

ان من بين الإصلاحات التي قامت بها الجزائر في التمويل العقاري هو إحداث مؤسسات مالية تتدخل في دعم مصادر التمويل العقاري وهذا بطريقة مباشرة وهي تعمل بطريقة حديثة وتحقق أكثر مرونة في التعامل بين البنوك والمؤسسات المالية من جهة والأفراد من جهة أخرى مما ساهم في تطبيق صيغ التمويل العقاري المستحدثة.

وبناء عليه سنحاول من خلال هذا الفصل دراسة الهيئات المكلفة بتمويل العقارات الاستثمارية، ففي المبحث الأول الذي قسمناه بدوره الى مطلبين نتناول في المطلب الأول الهيئات المانحة لتسيير التمويل العقاري أما المطلب الثاني سنخص بالذكر فيه الهيئات المكلفة بتسيير طلب الاستثمار المبحث الثاني حاولنا تقييم مساهمة البنوك في تمويل العقارات الاستثمارية من خلال العقبات التي تواجه البنوك في تمويل العقار الاستثماري في المطلب الأول، ومعرفة أسباب امتناع البنوك عن تمويل العقارات الاستثمارية في المطلب الثاني.

المبحث الأول: الهيئات المكلفة بتمويل العقارات الاستثمارية

ان البنوك التي تساهم في تمويل العقارات الاستثمارية تلعب دور كبير كونها الوسيط بين المستهلك والمستثمر فهي تقوم بتقديم القروض للمواطنين الذين هم في حاجة الى امتلاك سكن والقيام بإعادة تمويل هذه القروض¹ عن طريق مؤسسات مالية متخصصة، وبالرجوع الى النظام المصرفي الجزائري نجده يبين لنا وجود قسمين من البنوك تتمثل في البنوك التجارية وأخرى بنوك متخصصة.

سنقتصر بالدراسة في هذا المبحث على الهيئات الرائدة المانحة التمويل العقاري في المطلب الأول والهيئات المكلفة بتسيير طلب التمويل في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الهيئات المانحة لتسيير التمويل العقاري

ان البنوك العقارية تقوم بأعمال الاستثمار واعداد القروض وتمويل الجمعيات العقارية كإعداد المساكن أو شراء الأرض لإعدادها للسكن أو تقديم القروض للأشخاص الطبيعيين، الراغبين بإنشاء أو إقامة مساكن أو غير ذلك من الأنشطة العقارية² ولما كان لها من دورهم في عملية التمويل العقاري، سنحاول ابراز دور كل من صندوق التوفير والاحتياط، و القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية كون هاته البنوك تعتبر الرائدة في مجال التمويل العقاري، و من ابرز البنوك المانحة للتمويلات الاستثمارية العقارية.

¹ عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص211

² شلغوم رحمة، ضمانات القرض، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر، فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق بن

عكنون، جامعة الجزائر 208 ص 117

الفرع الأول: دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن

ان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يعد من البنوك التي لعبت دورا كبيرا في التنمية الاقتصادية، وهو كذلك يعد أول البنوك الذي تخصص في تمويل قطاع العقارات.

أولاً: تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن

يعتبر مؤسسة عمومية ذات شخصية معنوية واستقلال مالي¹، كما يعتبر تاجرا في علاقته مع الغير، و قد اقتصرت وظيفته في الفترة الممتدة ما بين 1964 الى 1970 على جمع المدخرات من المواطنين و توزيع القروض المخصصة لعمليات البناء و الخاصة بالجماعات المحلية، وكذا تمويل بعض المشاريع ذات الفائدة الوطنية وبموجب قرار صادر عن وزارة المالية بتاريخ 19 فيفري 1971 أصبح له مهمة جديدة تتمثل في كونه بنك السكن. هذه المهمة تعززت بتعليمية من وزارة المالية الصادرة بتاريخ 27 أفريل 1971 والتي الزمت الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالمساهمة في تمويل مختلف البرامج المتعلقة بالسكن الاجتماعي².

بعد الإصلاحات التي أجريت على النظام المصرفي في الجزائر سنة 1990 التي صدر بخصوصها قانون النقد والقرض رقم 10/90 بدأ التفكير في تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الى بنك الإسكان مهمته الأساسية تمويل قطاع السكن.

¹ أنظر القانون رقم 227/64 المؤرخ في 10 أوت 1964، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط،

جريدة الرسمية المؤرخة في 17 أوت 1964 العدد 26

² عمر بن حليلة، التطبيقات البنكية السكنية، مطبعة دحلب الجزائر 1997، ص 34 و35.

هذا وقد مر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بعدة مراحل

المرحلة الأولى الفترة الممتدة من 1966 إلى 1970 (مرحلة الانطلاق والهيكلية):

اقتصر دور الصندوق في هذه الفترة على جمع المدخرات بنسب فوائد متدنية وذلك على مستوى شبابيك البريد، وقد أسست أول الوكالات سنتي 1966 1970 بالعاصمة وتيزي وزو، فكان الصندوق يقوم أساسا بتحصيل المدخرات بواسطة الدفاتر .

