



LARBI TEBESSI – TEBESSA UNIVERSITY

UNIVERSITE LARBI TEBESSI – TEBESSA-

جامعة العربي التبسي - تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

الميدان: حقوق

الشعبة: حقوق

التخصص: قانون عقاري

العنوان: الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض

العقارية في الجزائر

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر " ل.م.د "

دفعه: 2019

إشراف الأستاذ(ة):

*بن طيبة صنية

إعداد الطالبان

*بوديار سميرة

*زمالى ابتسام

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
الوافي فيصل	أستاذ محاضر أ-	رئيسا
بن طيبة صنية	أستاذ محاضر أ-	مشرفا ومقررا
مبروك حدة	أستاذ محاضر أ-	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2019

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
قال تعالى "... وَأَقْرَضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا ..."

تعالى الآية 18 من سورة الحديد.

قال تعالى «... فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ
الَّذِي أَوْتُمِنَ أَمَانَتَهُ...»

الآية 283 من سورة البقرة

صدق الله العظيم

شكر و عرفان

الحمد لله حمدًا بجلال وجهه وعظيم سلطانه، الذي منّ علينا بإتمام هذه
المذكرة وذلّل لنا الصّعب، والصلاة والسلام على أشرف خلق الله سيدنا
محمد بن عبد الله، وعملا بقوله صلى الله عليه وسلم:

"من لا يشكر الناس، لا يشكر الله"

أتقدم بأسمى معاني التقدير والاحترام إلى أستاذتنا الفاضلة

الدكتورة "بن طيبة صنية"

التي لم تبخل علينا جهدًا ولا وقتًا من وقتها الثمين فقدّمت لنا كل ما
نحتاجه من نصح وإرشاد وتوجيه رغم إشغالاتها، فشكرًا لك يا أستاذتنا الكريمة.
وأثني بالشكر إلى أساتذة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه
المذكرة رغم كثرة أعبائهم العلمية والبيداغوجية وعلى ما بذلوه من جهد
و وقت في تقويم وتصويب هذه المذكرة.

والشكر موصول إلى كل من مدّ لنا يد العون وشجعنا وحثنا على

مواصلة البحث العلمي من أصدقاء وزملاء

إلى كل أولئك أرجو من الله سبحانه وتعالى أن يجزيهم عني خير الجزاء، إنه وليُّ
ذلك والقادر عليه، وأصلي واسلم على نبيّنا محمد وآله وصحبه أجمعين.

إن السكن هو المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالأمان، ويتمتع فيه بالاستقرار من خلال تحقيق جميع احتياجاته البيئية و الأسرية و الاقتصادية، ويبقى دائما في حاجة ماسة لتوفيره ويكون دائما هاجز الأسر ذات الدخل المحدود في الوقت الذي نجد تحقيقه سهل بالنسبة للعائلات ميسورة الحال وهذا راجع لتعدد وسائل الكسب، لذا نجد اغلب العائلات الجزائرية التي تعاني من الدخل البسيط وغلاء المعيشة، وضعف قدرتها على الادخار وتوفير المال اللازم لاقتناء سكن تبحث" عن الحل الأنسب لتحقيق حلمها في امتلاك سكن، مما جعلها تضطر إلى طلب مساعدات خارجية متمثلة في عملية الاقتراض عن طريق القروض العقارية، التي تعد أهم آليات تمويل السكن التي لجأت إليها الجزائر من اجل محاولة التقليل من أزمة السكن التي عرفت الجزائر خاصة بعد الاستقلال.

و من اجل تمويل السكن والعمران و الذي لا يتحقق إلا بتوفير الوسائل المادية، باشرت السلطات العمومية إصلاحات جذرية ضرورية لتغيير سياسة التمويل، حيث أوكل ذلك إلى البنوك قصد القيام بهذه العمليات المصرفية، وجاء ذلك اثر الإصلاحات التي شهدتها الميدان المصرفي بعد صدور القانون 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد و القرض، إذ بموجبه أصبحت المؤسسات المصرفية أكثر استقلالية بمنح القروض واختيار مجال تدخلها و النشاط الذي تموله، رغم تشجيع الدولة لهذه الهيئات المالية إلا أنها تبقى متخوفة من منحها القرض العقاري لأنه يشكل عبئا حقيقيا نظرا لطول المدة و ضخامة المبلغ مما جعلها ترفض المخاطرة بأموالها وتطلب ضمانات إما عينية أو شخصية، فأعطاه المشرع الجزائري إلى هيئات و مؤسسات أنشأت خصيصا لهذا الغرض.

و من هنا جاءت أهمية القرض العقاري و دوره الفعال في تنمية الاقتصاد الوطني و من هنا تظهر أهمية الموضوع من الجانب النظري والعملية

فمن الناحية العلمية: من خلال إقرار المشرع بمقتضى القانون 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد و القرض باستقلالية البنوك في منح القروض العقارية و سن ضمانات واليات مؤسسية مستحدثة للحد من المخاطر بمختلف أنواعها.



من الناحية العملية: إن إحاطة القروض العقارية بضمانات سيجعل دخول عدد معتبر من البنوك لمنح هذه القروض، بعد أن تزيل هذه الضمانات و الآليات المستحدثة الخوف من المخاطر التي تهدد سيرها واستقرارها في الوسط المصرفي وحل معظم الإشكالات المتمثلة في غياب الخبرة والتجربة في تمويل العقار نتيجة غموض عقود الملكية، وغياب الخبراء في التقييم الحقيقي للعقار وعدم استقرار نظامه الجبائي.

أما عن الأسباب والدوافع المؤدية لاختيارنا هذا الموضوع فمنها فها هو ذاتي واخر موضوعي، فالأسباب والدوافع الذاتية تتجلى في الرغبة في توسيع معرفتي بهذا الموضوع من خلال توضيح أهميته ودوره في تنوير الاقتصاد الوطني، وتسليط الضوء على هذا الموضوع لفتح النقاش فيه بشئ من التفصيل لتعلقه بمجال تخصصنا أما، الدوافع الموضوعية فتتمثل في إبراز الأهمية القانونية والاقتصادية والاجتماعية لموضوع القرض و الذي يشكل موضوع الساعة وطنيا ودوليا، إضافة إلى تنوير الباحث والمختص بمختلف الضمانات التي تحد من تخوف البنوك بمنح القروض، وذلك بالوقوف على مختلف النصوص القانونية والتشريعية التي سنها المشرع في ذلك.

ونتيجة لما تم ذكره وللإحاطة أكثر بالموضوع نطرح الإشكالية التالية : إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع الآليات القانونية التي منحت للبنوك و المؤسسات المالية لمواجهة مخاطر القروض العقارية بالجزائر؟

أما فيما يخص المنهج المتبع ففقد ارتأينا إتباع المنهج الوصفي التحليلي فالمنهج الوصفي يظهر من خلال إبراز الجوانب النظرية المتعلقة بالقرض العقاري في التشريع الجزائري أما المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليل النصوص والمراسيم والأحكام القضائية. أما عن أهداف الدراسة فمنها أهداف عملية تتمثل في: إبراز مختلف الضمانات التي تركز عليها البنوك لتعزيز مركزها، و دراسة دور المؤسسات التي استحدثها المشرع الجزائري في توفير السيولة اللازمة للقرض العقاري، أما الأهداف العملية تتمثل في: إثراء

الرصيد المعرفي فيما يخص ما استحدثه المشرع الجزائري من نصوص قانونية تسهل عملية القرض العقاري.

أما عن الدراسات السابقة فإن من بين المذكرات المعتمد عليها مذكرة الطالب براحلية زبير بعنوان القرض العقاري والرهن العقاري في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه جامعة باتنة، حيث عالجت الموضوع من ناحية الضمانة العينية المتمثلة في الرهن الرسمي بتوسع ولم تركز على الضمانات الأخرى و الآليات المستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية ولم تخلو هذه الدراسة من الصعوبات التي تواجه أي باحث أثناء إعداد أي بحث علمي و المتمثلة أساسا في قلة الدراسات القانونية في هذا الشأن بالرغم من أهمية الموضوع، كثرة المراجع التي تناولت هذا الموضوع من جانبه الاقتصادي والمالي فقط دون القانوني.

