

الفصل الأول: ماهية القروض العقارية:

تعتبر القروض من أهم أوجه استثمار الموارد المالية للبنك، فهي تمثل الجانب الأكبر من الأصول، كما يمثل العائد المتولد عنها الجانب الأكبر من الإيرادات، ونظرا للأهمية التي تحتلها القروض على مستوى نشاطات الأفراد والمؤسسات، أصبح من الضروري أن يولي المسئولون في البنك عناية خاصة بالقروض من خلال وضع سياسة ملائمة تضمن سلامتها.

وعليه سيتم دراسة هذه من خلال المبحثين:

- المبحث الأول: ماهية القروض العقارية.
- المبحث الثاني: خصائص القرض العقاري وأحكامه.

المبحث الأول: ماهية القروض العقارية:

بالرغم من تضارب الشروح حول مفاهيم القروض العقارية إلا أن الجميع يتفق في كونها مبلغ مالي مدفوع من طرف الجهاز المصرفي للأفراد والمؤسسات بهدف تمويل نشاط اقتصادي في فترة زمنية محددة، وذلك بمعدل فائدة مسبقا، وبتغيير آخر، فإن القروض المصرفية تعتبر عملية تحويل مؤقتة لرأس المال من زبون اقتصادي لآخر وذلك قصد استغلاله في نشاط إنتاجي أو استهلاكي، يسدد المبلغ مضافا إليه قيمة الفائدة التي تعتبر تعويضا للمقرض على حرمانه من رأسماله.

المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية :

سوف نتناول في هذا المطلب ثلاث فروع تعريف القروض العقارية واطراف القروض العقارية والأجراءات المتبعة لمنح القروض العقارية.

الفرع الاول : تعريف القروض العقارية

هناك عدة تعاريف نذكر منها:

تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل، أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، و قد يمتد

تاريخ إستحقاقها إلى ثلاثين سنة، يسدد من خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله

و عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته، ونظرا لضخامة حجم هذه القروض

و طول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنه عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة¹.

هي قروض موجهة لتمويل عميلة بناء، شراء مسكن أو عقار، أو لصيانة أو تحسين مسكن، و مدة القرض

¹ منير ابراهيم الهندي، "إدارة البنوك التجارية"، مدخل اتخاذ القرارات، الطبعة الثالثة، 1996، ص 72.

تصل في المتوسط إلى 25 سنة يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات و يرهن المشروع¹.

هو قرض موجه لتمويل طالب القرض على الحصول على سكن مهما كانت صفة هذا السكن أو إقامة مشروع عقاري على أرض قابلة للإستغلال².

الفرع الثاني: أطراف القروض العقارية:

هناك طرفان رئيسيان في اتفاق التمويل العقاري ا هم و الممول " البنك" و المستفيد " المقترض".

اولا:البنوك العقارية:

هي مجموعة من المؤسسات المالية التي تختص في تمويل قطاع متميز و حيويا و هو قطاع السكن و العقار الذي يحتاج إلى فيرتو سيولة كبيرة مقارنة بمختلف القطاعات الأخرى إذ، يتميز توظيف الأموال في قطاع العقار بطول مدة القرض التي تصل إلى ، 30سنة كما أن العائد قد يطول بعد التحصيل حسب مدة القرض³.

إن تمويل القروض السكنية كان محتكرا في الجزائر تماما من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى

غاية، 1999و ذلك طبقا لمبدأ التخصص البنكي الذي كان سائدا آنذاك و على الرغم من أن المؤسسات المتواجدة في الساحة المالية (البنوك) كان مسموح لها في بداية

¹ ابن يحي محمد، "واقع السكن في الجزائر و استراتيجية تمويله"، مذكرة دكتوراه، أبي جامعة بكر بالفايد -تلمسان -

2011-2012، ص ، 136.

² محمد الطاهر العمودي، "الاستثمار العقاري و دوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر"، مذكرة ماجستير، جامعة

الجزائر ، 03 2011-2012، ص ، 110.

³ اسيا رمضاني، دور القروض العقارية في التمويل السكني في الجزائر"، رسالة ماجستير غير منشورة، المدرسة العليا

للتجارة، ، 2005ص.74

التسعينيات المشاركة في تمويل السكن الترقوي، إلا أن هذه الأخيرة فضلت الابتعاد عن هذا النشاط ما عدا البعض منها شارك في تمويل مؤسسات البناء مثل القرض الشعبي (CPA) وبنك التنمية المحلية (BDL) (من ثم بقي الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP) المحتكر الوحيد لعمليات تمويل السكن بجميع أشكاله.

خروجا من مبدأ التخصص البنكي، نإف إستعمال التمويل العقاري لم يقتصر على C.N.E.P بنك فقط

فأصبحت بنوك أخرى تمارس هذا النشاط هي بنك التنمية المحلية و القرض الشعبي الجزائري¹

ثانيا: المقترض:

هو من يحصل على التمويل، و قد يكون المشتري في حالة إستخدام التمويل في شراء عقار مبني، كمنزل سكني، أو مقر لمزاولة عملية البناء و الترميم أو تحسين بناء قائم، قد تدخل أطراف أخرى في إتفاق التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أو بمناسبة تنفيذه، فيلقى الإتفاق على عاتقهم اب لالتزامات أو يقرر لهم حقوقا في مواجهة الأطراف الأخرى.

الفرع الثالث: اجراءات منح القرض العقاري:

- تتخذ البنوك مجموعة من الإجراءات لتقديم القروض العقارية سوف نستخلص هماً ها فيما يلي أولا:موضوع القرض:

توجه القروض العقارية من قبل البنك إلى تمويل مايلي:

شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري (سكن جماعي، نصف جماعي، فردي

· شراء سكن قديم لدى الخواص

· بناء ذاتي

2 عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي "السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن"، ديوان المطبوعات الجامعية، ص195.

