستغلال التسهيلات الإئتمان التي يحصل عليها اما في مجال الإنتاج نجد أن السعة الأساسية للإنتاج الحديث هي التركيز والتركيز لمحاولة الإستفادة من مزايا الإنتاج الكبير و يتضمن تركيز رؤوس الأموال و بذلك فإن الإئتمان بلغ دورا هاما في تحديد مستوى الدخل اذ كان معدل خلق الدين ضئيلا و يرتفع اذا كان كبيرا،<sup>2</sup> مما يؤدي إلى رفع مستوى المعيشة للمواطن ومن ثمة القضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية وفي مقدمة أزمة السكن و

<sup>1</sup> بو خافية سارة ( سياسة و اجراءات منح القروض البنكية العقارية ) مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ، محاسبة ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2014-2015، ص28.

<sup>2</sup> سيد الهواري ، ادارة البنوك ، مكتبة عين شمس للنشر و التوزيع ، الجزائر 1987، ص49.

النتائج المترتبة عليها كالتشرد و عزوف الشباب على الزواج بالإضافة إلى أزمة البطالة و الإنحراف.

ثالثا: الأهمية الاقتصادية للقرض العقاري

يؤدي القرض العقاري دورا حاسما في الإزدهار اذ يعتبر وسيلة للسياسة الاقتصادية إلى جانب دوره في خلق النقود بمثابة وسيط للتبادل التجاري وأداة إستغلال الأموال في الإنتاج و التوزيع<sup>1</sup> و لتسهيل فهم دور القرض تتعرض إلى النقاط الأساسية التالية :

-تسهيل المعاملات التي أصبحت تقوم على أساس العقود و الوعد بالرفاهية .

- المساهمة في النمو و الإزدهار الإقتصادي .

- وسيلة مناسبة لتحويل رأس مال من شخص لأخر اي واسطة لزيادة انتاجية رأس المال.

- المحافظة على قيمة رأس مال المقرض بالنسبة للبنك

-القضاء على التضخم و ذلك من خلال اختصاص الزيادة في القدرة الشرائية المختصة في الإستهلاك فهي أداة فعالة لذلك .

يمكن أيضا من الحصول على الفوائد للبنك أثر تحويل سيولة للزبائن الاطراف التي تطلب القروض مقابل ايداع ضمانات في ميعاد استحقاق يحدده

- القروض المقدمة من البنوك تحتوي على فوائد أكبر مما عليه من الاسواق.

- ان استعمال هذه القروض تكون جزءا في عملية التفاوض على عكس قروض السوق.

<sup>1</sup> محمل خليل ، كمال حمزاوي ، اقتصاديات الائتمانية المصرفي ، منشأة المعارف للنشر و التوزيع ،مصر 2000،ص416.

رابعاً: الأهمية المالية للقروض العقارية

للقروض أهمية مالية كبيرة تتمثل في ضمان واستقرار رؤوس الأموال و التحكم فيها و استثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية الآن القرض مالي يحصر العمليات بين الدولة عن طريق مؤسسات المالية المختلفة من جهة و الجمهور من جهة ثانية يعود على الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة استعمال القروض من طرف الجمهور حيث يستفيد الدولة من نسبة الفائدة وفقاً للقواعد التي يضبطها المشرع الأمر الذي يضمن مداخيل إضافية لخزينة الدولة التي من شأنها نستثمر في مشاريع أخرى تتعلق بالتنمية الوطنية.<sup>1</sup>

المطلب الثالث : شروط و اجراءات القروض البنكية العقارية

الفرع الاول : شروط منح القروض العقارية

لمنح القروض العقارية يجب ان تخضع لشروط و مقاييس شأنها بشأن القروض الأخرى.<sup>2</sup>

أولاً : مجال التطبيق و اجراءات الوضع تحت التنفيذ

1- مجال التطبيق

أ- مشروع القرض : القرض العقاري الممنوع للأفراد موجه إلى

- شراء مسكن جاهز

- البناء الذاتي

<sup>1</sup> فلاح حسن الحسيني ، إدارة البنوك ، دار وائل للنشر ، الطبعة الأولى ، 2000،ص126.125.

<sup>2</sup> عرعار الياقوت ، التمويل العقاري ، مذكرة مقدّمة من أجل نيل شهادة الماجستير في الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2009،ص221.

- ترسيم او توسيع سكن

ب- المعايير المؤهلة للحصول على قرض عقاري : يجب على المستفيدين القرض العقاري ان تتوفر فيه

- الجنسية الجزائرية و للإقامة بالجزائر .

- البلوغ في تاريخ الرخصة بالتمويل وأن لا يتعدى 70 سنة .

- يجب أن يتقاضى دخلا شهريا ثابتا على الأقل مرتين snmg

ثانيا: اجراءات الوضع تحت التنفيذ :

أولا : معالجة الملف

- المكلف بالقرض العقاري على مستوى الوكالة يضمن مطابقة و شرعية الوثائق المقدمة

- القدرة على استرجاع القرض مقيمة على اساس المعطيات المقدمة و الموجودة في الوثائق المكلفة للملف .

- لتحليل الخطر المتعلق خصوصا بالحالة الإجتماعية للزبون يكون حسب :

-التكاليف العامة للمسكن او البناء

-المداخيل و الوضعية الحالية للزبون -مهنة الزبون الطالب للقرض

ثانيا : مدة معالجة الملفات ان مدة معالجة الملفات من طرف الوكالة لا يتعدى ١٠ ايام

بداية من تاريخ ايداع مجموع الوثائق المطلوبة

ترفع الملفات لكفاءة اللجنة المركزية للقروض و مدة معالجة الملفات لا تتعدى ١٠ ايام من تاريخ استقبالها للقروض كما ان قرار اللجنة بالبتول او رفض الطلب يجب ان يكون على شكل كتابي من طرف وكالة الزبون

### الفرع الثاني : حالة تقديم القروض و شروط تقديم التمويل وشروط

أولاً : حالة تقديم القرض في حالة الموافقة على التمويل تستدعي الوكالة المستفيد من القرض لملئ الوثائق التالية :

- فتح حساب شخصي على مستوى الوكالة .
- امضاء تعهد بتزويد حسابه بمبالغ الاقساط الشهرية.
- دفع مبلغ التأمين .
- امضاء المستفيد على وثيقة متعلقة بالقرض في خمس نسخ مطابقته الأمل.
- امضاء جدول تسديد الاقساط الشهرية في 05 نسخ .
- امضاء امر الدفع الخاص باجمالي مبلغ القرض .
- تحويل اجمالي مبلغ القرض الي حساب المستفيد مع مراقبة استعمال القرض .
- عداد عقد الملكية باسم المقترض من طرف الموثق و الذي يقوم الرهن من الدرجة الاولى وعلى العقار الى البنك وتكون قابلة للاظهار لصالح شركة اعادة تمويل الرهني s.r.h

ثانيا : شروط تقديم التمويل و شروط القرض:

يجب على المستفيد تحويل على الاقل 20% من قيمة المسكن المراد شراؤه الى حسابه البنكي

كل تحويل مباشر من طرف المستفيد الى صاحب المسكن اوالمقاول يجب ان يكون مثبتا بفواتير قانونية و ممضية

دفع منح التامين من طرف المستفيد وتكاليف الموثق والعمولة كما ان هذه التكاليف يمكن ضمها الى مبلغ القرض و شروط القرض هي<sup>1</sup> :

مبلغ القرض قيمة القرض لا تتجاوز ثلاث ملايين دينار جزائري مهما كانت قيمة المسكن أو البناء أو تكلفة التوسيع في المسكن أو ترميمه أو تحدد على أساس قدرة الإرجاع الشهرية ، كما أن الأقساط الشهرية عند الإرجاع لا يجب ان تتجاوز سنة 30% من الدخل الشهري للأسرة اذا كان هذا الدخل أقل أو يساوي 5000 و 40% اذا كان الدخل يفوق 50,000 دج .

- معدل القرض :المدة القصوى لارجاع مبلغ القرض تصل إلى خمسة و عشرين سنة وهي محددة على أساس قدرة الإرجاع و كذا من الزبون

- معدل الفائدة المطبقة مع شروط إعادة التمويل من طرف شركة اعادة التمويل الرهني  
- معدل الفائدة هو متغير طول مدة القرض ، كما يمكن ان تخضع لارتفاع او لانخفاض تبعاً للسوق . -الرسوم : إن القروض العقارية البنكية الممنوحة للأسر معفاة من الرسوم على القيمة المعفاة.

-اللجنة : تتحصل لجنة تسيير القرض على مبلغ مالي من طرف المستفيد في بداية مدة القرض و يتغير هذا المبلغ حسب مدة القرض ما بين 6000 و 12,000 دج

<sup>1</sup> مروى رحال "آليات تمويل القروض العقارية في البنوك الجزائرية ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية تخصص مالية المؤسسات ، جامعة قالمة،2014/2015،ص110.

- إسترجاع وإستعمال القرض تعتبر مدة إلغاء القرض ثلاثة أشهر كحد أقصى ابتداء من تاريخ الاشعار بالقرض و يمكن إسترجاع القرض بسهولة عند تجاوز هذه المدّة .