وقصد الإجابة على الإشكالية والإلمام بجوانب الموضوع ارتأينا إلى تقسيم دراستنا إلى فصلين حيث تناولنا في الفصل الأول ماهية عقد القرض العقاري و المخاطر المصرفية المرتبطة به ، تم تقسيمه إلى مبحثين عالجا في المبحث الأول إلى ماهية عقد القرض العقاري، ثم خصصنا المبحث الثاني للمخاطر المصرفية المرتبطة بالقرض العقاري، أما الفصل الثاني فتطرقنا فيه إلى الآليات القانونية المستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية وتم تقسيمه أيضا إلى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول إلى آليات مواجهة خطر عدم الدفع في القرض العقاري، وعالجنا في المبحث الثاني آليات مواجهة خطر السيولة في القروض العقارية.

تعتبر القروض من أهم أوجه استثمار الموارد المالية، لذا حظيت باهتمام مختلف البنوك و المؤسسات المالية لما قد تجلب لهم من أرباح، ولهذه الأخيرة أهمية كبيرة في تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، فهي عبارة عن منتجات يتم تبادلها في سوق مالي خاص بها، و تأخذ على شكل عقد يمنح من خلاله مبلغا من النقود إلى المقترض و يكون فردا عاديا أو مرقيا عقاريا إما بهدف شراء مسكن، أو بناءه، أو ترميمه، حيث أن عملية منح القروض تم تصنيفها من طرف خبراء الاقتصاد من اخطر الوظائف أو الأعمال المصرفية، كون أن تلك القروض التي تمنح ليست ملك للبنوك أو أي جهة أخرى بل هي في الغالب أموال المودعين لديها أو زبائنهم مما يتوجب على المصرفي توخي الحيلة و الحذر عند تقديمها.

وبدخول البنوك و المؤسسات المالية لتمويل العقار رغم اتسام البنية القانونية العقارية في بلادنا بالغموض و الجدل من حيث عقود الملكية، نتيجة غياب خبراء التقييم العقاري المضبوط وتغير وعدم استقرار النظام الجبائي على العقود العقارية و غيرها من العوائق التي جعلت البنوك متخوفة من منحها، و ترى في القرض عبئا حقيقيا وبالتالي قد يشكل مصدر خطر يهدد الوسط المصرفي مما ينتج عنه مخاطر مصرفية، خاصة أن كل أشكال الائتمان التي يمنحها البنك محفوظة بدرجة معينة بالمخاطر التي يمكن أن تخلفها القروض العقارية هذا ما أدى إلى تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين هما:

المبحث الأول: ماهية عقد القرض العقاري

المبحث الثاني: المخاطر المصرفية المرتبطة بالقرض العقاري

المبحث الأول: ماهية عقد القرض العقاري

القروض العقارية تكون في شكل عقد يمنح وفقا لمقاييس ومعايير يحدد بعضها البنك المقرض والبعض الآخر تحددها القوانين المعمول بها، ولتوضيح ذلك سنتطرق في المطلب الأول إلى مفهوم القرض العقاري وتحديد طبيعته القانونية وخصائصه وأهميته، و في المطلب الثاني تم التطرق إلى أنواع القرض العقاري.

المطلب الأول: مفهوم القرض العقاري

من خلال هذا المطلب سنحاول الإلمام بمفهوم القرض العقاري وذلك بالتطرق إلى تعريف القرض العقاري في الفرع الأول مستعرضين قبل ذلك تعريف القرض و تعريف العقار، كما نحاول تحديد طبيعته القانونية من خلال تحديد أطرافه وإجراءاته في الفرع الثاني، كما سنتطرق إلى خصائصه و أهميته من خلال الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف القرض العقاري.

قبل التطرق إلى تعريف القرض العقاري يجب التطرق إلى تعريف القرض و تعريف العقار على النحو التالي:

أولاً: تعريف القرض: للحديث عن مدلول لفظ القرض يقتضي تعريفه في اللغة و الاصطلاح ثم في القانون والفقه.

1- تعريف القرض لغة و اصطلاحاً:

1- 1 تعريف القرض لغة: يعرف القرض لغة بأنه « ما تعطي غيرك من المال على أن يرد إليك بعد أجل معلوم⁽¹⁾» والقرض الحسن هو القرض الذي يكون فائدة تجارية، وقال تعالى "وآقرضوا الله قرضاً حسناً... الآية 18 من سورة الحديد.

وتقابل كلمة قرض في اللغة العربية العديد من المرادفات فنجد مفردة "الائتمان" فيقال ائتمن فلان فلاناً، أي عده أميناً عليه وجديراً بالثقة ورد أمانة إلى أهلها⁽²⁾، قال تعالى: «فإن أمن بعضكم بعضاً فليؤد الذي أؤتمن أمانته» الآية 283 من سورة البقرة، كما نجد مفردة "السلفة" وتعني المال المقترض وجمعها سلف، وكثيراً ما يصطلح على تسميته القرض الاستهلاكي⁽³⁾

(1) شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، دون بلد النشر، 2000، صفحة 62.

(2) لطيفة طالي، القرض العقاري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، (فرع عقود ومسؤولية)، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2001_2002، صفحة 5.

(3) لطيفة طالي، المذكرة نفسها، صفحة 9.

1- 2 تعريف القرض اصطلاحاً: كلمة قرض تقابلها باللغة الفرنسية كلمة "Crédit" وهي مشتقة من الكلمة اللاتينية "Créditum" والتي تجد أصلها بدورها من الفعل اللاتيني "Credere" ومعناه وضع الثقة avoir confiance، وعنصر الثقة يعد أهم عنصر تقوم عليه عملية القرض لأنها هي الأساس الذي يمكن المقرض من منح المبلغ المالي للمقترض، ذلك أنها تعطيه تأمينا على أنه سوف يرجع له المبلغ لاحقا⁽¹⁾

2: تعريف القرض قانونا وفقها:

1-2 التعريف القانوني للقرض: وردت كلمة قرض من خلال نص المادة 452 من القانون المدني الجزائري⁽²⁾ على أن قرض الاستهلاك هو: «عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة» .

كما وردت كلمة قرض من خلال القانون 90-10 المتضمن قانون النقد والقرض وهذا في المادة 112 بنصها كالاتي: «تشكل عملية قرض في تطبيق هذا القانون كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لمصلحة الشخص الآخر التزاما بالتوقيع، كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان...» وهو نفس المضمون الذي جاءت به المادة 68 من الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض⁽³⁾ المؤرخ في 20/02/2006.

كما تضمن القانون رقم 06-05 المتعلق بتوريق القروض الرهنية⁽⁴⁾ تعريف القرض في المادة 02 منه على أنه «السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن».

(1) براحلية زوبير، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري جامعة باتنة 1، كلية الحقوق، 2016-2017، صفحة 14.

(2) الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، 1975 المعدل والمتمم.

(3) الأمر 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية العدد 52، سنة 2003، المعدل والمتمم بالأمر رقم 10-04 المؤرخ في 26 أوت 2010.

(4) القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتعلق بتوريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية، العدد 15 الصادرة في 12/03/2006.

بالإضافة إلى القانون رقم 86-12، المتعلق بنظام البنوك والقرض،⁽¹⁾ نجد في المادة 32 منه عرف القرض بأنه: « يعد عملية قرض في مفهوم هذا القانون كل عمل تقوم به مؤسسة مؤهلة لهذا الغرض تضع مؤقتا وبمقابل أموال تحت تصرف شخص معنوي أو طبيعي أو تعد بذلك أو تتعاقد بالتزام موقع لحساب هذا الأخير » ومنه نستنتج الآتي:

وجود اتفاقية بين المقرض والمقترض تتم في إطار عقد رضائي بين الطرفين والذي يخضع للقواعد العامة التي تحكم العقد، كذلك لا يتطلب إفراغ إرادة طرفي العقد في الشكل الرسمي بمعنى استبعاد مبدأ الشكلية في عقد القرض قانونا، لكن عمليا اقتضت الضرورة على تحرير شكلية معينة للقرض قصد الحجة والإثبات، وفي ذلك أهمية كبيرة تكمن في توفير وسيلة لإثبات حقوق الأطراف علا بنص المادة 333 من القانون المدني⁽²⁾ قصد توفير الحماية القانونية الواجبة عند نشوب أي نزاع محتمل بين طرفي عقد القرض.

كذلك أن محل عقد القرض يكون شيئا مثليا وغالبا ما يكون مبلغ من النقود موجه إلى تمويل المشاريع فينقل المقرض إلى المقترض ملكية الشيء المقترض على أن يسترد منه مثله في نهاية القرض وذلك دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة.

ما يمكن أن نستخلصه أيضا أن أساس العلاقة في القرض هي علاقة مديونية مصدرها العقد.