المرحلة الثانية الفترة الممتدة من 1971 إلى 1979 (مرحلة التخصص في النشاط):

شجعت النصوص القانونية صيغة "ادخار سكن" فزادت هذه الديناميكية التي ربطت الادخار بإمكانية الاستفادة من السكن بالنسبة لزيائن المؤسسة

المرحلة الثالثة الفترة الممتدة من 1980 إلى 1987 (مرحلة اللامركزية في نشاط

الصندوق):

إ انطلاقا من اعتبارات عدم التوازن بين عرض السكنات والطلب المتزايد عليها، كان لزاما على المؤسسة أن تتكيف مع هذا الواقع الجديد الذي يتميز بتشجيع المبادرة الفردية والترقيين العموميين لاعتماد مشاريع ممولة عن طريق الأموال المدخرة، فتوسع بذلك مجال منح القروض ابتداء من عام 1982، ليشمل علاوة على القروض الممنوحة للمدخرين أصحاب الودائع منذ 1979 قروضا لغير الموفرين، ثم سن القانون رقم 07-86 المؤرخ في 04-03-86¹ المتعلق بالترقية العقارية الذي نشط عملية تمويل مؤسسات الترقية العمومية، لكن أهم ما يميز هذه المرحلة زيادة عدد المودعين ولا مركزية منح القروض، حيث أصبحت تتم الدراسة على مستوى الوكالات في أطر محددة.

¹ الأستاذ الطاهر بلطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية الطبعة 05، سنة 2005، صفحة 193،

المرحلة الرابعة الفترة الممتدة من 1988 الى 1997 (مرحلة تنويع المنتجات المصرفية واعتماد القروض البنكية غير العقارية):

قادت التجربة الموفقة لجمع الادخار وتمويل السكن إلى تنوع المنتجات والتوجه نحو القروض البنكية غير العقارية لأصحاب المهن الحرة ونلتمس ذلك فيما يأتي:

- اعتماد القروض للمقاولين والترقيين الخواص.

- إقراض الشركات، التعاونيات وصناديق العمال الاجتماعية.

- وبالنسبة للقروض الفردية استهلت بسياسة مساعدة الإسكان التي مكنت شريحة كبيرة من المجتمع الاستفادة منها، ورافق هذا التنوع في المنتجات والتطور في الشبكات جلب رؤوس أموال أكثر ودخول السوق النقدية.

المرحلة الخامسة الفترة الممتدة ما بعد 1997 (مرحلة التوسع في النشاطات):

تميزت هذه المرحلة بتحول المؤسسة إلى بنك وذلك وفقا لقرار بنك الجزائر رقم 97 - 01 المؤرخ بتاريخ 27 جويلية 1997¹.

ثانيا: مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن

ان مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ينحصر في جمع الادخار وتمويل السكن، والترقية العقارية²:

1 جمع المدخرات: يمنح بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لزيائنه عدة طرق لتوظيف أموالهم في إطار جمع المدخرات يمكن تصنيفها إلى صنفين

¹ انظر القرار رقم 97 - 01 المؤرخ بتاريخ 27 جويلية 1997 المنشور بالجريدة الرسمية المؤرخة في 29 جويلية 1997 عدد 53.

² عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 19.

أولاً -توظيف آني لدى الطلب: وهي ودائع رصيدها مستحق الطلب في الحال، أي يمكن للزبائن سحب ما أودعوه من أموالهم في أي لحظة، البنك هنا يلعب دور " المؤتمن" أو أمين الصندوق بالنسبة لزيونه المودع. وتعتمد المؤسسة صيغة دفاتر الادخار وهي دفتران يكونان محل تسجيل مختلف عمليات الدفع و السحب و هما :
-دفتر الادخار لأجل السكن، دفتر الادخار الشعبي.

ثانياً: التوفير لأجل تختلف الودائع عن سابقتها في كونها إدارية بطبيعتها و مجمدة إلى حين حلول أجل التاريخ المقرر لإستردادها، و يعتمد البنك في هذا الصنف صيغة " إيداع لأجل ، و هي موجهة للأشخاص الإعتبارية و الطبيعية التي تودع لدى المصرف ودائع محددة بمبالغ مالية بالنسبة ل DAT Caisse de Bon, Banque DAT, Logement على الترتيب، هذه الأرصدة تجمد في مواجهة السحب قد تصل إلى عشر سنوات مع نسب فوائد متزايدة¹

2 منح القروض يمنح البنك قروض للأفراد على نوعين :

قروض لفائدة المدخرين، قروض لغير المدخرين والفرق بينهما يكمن في نسبة الفائدة التي تقدر وقت إعداد التقرير للموفرين بالبنك بنسبة 25 % وتتعلق هذه القروض بما يلي:

-قرض لتوسيع مسكن

-قرض لشراء مسكن

- قرض لتهيئة مسكن

-قرض لشراء قطعة أرض

- قرض لشراء مسكن لدى شخص

¹ اولعربي أسماء، دور القروض العقارية في تمويل السكن، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، قسم العلوم

- قرض لشراء مسكن ترقوي

- قرض مسكن إجتماعي تساهمي¹.