·توسيع السكن

·إعادة ترميم وتهئية

ثانيا :معايير التأهيل:

يمكن لكل شخص جزائري الحصول على قرض قع اري و ذلك بتوفر الشروط التالية:

·أن يحمل الجنسية الجزائرية؛

·أن يكون قد بلغ سن الرشد (19؛سنة

·أن لا يتجاوز 70؛سنة

·أن يكون مقيما إقامة مستقرة بالجزائر أو بالخارج

·أن يكون دخله ثابتا و منتظما على شكل جراً يساوي أو يفوق ضعف الأجر الوطني

الأدنى المضمون¹

ثالثا :نسبة قيم القرض إلى قيمة السكن:

عادة لا تتعدى هذه النسبة 80 بالمئة و يمكن أن تصل إلى 90 بالمئة، بمعنى أن المبلغ

المقترض لا يجب أن

يتجاوز هذه النسبة من قيمة السكن المرغوب حيازته، فالفرق بين قيمة القرض و قيمة

السكن يشكل قيمة المبلغ الذي يدفعه الزبون و يسمى بالمساهمة الشخصية

رابعا :نسبة المستحقات الشهرية إلى الدخل:

تعبر هذه النسبة عن قيمة الإستحقاقات الشهرية إلى الدخل الشهري، و الهدف من

حسابها هو تحديد

قدرة المقترض على دفعه لمستحقاته، فكلما كانت مرتفعة فهذا يزيد من إحتمال قدرة

الزبون على الدفع و من

الأحسن أن لا تتجاوز نسبة التسديدات الشهرية 30 بالمئة من الدخل الإجمالي، و هي

¹ ثروت عبد الحميد، "اتفاق التمويل العقاري"، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 77.

نسبة متعارف عليها دوليا ما عدا ذوي الدخل المرتفعة قد ترتفع النسبة لتصل 40 بالمئة و ذلك طبعا بموافقة الزبون¹.

المطلب الثاني: أنواع القروض العقارية:

عموما هناك نوعان من القروض القروض الموجهة لتمويل نشاطات الاستغلال، والقروض الموجهة لتمويل نشاطات الاستثمار.

الفرع الاول: قروض تمويل نشاطات الاستغلال:

هذه القروض قصيرة من حيث المدة الزمنية، هي في الغالب لا تتعدى الثمانية عشر شهرا، وتلجأ المؤسسة إلى هذا النوع من القروض إذا أرادت التغطية الآنية لاحتياجات خزينتها، أو إذا أرادت مواجهة عملية تجارية في زمن محدود.

وتتبع البنوك عدة طرق لتمويل الأنشطة، وذلك حسب طبيعة النشاط ذاتها، أو حسب الوضعية المالية للمؤسسة أو الغاية من القرض.²

ويمكن بصفة إجمالية أن نصنف القروض إلى صنفين رئيسيين: القروض العامة، القروض الخاصة.

أولا: القروض العامة:

سميت بالقروض العامة لكونها موجهة لتمويل الأصول المتداولة بصفة إجمالية وليست موجهة لتمويل أصل بعينه، وتسمى كذلك بالقروض عن طريق الصندوق، أو قروض الخزينة.

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سابق ص، ص، الذكر -139

² الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 58-59.

وتلجأ المؤسسات عادة إلى مثل هذه القروض لمواجهة صعوبات مالية مؤقتة ويمكن إجمال هذه القروض في ما يلي:

أ- **تسهيلات الصندوق:** هي عبارة عن قروض معطاة لتخفيف صعوبات السيولة المؤقتة والقصيرة جدا التي يواجهها الزبون، والناجمة عن تأخر الإيرادات عن النفقات أو المدفوعات، فهي ترمي إلى تغطية الرصيد المدين إلى حين أقرب فرصة تتم فيها عملية التحصيل لصالح الزبون، حيث يقطع مبلغ القرض ويتم اللجوء إلى مثل هذه القروض في فترات معينة كنهاية الشهر مثلا، حيث تكثر نفقات الزبون ولا يكفي ما عنده بالخرينة من سيولة لتغطية هذه النفقات، فيقوم البنك حينها بتقديم هذا النوع من القروض، ويتجسد ذلك في السماح للزبون بأن يكون حسابه مدينا، وذلك في حدود مبلغ معين ومدة زمنية لا تتجاوز عدة أيام من الشهر.¹

ب- **الحساب المكشوف:** هو عبارة عن قرض بنكي لفائدة الزبون الذي يسجل نقصا في الخزينة ناجم عن عدم كفاية رأس المال العامل، ويتجسد ماديا في إمكانية ترك حساب الزبون لكي يكون مدينا في حدود مبلغ معين، ولفترة أطول نسبيا تصل إلى سنة كاملة.

وعلى الرغم من التشابه الموجود بين تسهيل الصندوق والسحب على المكشوف ترك حساب الزبون لكي يكون مدينا، فإن هناك اختلافات جوهرية بينهما تتمثل خاصة في مدة القرض، وطبيعة التبادل.

ج- **القرض الموسمي:** القروض الموسمية هي نوع خاص من القروض البنكية، وتنشأ عندما يقوم البنك بتمويل نشاط موسمي لأحد زبائنه، فالكثير من المؤسسات نشاطاتها غير منتظمة وغير ممتدة على دورة الاستغلال، بل أن دورة الإنتاج أو دورة البيع موسمية، فالمؤسسة تقوم بإجراء النفقات خلال فترة معينة يحصل أثناءها الإنتاج وتقوم ببيع هذا الإنتاج في فترة خاصة.

¹ مصطفى رشدي شيحة، الاقتصاد النقدي والمصرفي، الاسكندرية، ط5، 1985، ص 454.

والقروض التي يمنحها البنك للزبون لتمويل تكاليف المواد الأولية والمصاريف الأخرى المرتبطة بعملية الإنتاج تسمى القروض الموسمية، وهذا القرض يستعمل إذا لمواجهة حاجيات الخزينة الناجمة عن هذا النشاط الموسمي للزبون.

ومما تجدر الإشارة إليه أن البنك لا يقوم بتمويل كل التكاليف الناجمة عن هذا النوع من النشاط، وإنما يقوم فقط بتمويل جزء من هذه التكاليف وبما أن النشاط الموسمي لا يمكن أن يتجاوز دورة استغلال واحدة فإن هذا النوع من القروض يمكن أن تمنح لمدة تمتد إلى غاية تسعة أشهر.