\* في حالة البناء الذاتي على المستفيد تحقيق الأشغال الكبرى في ظرف 12 شهرا بعد حصوله على القسط الأول من القرض، وفي حالة تجاوز هذه المدّة فالمستفيد ملزم بدفع عمولة 1% من القسط غير المستعمل<sup>1</sup>.

\* أجل تحقيق سكن شخصي عن طريق البناء الذاتي هو 36 شهرا في حالة التهيئة ، التوسيع او الترميم .

\* المقترض يستفيد من تأجيل تسديد القرض قدره ١٢ شهرا في حالة البناء الذاتي و ٠٦ أشهر في الحالات الأخرى.

\* استرجاع القرض يكون بدفعات شهرية ثابتة (مبلغ القرض +الفائدة) تسحب من حساب المستفيد .

- الكفاءة و القدرة على إتخاذ القرار : تعتبر مرحلة إتخاذ القرار بالقبول أو الرفض من أهم المراحل التي تستدعي مراجعة جميع المعلومات المتعلقة بقدرة المقترض على تسديد القرض حسب المدّة الزمنية المحددة ، وكذا الوقوف بدقة على التفاصيل المتعلقة بالضمانات المقدمة.

إن دور مصلحة القروض يكون معتبرا الآن بروز أدنى شك في المعلومات و التحاليل المقدمة قد يؤدي إلى تأخير عملية منح القرض أو إلغائه تماما .

كما أن القدرة على إتخاذ القرار تعود إلى الرئيس المدير العام للبنك بالدرجة الأولى .

<sup>1</sup> حمزة محمود الزبيدي ، ادارة المصارف "استراتيجية الودائع و تقديم الائتمان " مؤسسة الوراق للنشر ، عمان ،دط، الأردن ، 2000،ص210.

الفرع الثالث: إجراءات القروض البنكية العقارية :

أولاً: الإجراءات الأولية لمنح القروض العقارية .

تتمثل هذه الإجراءات في:

1-سلطة إتخاذ القرار: إن سلطة إتخاذ القرار بشأن طلب القروض هي من صلاحيات لجان القرض حيث تقوم بدراسة ملفات طلب القروض المسجلة في جدول أعمالها للبحث فيها و هذا ضمن الحدود الموضوعية<sup>1</sup>، و سلطة القرار محدد حسب الجدول التالي :

مبلغ القرض	لجان القرض
حتى مبلغ 02 مليون دينار	لجنة القرض بالوكالة
حتى مبلغ 05 مليون دينار	لجنة القرض بالمديرية الجهوية
ابتداء من 05 مليون دينار فما فوق	لجنة القروض بالادارة المركزية

2-تكوين ملف القرض: لكل نوع من أنواع القروض العقارية وثائق مشتركة فيما بينها ووثائق أخرى خاصة بكل نوع و أهم الوثائق التي يجب أن تتوفر في ملف القرض العقاري طلب القرض من طرف طالب القرض ، شهادة ميلاد ، بطاقة عائلية للمتزوجين و نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> لباد ناصر ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة لنيل درجة دكتوراه حقوق ، كلية الحقوق ، جامعة عنابة ،2005،ص66.

<sup>2</sup> قريس أمين ، تمويل الترقية العقارية ، مذكرة ماستر ، قص قانون اقتصادي ، فرع قانون الضبط الاقتصادي ،كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة ،سنة 2014،ص39.



## 3-مبرر الدّخل :

يجب تقديم كشف الرواتب حديث معاش بالنسبة للمتقاعدين راتب بالنسبة للإجراء مع شهادة العمل و تصريح سنوي للأجور لدى مصلحة التأمينات الاجتماعية (cnos) ثانيا: معالجة ملف طلب القرض : بعد إستلام الملف كاملا مقابل تسليم وصل الإيداع ، تباشر الوكالة في دراستها و بالخصوص مايلي :

## 1- التأكد من الوثائق المكونة للملف:

على المكلف بالقرض التأكد من مطابقة و شريعة الوثائق المقدمة وذلك تفاديا لأية مشاكل و من أهم هذه الوثائق مبررات الدخل ويتم فيها فحص دقيق لعناصر الدخل شهادة الملكية المتوفرة و يشمل طبيعة الشهادة تعريف المالك و طلب القرض،والتأكد من أن العقار ليس ملكا لشخص آخر أو لديه ملكية مشتركة ، الرخصة و. أخيرا إعداد البطاقة التقنية و تمضى من طرف المكلف بالقبض في ثلاثة نسخ ، وتأشر من طرف المسؤول بالقرض المكلف لدفع الملف ، كما تقدم البطاقة التقنية لدراسة ملف طلب القرض إلى لجنة القرض للبحث فيها حسب عينة القدرة على الالتزام<sup>1</sup>.

## 2- إعداد الملف و عقد القرض و الضمان:

بالتوازي مع تأسيس قرار المنح و قبل تحديد عقد القرض ، تقوم الوكالة بإرسال رسالة الموافقة للزبون ، تبلغه فيه شروط القبول أو الرفض و الزبون أمامه مهلة 15 يوم للتأكد من قبوله.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> لباد ناصر ، مرجع سابق ،ص69.

<sup>2</sup> قريس أمين ، مرجع سابق ،ص39.

إن قرار القرض بعد موافقة الزبون ، وبعد التأكد من أن الشروط الموضوعية لقرار منح القرض مستوفية ، يقوم المسؤول بالوكالة لأعداد عقد القرض ، و تقدم لمدير الوكالة للتوقيع عليه مع الحرص على إمضاء الزبون و بمجرد التوقيع تباشر الوكالة في تقديم الضمانات التي ستقدم.

**المبحث الثاني : ضمانات و مخاطر القروض البنكية العقارية**

نجد المدة التي تتميز بطولها في القروض العقارية عنصرا هاما ضامنا للقرض العقاري، مما تجعل من عنصر الخطر يبلغ أعلى درجاته، و إن كان الخطر ملازما للقروض فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال إلغائه بصفة نهائية، و استعداد حدوثه مادامت فترة الإنتظار طويلة قبل حلول أجل استرداده، لهذا تحيط به سلمية مدح القروض العقارية ضمانات معينة عن طريق عينات مالية تضمن و تساهم في تدعيم عمليات التريبة العقارية، و أيضا مخاطر متنوعة و هذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث :

**المطلب الأول : الضمانات العينية****الفرع الأول: الرهن الرسمي****أولا : تعريف الرهن الرسمي**

يعتبر الرهن الرسمي أهم وسيلة من وسائل تقوية الإئتمان بين البنوك و المؤسسات المالية و الممولين بالترقية العقارية، و قد عرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي عقد يسدده به الدائن حقا عينيا على عقار لوعاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استهتار حقه من ضمن العقار جنائي يد يكون<sup>1</sup>.

**ثانيا : خصائص الرهن الرسمي**

1- هو حق عيني على عقار ينتج عنه حق التشبييع الذي يحول الدائن المرتهن تتبغ العقار في أي يد كان، كما يخوله حق التقدم أو الأولوية على الدائنين العاديين أو التاليين له في المرتبة عند توزيع ثم العقار، و تاريخ القيد هو الذي يحدد مرتبة الرهن و نقاءه بالنسبة الغير .

<sup>1</sup> أنظر المادة، 882 من الأمر رقم 75-58.

- 2- هو عقد ملزم الجانب واحد و هو الرهن سرا كان هو المدين أو الكفيل العيني.
- 3- لا يقبل التجزئة لأن وفاء المدين بجزء من الدين لا يترتب عنه بالمقابل انقضاء الرهن جزئيا ،فالرهن لا ينقضي إلا بوفاء المدة بكامل قيمة الدين.
- 4- هو عقد تابع حيث أنه يتبع الالتزام الأصلي الذي انعقد من أجله و يدور معه في وجوده و في عدمه ،فإذا كان الالتزام الأصلي باطلا أو قابلا للإبطال يتبعه الرهن في ذلك ،و إذا انقض الالتزام الأصلي ينقص الرهن الرسمي<sup>1</sup>.

### ثالثا: شروط الرهن الرسمي

- 1- أن يكون المرهون عقارا حيث أن الرهن الرسمي يرد على العقارات دون المنقولات لذلك يشترط أن يكون الرهن واردا على حق عيني عقاري.
- 2- أن يكون العقار مملوكا للراهن حيث أنه اذا كان الراهن غير مالك للعقار فإنه يعد رهن لملك الغير .
- 3- أن يكون العقار مما يقبل التميز عنه و مما يمكن بيعه بالمزاد العلني.
- 4- أن يخضع للإجراءات الشكلية و القانونية بحيث يجب افرأغه في ورقة رسمية و شعره في المحافظة العقارية<sup>2</sup>.

### رابعا : آثار الرهن الرسمي.

#### 1-آثار الرهن الرسمي بالنسبة للممول:

يكتسب الدائن المرتهن بالرهن الرسمي حقا عيني ،يخول له التنفيذ على العقار المرهون في أي يد يكون اذا حل أجل الدين و لم يتم المدين بالوفاء ،و هذا ما يسمى

<sup>1</sup> طلبة أنور ، المطول في شرح القانون المدني ، المكتب الجامعي الجديد ، الاسكندرية ، 2004،ص288.