3 تمويل الترقية العقارية:

حيث ساهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل الترقية العقارية الذي سجل في الخزينة فقام بتمويل الموفريين² العموميين والخواص وبذلك وجد حل لمشكل الفائض للخزينة ومشكلة السكن.

فمعظم القروض المقدمة من اجل هذا التمويل موجهة الى المؤسسات التالية:

- فرع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

- مؤسسة الترقية الكتابات العالية

- ديوان الترقية العقارية

- مؤسسة الترقية العقارية للبلديات³

وقد صدرت عدة قوانين وتنظيمات تخص مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و هي:

القرار التنظيمي رقم 2005/944 الذي يحدد مهام هيكله الترقية العقارية و القرار التنظيمي المتعلق بتسيير تمويل الترقية العقارية رقم 2005/1017 و كذلك مقرر التنظيم رقم 1011 للمديرية العامة يحدد طريقة تمويل الترقية العقارية

¹ ا عبد القادر بلطاس المرجع السابق، ص104.

² أنظر القانون 04/11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تتضمن نشاط الترقية العقارية الجديدة الرسمية، المؤرخة في 06 مارس 2011 عدد 14.

³ أمقران راضية، ضمانات البنك في مجال الائتمان، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع عقود ومسؤولية كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006، ص94

- Décision réglementaire N°944/2005, mission et organisation de la direction de la promotion immobilières.
- Décision réglementaire N°1017/2005,09/10/2015 gestion des opérations immobilières.¹
- Décision réglementaire N°1011/DG 2005 portant modalité de financement de la promotion immobilière²

الفرع الثاني: القرض الشعبي الجزائري

سنتطرق في هذا الفرع التعريف بالقرض الشعبي الجزائري ومهامه

أولاً: تعريف القرض الشعبي الجزائري

تم تأسيس القرض الشعبي الجزائري بموجب المرسوم 78/67 الصادر في 11 ماي 1967، ويعد ثاني بنك تم تأسيسه على أنقاض القرض الشعبي للجزائر اذا اندمجت فيه بعد ذلك ثلاثة بنوك أجنبية أخرى هي شركة مارسيليا للقرض والمؤسسة الفرنسية للقرض والبنك المختلط الجزائر مصر، وقد أعتبر القرض الشعبي الجزائري عند انشائه شركة وطنية مصرفية³ حيث نص عليه في المادة الأولى من الامر 66-366 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري الا أنه أصبح شركة مساهمة سنة 1997، عندما أعيد اعتماده بصفة بنك بموجب المقرر رقم 97-02 المؤرخ في 1997/04/26⁴ حيث تنص المادة الأولى منه على :

¹ www.cnepdjaweb.dz

² La CNEP en chiffre .direction statistique et développement 1995 P 123

³ عرار الياقوت، المرجع السابق، ص105

⁴ الجريدة الرسمية عدد 33 مؤرخة في 1997/06/26

عملا بالمادتين 114 و139 من القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 افريل 1996 يعتمد القرض الشعبي الجزائري كشركة مساهمة بصيغة بنك

ثانيا: مهام القرض الشعبي الجزائري

حدد المشرع الجزائري الصلاحيات الأساسية لمهام البنك في نص المادتين السابعة والثامنة من الامر رقم 97-02 المتضمن اعتماد بنك حيث نجدهما تتصان¹ على:

- أن القرض الشعبي له صفة بنك للإيداع وهو مقيد في قائمة البنوك يحصر مهامه بصفة خاصة باعتباره أول بنك في الجزائر في وضع التمويل عن طريق القرض العقاري حيز التنفيذ، وقد أعتمد عدة صيغ لتمويل السكن الى غاية سنة 2002، أين أصبح يمنح القروض العقارية بكل أنواعها.

وللملاحظة فان القرض الشعبي الجزائري دخل مجال العقار والاستثمار في مجال السكن الا أن دوره يقتصر على تمويل السكن فهو لا يقوم ببيع العقار سواء كان سكنا أو محلا معدا لأغراض صناعية أو عن طريق منح القروض العقارية فقط الا أنه بتاريخ 2003/04/10 تم انشاء شركة للترقية العقارية بين القرض الشعبي الجزائري و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة تساهمية تتكفل بالنشاطات العقارية².