د- قرض الربط: هو عبارة عن قرض يمنح إلى الزبون لمواجهة الحاجة إلى السيولة المطلوبة لتمويل عملية مالية في الغالب، تحققها شبه مؤكد، ولكنه مؤجل فقط لأسباب خارجية.¹

ويقرر البنك مثل هذا النوع من القروض عندما يكون هناك شبه تأكد من تحقق العملية محل التمويل. ثانياً: **القروض الخاصة:** القروض غير موجهة لتمويل الأصول المتداولة بصفة عامة، وإنما توجه لتمويل أصل معين من بين هذه الأصول، وتتضمن ثلاثة أنواع وهي:

أ- تسبيقات على البضائع: التسبيقات على البضائع هي عبارة عن قرض يقدم إلى الزبون لتمويل مخزون معين، والحصول مقابل ذلك على بضائع كضمان للمقرض، وينبغي على البنك أثناء هذه العملية التأكد من وجود البضاعة وطبيعتها ومواصفاتها ومبلغها إلى غير ذلك من الخصائص المرتبطة بها.

وينبغي على البنك عند الإقدام على منح هذا النوع من القروض أن يتوقع هامشاً ما بين مبلغ القرض المقدم وقيمة الضمان للتقليل أكثر من الأخطار.

وقد أثبتت الوقائع أن هذا النوع من القروض يمنح خاصة لتمويل المواد الأساسية مثل القهوة وغيرها.

¹ عبد الغفار حنفي، أساسيات التمويل والغدارة المالية، الاسكندرية، 2002، ص 413.

ب- **تسبيقات على الصفقات العمومية:** الصفقات العمومية هي عبارة عن اتفاقات للشراء أو تنفيذ أشغال لفائدة السلطات العمومية تقام بين هذه الأخيرة ممثلة في الإدارة المركزية أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري من جهة، والمقاولين أو الموردين من جهة أخرى.

ج- **الخصم التجاري:** هو شكل من أشكال القروض التي يمنحها البنك للزبون، وتتمثل عملية الخصم التجاري في قيام البنك بشراء الورقة التجارية من حاملها قبل تاريخ الاستحقاق ويحل محلها الشخص في الدائنية إلى غاية هذا التاريخ، فالبنك يقوم إذن بإعطاء سيولة لصاحب الورقة قبل أن يحين أجل تسديدها، وتعتبر عملية الخصم قرضاً باعتبار أن البنك يعطي مالا إلى حاملها، وينتظر تاريخ الاستحقاق لتحصيل هذا الدين.¹ ويستفيد البنك مقابل هذه العملية من ثمن، ويسمى سعر الخصم.

ثالثاً: القرض بالالتزام: إن القرض بالالتزام أو بالتوقيع لا يتجسد في إعطاء أموال حقيقية من طرف البنك إلى الزبون، وإنما يتمثل في الضمان الذي يقدمه له لتمكينه من الحصول على أموال من جهة أخرى، أي أن البنك هنا لا يعطي نقوداً، ولكن يعطي ثقته فقط ويكون مضطراً إلى إعطاء النقود إذا عجز الزبون على الوفاء بالتزاماته، وفي مثل هذا النوع من القروض يمكن أن نميز بين ثلاثة أشكال أساسية هي: الضمان الاحتياطي، الكفالة، القبول.

أ- **الضمان الاحتياطي:** وهو عبارة عن التزام يمنحه شخص يكون في العادة بنكاً، يضمن بموجبه تنفيذ الالتزامات التي قبل بها أحد مديني الأوراق التجارية، وعليه فإن الضمان الاحتياطي هو عبارة عن تعهد لضمان القروض الناجمة على خصم الأوراق التجارية وقد يكون الضمان شرطياً عندما يحدد مانح الضمان شروطاً معينة لتنفيذ الالتزام وقد يكون لا شرطياً إذا لم يحدد أي شرط لتنفيذ الالتزام.

¹ عبد الغفار حنفي ، مرجع سابق، ص 415.

ب- الكفالة: هي عبارة عن التزام مكتوب من طرف البنك يتعهد بموجبه بتسديد الدين الموجود على عاتق المدين في حالة عدم قدرته في الوفاء بالتزاماته وتحدد في هذا الالتزام مدة الكفالة ومبلغها، ويستفيد هذا الزبون من الكفالة في علاقته مع الجمارك وإدارة الضرائب، وفي حالة النشاطات الخاصة بالصفقات العمومية كما سبقت الإشارة إلى ذلك.

ج- القبول: في هذا النوع من القروض يلتزم البنك بتسديد الدائن وليس زبونه ويمكن التمييز بين عدة أشكال لهذا النوع من القروض.

- القبول الممنوح لضمان ملائمة الزبون الأمر الذي يعفيه من تقديم ضمانات.

- القبول المقدم بهدف تعبئة الورقة التجارية.

- القبول الممنوح للزبون من اجل مساعدته على الحصول على مساعدة للخزينة والقبول المقدم في التجارة الخارجية.

الفرع الثاني: قروض تمويل نشاطات الاستثمار:

يشمل هذا النوع كلا من القروض متوسطة الأجل والقروض طويلة الأجل وتستعمل لتمويل الجزء العلوي من الميزانية، أي الأصول الثابتة ووسائل العمل داخل المؤسسة.

أولاً: عمليات القرض الكلاسيكي لتمويل الاستثمارات:

يتم في هذا الصدد التمييز بين نوعين من الطرق الكلاسيكية في التمويل الخارجي للاستثمارات.

القروض متوسطة الأجل والقروض طويلة الأجل، ويربط كل نوع من هذه القروض بطبيعة الاستثمار ذاته.

1- القروض متوسطة الأجل: توجه هذه القروض لتمويل الاستثمارات التي لا

يتجاوز عمر استعمالها سبع سنوات، مثل الآلات والمعدات ووسائل النقل وتجهيزات الإنتاج بصفة عامة، ونظرا لطول هذه المدة فإن البنك معرضا لخطر تجميد الأموال

ناهيك عن الأخطار الأخرى المتعلقة باحتمالات عدم السداد والتي يمكن أن تحدث تبعاً للتغيرات التي يمكن أن تطرأ على مستوى المركز المالي للمقرض.

ويمكن في الواقع التمييز بين نوعين من القروض متوسطة الأجل، يتعلق الأمر بالقروض القابلة للتعبئة لدى مؤسسة مالية أخرى أو لدى معهد الإصدار، والقروض غير قابلة للتعبئة.