<sup>2</sup> سرايش زكريا ، الوجيز في شرح أحكام الكفالة و الرهن الرسمي وفق القانون الجزائري ،دار الهدى للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2010،ص48.

بحق التتبع، كما يترتب عقد الرهن الرسمي للدائن المرتهن حق الأفضلية أو ما يسمى أيضا حق التقدم، و يقصد به حق الدائن المرتهن في التقدم على غيره من الدائنين العاديين، و الدائنين المرتهنين التاليين له في المركب لاستفاء حقه وقت حلول الأجل المتفق عليه في عقد القرض، أو الاتقاء على قيامها ببيع العقار المرهون، دون اتباع الإجراءات القانونية المفروض للتنفيذ على العقار و لو تم الإتفاق بعد إبرام عقد الرهن، لأن تلك الإجراءات وضعها القانون لضمان حقوق كلا من الدائن و المدين، بما يحقق التوازن بين مصالحها المتعارضة.<sup>1</sup>

## 2- آثار الرهن الرسمي بالنسبة لطالب التمويل:

يرتب عقد الرهن الرسمي على طالب التمويل الراهن بالتزامات معينة، كالاتزام بنقل حق الرهن إلى الدائن المرتهن، و الاتزام بتسجيل الرهن حتى يقوم الحق العيني و يكون حجة على الكافة، كما يلتزم سلامة الرهن، و دفع نفقات عقد الرهن الرسمي إلا إذا اتفق على غير ذلك و هو في هذه الحالة يجب على الراهن دفع نفقات كتابية العقد لدى الموثق، الذي قام بتحريره، و كذا مرسوم العقد و الضرائب المقررة على توثيق العقد ورسوم قيده. لا يترتب على الرهن الرسمي عكس الحيازي تجربة الراهن من سلطاته على العقاب أو من حيازته من قبل هيئة القرض، إنما يظل العتاب المرهون رهنا مملوكا للراهن و في حيازته، و بالتالي يحق له القيام بما يخوله حق الملكية من سلطات (الاستعمال، الاستغلال، التصرف) و لكن يبقى ذلك مقيد لضمان علامة الرهن وفقا المادة 894 من القانون المدني الجزائري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عبد القادر محمد شهاب، محمد عبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتب القانونية، مصر 2008، ص305.

<sup>2</sup> أنظر المادة 834 من الأمر 75-58.

## الفرع الثاني : الرهن الحيازي:

أولاً : تعريف الرهن الحيازي:

الرهن الحيازي هو عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين على عاتقه أو لغيره، أن يسلم إلى الدائن المرهون و يخول له حق حبس الشيء إلى أن يستوفى دينه، و أن يتقدم الدائنين العاديين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون، ستعمل هذا الرهن الحيازي كضمان ل مؤسسة المالية بحيث يمكن أن يرهن المؤسسة التجارية لصالحها و هذا بعقد عرفي مسجل وفقا للأحكام القانونية المطلوبة في هذا المجال .

إلا أن هذا الزمن لا تلجأ إليه البنوك و المؤسسات المالية كثيرا في ضمانات قروضها من المتعاملين و المستفيدين من الترقية العقارية ،ما تؤسس لصالحها هذا قانوني على القطعة الأرضية أو البناءات محل التمويل و هو تمكين المشتركين من إستخدام العقار و بما أن الرهن الحيازي عقد ملزم بجانبين.<sup>1</sup>

ثانيا : خصائص الرهن الحيازي:

- 1- هو عقد رضائي ملزم الجانبين بحيث أنه ينعقد بمجرد تبادل الإيجاب و القبول و بدون تسليم الشيء المرهون اذ أن التسليم التزام لا ركن .
- 2- هو حق عينيا يخول للدائن سلطة مباشرة على العقار بموضوع الحق ،كما يعطيه حق الأولوية في ثمن بيع العقار المرهون و صلاحية نتيجة في أي يد يكون.

<sup>1</sup> عرار الياقوت ، التمويل العقاري ، مذكرة ماجستير ، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2009.

3- هو عقد تابع حيث أنه يقوم بقيام هذا الدين و يتبعه في وجوده و قدمه و إبطال بطلانه و ينقضي بانقضائه و يتحدد تكييفه بحسب طبيعة الإلتزام الأصلي.<sup>1</sup>

ثالثا: إلتزامات الرهن الحيازي:

1- إلتزامات الرهن: ينبغي على الرهن تسليم الرهن و نفاذه و ليس له أن يأتي عملا ينقص من قيمة الشيء المرهون أو يحول دون استعمال الدائن يأتي عملا ينقص من قيمة الشيء المرهون أو يحول دون استعمال الدائن حقوقه المستمدة من العقد و الدائن المرتهن في حالة الاستعجال أن يتخذ على نفقة الرهن هلاك الشيء المرهون أو تلفه اذا كان الهلاك أو التلف راجعا أو ناشئا عن قوّة قاهرة.<sup>2</sup>

2- إلتزامات الدائن المرتهن :

الدائن المرتهن في مجال تمويل الترقية العقارية ، هي البنوك و المؤسسات المالية الممولة للترقية العقارية ( هيئات القرض)، حيث تقع عليها إلتزامات ،اذ تسلم الدائن المرتهن الشيء المرهون ، فعليه أن يبذل في حفظه و صيانتته من العناية ما يبذله الشخص المعتاد و هو مسؤول عن هلاك الشيء أو تلفه ، ما لم يثبت أن ذلك يرجع لسبب لا بد له في ذلك ، و لا يحق للدائن أن ينتفع بالشيء المرهون دون مقابل ، كما لا يحق للدائن المرتهن أن يغير طريقة استغلال الشيء المرهون إلا أيضا الراهن ، و هو يجب عليه أن ينادر بإخطار الرهن على كل أمر يقتضي تدخله.

إذا أساء الدائن استعمال هذا الحق ، أو أدار الشيء ادارة سيئة ، أو ارتكب في ذلك إهمالا جسيما ، كان للرهن الحق في أن يطلب وضع الشيء تحت الحراسة ، أو أن

<sup>1</sup> سرايش زكريا ، مرجع سابق ،ص43.

<sup>2</sup> سرايش زكريا المرجع نفسه ،ص 62.

يسترده مقابل دفع ما عليه ، و في الأخير يجب لى الراهن أن يرد الشيء المرهون إلى الراهن بعد استيفاء كامل حقه.

### الفرع الثالث : الإمتياز

أولا : تعريف الامتياز: يوجد نوع آخر من الضمانات التي تحيط الدين بحماية شاملة و التي أيضا لم يكن للمستفيد اي دور في تأسيسها تقع على عاتقه لأنها تنقل جزء من ممتلكاته او صفة المالية و هي حق الإمتياز.

عرفته المادة 982 من التعيين المدني على أنه " أولوية يتم فيها القانون تمدين معين مراعاة سنة لصحته و لا يكون للمدين إمتياز إلا بمقتضى نص قانوني " و يقصد بالأولوية تقديم الحق الممتاز على سائر الحقوق الأخرى التي يتقيد معايرة الحق و القانون وحده و هو الذي يتوله تعيين هذه الحقوق الممتازة و تعيين مرتبة الإمتياز ، و لقد أقر قانون النقد و القرض امتيازاً لجميع القروض التي تصدرها البنوك بما في ذلك البنوك القروض المرجعة لتمويل عمليات الحصول على سكن و المفتوحة للأفراد و حق الإمتياز يخول للدائن حقا في التقدم و حقا في تتبع المال المنقل اذا خرج هذا الأمر من يد مدينه .<sup>1</sup>

ثانيا: خصائص الامتياز:

1. حق الإمتياز تأمين قانوني بحيث أنه لا يفرد إلا بنص في القانون .
2. الإمتياز للحق و ليس للدائن ، اذ أنه يقرر لصفة الحق ،فأي حق توافر فيه صفة يرهاها القانون و ينص على أنها امتياز يكون حق ممتزا بموجب هذه الصفة أيا كان الدائن .

<sup>1</sup> أنظر المادة 982 من الأمر 58-75.



3. حق الإمتياز حق عيني لأنه سلكة مباشرة لشخص على عقار ،و تعطي صاحبها ميزتي التقدم و التتبع .
4. حق الإمتياز حق تابع لأنه يستلزم وجود التزام اصلي بالشخص ،فإذا كان هذا الأخير باطلا او قابل لإبطال أيا كان حق الإمتياز يتعين في ذلك و يترتب على هذا أنه لا يوجد امتياز إلا إذا وجد التزام أصلي.
5. حق الإمتياز حق غير قابل للتجزئة حيث أنه كسائر الحقوق العينية الأخرى يبقى على كل العينان اذا ما هي كرة من الدين الممتاز فيدفع كما أن أي جزء من الشيء يبقى من معالم الدين الممتاز<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث : الرهن القانوني:

الرهن العقارية أو ما يسمى أيضا بالرهن القانوني و هو الرهن الذي تمتاز به البنوك و المؤسسات المالية لضمان قروضها يعتبر رهن رسمي قانوني يطبق وفق أحكام قانونية عكس الرهن الرسمي الذي يكون نتيجة اتفاق بين المدين و الدائن و الاختلاف الموجود بين الرهن الرسمي و الرهن القانوني يكمن في الطرف الدائن بين الرهينين ،فالكرف الدائن المرتهن في الرهن القانوني تمثله البنوك و المؤسسات المالية لهذا فإن الرهن مؤسس لصالحها و هي التي تتكفل بعقد دون تتدخل المدين ،كما أن مدة اعفائه 30 سنة ،عكس تسجيلات الرهن بصفة عامة هي تمتد لمدة عشر سنوات ابتداء من تاريخها و يوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل إنقضاء أجالها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> صلاح الدين حسن السيسي : التمويل العقاري و التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ،دار الفجر للنشر والتوزيع ،مصر ،2010،ص94.