الفرع الثالث: بنك التنمية المحلية

سنتناول في هذا الفرع تعريف بنك التنمية المحلية، ثم مهامه المحددة قانونا

¹ أنظر المادة 07 و08 من الامر 97-02

² المقرر رقم 97-02 المتضمن اعتماد البنك المادة 02.

أولاً: تعريف بنك التنمية المحلية

أنشئ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم 85-85 المؤرخ في 30/04/1985¹ المتضمن انشاء بنك للتنمية المحلية وهو يتمتع بالشخصية المعنوية، والاستقلال المالي كما يعد تاجراً في علاقته مع الغير، هو بنك ودائع ملك للدولة وخاضع للقانون التجاري ويخضع لكل من القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض والاحكام التشريعية المعمول بها، و هو يخدم بالدرجة الأولى فعاليات الهيئات العامة المحلية وتدعيم القروض المصغرة، المتوسطة والطويلة وتمويل عمليات الاستثمار العقاري²، إضافة لخدمات القطاع الخاص، كما اصدر بنك التنمية المحلية أن الأولوية بمنح القروض في مصالحه تمس بالدرجة الأولى الاستثمار في السكن .

ثانياً: مهام بنك التنمية المحلية

ان مهام وصلاحيات بنك التنمية المحلية يعتبر محدود مقارنة مع صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك الى غاية شهر فيفري 1999 أين دخل بنك التنمية المحلية مجال الاستثمارات العقارية حيز التنفيذ وقد اعتمد عدة صيغ التمويل السكني الى غاية سنة 2002 أين أصبح المانح للقروض العقارية بكل أنواعها³.

ومن خلال الصلاحيات السابقة يتضح جلياً أن بنك التنمية المحلية غير مختص في المجال العقاري بالمقارنة مع القرض الشعبي الجزائري الا أنه سنة 2000 دخل مجال تمويل السكن متخذاً هذا الأخير القرض الشعبي الجزائري في مجال السكن نموذجاً مرجعياً⁴.

¹ الجريدة الرسمية عدد 19 مؤرخة في 01ماي 1985

² ابتسام طوبال، تقييم مساحة البنوك التجارية في تمويل السكن، دراسة حالة، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة 2004/2005، ص101.

³ الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، مرجع سابق، ص187

⁴ عبد القادر بلطاش، مرجع سابق، ص112

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بتسيير طلب التمويل

بعد صدور قانون النقد والقرض انتهجت الدولة سياسة جديدة خاصة بالسكن في إطار الإصلاحات السكنية ، اذ أصبح لزاما عليها أن تشرك جميع المتدخلين في هذا القطاع لتمويل العقار ومن اجل خلق سوق عقارية أوجدت هيئات جديدة لمساعدة البنوك فوضعت لدى تصرفها موارد مالية¹ ومن هذا المنطلق، وكمهام أساسية لها، أن تجعل المستفيد من التمويل قادرا على الوفاء و التقليل من الاخطار بتأمين الاموال الممنوحة من قبل المؤسسات السكنية وهو ما سنحاول توضيحه تبيان الهيئات المكلفة بالطلب

الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن

بعد سنة 1990 وابتداء الدولة منهج جديد خاص بالسكن وذلك عن طريق منح مساعدات مالية للأشخاص الذين يرغبون في امتلاك سكن خاص ولا تمكنهم قدراتهم المالية من تدبير مبلغ هذا السكن استحدث الصندوق الوطني للسكن وسنحاول تعريفه وإبراز مهامه²

أولا: تعريف الصندوق الوطني للسكن

هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري³ ، موضوع تحت وصاية وزارة السكن والعمران أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير وأيلولة أمواله ، وانشاء الصندوق الوطني للسكن المعدل

¹ فيصل نورة ،النظام القانوني للتأمين على القرض في الجزائر، مذكرة ماجستير ،فرع قانون أعمال ،بن عكنون ،الجزائر 2006،ص48.

² أنظر المقرر الوزاري المشترك، الصادر في 09أفريل 2002، ج. ر عدد32

³ المرسوم التنفيذي رقم 91-145، المؤرخ في 12 ماي 1991، ج ر، عدد25

والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ 18 ماي 1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن¹.

إذا فهو يقوم بتسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن ويقوم بترقية كل اشكال تمويل السكن.

ثانيا: مهام الصندوق الوطني للسكن

بالنسبة للمهام والصلاحيات الموكلة للصندوق الوطني للسكن فقد نصت عليها المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 نذكر منها:

-المساهمة في تجديد سياسة تمويل السكن.

-إدارة الأسهم والمساهمات التي تعتمدها الدولة لفائدة السكن لاسيما تخفيض نسبة الفائدة.

-اعداد أية دراسة تهدف الى تحسين عمل السلطات العمومية تجاه السكن.

-اصدار قروض تجمع اشكالها لحساب الخزينة

-انشاء أي مؤسسة فرعية و أخذ كل مساهمة لحساب الدولة لاسيما في المؤسسة المالية المتصلة بمجال نشاطها وتسيير ذلك².