2 - القروض القابلة للتعبئة: ونعني أن البنك المقرض بإمكانه إعادة خصم هذه القروض لدى مؤسسة مالية أخرى أو لدى البنك المركزي، ويسمح له ذلك بالحصول على السيولة في حالة الحاجة إليها دون انتظار أجل استحقاق القرض الذي منحه ويسمح له ذلك بالتقليل من خطر تجميد الأموال، ويحينه إلى حد الوقوع في أزمة نقص السيولة.¹

3- القروض غير القابلة للتعبئة: وتعني أن البنك لا يتوفر على إمكانية إعادة خصم هذه القروض لدى مؤسسة مالية أخرى أو لدى البنك المركزي وبالتالي فإنه يكون مجبراً على انتظار سداد المقرض لهذا القرض، وهنا تظهر كل المخاطر المرتبطة بتجميد الأموال بشكل أكبر وليس للبنك أي طريقة لتفاديها.

إن ظهور مخاطر أزمة السيولة قائمة بشكل شديد ولذلك على البنك في هذه الحالة من القروض أن يحسن دراسة القروض وأن يحسن برمجتها زمنياً بالشكل الذي لا يهدد صحة خزينته.

4- القروض طويلة الأجل: تلجأ المؤسسات التي تقوم باستثمارات طويلة إلى البنوك لتمويل هذه العمليات نظراً للمبالغ الكبيرة التي لا يمكن أن تعبئها لوحدها، وكذلك نظراً لمدة الاستثمار وفترات الانتظار الطويلة قبل البدء في الحصول على عوائد.

والقروض طويلة الأجل الموجهة لهذا النوع من الاستثمارات تفوق في الغالب سبع سنوات ويمكن أن تمتد أحياناً إلى غاية عشرين سنة، وهي توجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات كالأراضي والمباني بمختلف استعمالاتها المهنية.

¹ عبد الغفار حنفي، مرجع سابق، ص 418.

ونظرا لطبيعة هذه القروض تقوم بها مؤسسات متخصصة لاعتمادها في تعبئة الأموال اللازمة لذلك على مصادر ادخارية طويلة لا تقوى البنوك التجارية عادة على جمعها.

إن طبيعة هذه القروض تجعلها تتطوي على مخاطر عالية الأمر الذي يدفع المؤسسات المتخصصة في مثل هذا النوع من التمويل إلى البحث عن الوسائل الكفيلة لتخفيف درجة هذه المخاطر، ومن بين الخيارات المتاحة لها في هذا المجال، تشترك عدة مؤسسات في تمويل واحد أو تقوم بطلب ضمانات حقيقية ذات قيمة عالية قبل الشروع في عملية التمويل.¹

ورغم كل هذه المصاعب تبقى صيغ التمويل الكلاسيكي من بين الطرق المستعملة بشكل شائع في تمويل الاستثمارات، ولكن ذلك لم يمنع النظام البنكي من تطوير وسائل التمويل بشكل يسمح له بتجاوز عوائق ومصاعب هذه الأنواع من القروض وتدخل طرق الائتمان الإيجاري في هذا التطور العام لفكرة التمويل.

ثانيا :القرض الإيجاري:

لا شك أن طرق التمويل الكلاسيكي للاستثمارات تشكل عبئا على المؤسسات المستثمرة خاصة فيما يتعلق بالعبء المالي وطريقة تحمله ولذلك ظهرت الحاجة إلى البحث عن طرق أخرى لتمويل الاستثمارات يكون من خصائصها تجنب عراقيل طرق التمويل الكلاسيكية.²

ويعتبر القرض الإيجاري فكرة حديثة للتجديد في طرق التمويل، وإن كانت هذه الطريقة لا تزال تحتفظ بفكرة القرض، فإنها قد أدخلت تبديلا جوهريا في طبيعة العلاقة التمويلية بين المؤسسة المقترضة والمؤسسة المقرضة، ورغم حداثة هذه الطريقة فإنها

¹ منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات، الاسكندرية، المكتب العربي الحديث، ط3، 1996، ص 215.

² عبد الغفار حنفي، مرجع سابق، 417

تسجل توسعا سريعا في الاستعمال لإقدام المستثمرين عليها بالنظر إلى المزايا العديدة التي تقدمها له.

المطلب الثالث : مخاطر و ضمانات القروض العقارية:

الفرع الأول : مخاطر القروض العقارية:

أولاً: مفهوم المخاطر: هو الخسارة الممكنة الوقوع لسبب ما، و كل إئتمان مخاطر ومخاوف تتمثل في فشل بعض المشروعات التي مولها البنك، أو تعثر أو عجز بنقص القائمين ا عن السداد أو هروبهم مما حصلوا عليه من تسهيلات إئتمانية إلى خارج البلاد، أو إستخدام هذه التسهيلات في مشروعات ذات عائد ضئيل أو تحقق عائد على المدى الطويل إلى غير ذلك من المخاطر سنحاول إبراز أهم مخاطر القروض العقارية و الأكثر انتشارا

1 المخاطر عدم السداد: هو عدم قدرة الزبون على الوفاء بالدين أو ما يعرف بعجز المقترض في تسديد القرض و الذي يعود لعدة عوامل منها داخلية خاصة بظروف الزبون و أخرى خارجية خارجة عن نطاقه. و يعتبر هذا المخطر من أسوء المخاطر و الذي على البنك أن يحترس منها بشتى الطرق لأنه الأكثر حدوثا مقارنة بالمخاطر الأخرى.¹

2 المخاطر الخاصة :و يمكن تصنيفها كما يلي:

أ -المخطر المالي : ويقصد به عدم التقييم الجيد لقدرة المقترض على التسديد وذلك من خلال معرفة وضعيته المالية بتحليل وثائقه المالية والمحاسبية .

ب -المخطر الخاص بعملية القرض : ويكون متعلقا بطبيعة القرض من حيث المدة والغرض منه.

ج - المخطر الخاص بالقدرة الشرائية : وهو مرتبط بقدرة، سلوك وكفاءة الزبون.

¹ منير ابراهيم الهندي، مرجع سابق، 78

د -المخطر القانوني :وهو مرتبط أساسا بالحالة أو الوضعية القانونية للمقترض وكذا النشاط الذي يمارسه ونميز

03أنواع و هي:

- مخاطر متعلقة بتحرير القروض : إن فتح قرض عقاري كبقية القروض يستلزم صياغة اتفاقية قرض:

-تحرير العقد يجب أن يدرس خصوصيته بدقة لتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد الز (بون، البنك ؛)

-على العقد أن يحمل كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض حالة تحقيق القرض،
الرهن،...).