<sup>2</sup> سرايش زكريا ، مرجع سابق ،ص64.

**المطلب الثاني : الضمانات الشخصية.**

هذه ضمانات تعلق بالشخص وتعني التزام شخص معين أو عدة أشخاص بضمان مدني في حالة ما إذا عجز عن تسديد القرض المصرح له من طرف المؤسسة المالية أو البنكية.

**الفرع الأول: الكفالة.****أولاً : تعريف الكفالة.**

لقد عرفت المادة 644 من القانون المدني الجزائري الكفالة على أنها " عقد يدخل بمقدمتها شخص يتقيد الإلتزام بأن يتعهد الدائم بأن يفي بهذا الإلتزام اذ لم يفي به المدين نفسه ، فالكفالة بهذا المعنى هي عقد بين الدائن و الكفيل ،و المدين ليس طرفا فيه و مضمون عقد الكفالة هو قيام الكفيل بتعين التزام مدني اذ لم يتم المدين بتنفيذه.<sup>1</sup> و تكمن أهمية الكفالة في تفعيل تمويل الترقية العقارية ،لذا تعتبر ضمانا من الضمانات التي تشترطها الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية .

**ثانيا : خصائص الكفالة:**

- 1- هي عقد تابع حيث أنه يفترض حتما دنيا أصلا لتكفله و التزام الكفيل تعبيري عنها تابعا لالتزام المدين الأصلي سواء كان الكفيل متسامحا مع المدين الأصلي او غير متسامحا من حيث وجوده و نطاقه و آثاره انقضائه.<sup>2</sup>
- 2- هي عقد ملزم الحانبي واحد هو جانب الكفيل اذا أنه وجد في الملتزم عقد الكفالة لوفاء الدين للدائن إن لم يفي به المدين الأصلي ،فالدائن لا يلتزم بشيء نحو المدين.

<sup>1</sup> أنظر المادة 644 من الأمر 75-58.

<sup>2</sup> حسن محمود عبد الدايم ، الكفالة لتأمين شخص للحقوق ، دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية ، 2009،ص51.

- 3- هي من حقوق التبرع و ذلك أن الكفيل لا يحصل على مقابل لما قد يتعهد به .  
 4- هي عقد رضائي اذ أنها تتم بمجرد الإيجاب و القبول عن الدائم و الكفيل .

ثالثا : شروط الكفالة.

لإنعقاد عقد الكفالة صحيحا يتوجب توافر شروط عامة من إضافة حل و سبب، إضافة الى شروط الخاصة بحيث توفرها في الكفيل أوردها المادة 646 من التعيين المدني و هي :

- يجب ان يكون الكفيل موسرا .

- أن يكون الكفيل مقيم في الجزائر حتى يستطيع الدائن الرجوع على الكفيل بأسهل الطرق و ذلك إذا لم يفي المدين بالتزامه<sup>1</sup> .

### الفرع الثاني : التأمين

أولا : تعريف التأمين

عرف المشرع الجزائري للتأمين في نص المادة 619 من القانون المدني الجزائري " التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى التزام به له أو إلى المستفيد الذي اشترك التأمين لصالحه مبلغا من المال أو ايرادا أو أي عرض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين في العقد و ذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أم المؤسس له إلى المؤمن " فالتأمين إذا هو الحصول على الأمان في مواجهة خطر معين ،لتقادي نتائج الضارة أو على الأقل حصرها في أضيق نطاق محكم ،لأن توزيع النتائج الضارة لحادثة معينة يخفف من صلاحياتها عكس لو تحملها شخص واحد أو جهة واحدة و هذا ما يحقق التأمين ،يعتبر التأمين من الضمانات العامة لمنح

<sup>1</sup> أنظر المادة 646 من الأمر رقم 75-58.

قروض العقارية و من عوامل زيادة الإئتمان لكونه يحمي البنوك و المؤسسات المالية من مخاطر عدم التمديد سواء سبب و فاء المقترض او سبب تعرض المديون لحادث كالحريق .

ثانيا : أنواع التأمين.

1- التأمين المتعلق بالمقترض :

- التأمين على الحياة بحيث يقوم المستفيد من إكتساب تأميننا على مدى حياته لدى إحدى شركات التأمين بمال من البنك الذي موله .

- تأمين الوفاء و الحجز الذي يعتبر أكثر إئتمانا في التمويل البنكي حيث يوقع التأمين للمستفيد من التمويل لضمان الوفاء أو العجز و ليس لضمان الإفلاس .

2- التأمين على العقار المرهون :

\_ التأمين من الحريق و هذا التأمين نرتبط بالأموال المسلمة كضمان حيث تؤمن هذا الحريق .

- التأمين على مساحة التغيير و تكون في حالة التمويل في مجال الترقية العقارية عند قيام المتعاملين بتشديد المباني بحيث أن تؤمن من المخاطر المعتادة لورشات التغيير لاسيما العقار و كذا الحرائق أثناء الإنجاز.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> ابراهيم أبو النجا ، التأمين في القانون الجزائري ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،دس س ،ص22.

**المطلب الثالث : مخاطر القروض البنكية العقارية.**

من بين اهتمامات البنك الرئيسية حرصه على استيراد ديونه في مواعيد استحقاقها .يعني أن كل تأخر له أضرار و من ثم تفاؤل البنك أثناء منحه للقرض أن يكون واثقا من التسديد فعلا في المستقبل لهذا لا يمكن فصل البنك عن المخاطر .

**الفرع الأول : مفهوم المخاطر البنكية و مخاطر القروض .**

أولاً: مفهوم المخاطر:

كلمة المخاطر يقابلها في اللغة الفرنسية ( Risque ) و أصلها المصطلح اللاتيني (Rececore) التي تعني فقدان التوازن و التغيير بالنسبة لحالة متوقعة .

و من هنا يمكن تعريف المخاطرة على أنها انحراف عن ما كان متوقعا فالمخاطرة هي مرادف لعدم التأثر من الحدوث ،فهناك مثلا عدم تأثر المقرض من إسترداد القرض و عدم تآكل المستثمر في المشروع ما أو أصل ما من تحقيق عائد<sup>1</sup>.

معنى ذلك أن كل قرار من قرارات البنوك يتضمن مخاطر معينة ، و التي تتمثل في مدى ابتعاد النتائج المحققة من الأهداف المسطرة ، و بالتالي فإن

<sup>1</sup> زياد رمضان : مبادئ الاستثمار المالي و الحقيقي ، دار وائع للطبع ،1988،ص22.

المخاطر ملتزمة نشاط تلك البنوك ،فلا يمكن للبنك أن يمنح قرض دون تحمل خطر و لا يمكن للمستثمر أن يقوم بمشروع دون أن يسلم مخاطر عدم نجاحه فكلما زاد عدم التأثر من الحصول على عائدات زادت المخاطر .

و بمفهومها العام تعرف المخاطر وفقا لنظرية الاحتمالات ،بأنها فرصة حدوث عائد آخر غير متوقع بينما يعرف احتمال الحدث ذاته بأنه فرصة وقوع هذا الحدث في المستقبل .<sup>1</sup>

ثانياً : مفهوم مخاطر القروض :

هو احتمال الخسارة التي يتعرض لها الدائن بسبب المدين (المصرف و المؤسسة المقترضة) العاجزة عن تسديد كل أو جزء من الدين (القرض) و الفوائد المرتبطة به إما بسبب نقص الإجراءات أو بسبب عدم نجاعة المدين في تعامله مع دائئه .

كما يقصد بمخاطرة القروض الناجمة عن فقدان الكل أو الجزء من الفوائد المستحقة أو أصل الدين أو كلاهما وفقا لاتفاقية و العقود المبرمة و من وجهة نظر المسييرين، يشتمل في وجود مستوى معين من المنازعات التي تؤدي إلى الخسائر في النتيجة و بطبيعة الحال يحدث تدهور في مستوى ثروة البنك في الأجلين القصير و الطويل.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> طارق طه ، ادارة البنوك و نظم المعلومات المصرفية ،2000،ص25.

<sup>2</sup> مصطفى رشدي شيخة ، الاقتصاد النقدي و المصرفي الدار الجامعية ،مصر،1985.