2-2 التعريف الفقهي للقرض: يعطي رجال الفقه القانوني للقرض عدة تعاريف، فقد عرفه الفقيه عبد الرزاق السنهوري بقوله "عقد القرض يكون محله دائما شيئا مثليا هذا في الغالب، نقودا فينقل المقرض إلى المقترض ملكية الشيء المقترض على أن يرد مثله في نهاية القرض، وذلك دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة".⁽³⁾

(1) القانون رقم 86-12 المؤرخ 19/08/1986، المتعلق بنظام البنوك والقرض، الجريدة الرسمية، العدد 34، الصادرة في 14 ذو الحجة 1406 .

(2) سفيان زغدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة من أجل الحصول على شهادة

الماجستير في الحقوق فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الموسم الجامعي 2012-2013، صفحة 15.

(3) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة في الملكية، الجزء الخامس، دار الإحياء، التراث العربي، بيروت، ط 1952، صفحة 419.

كما يعرفه البعض على أنه مبادلة مال حاضر، نقود أو بضاعة، بوعده وفاء أو تسديد أو دفع مقابل (قادم) معنى ذلك أن يتنازل أحد الطرفين لآخر عن المال على أمل استعادته فيما بعد⁽¹⁾

ويعرف أيضا بأنه تلك الخدمات المقدمة للعملاء والتي يتم بمقتضاه تزويد الأفراد والمؤسسات والمنشآت في المجتمع بالأموال اللازمة، على أن يتعهد المدين بسداد تلك الأموال وفوائدها والعمولات المستحقة عليها والمصاريف دفعة واحدة أو على أقساط في تواريخ محددة، وتدعم هذه العملية بمجموعة من الضمانات التي تكفل للبنك استرداد أمواله في حالة توقف العميل عن السداد بدون أي خسائر⁽²⁾

بصفة عامة القرض عبارة عن ثقة ناتجة من منفعة متبادلة⁽³⁾، يمنح من خلالها شخص طبيعي أو معنوي مبلغ مالي أو أصل ما إلى شخص آخر ليستخدمه مؤقتا ولغرض اقتصادي أو اجتماعي مع التعهد بتسديده في زمن معين وبدفع فائدة⁽⁴⁾.

ثانيا- تعريف العقار:

للحديث عن مدلول لفظ العقار يقتضي تعريفه في اللغة والاصطلاح ثم في القانون والفقهاء.

1- تعريف العقار لغة واصطلاحا:

1-1 تعريف العقار لغة: العقار بفتح عينه وقافه والذي جمعه عقارات هو الشيء الثابت بطبيعته واصله، وهو كل مال ثابت له أصل كالأرض والدار. وفي لسان العرب لابن منظور العقار: المنزل والضيعة (لا يملك دار ولا عقار): لا يملك شيئا⁽⁵⁾

1-2 تعريف العقار اصطلاحا: أن العقار عبارة عن أبنية وأشجار متصلة بالأرض

(1) شاكر القريني، المرجع السابق، صفحة 91.

(2) عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة وعمليات إدارتها، دار الجامعة الإسكندرية، مصر، 2000، صفحة

103.

(3) محمد اللوشي، الأخطار المصرفية (القروض البنكية تقييم خطورتها و التحكم فيها)، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية (فرع نقود و مالية)، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة الجزائر، الموسم الجامعي 2002- 2003، صفحة 69.

(4) سفيان زغدي، المذكرة السابقة، صفحة 15.

(5) براحلية زويبير، الاطروحة السابقة ، صفحة 18.

2- التعريف القانوني والفقهى للعقار:

1-2 **التعريف القانوني للعقار:** عرفت المادة 683 من القانون المدني الجزائري العقار على أنه «كل شيء مستقر بحيزه ثابت في مكانه، ولا يمكن نقله من دون تلف، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول». من هذا النص نلاحظ أن المشرع الجزائري قد عرف العقار في الفقرة الأولى من نص المادة المذكورة سابقا، لكنه لم يعرف المنقول ذلك معناه أنه إذا عرفنا العقار فكل الأشياء التي ليست داخلية في ذلك تعتبر من المنقولات⁽¹⁾ والأحكام العقارية بصفة عامة تنحصر في ثلاثة صور هي:

- أرض فضاء غير عامرة سواء كانت فلاحية أم لا.
- بناء مشيد بغرض السكن سواء كانت مساكن فردية أو جماعية (عمارات) أو تلك المخصصة للاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي.
- الأملاك الصناعية العمومية، وتتمثل في تلك المنشآت القاعدية الثابتة كالجسور والقناطر والطرق والمطارات.

فالعقار هو الشيء الثابت الغير قابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف، لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁽²⁾ بين المنقول والعقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي، فأرجع النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات إلى محكمة موطن العقار، أما في المواد المنقولة فالمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص هي موطن المدعى عليه أن المنقول ليس له موقع "موطن" ثابت بحكم طبيعته.

2-2 **التعريف الفقهي للعقار:** لقد سار الفقه في تعريفه للعقار نفس النهج الذي سلكه المشرع من ذلك نجد انه عرف العقار بحكم طبيعته هو كل شيء له مستقر ثابت لا يمكن نقله بدون تلف، فكل شيء حائز لصفة الاستقرار سواء كان ذلك في أصل خلقته كالأرض، أو من صنع الإنسان كالبناء يعتبر عقار بطبيعته،⁽³⁾ أما إذا كان يمكن نقله دون تلف كالأكشاك فلا تعتبر عقارا وإنما منقولا⁽⁴⁾.

(1) إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، دون سنة طبع، صفحة 260

(2) القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية، عدد 21، بتاريخ 2008/04/23

(3) أنور طلبية، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث الأزليطة - الإسكندرية، طبعة 2004، ص 13.

(4) براحلية زويبير، الأطروحة السابقة، صفحة 20

ثالثا: تعريف القرض العقاري:

من خلال تعريف القرض و العقار يمكن تعريف القرض العقاري على أنه: « كل عمل يرد على الأملاك العقارية لقاء عوض ،يضع بموجبه شخص (مؤسسة القرض العقاري) أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر (المستفيد) على أن يلتزم هذا الأخير بالتوقيع كالضمان و الكفالة» .

كما يمكن تعريف القرض العقاري على النحو التالي:

القرض العقاري هو مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل أشغال التي ترد على الأملاك العقارية، وذلك في إطار سياسة الدولة المنتهجة، التي توفرها عن طريق مصارفها لصالح القائمين بهذه الأشغال، على أن يقوم هؤلاء بتسديد مالهم من أموال والفوائد المترتبة عنه في الآجال المحددة في العقد. (1)

كذلك يمكن تعريف القرض العقاري على أنه قرض ينتمي إلى صنف القروض الطويلة الأجل والتي تمنحها مؤسسة القرض (البنوك والمؤسسات المالية) للعائلات والأسر لتمكنهم من تلبية متطلباتهم الاجتماعية كالحصول على سكن أو المتعاملين في الترقية العقارية لتمويل عمليات بناء وتجديد الأملاك العقارية من أجل إعادة بيعها أو تأجيرها. (2) وبالتالي نخلص إلى أن القرض العقاري هو إحدى أصناف القروض الهادفة إلى التمويل الوحدات العقارية سواء في مجال الشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت ومختلف المباني، ويكون هذا القرض مضمونا بحق امتياز على العقار أو برهن رسمي عليه ويخضع قيد الامتياز أو الرهن للقواعد العامة المطورة في القانون المدني الجزائري(3).

(1) سفيان زغدي، المذكرة السابقة، صفحة 15.

(2) لطيفة طالي، المذكرة السابقة، صفحة 12.

(3) براحية زوبير، الاطروحة السابقة، صفحة 20.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للقرض العقاري:

إن تحديد الطبيعة القانونية للقرض العقاري يقتضي تحديد أطراف القرض العقاري بنوعيه سواء شخص طبيعي أو معنوي وتحديد الوصف القانوني لكل طرف.

أولاً: أطراف القرض العقاري:

ينعقد القرض العقاري بين طرفين اثنين المقرض ويتمثل في مؤسسة القرض (المؤسسة المالية) وبين المقترض الذي قد يكون إما فرداً عادياً أو شخص معنوي.