3-المخاطر الخارجية : و هي متعلقة بالمحيط الخارجي ونميز نوعين هي:

·المخطر العام : وهو من أصعب المخاطر لأنه يصعب تقديره أو تحديده بدقة في دراسة ملف القرض، فهو مرتبط بالأوضاع الإقتصادية، السياسية و الإجتماعية إلى جانب الكوارث الطبيعية.

4 -مخطر السيولة:

ممكن أن يقع البنك في أزمة سيولة، و بالتالي عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته المستحقة و هذا نتيجة اتباع سياسة ائتمانية غير إقتصادية أو لسوء تسيير الموارد المتوفرة لديه، وهذا يؤدي إلى عدم حدوث التوافق الزمني بين تواريخ إستحقاق القروض المقدمة للغير وبين تواريخ استحقاق الودائع الموجودة بالبنك بشكل عام .

5 -المخطر الإداري و المحاسبي:

هذا المخطر يمكن تجنبه من طرف البنوك لأن أصل هذا المخطر ضعف التأهيل المهني لموظفي البنوك و عدم رسكلتهم من حين لآخر، و بالتالي ضعف تحكمهم في عملهم مما يؤدي إلى إرتكاب أخطاء إدارية أو تقييم خاطئ لطلبات القروض، مما قد يوقع البنك في خطر أو تضييع فرص عليه و هو يشكل مخطر أيضا ¹.

قد ينجم المخطر الإداري و المحاسبي أيضا على عدم نزاهة موظفي البنك الذين قد

¹ محمد الطاهر لعمودي، مرجع نفسه،43

يقومون بمنح قروض للزبائن المشكوك فيهم، أضف على ذلك غياب إجراءات رقابية فعالة تحد من مثل هذه الأمور يشكل خطراً حقيقياً على البنك.

6-مخطر سعر الفائدة تغير معدل الفائدة :

سعر الفائدة هو السعر الذي من خلاله يحصل البنك على ودائع أو ذلك المعدل الذي على أساسه يمنح البنك القروض، و يحدث هذا الخطر عندما تكون تكلفة الموارد أكبر من عائد الإستخدامات، عند الاحتفاظ بديون بمعدل فائدة ثابت و ، يصعب التحكم في هذا الخطر عند منح قرض بمعدل ثابت لصعوبة التنبؤ بتطور المعدلات في مدة طويلة ، 25-10 سنة و تتأثر أرباح البنك بطريقة سلبية عن طريق تغيرات في معدلات الفائدة لم يتم التنبؤات.

الفرع الثاني : ضمانات القروض العقارية:

تلجأ البنوك إلى طلب ضمانات كافية و هذا لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن، فمنح القروض مرتبطة بدرجة كبيرة من الثقة إتجاه الزبون، وذلك من حيث متانة مركزه المالي ومدى إحترامه لتعهداته ومدى قدرته على تقديم الضمان، تأميناً للوفاء بتلك التعهدات و ، بالتالي فإن هذه الضمانات تسمح للبنك باسترجاع المبلغ المقترض كما تؤمن له حقوقه أولاً:مميزات الضمانات

أفضل أنواع الضمانات التي تقدم للبنك هو ذلك النوع الذي يتمتع بالميزات الأربعة

التالية:

-الضمان الواضح في قيمته دون أتعاب و إجراءات؛

- الذي يمكن تسييله إلى نقد سريع و بكل سهولة؛

-الذي يحتفظ بقيمته مهما حدث من تقلبات في الأسعار أي الذي يتمتع باستقرار في

قيمه السوقية؛

-الذي لا يدخل البنك مع أطراف أخرى في التزام إضافي 2 .

و الضمانات المقبولة لدى البنك بصفة عامة هي:

-الأوراق المالية، الأسهم و السندات؛

-العقارات و الأراضي؛

- الضمانات الشخصية (كفالة فريق ثالث)؛

- تجميد رصيد دائن بالعملة الأجنبية أو المحلية؛

-ضمان كفالة مصرفية 3 .

ثانياً:أنواع الضمانات:

نميز نوعان من الضمانات:

أ -الضمانات الحقيقية:

هو عبارة عن حق معطى من طرف الزبون للبنك والذي يسمح لهذا الأخير بتقديم القرض

بكل أمان

و ترتكز على موضوع الشيء المقدم للضمان (قد يكون أصل مالي، أصل منقول أو

أصل عقاري) حيث يعطى على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية وذلك من

أجل ضمان إسترداد القرض، حيث يمكن للبنك بيع

1-الرهن العقاري:

هو العقد الذي بواسطته يحصل البنك على مبلغ العقار الذي يتم شراؤه من طرف الزبون،

أو العقد الذي

يسمح للدائن باسترجاع مبلغ القرض المقدم للزبون لشراء العقار. وينقسم إلى:

-الرهن القانوني : ليس منصوص عليه صراحة، ولكنه مستتب من القانون؛

-الرهن الاتفاقي : هو عقد رسمي منصوص ومصادق عليه.

2الرهن الحيازي العقاري:

هو ضمان حقيقي يسمح للدائن بتملك عقار المقترض إلى غاية استرجاع القرض
بالكامل.

ب- الضمانات الشخصية:

هو تعهد يقوم به شخص آخر ليس طرفا في اتفاقية القرض (الكفيل التضامني: الزوج)
والذي بموجبه يعد

بالتسديد في حالة عدم قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته عند تاريخ الاستحقاق.

المبحث الثاني: خصائص القرض العقاري وأحكامه:

سنتطرق فيه إلى خصائص القرض العقاري وتبيان أحكامه المتمثلة في الالتزامات المتبادلة بين المؤسسة المالية المانحة للقرض والمستفيد المترتبة عن اتفاقية القرض المبرمة بينهما.