و كذلك هو احتمال عدم التزام المقترض بتسديد مبلغ القرض في تاريخ الاستحقاق و بالتالي تخفيض الخسارة الناتجة عنه يمكن أن تحقق إذا كانت علاقة البنك بالمقترض علاقة مستثمرة و يتمتع بالقدرة على متابعة و مراقبة القروض بعد منحها و ذلك لتحصيلها في مواعيد الاستحقاق. و من خلال هذه التعاريف تبين أن القروض هي مخاطر ذات معنيين :

- المعنى الأول : يتضمن عجز المقترض من التسديد.

المعنى الثاني : إحصائي يتمثل في احتمال الخسارة و هو متضمن في المعنى الأول و منه لا يمكن دخل المخاطر على القروض.

### الفرع الثاني : أنواع المخاطر البنكية :

أولاً : المخاطر العامة :

إن المخاطر العامة هي المخاطر التي تواجهه و تصادق كافة القروض مع استثناء طبيعة و ظروف المؤسسة المانحة للقروض و يمكن إجمالها فيما يلي :

1- مخاطر الائتمان : كلما استحوذ البنك على أحد الأصول المربحة فإنه بذلك يستعمل مخاطر عجز المقترض عن رد أصل الدين و فوائده وفقاً للتاريخ المحددة لذلك و ديون خطر الائتمان هو المتغير الأساسي المؤثر على صافي الدخل و القيمة السومية لحقوق الملكية الناتجة عن عدم السداد أو تأجيل و هناك أنواع مختلفة من الأصول التي تتميز باحتمال حدوث عجز عن السداد فيها و تمثل القرارات أكبر هذه الأنواع و التي تتصف كأكبر قدر ممكن من

مخاطر الائتمان فالتغيير في الظروف الاقتصادية العامة و مناخ التشغيل بالشركة يؤثر على الصفقات النقدية المتاحة لخدمة الدين، و من الصعب التنبؤ بهذه الظروف كذلك فإن قدرة الفرد على إعادة رد الدين تختلف وفقاً للتغيرات التي تطرأ التوظيف و ما في ثروة الفرد، و لهذا السبب تقوم البنوك بتحليل الائتمان لعل طلب على حدة لتقييم قدرة المقترض على رد القرض.

2- مخاطر السيولة : تظهر هذه المخاطر عندما يعجز البنك عن مواجهة المسحوبات المستمرة و المتعددة من طرف المودعين باعتبار أن أموالهم التي منحت للغير على شكل قروض ؟ استدتت؟ جزئياً أو كلياً في مواعيد استحقاقها و بالتالي تصبح أموالاً مجمدة و هو ما يعرف عند البنك بخطر عدم التوفيق بين مختلف آجال التسديد و قبض الأموال اللازمة في الوقت المناسب و الذي يؤثر سلباً على سمعة البنك.<sup>1</sup>

3- مخاطر سعر الفائدة : و هو احتمال تقلب أسعار الفائدة مستقبلاً فإن تم تعاقد بين البنك و العميل على سعر فائدة معينة على القرض ثم ارتفعت أسعار الفائدة في السوق بصفة عامة، و ارتفعت معها أسعار الفائدة على القروض التي لها نفس درجة المخاطر مع القروض المتعاقد عليها، فإن هذا يعني أن أموال البنك أصبحت مصرفة استثمارات يتولد فيها عائد منخفض عن الفائدة السائدة في السوق، و قد تأخذ مخاطر سعر الفائدة صورة أخرى تتمثل في

<sup>1</sup> منير ابراهيم الهندي ادارة البنوك التجارية ، الطبعة الثالثة ، المكتب العربي الحديث للنشر ، مصر ، 2002، ص228.



انخفاض ما في الدخل و قيمة المنشأة و هكذا فإن مخاطر التشغيل من البنك ترتبط عن قريب بأعباء و عدد أقسام أو فروع و عدد الموظفين.

4- مخاطر التشغيل : توجد عدة أسباب تؤدي إلى تغيير المكاسب نتيجة لسياسات التشغيل التي يتبعها البنك، في البنوك لا تملك الكفاءة للرقابة على التكاليف المباشرة و أخطار المعالجة التي يقوم بها موظفي البنك و يجب أن يستوعب البنك أيضا السرقات و هكذا تشير مخاطر التشغيل إلى احتمالات تغيير مصاريف التشغيل البنك تربط عن قريب بأعباء و عدد الأقسام أو الفروع و عدد الموظفين.<sup>1</sup>

5- مخاطر عدم السداد : يعتبر خطر عدم التسديد من أكبر المخاطر التي تواجهها البنوك في عملية الاقتراض فهو أكبر ضرر لأنه يعبر عن عجز نهائي كلي أو جزئي للمقترض، و هلاك كلي بالنسبة للبنك. ينتج عن هذا الخطر من خلال تخلف المدين و إخلاله بالتزاماته في تاريخ الاستحقاق، حيث لا يحدد الأموال التي أودعها المودعين من قبل بدوره مدينا للمودعين أيضا، و بالتالي لا يجد السيولة الكافية لتغطية الطلب المتزايد فهو عاجز عن تحقيق الإجراءات و التدخلات المسبقة للقروض التي يتم التنبؤ بها و عليه مواجهة هذا الخطر رغم السحب المفاجئ للودائع و ذلك باتباع سياسة إقراضية رشدة تقوم بدراسة معمقة لطلبات للقروض.

<sup>1</sup> منير ابراهيم الهندي : مرجع سابق ،ص 230.

6- خطر سعر الصرف : هذا الخطر ناجم عن الخسارة التي يمكن أن تحدث خلال التغيرات المختلفة لسعر الصرف لعملات مثل العملة الأجنبية المودعة للبنك لذا يجب التمييز بين :

- الوضعية الكلية لسعر و يعبر عنها بالفرق بين الحقوق للعملات الأجنبية و الديون و هو ما يسمى بالرصيد الصافي.

- وضعية سعر الصرف أو هي تجديد الديون و الحقوق للعملات الأجنبية و عندما تكون الحقوق بالعملات الأجنبية من الديون بنفس تلك العملة في هذه الحالة يكون البنك في وضعية قصيرة تؤدي إلى وضعية سيئة إذا ارتفع سعر الصرف إلى عملة.

7- مخاطر السوق : إن خطر السوق يتمثل في خطر فقدان وضعية معدلات الفائدة أسعار الصرف، مواد أولية سببت التطورات الغير موازية لقدرة السوق، يرتبط خطر السوق كذلك بتقلبات متغيرات السوق.

إن المصارف و المؤسسات المالية في العالم عرفت هذه الأخطار و اعتادت على مواجهتها و تسييرها لكن المصارف الجزائرية لم تعرفها إلا مؤخرا و هذا يعود إلى التجديد التجاري لكل من معدلات الصرف و أسعار الفائدة الطويلة.

ثانياً : المخاطر الخاصة :

إن المخاطر الخاصة هي مخاطر خاصة في العميل مباشرة أو المخاطر المتعلقة بعملية موضوع التمويل و أمثلة عن هذه الظروف ضعف التسيير أو

عدم النزاهة، المشكلات المالية و الدورات التجارية التي تتعرض لها المنتجات و مع ظهور سلع بديلة حيث يترك هذا النوع من المخاطر أثر غير مرغوب فيه على قدرته على سداد ما عليه من الإلتزامات.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث : مخاطر القروض العقارية :

إن عملية تمويل الترقية العقارية يولد بعض المخاطر الناجمة عن منح القروض و المتمثل في عامل الثقة بين البنك و الزبون إلا أن هذا العامل يجلب للبنك مخاطر كبيرة مصادرها مختلفة قد تكون مرتبطة بالظروف الإقتصادية الإجتماعية و السياسية.

#### أولاً : المخاطر القانونية :

1- المخاطر القانونية هناك ثلاثة أنواع من المخاطر القانونية هي :

أ - مخاطر متعلقة بالعقود : يجب أن ترفق كل عملية اقتراض بعقد مترجم في اتفاقية القرض و الذي يجب أن يدرس بدقة من أجل معرفة و توضيح مسؤولية كل طرف في العقد (البنك و المواطن)، كما<sup>2</sup> يجب أن يتضمن العقد كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض.

ب - مخاطر متعلقة بالرهن : يجب على القرض أن يحمل تحذير لأن البنك يجب أن يكون مطمئن من ناحية أن يكون المالك قابل للرهن و أن لا يكون

<sup>1</sup> منير ابراهيم الهندي ،مرجع سابق ،ص232.

<sup>2</sup> الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،سنة 2005،ص55.

مرهون من قبل، كما يجب أن يوقع كل طرف (البنك و المواطن) في العقد و أن يتم توثيقه عند الموثق الذي يقوم بمراجعة صحة و سلامة العملية.

ج - مخاطر متعلقة بقيمة الرهن :يجب على البنك التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثابتة، بل يجب أن يكون قيمة متغيرة بالزيادة أو بالنقصان، و هي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه إذن مسك فقط قيمة البيع و في التقييم الحسن لقيمة المالك المرهن.