1- المقرض: استناداً لنص المادة 456 من القانون المدني الجزائري نجدها أوكلت عملية منح القروض الموجهة للأفراد إلى مؤسسات متخصصة بهذه العملية، يطلق عليها مؤسسة القرض، لكن الرجوع إلى القواعد الخاصة المنظمة للقطاع المصرفي حسب الأمر 03-11 نجد أنه أورد في نصوصه الجهات التي تختص دون سواها بمنح القروض، وتتمثل في البنوك والمؤسسات المالية (1)

1-1 التعريف القانوني للبنك: لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً قانونياً للبنك وإنما حدد مهامه وهذا استناداً إلى نص المادة 70 من الأمر 03-11 والتي اعتبرت أن البنك هي المخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد 66 إلى 68 وباستقراء تلك المواد، والتي على أساسها يمكن تعريف البنك على أنه هيئة مالية تقوم بالعمليات المصرفية، في مقدمتها تلقي الأموال من الجمهور، وكذا القيام بعمليات القرض أي استخدام تلك الأموال المودعة لديها، وبالتالي نستنتج أن المشرع الجزائري اعتمد في تحديد مفهوم البنك على المعيار المادي أو الوظيفي للبنك.

1-2 التعريف القانوني للمؤسسة المالية: هي أشخاص معنوية تتولى القيام بالأعمال المصرفية ما عدا تلقي الأموال من الجمهور بمفهوم نص المادة 71 من الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض.

وعليه فالفرق بين البنك والمؤسسة المالية يتمثل في مصادر الاستخدام والتوظيف للأموال، حيث أن المصدر الرئيسي للبنك هو الودائع التي تتلقاها من الجمهور التي يحق لها توظيفها واستعمالها وهو الأمر المحظور على المؤسسات المالية القيام به (2)

2- المقترض: قد يكون المقترض في عقد القرض العقاري شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وتبرز أهمية التفرقة وتفضيل قائمة الأشخاص الذين تضيف عليهم صفة المقترض في التشريعات التي

(1) سفيان زغدي، المذكرة السابقة، صفحة 15.

(2) براحلية زويير، الأطروحة السابقة، صفحة 22

تعطي أهمية لهذا الوصف وتترتب آثار قانونية على هذه الصفة تكفل له الحماية باعتباره طرفاً ضعيفاً في العقد ويحتاج إلى حماية قانونية.

1-2 المقترض شخص طبيعي: لكل فرد جزائري الجنسية ويتمتع بالأهلية الكاملة وله راتب شهري مستقر يضمن له سداد الأقساط المتفق عليها في عقد القرض العقاري، الحصول على قرض في المجال العقاري لشراء أو بناء سكن جماعي أو فردي داخل الإقليم الجزائري، إلا أنه ليس كل الطلبات المقدمة من هؤلاء الأفراد يتم قبولها، إذ يجب أن يمثل طالب القرض لجملة من الشروط والضمانات يقدمها لمؤسسة القرض حماية لمصالحها

2-2 المقترض شخص معنوي: الشخص المعنوي يأخذ شكلين هما:

أ- **التعاونية العقارية:** من خلال المادة الأولى من القانون المتعلق بتنظيم التعاونيات العقارية⁽¹⁾، يعطي الحق لرب العائلة في اكتساب مسكن شخصي بكامل الملكية ولتحقيق ذلك تقوم التعاونية العقارية بتوقيع القرض العقاري لأجل البناء، لا تتجاوز مدته العمر القانوني للتعاونية.

ب- **المقاولة:** بالنسبة للمقاولة يمكنها أن تتقدم بطلب قرض عقاري لتقوم بتمويل مشروعها الخاص بالسكن، والذي يأخذ صورتين:

• **عملية بدون تخصيص:** في هذه الحالة يكون للمقترض العقاري أن يقدم مشاركة شخصية تغطي بنسبة 40 بالمائة كحد أدنى من تكاليف المشروع بما فيها ثمن العقار محل الإنجاز، ثم تتبع مشاركة بقرض مقدم من المؤسسة المصرفية أو المالية يغطي 60 بالمائة المتبقية من المشروع.⁽²⁾

• **عملية مخصصة:** هنا يقدم المقترض العقاري مشاركة شخصية تقدر بـ 20 بالمائة من التكاليف بما فيها ثمن العقار والدراسة الأولية، كما يجب عليه إحضار قائمة بأسماء المستفيدين من السكنات بناء على عقد البيع على التصاميم تكمل بقرض عقاري يصل إلى 70 بالمائة من قيمة المشروع⁽³⁾

(1) الأمر 76-92، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بالتعاونيات العقارية، جريدة رسمية العدد 12، سنة 1976.

(2) براحلية زويبير، الأطروحة السابقة، صفحة 22.

(3) رحمانى فايزة، تمويل الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص إدارة

مالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، سنة 2003-2005، صفحة 95.

ثانيا: الوصف القانوني للقرض العقاري:

بعدما تطرقنا إلى أطراف عقد القرض العقاري سوف نحاول تحديد الوصف القانوني للقرض العقاري لكل طرف في عقد القرض.

1- الوصف القانوني للقرض العقاري بالنسبة لمؤسسة القرض: إن القرض ليس عملا تجاريا بطبيعته، إذ يعتبر عملا مدنيا باعتباره أنه عقد من العقود المسماة والذي تطرق إليه القانون المدني في المواد 451 وما بعدها، ولكن يتغير وصفه ويكتسب الصفة التجارية إذ قام به مصرف "بنك"، ليأخذ وصف العمليات المصرفية والتي تدخل ضمن الأعمال التجارية بحسب موضوعها تأسيسا على ما جاء في نص المادة 02 فقرة 13 من القانون التجاري⁽¹⁾ التي تنص على: « يعد عملا تجاريا بحسب موضوعه: - كل عملية مصرفية..» ولا خلاف في اعتبار جميع العمليات التي تجريها البنوك والمؤسسات المالية من عقود وتصرفات مع العملاء بما فيها عقد القرض العقاري.

2- الوصف القانوني للقرض العقاري بالنسبة للمقترض: يختلف الوصف القانوني للقرض العقاري حسب طبيعة المقترض، و يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا .

1- الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للأشخاص الطبيعية: يهدف الفرد من خلال لجوئه إلى القرض العقاري، إلى الحصول على سكن وهو بذلك يسعى لتلبية حاجياته الشخصية المتعلقة بالإيواء والسكن⁽²⁾، ولا يهدف إلى الاستثمار وتحقيق الربح، ومن ثمة فلا يوجد ما يمنع من إخضاع القروض العقارية ضمن قانون حماية المستهلك والاعتراف بصفة الاستهلاك لهذا العقد وصفة المستهلك للمقترض المقتني للملكية⁽³⁾، حيث لا تنحصر التصرفات التي يعقدها الشخص بهدف الاستهلاك في الأشياء القابلة للاستهلاك باستخدامها مرة واحدة كالغذاء ولكنها تمتد لتشمل كل الأشياء والسلع الدائمة كالسيارات الأثاث المنزلي بل والعقارات كالمسكن ذاته في عملية الترميم والبناء، وعليه فإن الطبيعة بالنسبة للأفراد تعتبر ذات طبيعة مدنية.

(1) الأمر 75-59، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 76-27 المؤرخ في 9 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02 المؤرخ في 06 فيفري 2005، جريدة رسمية، عدد 11 المؤرخة في 09/2005.

(2) مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري، مقدمة الأعمال التجارية والمؤسسة التجارية والشركات التجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1993، صفحة 19.

(3) حسن عبد الباسط جمعي، الحماية الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الاستهلاك، دار النهضة العربية، القاهرة، 1996، صفحة 09.

2- الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للأشخاص المعنوية: وتتمثل في تلك المؤسسات التي تقوم بنشاطات الترقية العقارية، حيث اعتبرت الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، على أن نشاط الترقية العقارية يتمتع بالصفة التجارية وبالضبط في المادة 04 منه (1) ، والتي تنص على أنه: « فضلا عن الأحكام التي تم النص عليها في هذا المجال المادة 2 من الأمر رقم 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن قانون تجاري المذكور أعلاه، تعد أعمال تجارية بحكم غرضها، الأعمال التالية:

- كل نشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها.
- كل النشاطات التوسعية في الميدان العقاري، لاسيما بيع الأملاك العقارية أو أجيورها..» ومن ثم نخلص إلى اعتبار القرض العقاري يكتسي الصفة التجارية للطرفين مانح القرض وهو البنك أو المؤسسة المالية، ومتلقي القرض أي مؤسسة الترقية العقارية حيث تعد أعمال تجارية بحسب موضوعها.
- بينما إذا كان الشخص المعنوي في شكل تعاونية عقارية فإنه وحسب المادة 93 من الأمر المتعلق بتنظيم التعاونيات العقارية، فإن التعاونية معفية من الضرائب الخاصة بالنشاط الصناعي والتجاري، ومنه نستنتج أن طبيعة القرض العقاري لها طبيعة مدنية كونها تمثل جمعيات تعاونية لا تسعى إلى المضاربة وتحقيق الربح(2)

الفرع الثالث: خصائص القرض العقاري و أهميته

أولاً: خصائص القرض العقاري:

يتميز العقد الذي يربط بين المقرض و المقترض في عملية القرض العقاري، كونه يجمع بين أوصاف مستمدة من القواعد العامة و أخرى مستمدة من التقنيات الخاصة التي تحيط بممارسته، من مراكز أطرافه ،و من العملية التي يرتبط بتمويلها، لذلك يتبين أن عملية القرض العقاري تتسم بالعديد من الخصائص، منها ما ينسب إلى العقد الذي تفرغ فيها العملية و منها ما يرجع إلى القرض نفسه،و يستمد عقد القرض العقاري باعتباره تصرف قانوني ينظم علاقة

(1) المرسوم التشريعي، رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية،

عدد 14 المؤرخة في 03 مارس 1993.

(2) براحلية زوبير، الاطروحة السابقة ، صفحة 26

تعاقدية عدة خصائص من القواعد العامة، فيوصف بأنه عقد رضائي، عقد ملزم لجانبين، عقد زمني، وعقد معاوضة (1).

1- القرض العقاري عقد رضائي: من خلال نص المادة 450 من القانون المدني الجزائري نجد أن عقود القرض هي عقود رضائية، تنشأ بمجرد تطابق إرادتي المقرض و المقترض، فمجرد تلاقي الإيجاب و القبول تنتقل ملكية (مبلغ القرض) من المقرض إلى المقترض، أما تسليم المال فهو التزام ينشأ عن عقد القرض في ذمة المقترض و ليس ركنا في العقد ذاته، فالتراضي كافي لانعقاد عقد القرض دون حاجة إلى التسليم و لا الشكل.

ولما كان من المسلم به أن الرضائية من أهم المبادئ التي يقوم عليها القانون المدني بصفة عامة، لكن يرد على هذا المبدأ استثناءات معينة تتمثل في بعض العقود، التي يجب لقيامها صحيحة تحقيق شروط شكلية معينة، فمبادئ القانون العام تدعو لاعتبار الشكلية في عقد القرض شكلية إثبات فقط، إلا أن الواقع أو التطبيق يدعو إلى التساؤل عن إمكانية إبرام عقد بين البنك و الفرد دون سند، أو محرر يفرغ فيه الاتفاق، فهناك نوع معقد و خطير من العقود يستوجب لإبرامه تدخل شخص محترف له الكفاءة اللازمة و القدرة على توجيه الأطراف في تحرير العقد بدقة و وضوح، و يتطلب أيضا الاستعانة بالإعلام و توعية الأطراف حول الخطورة التي يشكلها العقد على مصالح المتعاقدين خاصة ذمتهم المالية فيجب أن يرد في العقد بعض البنود و العبارات كالتالي تتعلق بأسعار و معدلات الفوائد، و إبرام العقد الممول بالقرض و الضمانات المؤسسة بمناسبة عقد القرض (2).

الغاية من الشكلية إذن في العقد، هو تحقيق الحماية التعاقدية اللازمة للطرف الضعيف في العقد، و هو المقترض و يلاحظ في ما يخص عقد القرض العقاري في الجزائر و في ظل غياب نصوص تشريعية مماثلة لتلك المكرسة في التشريع الفرنسي، أن ممارسة هذا العقد يخضع لتقنيات و إجراءات خاصة و متميزة تتطلب الكثير من التأني و الحذر (3)، و عليه يمكن القول أن الشكلية المنتبجة في القروض العقارية هي شكلية إثبات وليست انعقاد.

(1) برجم مريم، دور التمويل العقاري في تحقيق الاستثمار عن طريق السوق الرهنية المالية، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير في الحقوق، تخصص قانون التوثيق، جامعة قسنطينة، 2012-2013، صفحة 10.

(2) طالي لطيفة المذكرة السابقة، صفحة ص 23.

(3) برجم مريم، المذكرة نفسها، صفحة 11.

2_ عقد القرض العقاري من العقود الزمنية:

عقد التمويل يعتبر من العقود الزمنية أو عقد المدة ، إذ تعرف هذه الأخيرة على أنها تلك العقود التي تعتبر المدة فيها عنصرا أساسيا لإبرامها ، إذ تحدد محله و هي إما ذات تنفيذ مستمر كعقدي الإيجار و العمل ، و إما عقود ذات تنفيذ دوري كعقدي التوريد⁽¹⁾ . و عقد القرض العقاري من الائتمان الطويل الأجل (10 إلى 15 سنة أو أكثر)، كما و أنه من بين الشروط التي يجب أن يتضمنها اتفاق التمويل العقاري، المدة المحددة للوفاء بأقساط باقي الثمن ، لكن الواقع عكس ذلك تماما إذ أن المدة لا تتدخل في تحديد التزامات طرفي العقد⁽²⁾ ، فمقدار التزامات كل طرف لا تتغير بحسب المدة التي تستغرقها فترة السداد. كما أن مبلغ القرض العقاري المنفق عليه يمكن أن يسدد أو يوفيه المقترض دفعة واحدة أو أكثر وفقا لمعدل انجاز الأعمال المتعلقة بالبناء أو الترميم أو التحسين⁽³⁾.

3_ القرض العقاري قرض نقدي :

كأصل عام يكون المحل في عقد القرض من الأشياء المثلية القابلة لاستهلاك السلع و البضائع ، إلا أن الحياة العملية تثبت أن الشيء المقترض يكون في معظم الحالات مبلغ من النقود، مما دفع المشرع الجزائري إلى تخصيصها بالذكر في نص المادة 450 من القانون المدني. السالفة الذكر ، فالقرض العقاري ضمن صنف أو نمط القروض النقدية، حيث يكون المحل دائما في القرض العقاري مبلغا من النقود يسلمه المقرض للمقترض من أجل تمويل العملية أو المشروع العقاري⁽⁴⁾.

(1) حسنين محمد ،الوجيز في نظرية الالتزام ،المؤسسة الوطنية للكتاب،1983، صفحة18.

(2) الشهاوي عبد الفتاح ، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف ،الإسكندرية، 2004 ، صفحة23 .

(3) عرعار الياقوت ،التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق (فرع قانون الأعمال) ،كلية الحقوق،

جامعة الجزائر ، 2009-2010، صفحة18.

(4) طالي لطيفة،المذكرة السابقة، صفحة 12-13.

4_ القرض العقاري قرض بفائدة :

لقد ميز المشرع الجزائري من خلال نصوص القانون المدني في المواد 454، 455، 456 بين نوعين من القروض:

النوع الأول هي قروض تمنع فيها الفائدة والتي تبرم بين الأفراد (الأشخاص الطبيعيين)، وفي ذلك سلك المشرع الجزائري مسلك الشريعة الإسلامية التي تعتبرها بمثابة ربا وبالتالي فهي محرمة شرعا وممنوعة قانونا.

أما النوع الثاني وهو الذي نحن بصدد دراسته هي القروض التي تمنحها المؤسسات المالية والبنوك بغرض الاستثمار وتشجيع الأنشطة الاقتصادية وتمويل المشاريع العقارية والتي تتم في شكل عقد القرض ويقع على أطرافه تحديد نسبة الفائدة وتضمينها في اتفاقية القرض.

وبالرجوع إلى نص المادة 456 من التقنين المدني الجزائري أكدت على جوازية إدراج الفائدة التي يحدد قدرها ونسبتها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية، وهذا في إطار القروض الممنوحة لتشجيع النشاط الاقتصادي الوطني، ويدخل ضمن ذلك القروض العقارية التي تبرمها المؤسسة المقرضة مع أي طرف كان فردا أو أي شخص معنوي، على اعتبار أن القروض المصرفية مهما كان نوعها هي عمليات استثمارية وتجارية للبنوك ومن ثم اشتراط الفوائد يعتبر من البديهيات وإلا عدت من قبل عقود العارية بدون عوض أو عقود التبرع، وهذا ما يخالف المهام الرئيسية للبنوك والمؤسسات المالية⁽¹⁾.