المطلب الأول: خصائص القرض العقاري:

يتميز العقد الذي يربط بين المقرض والمقترض في عملية القرض العقاري بكونه يجمع بين أوصاف مستمدة من القواعد العامة وأخرى مستمدة من التقنيات الخاصة التي تحيط بممارسته من مراكز أطرافه ومن العملية التي يرتبط بتمويلها ويتبين لنا مما سبق أن عملية القرض العقاري تتسم بالعديد من الخصائص منها ما ينتسب إلى العقد الذي تفرغ فيه العملية "Caractéristiques du contrat" ومنها ما يرجع إلى القرض نفسه "Caractéristiques du prêt immobilier" ويستمد عقد القرض العقاري باعتباره تصرف قانوني ينظم علاقة تعاقدية، بعض خصائصه من القواعد العامة فيوصف بأنه عقد رضائي، عقد ملزم لجانبيين، عقد زمني وعقد معاوضة كما أن دراسة عملية القرض العقاري تبين أن أهم ما يميزها عن غيرها من العقود والقروض المصرفية أنها تستدعي تدخل عدة أطراف ومؤسسات مالية في ممارستها وصيرورتها سنتطرق لها بالتفصيل:

1- القرض العقاري عقد رضائي:

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

إن المبدأ في القانون المدني هو رضائية العقد إلا أن هذا المبدأ ليس مطلق بل ترد عليه استثناءات تتمثل في بعض العقود التي يجب لقيامها صحيحة تحقيق شروط شكلية معينة لذا نتساءل عن حقيقة الشكلية في عقد القرض العقاري فمبادئ القانون العامة .¹

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

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

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

- توفير وسيلة لإثبات حقوق الأطراف وفقا لنص المادة 333 من التقنين المدني الجزائري.

¹ ثروت عبد الحميد، مرجع سابق، ص 45.

- توفير الحماية اللازمة لمصالحهم ،حيث أن انعدام هذه الكتابة قد يؤدي إلى تسرع وتهور المتعاقد في إبرام العقد دون أن يقدر الأمور حق تقديرها وبعي لحقيقة الالتزامات التي ستقع على عاتقه بينما تمكن الكتابة في عقد القرض من تفادي الأضرار التي قد تلحق بكل من الطرفين بسبب سوء الإعلام والاستعلام ،فالتروي في إبرام العقد وتحريه كتابة يضمن للأطراف أخذ المعلومات الكافية عن بعضهم من جهة وعن شروط عقد القرض العقاري وظروف تنفيذه¹ .

2- القرض العقاري قرض نقدي: يجب أن يكون المحل في عقد القرض من الأشياء المثالية القابلة للاستهلاك " Fongible " كالسلع والبضائع إلا أن الحياة العملية تثبت أن الشيء المقرض يكون في معظم الحالات مبلغ من النقود مما دفع المشرع إلى تخصيصها بالذكر في نص المادة 450 من ق م ج فيدخل القرض العقاري ضمن صنف أو نمط القروض النقدية .

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

3- القرض النقدي:

هو قرض خاص حيث أن طبيعة الشيء الذي ينصب عليه تؤدي إلى إعطائه أو تصنيفه في فئة على حدى فالقرض الاستهلاكي عندما ينصب على مبلغ من النقود

¹ هشام لزم القاضي، التمويل العقاري، (دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة) مركز الاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، دار الفكر الجامعية إسكندرية - مصر، الطبعة الأولى، 2012ص 87.

ويكون زيادة على ذلك بفائدة يستدعي تطبيق أحكام ليس لها علاقة كبيرة بالقانون المدني حيث يستمد الأحكام التي تنظمه أساسا من العرف والممارسات والتعليمات المصرفية.¹

4- القرض العقاري قرض بفائدة: تنقسم القروض الاستهلاكية وفقا لأحكام القانون

المدني الجزائري إلى نوعين:

- قروض استهلاكية مجانية.

-قروض استهلاكية بفائدة.

قرر المشرع الجزائري وعلى عكس معظم التشريعات الأخرى أن تكون عقود القرض الاستهلاكية المدنية المبرمة بين الأفراد « particulier » دائما قروض مجانية فلا يجوز لأي فرد أن يتقاضى أجرا مهما كانت طبيعته أو شكله مقابل أن يقرض مالا أو شيئا مثلما آخر للغير.

إن تقاضي أجر أو ثمن في عقد القرض الذي يبرمه الأفراد هو أمر استثنائي

يرخص به المشرع الجزائري في حالات معينة ومحددة.

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

الحالة الثانية: تنص المادة 456 من التقنين المدني الجزائري على ما يلي: "يجوز

لمؤسسات القرض التي تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية " .

وعليه فالقروض الاستهلاكية التي تبرم بين المؤسسة المالية كطرف مقرض والفرد كطرف مقترض هي في الحقيقة ليست قروض عادية بل تدخل ضمن فئة القروض

¹ أحمد السيد كردي ، تنمية التجارة الإلكترونية ، بواباب كنانة أون لاین ، نشرت في 18 يونيو 2011 ص1.

المصرفية التي تفتح مجالاً لاشتراط الفوائد، وليس هذا أكثر من تكريس للمبدأ الذي يقضي بأن عقد القرض الذي يبرمه البنك لا يفترض فيه نية التبرع. فتعتبر القروض الصادرة عن مؤسسات القرض قروضاً بفائدة بقوة القانون وبقوة العرف والعادات المصرفية.¹

وعليه نستنتج أن المشرع أجاز وخص اشتراط الفوائد في عقود القرض التي يكون فيه أحد الأطراف مؤسسة قرض وجوباً سواء كمقرض أو كمقترض. كما سبق ذكره أن أهم ما يميز القروض العقارية عن غيرها من القروض المصرفية أنها تستدعي تدخل عدة أطراف ومؤسسات مالية في ممارستها وصيرورتها نذكرها بإيجاز.

5- شركة إعادة التمويل الرهنى: يبدو لأول وهلة أن مسألة إعادة تمويل القروض أمرهم البنوك وحدها ومشكل خاص بها لكن في الواقع يوجد للشروط المطبقة في عملية إعادة التمويل انعكاس وتأثير مباشر على شروط القرض الممنوح للأفراد خاصة من ناحية أسعار الفوائد المطبقة.

يتم تمويل العمليات ذات الطابع العقاري عن طريق القرض العقاري عبر مرحلتين فتقوم مؤسسات القرض في مرحلة أولى بإصدار القروض العقارية ثم تبادر بالبحث عن الأموال اللازمة لتعويض القروض الممنوحة وإيجاد السيولة اللازمة لمنح قروض جديدة لمقترضين آخرين.

لهذا الغرض تم إنشاء مؤسسة مالية الغرض منها المساهمة في تطوير القروض العقارية وتسيير شروط وظروف منح هذه القروض هي شركة إعادة التمويل الرهنى طلبات القروض العقارية من أجل تمويل العمليات المرتبطة بالسكن ترتفع يوماً بعد يوم ولا تستطيع كل مؤسسات القرض تلبية نظراً لعدم إمكانية التوفيق بين طبيعة الموارد المالية للبنوك التجارية مثلاً لأنها قصيرة الأجل وطول أجل القروض العقارية من أجل ذلك تم إنشاء شركة إعادة التمويل الرهنى في نوفمبر 1997 و هي شركة مساهمة

¹ أحمد السيد كردي، المرجع نفسه، ص 18.