## 2-خطر السوق العقارية الأولية و الثانوية :

أ - خطر عدم التسديد : يعتبر من الأخطار الكبيرة لأنه يعبر عن عجز نهائي كلي أو جزئي للمواطن (المقترض) و هلاك كلي للبنك و يعود هذا لعدة أسباب متعلقة بالمؤسسة المقترضة أو محيطها، منها :

- إعسار من محيط المؤسسة : هذا الإعسار تسببه عوامل داخلية و خارجية عن المؤسسة كالعوامل السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية و التي تسمى بالخطر العام و كذلك الخطر المهني المتعلق بظروف قطاع النشاط و كذا السوق كالسياسة النقدية و الجبائية و سياسة الاستثمار و التشغيل و التجارة الخارجية و إمكانيات التمويل الخارجي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> الطاهر لطرش ، المرجع السابق ،ص57.

- إفسار مرتبط بالمؤسسة المقرضة : ترجع أسباب أخطار المرتبطة بالمؤسسة المقرضة لعدم سلامته المالية و من عوامل أخرى خاصة بالمؤسسة نفسها و المتمثلة في :

\* خطر مرتبط بالمدين : و هو الخطر المرتبط بالعناصر التي لا تتعدى إطار المشروع فهو تابع للحالة المالية أو التجارية للمؤسسة و كذا كفاءة المديريين و نوعية الزبائن الطالبة للقرض.

\* الخطر التقني : و هو الخطر المتعلق بالإمكانات المادية و المعنوية للمؤسسة و الذي ينتج من جرائه خطر يتمثل في نقص الكفاءات و مهارات المنتجين و ذلك رغم الوسائل التي يستعملونها.

\* الخطر الاقتصادي : و هو الخطر الذي يكون عادةً كبير كخطر كفاية عرض المواد اللازمة لصنع المنتج المخطط له و ذلك لدرجة أن تكلفة هذا المنتج تفوق ما قدر له و في بعض الأحيان يؤدي إلى عدم المنتج.

\* الخطر المالي : يجب على البنك أن يدرس الوضعية المالية لطالب القرض هذا من خلال الوثائق الحسابية و أن يقدر المخاطر مسبقاً و يضع تشخيص اقتصادي و مالي للمؤسسة لكي يلازم تمويل احتياجاتها مع قدراتها المالية و الاقتصادية.

ب - خطر عدم السيولة : إن الخطر الذي يمكن أن يلحق البنك هو عدم قدرته على مواجهة المسحوبات المستمدة من المودعين باعتبار أن القروض التي

منحت للغير لم تسترد في ميعادها أي في مدة استحقاقها القانونية، فتصبح تلك الودائع مجمدة هذا ما يؤدي بالبنك إلى اللجوء للسوق الثانوية من أجل إعادة خصم الأوراق التجارية و بالتالي يتحمل معدل مرتفع و في حالة ما إذا لم يتمكن من إعادة خصم الأوراق التجارية في السوق الثانوية فإن البنك يلجأ لطلب قرض مما ينجر عليه تطبيق معدل فائدة أكبر من معدل الفائدة على القروض التي سوف يمنحها للمواطن.<sup>1</sup>

ج - خطر معدل الفائدة : هذا الخطر ناتج عن الاحتفاظ السلبي بالحقوق أو الديون بمعدلات فائدة ثابتة مع العلم أن هناك تغير في هذه المعدلات، و هذا النوع من الخطر يكون عموماً مرتبط بقروض طويلة و متوسطة الأجل.

د - خطر متعلق بإدارة القرض : هناك عدة مخاطر متعلقة بإدارة القرض تخضع لشروط معدل الفائدة في السوق، حيث نجد النفقات المستقبلية تساوي الأرصدة المتوقعة لمبالغ الاستحقاق المتوقعة على القرض العقاري مصروفة في نسبة في نسبة عمولة الإدارة مطروحا من ذلك التكاليف المتوقعة، و منه نقول أن ارتفاع تكلفة الخدمات المقدمة بسبب الارتفاع في معدلات التضخم و انخفاض في قيمة العمولات بسبب الاستهلاكيات سوف يؤدي إلى انخفاض في الربح الناتجة عن الإدارة الخاصة بالقروض العقارية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بوشاس بوعلام ، الأمين في الإقتصاد ، الطبعة الأولى ، دار المحمدية العامة ، الجزائر ،ص70.

<sup>2</sup> بوشاس بوعلام ،مرجع سابق ،ص72.

هـ - خطر المنتج : هذا النوع من المخاطر يحدث عادة عندما لا يوجد سرف لنوع معين من القروض التي منحت لسبب أو لآخر في دفتر البنك المقرض حيث يمكن تجنب هذا النوع من المخاطر بمعرفة نوعية الشروط التي يتطلبها المستثمرون في السوق المالية الثانوية.

و - خطر الفوائد : هذه الأخطار تأتي عادة بسبب تقلبات أسعار الفائدة في السوق بين المدة التي يقدم فيها الطلب من الزبون للاستفادة من القروض و اليوم الذي تم فيه منح القروض و كذا التاريخ الذي تتم فيه عملية البيع في السوق الثانوية حيث إذا ارتفعت معدلات الفائدة في هذه الفترة، يكون البنك المانح للقروض في وضعية غير مريحة و لتجنب هذا النوع من المخاطر تلجأ البنوك إلى ما يسمى بالتغطية و التي يمكن من خلالها تثبيت معدلات الفائدة للفترة المتفق عليها.

ي - خطر عدم الوفاء : و يعني عدم تسليم القروض من طرف الزبون لأسباب تتصف بكونها مثلاً : عدم استيفاء الضمان المقدم للعقار بالشروط المطلوبة و عدم تمكن الزبون من بيع السكن القديم أو موجودات قائمة تمكنه من استكمال إجراءات الشراء، اتخاذ القرار باللجوء إلى مقرض آخر نظراً لوجود شروط تفصيلية.

3- وسائل الحد من مخاطر القروض العقارية : تتنوع المخاطر المتعلقة بعملية و لذلك البنوك تبذل جهودها بهدف تحديد هذه الأخطار و التخفيف من آثارها

قدر الإمكان و ذلك بوضع الضوابط التي تحمي أموال البنك و حقوقه عن طريق<sup>1</sup>:

أ - دعم أنظمة العمل : عملية منح القروض تتطلب تقييم المركز المالي للمقترض و مقدرته على الوفاء و الغرض من التمويل و مصار سداده و الضمانات المقدمة هي الأساس في تقليل المخاطر و محاولة السيطرة عليها، حيث تأتي عملية متابعة القرض حتى تمام السداد بهدف الحفاظ على حقوق البنك، و للحفاظ على نجاح البنك الوصول إلى قرارات سليمة على نحوٍ مُرضٍ و تقادي أخطاء العاملين سواء كانت مقصودة أو مرتبطة بسلامة أنظمة العمل و بمدى كفاية الرقابة الداخلية و للوصول إلى كل هذا يجب مراعاة مايلي :

- تحديد اختصاصات اعتماد التسهيلات الإئتمانية بدقة.

- تجزئة العمل على مراحل و عدم تركيز مسؤولية انجاز عملية بكفاءة حلقاتها في يد شخص واحد.

- وضع التنظيم الداخلي على نحو يسهل معه اكتشاف أي خطأ أو تلاعب بطريقة تلقائية.

- المراجعة المستمرة لمراكز المدينين و الضمانات لدى تنفيذ القروض وفقاً للشروط الصادرة بشأنها.

<sup>1</sup> عبد الحق بوغروس ، الوجيز في البنوك التجارية ،جامعة المنتوري ، قسنطينة ، 2000،ص49.



ب - الحد من التوسع الائتماني : يسعى التوسع الائتماني إلى تحقيق المزيد من الربح و هذا ما يؤدي إلى مخاطر التضحية بالسيولة الواجب توفرها و عدم تعريض البنك لمخاطر السيولة، لذا يجب على البنك أن يضع حد أقصى لقروضه و ذلك لأخذ عين الاعتبار التوفيق بين عاملي السيولة و الربحية مع توزيع محفظة القروض بين قروض قصيرة الأجل و القروض طويلة الأجل للتخفيض من مخاطر التي ترتبط بأجل استحقاق القروض.

ج - الحصول على الضمانات : يطلب البنك من المقترض ضمانات لتدعيم مركزه المالي فقد يرى أنه بالرغم من قدرة المؤسسة على تحقيق الربح ونجاحها في أعمالها إلا أن رأس مالها غير مناسب مع حجم نشاطها، و من ثم يشترط البنك أن يقدم العميل ضماناً مناسباً حتى يكون جديراً بالقرض، و تكون هذه الضمانات إما عينية كالزمن العقاري أو من الضمانات الكفالات الشخصية ككفالة أقر الشركاء<sup>1</sup>.

د - التأمين على الضمانات : تحاول البنوك تفادي الأخطار التي قد تتعرض إليها الضمانات المقدمة من المقترضين، و لذلك تطلب البنوك من المقترضين التأمين على هذه الضمانات و يكون المستفيد هو البنك، أو يقوم البنك بنسبة بالتأمين على هذه الضمانات و تحميل المقترض قيمة الأقساط.

<sup>1</sup> عبد الحق بوعتروس : مرجع سابق، ص51.

هـ - أقسام المخاطر مع الغير : و ذلك بمساهمة بحصص مناسبة في عدد كبير من القروض بالتعاون مع البنوك و المؤسسات المالية الأخرى، و من ثم يتقاسم البنك مخاطر القروض معها بدلا من تحملها بمفرده في حال عجز المقترض عن الوفاء بالتزاماته.