وهذا النوع من القروض يدعى بالقروض الاستهلاكية لأنها تبرم بين المؤسسة المالية كطرف مقرض و الفرد كطرف مقترض، وهي في حقيقة الأمر ليست قروض عادية، بل تدخل ضمن فئة القروض المصرفية التي تفتح مجال لاشتراط الفوائد اذ تعتبر القروض الصادرة عن مؤسسات القروض ، قروض بفائدة وبقوة القانون و بقوة العرف و العادات المصرفية⁽²⁾.

ثالثا: تفرقة القرض العقاري عن العقود المشابهة يعتبر عقد القرض العقاري من بين القروض الائتمانية والتي تشكل بدورها مجموعة من العمليات المصرفية التي تكون

(1) براحلية الزبير الاطروحة السابقة، صفحة 30.

(2) برجم مريم، المذكرة السابقة، صفحة 11

في غالب الأحيان قروضا⁽¹⁾ تشترك مع القرض العقاري في بعض الخصائص وتختلف عنه في البعض الآخر ، ومن بين هذه العمليات نجد القرض الايجاري فتح الاعتماد، عمليات الخصم، الضمان الاحتياطي.

1- التفرقة بين عقد القرض العقاري والقرض الايجاري:

أ- من حيث الطبيعة القانونية: يعتبر الائتمان الايجاري ذو طبيعة تجارية بنص القانون تخضع لقواعد القانون التجاري، بينما يعتبر القرض العقاري في وصفه مدني من جهة المقترض خاصة إذا كان شخص طبيعي أو تعاونية عقارية.

ب- من حيث محل التمويل: يهدف الائتمان الإيجاري إلى تحويل أصول منقولة وعقارية بينما يقتصر القرض العقاري على تمويل العقارات فقط من شراء، بناء، ترميم للعقارات.

ج- من حيث الأطراف: إذا كان القرض العقاري ينحصر طرفاه في المؤسسة المالية كمقرض والعميل أو الزبون كمقترض وكطرف ثان، بمعنى عقد القرض العقاري ثنائي الأطراف بينما القرض الإيجاري عقد ثلاثي الأطراف هم: المؤسسة الموردة، المؤسسة المؤجرة، والمؤسسة المستأجرة، وقد سبق التطرق لهم.

د- من حيث القانون المنظم لكليهما: الاعتماد الإيجاري يخضع في عملية تنظيمه لقانون خاص من حيث أحكامه وهو الأمر 96-09 المتضمن الاعتماد الإيجاري ، بخلاف القرض العقاري تحكمه القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني أكثر من النصوص الخاصة التي جاء بها قانون النقد والقرض.

2- التفرقة بين عقد القرض العقاري وفتح الاعتماد: تكمن نقاط الاختلاف بين فتح الاعتماد الذي يصنف على أنه عقد قرض وعقد القرض العقاري في نقاط معينة سيتم توضيحها وهي:

أ- من حيث الصيغة القانونية: حيث يصنف القرض العقاري على أنه عقد من عقود القروض، بينما يصنف فتح الاعتماد على أنه وعد بقرض⁽²⁾ والبعض يصنفه على أنه عقد تمهيدي لعمليات أخرى تتم تنفيذاً له، كعقود القرض أو الخصم أو الضمان أو قبول سفتجة

(1) الطاهر لطرش ،تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عنون، طبعة سنة2005، صفحة 77.

(2) شاكر القرزيني، المرجع السابق، صفحة 93.

ب- من حيث طريقة صرف مبلغ القرض: والتي تكون دفعة واحدة في القرض العقاري وذلك بوضع المبلغ تحت تصرف الزبون، أما في عملية فتح الاعتماد يكون للزبون سحب ما يشاء خلال المدة المتفق عليها.

ج- من حيث الاعتبار الشخصي: القروض العقارية تمنح في الغالب على اعتبار الضمان، بينما فتح الاعتماد يكون للاعتبار الشخصي، وهذا يعني أن البنك لا يقدم على فتح الاعتماد للزبون إلا بناء على بعض الاعتبارات المتعلقة بشخص الزبون، وهو ما يعبر عنه بالجدارة بالثقة والائتمان.

د- من حيث سعر الفائدة المطبق: يسري في عقد القرض العقاري من يوم إبرام العقد ومع كل مبلغ قرض بينما يسري في فتح الاعتماد من يوم القيام بسحب المبلغ.

3- التفرقة بين عقد القرض العقاري وعملية الخصم: يكمن الاختلاف بين عملية الخصم باعتباره قرضا وبين القرض العقاري في النقاط التالية:

أ- من حيث الطبيعة القانونية: إن عملية الخصم ذات طابع تجاري أنها تقع في الغالب على الأوراق التجارية كالسفتجة والشيك والسند أمر وغيرها. والعمليات المصرفية كذلك هي أعمال تجارية بحسب موضوعها، بينما القرض العقاري قد يكون عملا مدنيا إذا قام به المقترض لتلبية حاجاته الشخصية وتجاريا إذا كان يهدف إلى الاستثمار المهني أو الاقتصادي.

ب- من حيث الأطراف في العقد: عملية خصم يلجأ إليها التجار والمؤسسات المالية فيما بينها، بينما ينعقد القرض العقاري بين البنك وشخص عادي أو مرقي عقاري.

ج- من حيث الأجل: الخصم عملية قصيرة الأجل بينما عقد القرض العقاري فهو من العقود المتوسطة والطويلة الأجل في الغالب (1).

(1) براحلية زوبرير، الأطروحة السابقة، صفحة 36.

ثالثا: أهمية القروض العقارية:

التمويل في السوق العقارية ذو خصائص متميزة، فهذا القطاع يمثل محور الحياة في النشاط الاقتصادي القومي، وعليه تعتمد قطاعات أخرى كثيرة كموردة لمستلزمات الإنتاج، وبحوز على كثافة عمالية كبيرة، وهو قطاع مكلف. منتجاته عالية الثمن، وتستهلك على فترات طويلة، وهو عنصر مشترك في كل نشاط اقتصادي أو اجتماعي⁽¹⁾، للقرض العقاري أهمية اقتصادية، اجتماعية ومالية كآتي:

أ. **الأهمية الاقتصادية:** من المتعارف عليه في الميدان الاقتصادي أن المال عنصر حيوي لا يمكن الاستغناء عنه في دفع عجلة الاقتصاد، فبدونه لا يمكن تصور وجود اقتصاد، اذ يعتبر الشريان الذي يمدّه بالدعم المادي والمالي، الأمر الذي يجعل من القرض العقاري من أهم الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال والأعمال العقارية، بما في ذلك ترقية الاستثمار في المجال الفلاحي التي تضمن للدولة الاكتفاء الذاتي في مجال الغذاء وتغنيها عن الاستيراد بالعملة الصعبة، بالإضافة إلى تنمية المناطق الصناعية التي تضمن توفير إنتاج أفضل في ظروف جيدة ومن ثم دفع عجلة الاقتصاد التي تؤثر إيجابا على تطور الدولة سياسيا واجتماعيا، ضمن القواعد التي يحددها وبضبطها المشرع حسب التوجه السياسي والإيديولوجي السائد وإستراتيجيته لتحقيق النمو والازدهار للمجتمع⁽²⁾.

ب. **الأهمية الاجتماعية:** إن توفير المال اللازم الذي من شأنه أن يوفر للمواطن سكنا خاصا به وعملا ينتج عنه نفعاً على نفسه وعلى المجتمع لا يتأتى إلا بتفعيل القرض العقاري، ويعتبر وسيلة لتمويل المشاريع العقارية المختلفة المتمثلة في البناء والتجديد والتوسيع والتهيئة، التي تهدف إلى توفير السكن للمواطن وإقامة المناطق الصناعية واستغلال الأراضي الفلاحية التي من شأنها توفير مناصب شغل، الأمر الذي يكفل تطور الحياة الاجتماعية ورفع مستوى المعيشة للمواطن، ومن ثمة القضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية وفي مقدمتها أزمة السكن والنتائج المترتبة عليها كالتشرد وأزمة البطالة والانحراف.

(1) مصطفى رشدي شيحة، اقتصاديات النقود والمصارف والمال، الطبعة السادسة، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 1996، صفحة 667.

(2) عبد القادر مخالدي، القرض العقاري في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007-2008، صفحة 11.

ج. الأهمية المالية: للقرض العقاري أهمية مالية كبيرة تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال والتحكم فيها واستثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية، لان القرض ميكانيزم مالي يحصر العمليات بين الدولة عن طريق مؤسساتها المالية المختلفة من جهة، والجمهور من جهة ثانية، مما يعود على الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة استعمال القروض من طرف الجمهور⁽¹⁾.