"une banque au service des banques" محدودة شعارها بنك في خدمة البنوك " جاء تأسيس هذه الشركة تكريسا للإصلاحات التي تبنتها السلطات العامة من أجل إعادة هيكلة النظام المالي عامة ونظام التمويل السكني خاصة بغرض تمكين البنوك التجارية الخاصة والعامة بتقديم قروض طويلة الأجل للعائلات التي ترغب في امتلاك مساكنها وللمتعاملين في الترقية العقارية عن طريق منحها كل الضمانات الكفيلة بتشجيعها على التدخل في مجال تمويل السكن و المساهمة بالتالي في تطويق الأزمة السكنية .

و في هذا الصدد تتولى شركة إعادة التمويل الرهني عدة مهام ، نذكر منها:¹
- العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر عن طريق تقديم أداة استثمارية جديدة من شأنها جذب الأموال طويلة الأجل التي تستعمل في إعادة تمويل القروض المقدمة من البنوك للمواطن.
- العمل على تطوير وتحسين سوق تمويل السكن من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة والمؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض العقارية وبالمقابل يقدم عمل الشركة ، أي إعادة التمويل عدة مزايا تخدم مصالح الفرد المقترض ومؤسسة القرض على النحو التالي:
- تخفيض تكلفة الوساطة المالية بتخفيض موارد الأموال وبالتالي إنقاص أسعار الفوائد.

- توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية من خلال إعادة تمويل القروض العقارية التي سبق وأن قامت هذه الأخيرة بمنحها لتمويل بناء سكن، شراء سكن أو تحسين مساكن قائمة وبالتالي زيادة نسبة السيولة المالية لدى البنوك وزيادة نسبة القروض الممنوحة.
- تمكين البنوك من إدارة موجوداتها ومتطلباتها بكفاءة أعلى تضمن جودة الخدمات المقدمة لعملائها المقترضين.

فيجب التذكير أن إمكانية إعادة تمويل القرض العقاري ترتبط بتوفر بعض الشروط

¹ احمد السيد كردي، مقال سابق، ص 76.

أهمها:- الغرض من العمليات الممولة به فيجب أن يكون القرض قد منح لغاية بناء أو شراء مساكن جديدة أو لتحديث وتجديد مساكن قائمة.

- سلامة الرهون الرسمية التي تضمن فيجب أن يكون القرض مضمون برهن من الدرجة الأولى.

6- شركة ضمان القروض العقارية: يقوم بعملية التأمين في القروض العقارية هيئة متخصصة هي شركة ضمان القروض العقارية « Société de garantie du crédit »

« immobilier وهي مؤسسة عمومية اقتصادية وشركة مساهمة، ومن بين المساهمين فيها العديد من المؤسسات المالية من البنوك وشركات تأمين تعمل كهيئة تأمين القروض " Organisme d'assurance crédit " ويتمثل عمل الشركة في أنها:

- تتكفل بتأمين كل القروض العقارية الممنوحة من طرف هيئات القرض المكتتبه لديها من أجل تمويل عمليات اقتناء الأموال العقارية ذات الاستعمال السكني وذلك باتفاقيات مبرمة مع شركات التأمين.

- تقدم ضمانات للقروض الممنوحة للخواص وللمتعاملين في الترقية العقارية من مخاطر عدم التسديد.

تلعب هذه الشركة دورا مهما في تشجيع مؤسسات القرض على خوض مجال القروض العقارية بمساعدتها على التصدي لأخطار العجز والتوقف عن التسديد الكلي والجزئي للمقترضين سواء الخواص أو المتعاملين في الترقية العقارية وهو كما سبق ذكره أكبر انشغالات مؤسسات القرض.¹

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للقرض العقاري:

إن تحديد الطبيعة القانونية للقرض المبرم ما بين الأفراد وإن كان بدافع بناء أو شراء عقار لا يطرح أي إشكال فهو قرض استهلاكي يخضع لأحكام القانون المدني لكن التساؤل يطرح حول الطبيعة القانونية للقرض حينما يكون أحد أطرافه شخص معنوي كمؤسسة القرض ويكون الطرف الآخر فيه شخص طبيعي أو شخص معنوي من القطاع

¹. طارق الحاج، مبادئ التمويل، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان- الأردن، الطبعة الأولى، 2002، ص 98

الخاص يريد اقتناء ملكية عقارية وعليه ينبغي تحديد الوصف القانوني لعقد القرض العقاري وتحديد طبيعته بالنسبة للمقرض وبالنسبة للمقترض.

أ- **بالنسبة للمقرض:** إن القرض ليس عملا تجاريا بطبيعته ولكنه يكتسب الصفة التجارية إذا قام به بنك بوصفه من عمليات البنوك التي تقوم على الوساطة في التداول والمضاربة ويعتبر القرض عملا تجاريا بالنسبة للبنك ولو كان مضمونا برهن عقاري ويكتسب القرض الصفة التجارية أيضا إذا قام به شخص بهدف الربح.

فتعتبر جميع عمليات التي تجريها البنوك والمؤسسات المالية بما فيها القروض العقارية تجارية و لا خلاف في اكتسابها هذه الصفة دائما بالنسبة للبنك أو مؤسسة القرض.

ب- **بالنسبة للمقترض:** لم يعد هناك شك في التشريع الفرنسي أن القرض العقاري المبرم بين مؤسسة القرض والأفراد من القروض الاستهلاكية بالنسبة للمقترض يخضع لتطبيق أحكام القانون المدني من جهة وللقواعد الخاصة بحماية المستهلك.

فبالرجوع لنص المادة 456 من القانون المدني الجزائري نجدها أدمجت القروض

الممنوحة للأفراد من طرف مؤسسات القرض ضمن القسم الخاص بعقود القروض الاستهلاكية الأمر الذي يفهم منه اتجاه نية المشرع إلى إخضاع هذه القروض التي ولو كانت قروض مصرفية لأحكام التقنين المدني.