و - تدريب موظفي الائتمان : إن قلة الخبرة بالنسبة لموظفي الائتمان و عدم تدريبهم و توجيههم التوجيه الصحيح قد تؤدي إلى إعطاء تسهيلات ائتمانية بدون إجراء دراسة كاملة و صحيحة عن أوضاع الحاصلين عليها ما ينتج عنه ارتفاع في القروض الهالكة في البنك، و حتى يتجنب البنك يقوم بدراسة مالية دقيقة و أكبر قدر من المعلومات الدقيقة و في الوقت المناسب.

ي - قصر مدة التسهيلات الائتمانية الممنوحة : فكلما قصرت مدة التسهيلات الائتمانية التي يمنحها البنك كلما انخفضت المخاطر و بالتالي شعور إدارة البنك بالاطمئنان أكثر فالقروض طويلة الأجل قد تؤثر على البنك و عدم شعوره بالاطمئنان لأن الظروف الاقتصادية تتغير و التطورات التكنولوجية لأن المدة طويلة.

### خلاصة الفصل الثاني :

إن القروض العقارية لا تعني بالضرورة تقديم الأموال من البنك إلى الزبائن من أجل بناء أو توسيع أو اقتناء سكن، و إنما تعبر عن تدخل البنوك في الحياة الإقتصادية و المالية و هي أيضا تدخل في الحياة الاجتماعية و السياسية للدولة و المواطنين فتعرفنا في هذا الفصل على الطبيعة القانونية للقرض العقاري سواء كان بالنسبة للمقرض أو المقترض مع التطرق إلى خصائصه و أهميته و أظهرنا أيضا شروط و إجراءات القروض البنكية مع مراعاة كفيات منحها إضافة إلى التعرف إلى الضمانات التي كانت تتمثل في ضمانات عينية و شخصية مقرونة بالمخاطر التي قد تتعرض إليها.

### خلاصة الموضوع :

من خلال هذا الموضوع المحاولة في معالجة الاشكالية التي تتمحور في الدور الذي تلعبه البنوك في تمويل قطاع السكن و قول مدى نجاعة وسائل و أساليب البنوك في منح الإئتمان مشيرين إلى حجم المخاطر المحيطة بهذه الأخيرة مع مختلف الضمانات التي يجب أن ترافق كل قرض لدى البنك و قمنا أيضا بإعطاء فكرة عن مفهوم القروض و كل ما يتعلق بها، كما بينا الطريقة العلمية لعملية منحها.

فوجدنا أن البنوك إذا كانت المصدر الرئيسي للودائع، فإن القروض هي الاستخدام الرئيسي لتلك الأموال و عملية الاقراض هي الخدمة الرئيسية التي تقدمها و في نفس الوقت المصدر الأول لربحها و وجدنا أيضا أن القرض العقاري عملية معقدة من حيث النوع و المقدار و المدة و عملية منحها تكون بشروط قانونية منظمة.

خاتمة

## خاتمة:

نستنتج من خلال ما سبق الدور الفعال التي تلعبه البنوك في تمويل قطاع السكن الذي يعتبر من أهم إقتصاديات الدولة و ذلك من أجل التقليل من أزمة السكن تعاني منها الجزائر و ذلك عن طريق قروض بنكية عقارية متى توفرت الشروط القانونية اللازمة و هذا من أجل التخفيف من حدة مشكل الإسكان و ذلك مقابل ضمانات كافية لتغطية مبلغ القرض مع إبراز المخاطر أيضا و من خلال دراستنا لهذا الموضوع سجلنا النتائج التالية:

\* ليضمن البنك استرداد مبالغ القروض الممنوحة بدقة في دراسة ملفات القروض ، و خاصة الضمانات.

\* الدولة لها دور ملموس و فعال من خلال منحها الإعانات من أجل قطاع السكن للفئات ذات الدخل المتوسط.

\* يعتبر التمويل العقاري أحد وسائل التمويل من أجل الحصول على قروض و حل مشاكل السكن.

\* البنوك تتحمل المسؤولية الكبيرة في منح القرض.

\* رغم كثرة الصيغ التي تم استحداثها للتمويل العقاري في الجزائر إلا أنها لم تحل من أزمة السكن.

و من هذا المنطق نقترح مجموعة من التوصيات للبنوك العمومية يمكن تلخيصها في النقاط التالية :

- توسيع نظام التمويل العقاري و الممولة للبنوك العمومية.
- تطوير وسائل تسيير القروض العقارية.
- عدم الاعتماد الكلي على مساعدة الدولة.
- اتخاذ خطوات خاصة بتفعيل قانون التمويل العقاري مع اصدار قانون له.
- تشجيع القطاع الخاص على انجاز السكنات مما يخلق منافسة أكبر لتقدم منتجات سكنية أكثر و ذات نوعية.
- السماح للبنوك المانحة للقروض العقارية بنشاطات أخرى غير تقديم القروض العقارية كالمساهمة في انشاء جمعيات إسكان.
- تشجيع البنوك الأخرى على القيام بالترقية العقارية ، هذا ما يمكنها من التحكم أكثر في المخاطر الناتجة عن عملية التمويل.
- توفير السيولة على المدى الطويل من طرف البنوك من أجل التطوير في عملية التمويل في قطاع السكن الذي يحتاج مبالغ كبيرة.
- على الدولة أن تراعي النسبة العالية في المجتمع الجزائري من الفئات ذات الدخل الضعيف و بالتالي زيادة منح السكنات الاجتماعية لهذه الفئات.
- إتباع استراتيجية محكمة في منح القروض العقارية من دراسة دقيقة لملفات طلب القروض و مراعاة مدّة معالجتها.

## قائمة المصادر و المراجع



قائمة المصادر و المراجع:

قائمة المصادر:

الأوامر:

- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

قائمة المراجع :

- 1- ابراهيم أبو النجا ، التأمين في القانون الجزائري ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،دن س.
- 2- أحمد محمد غنيم ، ادارة بنوك تقليدية ماضي و الكترونية مستقب ، الطبعة الأولى ، المكتبة العصرية للنشر و التوزيع ، مصر ، 2007.
- 3- إسماعيل محمد هاشم ، النقود و البنوك ، المكتب العربي الحديث ، مصر ، 2005.
- 4- الطاهر البارودي ، القانون التجاري ، العقود التجارية ، عمليات البنوك الأوراق التجارية و الافلاس ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية مصر ،ص 3050.
- 5- الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،سنة 2005.

- 6 - بوشاس بوعلام ، الأمين في الإقتصاد ، الطبعة الأولى ، دار المحمدية العامة ، الجزائر .
- 7- ثروت عبد الحميد ، اتفاق التمويل العقاري ، دراسة أحكام قانون التمويل العقاري و التشريعات المقارنة ، دار الجامعة الجديدة ، اسكندرية ، مصر ، 2007.
- 8 - جعفر الجزار ، البنوك في العالم ، الطبعة الثالثة ، دار النفاس ، 1993.
- 9- خالد أمين عبد الله ، العمليات المصرفية ، الطبعة الرابعة ، دار وائل للنشر و التوزيع ، الأردن ، 2003.
- 10- زياد رمضان : مبادئ الاستثمار المالي و الحقيقي ، دار وائل للطبع ، 1988.
- 11- سليمان أبو دياب ، محاضرات في اقتصادية البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000.
- 12 - سيد الهواري ، ادارة البنوك ، مكتبة عين شمس للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 1987.
- 13- شاكور القزويني ، محاضرات في اقتصاد البنوك ، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000.
- 14- شقيري نوري -موسى و آخرون ، المؤسسات المالية المحلية و الدولية ، دار الميسرة للنشر و التوزيع ، عمان ، 2009.
- 15- صلاح الدين حسن السيسي : التمويل العقاري و التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، دار الفجر للنشر و التوزيع ، مصر ، 2010.
- 16- طارق طه ، ادارة البنوك و نظم المعلومات المصرفية ، 2000.

- 17- طارق طه ، بيئة العولمة و الأنترنت ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2007.
- 18- طلبة أنور ، المطول في شرح القانون المدني ، المكتب الجامعي الجديد ، الاسكندرية ، 2004.
- 19- عبد الحق بوعنروس ، الوجيز في البنوك التجارية ، جامعة المنتوري ، قسنطينة ، 2000.
- 20- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء السابع ، اراحياء التراث العربي ، لبنان .
- 21- عبيد علي حجازي ، التوريق و مدى أهمية في ظل قانون الرهن العقاري،دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2001.
- 22- عرعار الياقوت ، التمويل العقاري ، مذكرة ماجستير ، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، 2009.
- 23- محمد سعيد أنور سلطان ، ادارة البنوك ، دار الجامعة الجديدة ، الاسكندرية ، 2005.
- 24- محمد سويلم ، ادارة البنوك ، بورصات الأوراق المالية ، النركة العربية للنشر و التوزيع ، بيروت ، 1992.
- 25 - محمود حسن صوان ، أساسيات العمل المصرفي الاسلامي ، د.ط،دار وائل للنشر عمان ، 2001.
- 26- مصطفى رشدي شيخة ، الاقتصاد النقدي و المصرفي الدار الجامعية ، مصر، 1985.