وبالتالي فالصندوق الوطني للسكن يقوم بتأمين التسيير لمختلف التمويلات العمومية الموظفة سنويا لصالح برنامج مساعدة السكن وهذه البرامج يمكن تلخيصها في النقاط التالية³:

¹ المرسوم التنفيذي 11/94، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر العدد 32

² القرار الوزاري المشترك، الصادر في 09 أبريل 2002، عدد32

³ أنظر المرسوم التنفيذي، رقم 406/97، المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية المؤرخة 5 نوفمبر 1997 عدد 73

-السكن الاجتماعي التساهمي.

-السكن الموجه للوصول الى مساعدات أو الى تدعيم الملكية.

-السكن ذو الطابع الترقوي.

-السكن الموجه للبيع الإيجاري.

-مساعدة السكنات الريفية والقضاء على البيوت القصدية.

وفي إطار تحديد قواعد الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي تم اصدار قرار وزاري مشترك في 09 أبريل 2002 و هذه المساعدة المالية المقدمة من الدولة مخصصة للمواطنين ذوي المداخيل المتوسطة و الراغبين في الحصول اما على سكن جديد أو بناء مسكن عائلي وهي غير واجبة التسديد ، يمنح في إطار برنامج السكنات الاجتماعية التساهمية أو في إطار قرض عقاري¹.

أما عن مقدار المساعدة المالية فقد نصت المادة الخامسة من القرار الوزاري المشترك الصادر في 09 افريل 2002، على تحديد المستوى الممنوح من الصندوق الوطني للسكن والذي يكون حسب دخل المستفيد ويضاف اليه دخل زوجه، وليسجل قواعد وإجراءات الدعم المالي وتطويرها تم ابرام العديد من الاتفاقيات بين كل من الصندوق الوطني للسكن و البنوك وبعد تحديد دور ومسؤولية كل من هذين التنظيمين تم الوصول في الأخير الى وضع أحكام خاصة تحت تصرف شخص يرغب في الحصول على سكن جديد²

¹ محمد عمران مقال بعنوان استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية

² فضيل نورة، النظام القانوني للتأمين على القرض في الجزائر مذكرة ماجستير فرع قانون الاعمال، بن عكنون، الجزائر 2006، ص19

الفرع الثاني: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية

سنتطرق من خلال هذا الفرع الى تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية ، ودوره و تبيان مهامه

أولاً: تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية

أنشأ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997 وقد أحدث هذا الصندوق عملاً بأحكام المادة 131 من المرسوم الرئاسي رقم 03/93¹ لوضع الصندوق تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية، والاستقلال المالي، وهذا الصندوق ذو طابع تعاوني وليس له هدف تحقيق ربح، بالإضافة الى ذلك لم يتم تنصيبه الا سنة 2002².

ثانياً: دور الصندوق كهيئة ضمان

وهنا يكمن دور الصندوق كهيئة في حماية التسديدات التي يدفعها المستفيدون و التي تكتسي شكل تسبيق على الطلب الى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع على التصاميم لذا يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق اكتتاب تامين لدى صندوق الضمان على المشروع المتعلق بالعقار موضوع البيع كما نصت المادة الحادية عشر من المرسوم رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على انه يتعين على المتعامل العقاري في عمليات البيع بناء على التصاميم

¹ أنظر المواد 1،2،3 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

² أنظر القرار الوزاري المشترك، الصادر في 9 أبريل 2002، ج ر 32

أن يغطي التزاماته بتأمين اجباري يكتسبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وترفق شهادة الضمان اجباريا بعقد البيع¹.

وقد تختص الصندوق بالتسديد للمشتري الدفعات المجزأة الممنوحة من طرفه لتحقيق احدى الحالات المنصوص عليها بالمادة 06 من المرسوم التنفيذي 406/97 بالإضافة الى المواد 16،17² من المرسوم التشريعي 93-03 والتي تتمثل في:

*إذا كان المتعامل شخص طبيعي فلا بد من توافر احدى الحالات التالية:

-حالة وفاة المتعامل ولم يستأنف او يتولى المشروع أحد الورثة.

-حالة غياب أو اختفاء المتعامل والغياب يتم اثباته بواسطة سلطة قضائية ذات اختصاص.

-حالة النصب، ويجب اثباتها قانونيا.

*إذا كان المتعامل شخص اعتباريا فلا بد من توافر احدى هذه الحالات:

-حالة افلاس الشركة.

-حالة تصفية الشركة لأسباب قضائية أو غيرها.

-حالة النصب المثبت من قبل هيئة قضائية³.

و على هذا الأساس فصندوق الضمان والكفالة المتبادلة له فوائد ومزايا مبنية أساسا على حماية المستفيد في حالة البيع بتقديم التسبيقات، واذ لم يتم البيع او أفلس يسترد المستفيد امواله من الصندوق، فبالنسبة للمتعاملين يسمح لهم الصندوق في الحصول

¹ أنظر المادة 11 من المرسوم رقم 03/93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، المؤرخ 06مارس1993، الجريدة الرسمية عدد 10.