المطلب الثاني: أنواع القروض العقارية وإجراءاته

من خلال هذا المطلب سنحاول الإلمام بأنواع القرض العقاري وذلك بالتطرق إلى القرض العقاري الموجه للأفراد في الفرع الأول، كما نحاول التطرق إلى القرض العقاري الموجه إلى تمويل الترقية العقارية في الفرع الثاني مستعرضين شروطه وتطبيقاته. الفرع الأول: القرض الموجه إلى الأفراد⁽²⁾.

ونقصد بمصطلح الأفراد الأشخاص الطبيعية العادية، بمعنى كل شخص طبيعي يرغب في إنجاز أو شراء مسكن، ومقدرته المالية غير كافية لتغطية هذا الاستثمار العائلي أو الشخصي في الحصول على السكن، لذا يلجأ إلى طلب الحصول على قرض عقاري من البنوك للتمويل، وبطبيعة الحال فإن هذا القرض يأخذ بدوره عدة أنماط وصور وكلها تذهب إلى غاية واحدة وهي قروض عقارية للحصول على الملكية وتتمثل في:

أولاً : القرض العقاري الموجه للبناء: هذا النوع من القروض العقارية يقدمه المصرف للزبون المقترض والذي هو شخص طبيعي للقيام بعملية بناء سكن عائلي ويصطلح عليه أيضا البناء الذاتي، وهنا يكون لطالب القرض قطعة أرضية مخصصة للبناء ويرغب في تشييد مسكن عليها ولكن إمكانياته المالية لا تسمح بذلك فيدخّل في زمرة طالبي القروض العقارية، كما يدخل في ذلك أيضا عملية تمويل مساكن جاهزة قصد التعلية أو التهيئة والترميم أو التوسيع، وهذا النوع من القروض الموجهة للبناء يتم منحه من طرف المؤسسات البنكية للأفراد على دفعات حسب مراحل تقدم الأشغال

(1) توري شرارز مدى مساهمة القروض العقارية في الحد من أزمة السكن في الجزائر دراسة تحليلية للفترة 1999-2013 أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه (ل م د) في العلوم الاقتصادية تخصص: مالية وبنوك، 2016-2017، صفحة

(2) سفيان زغيدوي، المذكرة السابقة، صفحة 28.

- وتتراوح مدة هذا القرض ما بين 15 إلى 32 سنة بحسب الحالة، وتوجد جملة من الشروط تفرضها المؤسسات المالية المانحة لهذا النوع من القروض على طالب القرض أهمها:
- 1- أن تكون لدى طالب القرض سند الملكية لقطعة الأرض المراد البناء عليها، أو عقد ملكية المسكن الذي يريد صاحبه توسعته أو تهيئته أو التوسيع فيه، ويعتبر هذا أهم شرط كضمان عيني للقرض.
 - 2- أن يكون لدى طالب القرض العقاري راتب ثابت ومنتظم. هذا يعطي للبنك أو مؤسسة القرض التنبؤ من مدى القدرة على السداد من جهة، خاصة أن تحديد أقساط التسديد للقرض تحسب من خلال دخل المقترض (1)
 - ومن جهة ثانية أن البنك يضع في حسابه عنصر الخطر أي عدم السداد وبالتالي يحاول التقليل من هذا الخطر إلى أقصى نسبة ممكنة من خلال هذين الشرطين.
 - 3- بلوغ طالب القرض السن القانوني وهو سن المحدد بنص المادة 02 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾. لسنة كاملة (وأن لا يتعدى 52 سنة ويتمتع بالأهلية الكاملة).
 - 4- وهناك شروط أخرى يجب أن تكون لدى المقترض منها:
 - ✓ التمتع بالجنسية الجزائرية سواء كان مقيم أو غير مقيم بالجزائري أو مندوب في الخارج في مهمات مؤقتة.
 - ✓ تكوين ملف يحدد وثائقه البنك من جهة تخص هوية المقترض ووثائق تثبت ادعاءاته ومن الوثائق المطلوبة في ملف طلب القرض العقاري:
 - ❖ استمارة طلب القرض مقدمة من البنك.
 - ❖ شهادة عمل حديثة للمقترض مع كشف شهري وسنوي لراتبه.
 - ❖ عقد ملكية الأرض محل البناء مرفوقة برخصة البناء.
 - ❖ عقد الرهن للأرض أو السكن المراد توسعته.
 - ❖ شهادة الميلاد وشهادة الإقامة... إلخ.

(1) براحية زويبير، الاطروحة السابقة، صفحة 25

3- بلوغ طالب القرض السن القانوني وهو سن المحدد بنص المادة 02 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾. لسنة كاملة (وأن لا يتعدى 52 سنة ويتمتع بالأهلية الكاملة).

4- وهناك شروط أخرى يجب أن تكون لدى المقترض منها:

✓ التمتع بالجنسية الجزائرية سواء كان مقيم أو غير مقيم بالجزائري أو مندوب في الخارج في مهمات مؤقتة.

✓ تكوين ملف يحدد وثائقه البنك من جهة تخص هوية المقترض ووثائق تثبت ادعاءاته ومن الوثائق المطلوبة في ملف طلب القرض العقاري:

❖ استمارة طلب القرض مقدمة من البنك.

❖ شهادة عمل حديثة للمقترض مع كشف شهري وسنوي لراتبه.

❖ عقد ملكية الأرض محل البناء مرفوقة برخصة البناء.

❖ عقد الرهن للأرض أو السكن المراد توسعته.

❖ شهادة الميلاد وشهادة الإقامة... إلخ.

فعقد القرض هذا يتضمن عدة شروط يفرضها البنك يجب توافرها سواء تعلقت

بشخص المقترض أو بمبلغ القرض و ضماناته يحددها البنك.

ثانيا- القرض العقاري الموجه للشراء: تأخذ هذه النوعية من القروض العقارية التي يلجأ

إليها الأشخاص الطبيعيون عادة قصد شراء مسكن الصور والأنماط التالية:

1- القرض العقاري لتمويل شراء مسكن جاهز: ويقصد بالبنائية أو المسكن الجاهز هنا

ليس الشاليهات وإنما بنائية قابلة للسكن وفقا للمعايير المعمول بها في إطار أدوات مخطط

التهيئة والتعمير حاصلة على رخصة البناء وكذا شهادة المطابقة، ومن ثم على سند

الملكية، سواء يكون هذا المسكن ملك للغير أي الأفراد الخواص وكانت فردية أو جماعية

جديدة أو قديمة سبق استعمالها، أو كان هذا المسكن في إطار السكن الاجتماعي

التساهمي من خلال تمويل شراء وحدة سكنية منجزة في إطار الترقية العقارية وما يميز هذا

الصنف من القروض أنها:

- مبلغ القرض فيها يغطي كحد أقصى نسبة 80% من قيمة أو ثمن المسكن.

(1) راجع المادة 40 من القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم

- مدة القرض 15 سنة كذلك كحد أقصى وهي محددة على قدرة الإرجاع وسن المقترض.
- طريقة التسديد تكون وفق رزنامة شهرية في شكل أقساط ثابتة.
- نسبة الفائدة متغيرة طول مدة القرض.

كذلك أن القروض العقارية البنكية الممنوحة للأسرة معفاة من الرسوم على القيمة المضافة. دائما يتم تقدم وفرض ضمانات ودفع مبلغ التأمين من طرف المستفيد وتكاليف الموثق.

2- قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم (Vente sur le plan)

هذا يعني أن الأفراد يستطيعون شراء مساكن قبل إنجازها أو على قيد الإنجاز، ولكنها موجودة على التصاميم، والبنوك أو المؤسسات المالية يمكنها إقراض الأشخاص أي تمويل السكن قبل بنائه، وتقنية البيع على التصاميم (VSP) جديدة حيث لم تعرفها الساحة العقارية إلا في السنوات القليلة الماضية، وعليه سوف نحاول التعريف بها وكيفية تطبيقاتها.

أ- تعريف البيع على التصاميم: بأنه: «عقد بيع عقاري محله عقار لم ينجز بعد أو في طور الإنجاز يلتزم بتشييده البائع المتعامل في الترقية العقارية وفقا للنماذج والتصاميم المطلوبة وخلال الأجل المتفق عليه في العقد وتسليمه للمشتري، وذلك مقابل تسبيقات ودفعات مجزأة يدفعها هذا الأخير بحسب تقدم الأشغال في المدة ما بين إبرام العقد وتسليم العقار»⁽¹⁾.