لكن في الأخير نستنتج بأنه يمكن لكل عقد أن يكون تجاري ،مدني أو مختلط

فالأمر يتعلق فقط بصفة المتعاقدين وبالهدف أو الغرض الذي يسعون إليه من وراء التعاقد

فيكون العقد تجاري كليه إذا كان كل من طرفي العقد تاجر يسعى لتلبية حاجياته التجارية

أما إذا كان أحدهما فقط نكون بصدد عقد مختلط.

عقد القرض العقاري هو إذن من العقود المختلطة فهو تجاري بالنسبة لمؤسسة القرض و مدني بالنسبة للفرد وعليه يكون الإثبات حر أي بكافة الطرق بالنسبة للمقترض اتجاه

مؤسسة القرض واثبات مقيد أي بالكتابة بالنسبة لمؤسسة القرض اتجاه الفرد أو الطرف المدني.¹

المطلب الثالث: أحكام القرض العقاري:

إن القرض العقاري هو تصرف قانوني يترتب آثار قانونية والتزامات بين طرفيه مؤسسة القرض والمستفيد منه، فقبل الموافقة على منح القرض العقاري للراغب في الاستفادة يجب على هذا الأخير التوقيع على اتفاقية القرض أو دفتر الشروط والأعباء الذي بمجرد التوقيع عليه فإنه يترتب التزامات قانونية متبادلة بين طرفيه التي تلزم كل طرف باحترامها من أجل تحقيق هدف تنمية العقار على اختلاف أصنافه وطبيعته ومن ثم دفع عجلة التقدم السياسي والاقتصادي والاجتماعي.

التزامات مؤسسة القرض -البنك-: بمجرد التوقيع على اتفاقية القرض العقاري بين المستفيد ومؤسسة القرض فإن هذه الأخيرة تلتزم بضمان تمويل الأشغال والأعمال المراد القيام بها على العقار وهذا بمنح المستفيد الأموال التي تحددها اتفاقية القرض والمتمثلة في تكلفة الأشغال ولا يمكن لمؤسسة القرض التوقف أو العدول عن ذلك إلا في الحالات التي يحددها القانون والتنظيم المعمول به منها إخلال المستفيد بالتزاماته التي تحددها الاتفاقية أو دفتر الشروط والأعباء.

هذا التمويل قد يكون دفعة واحدة وقد يكون على مراحل متعاقبة حسب الأشغال ووفقا لما تقتضيه اتفاقية القرض العقاري وهذا من أجل تحقيق الهدف الجوهري للقرض وهو تنمية العقار وتجنبنا لاستغلال مبلغ القرض في أغراض أخرى لا علاقة لها بالعقار مما تجعله يحدد عن هدفه.

التزامات المستفيد انجاز مجموع الأعمال والأشغال المقررة في إطار القرض: فيلتزم المستفيد من القرض بانجاز كل الأعمال التي قرر القيام بها والتي من خلالها تم منحه الأموال اللازمة لانجازها من أجل تلبية حاجياته الخاصة كبناء محلات

¹ حسين بلعجوز "محاضرات في تقنيات البنوك للسنة الرابعة المالية"، قسم علوم تجارية، المسيلة، 2003-2004.ص

للاستعمال السكني أو الصناعي والتجاري أو عمليات التوسع والتهيئة أو من أجل ضمان أحسن استثمار للأراضي الفلاحية وفقا لما يقتضيه القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري¹.

1- تسديد قيمة القرض : فبالإضافة إلى انجاز مجموع الأعمال والأشغال المقررة والمحددة في اتفاقية القرض يجب على المستفيد تسديد قيمة القرض والفوائد المترتبة عنه حسب ما تقتضيه الاتفاقية وهذا بدفع قسط شهري للمؤسسة المالية المانحة للقرض ،هذا القسط تتحدد قيمته حسب مدخول المستفيد الشهري وفي المدة المقررة والمتفق عليها ويبدأ تسديد قيمة القرض ابتداء من تاريخ أول استعمال للقرض.

هذا في الحالات العادية أما في الحالات الأخرى غير العادية أين يعجز المستفيد أو يتقاعس في تسديد قيمة القرض في المدة المحددة أو تتعرض الأشغال للهلاك لأسباب خارج عن إرادة المستفيد فإنه يمكن لمؤسسة القرض استرجاع قيمة القرض عن طريق الضمانات التي قدمها لها المستفيد حسب الحالات التالية:

2- بالنسبة لرهن العقار:

يمكن للمؤسسة المالية المانحة للقرض عند رفض المستفيد تسديد قيمة القرض بعد انتهاء المهلة المحددة للتسديد، نقل ملكية العقار المرهون لديها إلى ملكيتها، هذه الأخيرة تقوم ببيعه عن طريق المزاد العلني وتحصيل قيمة القرض والفوائد المترتبة عنه من ثمنه.

3- بالنسبة لشركة ضمان القرض العقاري:

كما يمكن لمؤسسة القرض اللجوء إلى شركة ضمان القرض العقاري التي كان المستفيد قد دفع مبلغ التأمين على القرض لديها من أجل تحصيل قيمة القرض والفوائد المترتبة عنه كما تضمن تسديد قيمة القرض عند وفاة المستفيد

¹ حسين بلعجوز ، المرجع نفسه، ص214.

4- بالنسبة لكفالة بين الزوجين:

ففي حالة وفاة أحد الزوجين المتكافلين فان الزوج الآخر يتكفل بتسديد قيمة القرض وكذلك الأمر بالنسبة لكفالة رب العمل للمستخدم لديه ففي حالة وفاة العامل المكفول من طرف رب العمل فان الأخير يلتزم بتسديد قيمة القرض والفوائد المترتبة.¹

¹ مصطفى رشدي شيحة، الاقتصاد النقدي والمصرفي، الاسكندرية، ط5، 1985، ص 454.

خلاصة الفصل الاول

حاولنا إعطاء مفاهيم واضحة حول القرض العقاري حيث تم التطرق إلى التعريف بالقرض العقاري و الأطراف المتعاقد، و حاولنا بقدر الإمكان توضيح المخاطر المرتبطة بالقرض العقاري، وكلما كانت هناك تنمية عقارية واسعة كلما زادت المخاطر لذلك، حيث هناك عالقة وطيدة بني توسيع المشاريع التنموية والمخاطر التي تنجم لذلك جند هناك عدة ضمانات توضع للحد من هذه المخاطر من أجل استمرار المؤسسات المالية في السوق .