² ليلي زروقي و الأستاذ حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة 2016، دار هومة، ص294

على التسبيقات من المشتري حيث ان هذا الأخير محمي من خطر ضياع اموله علما ان الهدف الأساسي لإنشاء هذا الصندوق هو تأمين عملية الترقية العقارية وذلك لتقسيم المخاطر بين المتدخلين الثلاث وهم على التوالي المتعامل، البنك، المشتري¹.

الفرع الثالث: شركة ضمان القرض العقاري

من خلال ما يأتي سنعرف ونبرز مهام ودور، وأهداف شركة ضمان القرض العقاري

أولاً: تعريف شركة ضمان القرض العقاري

شركة ضمان القرض العقاري هي مؤسسة عمومية اقتصادية شركة ذات أسهم أنشأت في 05 أكتوبر 1997 بدأت نشاطها بصفة فعلية بتاريخ 01 جويلية 1998² والمساهمين فيها هم:

-البنوك العمومية: البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائرية، القرض الشعبي الجزائري، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
-شركات التأمين: الشركة الوطنية للتأمينات، الشركة الجزائرية للتأمين، الشركة المركزية لإعادة التأمين.

ويشمل مجال نشاطها ضمان القروض للمواطنين وضمان قروض الخواص.
-ضمان قروض المواطنين: يغطي هذا الضمان المؤمن له ضد خطر الاعسار النهائي للمستفيد من التمويل، والتعويض المقرر في هذه الحالة يساوي 90 بالمئة من مجموع الاستحقاقات والفوائد المحصلة من المبالغ عند بيع العقار، ويتم التعويض كما يلي:

-50 بالمئة من مجموع المبالغ المحققة الاصلية والفوائد المقررة خلال مدة سريان الضمان بعد اثبات وقوع الحادث.

¹ العيد حداد، الحماية القانونية للمستهلك في ظل اقتصاد السوق، رسالة دكتورا في القانون، كلية الحقوق،

الجزائر، 2002، ص 57

² فيصل نورة، المرجع السابق، ص 47

اما البقية تمثل الرصيد المتحصل عليه بعد البيع الفعلي للعقار وقيمة حسابه من التعويض الذي يصل الى 50 بالمئة المدفوعة للمؤمن له، بعد البيع في حدود 40 بالمئة المتبقية.

-ضمان قروض الخواص: هذا الضمان يكون اما بسيطا او شاملا ففي الضمان البسيط تغطي شركة التامين المؤمن له (البنك) ضد خطر الاعداء النهائي للمستفيد، أما بخصوص الضمان الشامل علاوة على تغطيته للضمان البسيط فهو يغطي التأخر المؤقت عن سنوية الاستحقاقات من طرف المستفيدين من القرض¹

ثانيا: أهداف شركة ضمان القرض العقاري

تهدف شركة ضمان القرض العقاري الى:

-إعطاء الضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني.

-التسيير بطريقة مستقلة لمال الضامن، المكون من حصص المؤسسات المالية.

-مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية، مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات استرجاع الديون².

¹ هشام زوين ومحسن زوك التمويل والرهن العقاري، الواقع والتطبيق، دار الكتاب الذهبي، مصر، ص31

² Abd alkrim sadag, Réglementation de l'activité banquer, tome 01 archive d'imprimé sous le presse de l'imprimerie, Alger pp105, 106

المبحث الثاني: تقييم مساهمة البنوك في تمويل العقارات الاستثمارية

بالرغم من إمكانيات البنوك في تمويل العقار بصور قانون البنوك و القروض المؤرخ في 19/08/1986¹ بقت البنوك التجارية بعيدة عن تمويل قطاع السكن، و بالرغم مماقدمه التمويل العقاري عن طريق البنوك، إلا انه يبقى عاجز عن سد الحاجة وهذا ما استوجب ادخال إصلاحات جذرية على النظام المالي و بالرغم من توفير وسائل تمويل جديدة إلا ان هذا القطاع بقي تحت سيطرة البنوك العمومية وهذا ما أدى الى عدم فعاليته لغياب التنافس في مجال الاستثمار العقاري بين البنوك²، غير أنه مع الإصلاحات المؤسساتية و إضفاء صفة البنك لبعض المؤسسات المالية ما يسمح لها من توسيع صلاحياتها بان تشارك وبشروط محفزة في تمويل السكن اما في اطار التمويل الخاص للحصول على مسكن، أو للبناء من قبل الاسر³.