- 27- مصطفى كمال طه ، أصول القانون التجاري ، مقدّمة الأعمال التجارية و المؤسسة التجارية و الشركات التجارية ، الدار الجامعية للطباعة و النشر بيروت ، لبنان ، 1993.
- 28- منير ابراهيم الهندي ادارة البنوك التجارية ، الطبعة الثالثة ، المكتب العربي الحديث للنشر ، مصر ، 2002.
- 29- سرايش زكريا ، الوجيز في شرح أحكام الكفالة و الرهن الرّسمي وفق القانون الجزائري ، دار الهدى للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2010.
- 30 - عبد المطلب عبد المجيد ، اقتصاديات النقود و البنوك ، الدار الجامعية ، الاسكندرية ، 2007.
- 31- أحمد صلاح عطية ، محاسبة الاستثمار و التمويل في البنوك التجارية ، الدار الجامعية ، مصر ، 2003.
- 32- أحمد صلاح عطية ن محاسبة الاستثمار و التمويل في البنوك التجارية ، الدار الجامعية ، سنة 2002.
- 33- أسامة محمد الفولي ، زينب عوض الله ، اقتصاديات النقود و التمويل ، دار الجامعة الجديدة ، القاهرة ، 2005.
- 34- ايمان بوسته ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة الجزائر ، 2011.
- 35- حسن محمود عبد الدائم ، الكفالة لتأمين شخص للحقوق ، دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية ، 2009.

- 36- حمزة محمود الزبيدي ، ادارة المصارف "استراتيجية الودائع و تقديم الائتمان " مؤسسة الوراق للنشر ، عمان ،دط، الأردن ، 2000.
- 37- ضياء مجيد ، اقتصاديات النقود و البنوك ، مؤسسة شباب الجامعة الاسكندرية ، 2005.
- 38- ضياء محمد الموسوي : الاقتصاد النقدي ، دار الفكر ، الجزائر ، 1993.
- 39- الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، الطبعة الثالثة ، ديون المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005.
- 40- عبد القادر محمد شهاب ،محمددين عبد القادر محمد ، الوجيز في الحقوق العينية ، دار الكتب القانونية ، مصر 2008.
- 41- فلاح حسن الحسيني ، إدارة البنوك ، دار وائل للنشر ، الطبعة الأولى ، 2000.
- 42- محمد صالح الحناوي ، المؤسسات امالية و البنوك التجارية ، الدار الجامعية ، القاهرة 1989.
- 43- محمل خليل ، كمال حمزاوي ، اقتصاديات الائتمانية المصرفي ، منشأة المعارف للنشر و التوزيع ،مصر 2000.
- 44- هشام محمد القاضي " التمويل العقاري " ، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارة ، الطبعة 1، دار الفكر الجامعي الاسكندرية ، 2011.

المذكرات:

- 1- بو خافية سارة ( سياسة و اجراءات منح القروض البنكية العقارية ) مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ، محاسبة ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2014-2015.
- 2 - رملة العجلة ، الرهن الرسمي و القرض العقاري ، مذكرة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الاجازة في القضاء ، الدفعة الخامسة عشر 2006-2007.
- 3- عرعار الياقوت ، التمويل العقاري ، مذكرة مقدّمة من أجل نيل شهادة الماجستير في الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2009.
- 4- عزيزي ليلي : دور البنوك في تمويل المشاريع الاستثمارية ، رسالة ماجستير دفعة سبتمبر ، الجزائر ، 2004.
- 5 - قريس أمين ، تمويل الترقية العقارية ، مذكرة ماستر ، قص قانون اقتصادي ، فرع قانون الضبط الاقتصادي ،كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة ،سنة 2014.
- 6- لباد ناصر ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة لنيل درجة دكتوراه حقوق ، كلية الحقوق ، جامعة عنابة ، 2005.
- 7- لطيفة طالي ، القرض في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير فرع العقود و المسؤولية ، كلية الحقوق الجزائر ، 2007.

8- مروى رحال "آليات تمويل القروض العقارية في البنوك الجزائرية ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية تخصص مالية المؤسسات ، جامعة قالمة، 2015/2014.



الفهرس



شكر و تقدير

الإهداء

قائمة المختصرات

مقدمة

الفصل الأول :الإطار المفاهيمي للبنوك و التمويل العقاري.....36-5

\*المبحث الأول : ماهية البنوك.....20-6

المطلب الأول : نشأة و تعريف البنوك .....8-6

الفرع الأول : نشأة و تطور البنوك .....6

الفرع الثاني : تعريف البنوك و أهداف البنوك .....9-7

المطلب الثاني :أنواع البنوك و وظائفها .....16-9

الفرع الأول : أنواع البنوك.....13-9

الفرع الثاني : وظائف البنوك.....16-13

المطلب الثالث :دور و خصائص البنوك.....20-16

الفرع الأول: دور البنوك .....18-16

الفرع الثاني: خصائص البنوك.....19-18

\* المبحث الثاني:ماهية التمويل العقاري.....36-21

المطلب الأول : مفهوم التمويل العقاري و خصائصه .....23-21

- الفرع الأول : مفهوم التمويل العقاري.....21
- الفرع الثاني: خصائص التمويل العقاري.....23-22
- المطلب الثاني :أهمية التمويل العقاري ..... 26-24
- الفرع الأول :الأهمية الاقتصادية ..... 25-24
- الفرع الثاني : الأهمية الاجتماعية ..... 25
- الفرع الثالث: الأهمية القانونية.....26
- المطلب الثالث : صيغ التمويل العقاري.....36-26
- الفرع الأول :تمويل الترقية العقارية عن طريق القروض العقاري.....28-27
- الفرع الثاني :التمويل عن طريق الصيغ الاسلامي المعاصر.....32-29
- الفرع الثالث: التمويل عن طريق التوريق.....36-33
- الفصل الثاني : القروض البنكية العقارية.....79-37
- \* المبحث الأول : كفيات منع القروض البنكية العقارية.....56-38
- المطلب الأول : الطبيعة القانونية للقروض البنكية العقارية.....39-38
- الفرع الأول :الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقرض.....38
- الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقترض.....39
- المطلب الثاني : خصائص القروض البنكية العقارية و أهميتها.....55-39
- الفرع الأول : خصائص القروض البنكية العقارية.....42-40

الفرع الثاني : الفرع الثاني : تفرقة القرض العقاري عن بعض العقود المشابهة له:42-46

الفرع الثالث : أهمية القروض البنكية العقارية.....48-45

المطلب الثالث : شروط و اجراءات القروض البنكية العقارية.....56-48

الفرع الأول : شروط منح القروض العقارية.....48

الفرع الثاني :حالة تقديم القروض و شروط تقديم التمويل و شروط القرض...52-50

الفرع الثالث : اجراءات القروض البنكية العقارية.....55-53

\*المبحث الثاني :ضمانات و مخاطر القروض البنكية العقارية.....79-56

المطلب الأول : الضمانات العينية .....62-56

الفرع الأول :الرهن الرّسمي.....58-56

الفرع الثاني : الرّهن الحيازي.....61-59

الفرع الثالث : الإمتياز .....62

المطلب الثاني : الضمانات الشخصية .....65-63

الفرع الأول :الكفالة.....6.3

الفرع الثاني : التأمين.....65-64

المطلب الثالث : مخاطر القروض البنكية العقارية.....79-66

الفرع الأول : مفهوم المخاطر البنكية و مخاطر القروض.....67-66

71-68..... الفرع الثاني : أنواع المخاطرة البنكية

79-72..... الفرع الثالث : مخاطر القروض العقارية

خلاصة الفصل الثاني

خلاصة الموضوع

81-80..... الخاتمة

88-82..... قائمة المصادر و المراجع

.92-89..... الفهرس

ملخص

## ملخص

تلعب البنوك دورا فعالا في تمويل الاقتصاد لتحقيق التنمية و التطور في جميع المجالات ، و خاصة قطاع السكن الذي يعتبر من أهم الاقتصاديات للدولة و ذلك بمساهمتها في تقليص هذه الأزمة التي تعاني منها الجزائر . و ذلك عن طريق اجراءات تمر بها القروض العقارية لتمويل المشاريع السكنية إضافة إلى خطوات منح هذه القروض مع ابراز جميع ضماناتها و مخاطرها .

## Résumé

Les banques jouent un rôle efficace dans le financement de l'économie pour réaliser le développement et le développement dans tous les domaines, en particulier le secteur du logement, qui est considéré comme l'une des économies les plus importantes de l'État, avec sa contribution à la réduction de cette crise dont l'Algérie souffre.

Et c'est à travers des procédures que les prêts hypothécaires passent pour financer des projets de logement, en plus des étapes d'octroi de ces prêts, tout en mettant en avant toutes leurs garanties et leurs risques.

## Summary

Banks play an effective role in financing the economy to achieve development and development in all areas, especially the housing sector, which is considered one of the most important economies of the state, with its contribution to reducing this crisis that Algeria suffers from.

And that is through procedures that mortgage loans go through to finance housing projects, in addition to the steps for granting these loans, while highlighting all their guarantees and risks .