ان البنوك التجارية، بالرغم من عملها على إيجاد الوسائل التي يمكنها من المساهمة أكثر في تمويل السكن وبالخصوص تمويل الخواص⁴، إلا أن السوق العقارية لا تزال بعيدة كل البعد عما نراه في باقي الأنظمة التمويلية للدول الأخرى وهذا راجع الى عدة عقبات⁵ وأسباب وهذا ما نوضحه من خلال الاتي:

¹ القانون رقم 86/12، المؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن قانون القروض والبنوك، الجريدة الرسمية المؤرخة في 19 أوت 1986 عدد 34 .

² محمد مرابط، الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية، مجلة الموثق، العدد6، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر 2000، ص17.

³ محمد باوني، العمل المصرفي وحكمه الشرعي، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 16، جامعة قسنطينة، الجزائر 2001، ص28.

⁴ هيثم صالب عصام، نظرية التمويل الجزء الأول، دارزهران للنشر والتوزيع الأردن، دون طبعة، ص109.

⁵ لعشب محفوظ، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2004، ص87.

المطلب الأول: العقبات التي تواجه البنوك في تمويل العقار الاستثماري

ان التمويل الاستثماري العقاري والقرض الذي يعتبر وسيلة لتمويل الاشغال والاستثمارات العقارية هو ميكانيزم حيوي للتنمية الاقتصادية الوطنية، باعتبار ان المال هو الذي له الدور الكبير في تفعيل الاقتصاد، ولكن لكي يلعب التمويل الاستثماري دوره الحيوي يجب ان توفر له الأرضية المناسبة لتفعيله، فاذا غابت هذه الأخيرة فانه لا يمكن باي حال من الأحوال تحقيق تنمية اقتصادية. وعلى هذا الأساس فان العقبات التي يمكن أن تواجهها البنوك في تمويل العقارات الاستثمارية يمكن حصرها في سبب رئيسي هو اضطراب السوق العقارية ضف الى هذا محدودية الدخل الفردي، وعدم المتابعة للاستثمارات من قبل الجهات المختصة، بالإضافة الى إشكالية الاستثمار في حد ذاتها، والتوازي الجهوي.

الفرع الأول: اضطراب السوق العقارية

باعتبار أن السوق العقاري يهتم بالملكيات العقارية بعوض فهو كباق الأسواق تتكون من العرض و الطلب والاتفاق على سعر العقار و هو ما يحدث البيع ، و باعتبار ان المستفيد من التمويل يبحث دائما عن رفايته الخاصة في اطار دخله المحدود¹، الأمر الذي أدى الى نقص بعض الشفافية في تنظيم الصفقات العقارية وتفاوت أسعار البيع ، الامر الذي أدى الى التخوف من الاقبال من قبل الخواص على النشاط والاستثمار في المجال العقاري وهو ما أدى بالضرورة الى تردد البنوك التجارية في تمويلهم بالإضافة الى غياب سندات الملكية لأراضي المقاولين العقاريين أو المتعاملين العقاريين في الترقية العقارية، كونها ليست مدعمة بسندات قانونية، و بهذا فان ملكية السكنات الغير مشروعة لا تكون لها الحجية في غالب الأحيان الا بقرارات إدارية ، وبالتالي تعد هذه الحالة عقبة من العقبات التي تنعكس على

¹ بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية دراسة حالة الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص علوم اقتصادية جامعة محمد خيضر بسكرة 2006، ص 27.

المصدقية و الصفة القانونية للضمانات المقدمة من قبل المستفيد من التمويل سواء بالنسبة للبنك أم بالنسبة للهيئة المساعدة في التمويل¹

الفرع الثاني: كلفة إعادة التمويل

ان كلفة إعادة التمويل الاستثماري العقاري تعتبر مرتفعة نسبيا، فنسبة الهامش المسموح به بالنسبة للقرض الذي يستفيد منه طالب التمويل هي 1.5 بالمئة، ما دفع بالبنوك لعدم إعادة التمويل وتحمل اخطار القروض العقارية بنفسها وتحت مسؤوليتها بالإضافة الى أن البنوك التجارية في غالب الأحيان تعاني من نقص الموارد الطويلة الاجل هذا ما لا يسمح لها بان تتحمل التزامات معتبرة على المدى الطويل.

من هذا المنطلق ولتسهيل تدخل البنوك في تمويل المشاريع العقارية الاستثمارية كان الزاما اتخاذ إجراءات لتذليل هذه العقبات نذكر منها:²

- ضرورة تطوير السوق العقارية وجعلها منظمة تهتم بالشفافية والسماح بالحصول على الأراضي لكل المتعاملين في الترقية العقارية.

-تنظيم وضعية الأراضي المستعملة من طرف المتعاملين في الترقية العقارية وتحرير عقود الملكية الخاصة بها.³

¹ سناء علي، المالية العامة في الجزائر، طبعة 1979، ص 19

² أنور طلبية، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث، مصر، طبعة 2005، ص67

³ الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص91

المطلب الثاني: أسباب امتناع البنوك عن تمويل العقارات الاستثمارية

ان النظام البنكي الجزائري ومنذ الاستقلال والمتمتعن في السياسية المعتمدة حاليا في توزيع ومنح القروض الخاصة بتمويل العقارات الاستثمارية نجدها محاطة بعدة أسباب لها أن تتمتع في منح التمويل الاستثمار العقاري ولعل غياب ثقافة القرض العقاري للفرد الجزائري هو ما جعلها تتمتع عن تلبية طلبه في حصوله على التمويل المالي لاستثمار العقارات ويمكنه أن يرجع هذا لسببين رئيسيين هما سياسة احتكار الدولة لكل المشاريع بالإضافة الى محدودية الدخل الفردي¹

الفرع الأول: محدودية الدخل الفردي

سياسة منح التمويل العقاري عن طريق القرض تعتمد على المساهمة الشخصية للراغب في الاستفادة من التمويل الاستثماري العقاري وتلبية حاجة خاصة به كاسكن او انشاء المحلات ذات الطابع الصناعي أو المهني وتحدد قيمة هذه المساهمة حسب حجم المشروع الاستثماري العقاري بتكلفته الاجمالية بالإضافة الى دفع مبلغ التأمين على المشروع²العقاري والاقتطاع الشهري من الاجر الذي يتقاضاه المستفيد لتسديد قيمة القرض.

الملاحظ الان أن الاجر الوطني الأدنى المضمون محدد حاليا بقيمة 18000 دج شهريا وأن تحمل الأعباء المالية الضخمة التي يشترطها القانون كالمساهمة شخصية ومبلغ التأمين الاقتطاع من الأجرة الشهرية من أجل ان يستفيد من تمويل عقاره الاستثماري، في ظل هاته الشروط لا تمكنه من الاستفادة من تمويل مشروع عقاره السكني ، وعلى هذا الأساس فالسبب الرئيسي والأول لامتناع البنوك عن تمويل المشاريع الاستثمارية هو محدودية الدخل الفردي بالنسبة للأشخاص الطبيعية.

¹ عمار بوطكوك ، دور التوريق في نشاط البنك ،مذكرة ماجستير ،العلوم الاقتصادية بنوك وتأمينات ،جامعة

منتوري قسنطينة 2008،ص109

² مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، ص48، 49.

الفرع الثاني: احتكار الدولة لتمويل السكن

ان معاينة وشخصية النظام المالي في الجزائر وبخصوص نظام تمويل السكن هو حكر على مؤسسات مالية وكون البنوك التجارية كانت ترفض من التمويلات العقارية للخواص كون الوسيلة المتوفرة لديه تتشكل في غالبها من ودائع قصيرة الاجل¹ مع نقص المعلومات والتنسيق في هذا القطاع هذا من جهة، وبسبب شحة الموارد طويلة الاجل التي من خلالها يمكن منح قروض طويلة الاجل هذا من جهة أخرى. وعلى هذا الاساس فان مشكلة العقار تتعلق أساسا بالملكية العقارية الامر الذي نتج عنه صعوبة تجسيد الضمانات المناسبة من خلال هذا وجميع المشاكل التي تواجهها البنوك التجارية بالرغم من الإصلاحات القانونية المتخذة في قطاع تمويل السكن، أصبح واضحا أن تطوير قطاع تمويل العقار يجب أن يسجل في جهاز تمويل جديد شامل².

¹ امقران راضية، المرجع السابق، ص 117

² بنت الحويج مريم، المرجع السابق، ص 57

خلاصة الفصل الثاني

بعدما كان تمويل السكن يقع على عاتق خزينة الدولة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، اصدر المشرع جملة من القوانين والمراسيم أنشأت بموجبها هيئات مالية جديدة تتولى إعادة التمويل العقاري وتسيير الطلب، وهي شركة إعادة التمويل الرهنية تتولى إعادة تمويل القروض العقارية التي تمنحها الهيئات المالية للمستفيدين سواء كانوا افراد او متعاملين في الترقية العقارية وشركة ضمان القرض العقاري تتولى أساسا منح الهيئات المالية ضمانا إضافيا عن القروض العقارية التي تمنحها الى جانب الضمانات التي يقدمها المستفيدون ، كما تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ويقوم هذا الصندوق بضمان التسديدات التي يدفعها المستفيدون من السكنات الى المتعاملين في الترقية العقارية ، وسياسة التمويل التي اعتمدها المشروع لا تلغى دور الدولة الا انها توجه مجال تدخلها ، ليبقى مقتصرا على جانب التنظيم والرقابة ،لنخلص في الأخير وبالرغم من كل هاته الهيئات والدور الذي تلعبه البنوك غير انه هناك من العقبات تجعل من المؤسسات المانحة تعترضها عقبات بالرغم من ان وجود كافة الحلول التي سنها المشرع الجزائري لحماية عملية التمويل الاستثماري العقاري.