ب- تطبيقات هذا القرض: عمليا تطبيق تمويل شراء مسكن وفق البيع على التصاميم يتطلب عدة شروط تخص طالب القرض من جهة، والقرض في حد ذاته من جهة أخرى منها :

- أن يكون طالب القرض حائز على عقد بيع على التصاميم يكون محرر لدى موثق ويكون مطابق أحكام المرسوم التنفيذي المتعلق بنموذج البيع على التصاميم، ويكون مؤشر عليه من طرف المرقي العقاري.

- يجب أن يكون ملف القرض مرفق بشهادة الضمان مسلمة من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية⁽²⁾ ويطلق عليه عقد تأمين بيع على مخطط.

(1) نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عنون، جامعة الجزائر، لسنة 2003-2004، صفحة 15.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، يتضمن إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 73، سنة 1997.

- كذلك يقوم طالب القرض العقاري بإبرام عقد حوالة الحق لفائدة البنك الممول ليحل محله اتجاه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
- ولهذا النمط من القروض إيجابيات سواء لفائدة المقاولين أو حتى للأفراد الزبائن حيث أنها:
- إمكانية استعمال أموال الزبائن من أجل تحقيق عقد بيع بناء على التصاميم دون اللجوء إلى الاقتراض للمقاول وبالتالي تخفيض سعر البيع.
- التأمين الذي سيحققه عقد بيع بناء على التصاميم.
- كما يمنح للزبائن تحديد المسكن الذي يرغب فيه وامتلاكه بعد تاريخ معين.
- امتلاكه أي المقترض التأمين الذي يضمن له الدفعات الفعلية المطالب بتقديمها مع جمع أقساط المبلغ على مهل، وعقد البيع بناء على التصاميم يعتبر من العقود الشكلية النموذجية بمعنى أنه يجب أن ينصب وفق نموذج معين حدده القانون ويكون تحريره أمام موثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار.

الفرع الثاني: القرض العقاري الموجه إلى تمويل الترقية العقارية.

قبل الخوض في موضوع هذا القرض وشروطه وتطبيقاته وخصوصيته مقارنة مع القروض العقارية الأخرى، نتطرق أولاً إلى تعريف الترقية العقارية.

أولاً: تعريف الترقية العقارية: من خلال نص المادة الثانية من المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري والتي عرفت نشاط الترقية العقارية على أنه: « مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال للوظيفة، محلات تجارية أو مصانع»⁽¹⁾

لكن في غالب الأحيان مصطلح الترقية العقارية ينطبق على النشاطات التي يكون هدفها إنجاز العقارات لاسيما السكنات من أجل بيعها أو تأجيرها، خاصة أن نص المادة المذكورة كان غامضاً ولتدارك ذلك صدر القانون المجدد لشروط ممارسة نشاط الترقية العقارية⁽¹⁾ والذي أزال الغموض الذي شاب المادة الثانية سالف الذكر.

(1) محمد مرابط، الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 6 سنة 2000، صفحة 19.

ومرة أخرى نجد قصورا فادحا للفقهاء في الخوض في هذه المسائل، ربما لحدثة مثل هذه النصوص والإجراءات المتخذة في مجال التمويل العقاري.

ثانيا: **القرض الموجه إلى تمويل الترقية العقارية**: نستخلص من التعريف المتعلق بالترقية العقارية أن موضوع القرض الموجه إلى الترقية العقارية يخص الإنجاز (البناء) والتجديد للأماكن العقارية.

1- **تمويل الإنجاز (البناء)**: يقصد بالإنجاز تشييد مختلف المشاريع العقارية خاصة تلك المتعلقة بالسكن لتلبية متطلبات وحاجيات أفراد المجتمع من سكنات سواء كانت فردية أو جماعية أوفي إطار تعاونيات عقارية.

2- **تمويل التجديد**: يقصد به في هذا المجال الزيادة في حجم البناء سواء في التوسيع والتعلية أو حتى في التهيئة والترميم وإعادة التأهيل للعقار المبنى.

وبالرجوع إلى التنظيم المعمول به على مستوى البنوك والمؤسسات المالية، وجدنا انه عرف القرض العقاري الموجه إلى تمويل الترقية العقارية كما يلي: « قرض تمويل إنشاء السكنات والمحلات التجارية والمهنية المحددة للبيع أو الإيجار، أو شراء قطعة أرض أجل إنشاء عليها عمليات الترقية العقارية ». (2)

ثالثا: **تطبيقات هذا القرض الموجه للترقية العقارية**: مع تحرير القطاع المصرفي والاستقلالية التي أصبح يحظى بها إلى حد بعيد، والتشجيع الذي يحظى به قطاع الترقية العقارية خاصة، من حيث تسهيل الحصول على العقار محل البناء ودعم الدولة في ذلك وأيضا الامتيازات الأخرى للمقرنين العقاريين خاصة في مجال التمويل المصرفي، أي الحصول على قروض عقارية في مجال نشاطاتهم الترقية العقارية خاصة وأن الدولة في السنوات القليلة الماضية تدخلت بقوة كبيرة في تجسيد برامجها السكنية وأوجدت لذلك العديد من صيغ السكن للقضاء أو التخفيف من حدة الأزمة.

(1) القانون رقم 04-11، المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، سنة 2011.

(2) BDL, circulaire n°01/2008 relative Regel, procédure et condition d'octroi de crédit aux promoteurs immobiliers.

رابعاً: شروط الاستفادة من هذا القرض في مجال الترقية العقارية: هناك جملة من الشروط يجب أن تتوفر في المرقي العقاري، حتى يمكنه الاستفادة من القرض لتمويل نشاطاته الترقية العقارية وتتمثل تلك الشروط في:

- يجب أن يكون المرقي العقاري مسجل في المركز الوطني للسجل التجاري على اعتبار أن أعمال الترقية العقارية تعد من قبيل الأعمال التجارية بحسب الموضوع تأسيساً على المادة الثانية الفقرة الخامسة من القانون التجاري الجزائري.

- يجب أن يثبت ملكية الأرض الذي سوف يتم إنجاز المشروع العقاري الترقوي فيها، سواء سكنات أو محلات مهنية أو تجارية، أما في حالة شراء قطعة أرض من قبل شخص آخر يجب أن يقدم عقد ملكية هذا الشخص حتى يمكنه الاستفادة من القرض العقاري لشراء قطعة أرض.

- يجب على المرقي العقاري أن يتقدم في أشغال المشروع المراد إنجازه بنسبة لا تقل عن 40% من الأشغال الإجمالية للمشروع الترقوي.

- كذلك على المرقي العقاري أن يوقع رهن على قطعة الأرض في حالة تمويل شراءها وأورهن البيانات التي تم إنجازها كل هذا كضمان للقرض.

- كما يجب على المرقي العقاري أن يتقدم إلى البنك بملف يتضمن هو الآخر مجموعة من الوثائق الثبوتية له كمرقي ووثائق أخرى تخص المشروع الترقوي العقاري كتقديم نسخة من السجل التجاري تعطي له حق ممارسة نشاط الترقية العقارية ونسخة من القانون الأساسي للشركة حتى يتم إبراز سلطة المسيرين

وكذلك الوثائق التي تخص المشروع في حد ذاته كرخصة بناء المشروع ومخططه مؤشر عليه من مصالح التهيئة والتعمير، عقد تأمين مدني مهني يغطي مدة الإنجاز.

خامساً: خصوصية القرض الموجه للترقية العقارية مقارنة مع القروض العقارية الأخرى.

ينفرد هذا النوع من القروض العقارية الموجه للترقية العقارية من غيره وخاصة عن ذلك الموجه للأفراد (الأشخاص الطبيعيين) سواء من حيث مقدار التمويل أو مدة القرض وكذا نسبة الفائدة. (1)

(1) براحية زويبر، الاطروحة السابقة، صفحة 45-46

- فمن حيث مقدار التمويل يكون القرض في حدود 60% من القيمة الإجمالية للمشروع المراد إنجازه في إطار الترقية العقارية، وعموما قيمة القرض تكون مرتفعة جدا على مشاريع الترقية العقارية تفوق حجم بناء مسكن فردي.
- أما من حيث مدة القرض فإنها تعادل مدة إنجاز المشروع وعادة 36 شهرا أو 5 سنوات على أقصى تقدير⁽¹⁾، في حين تصل مدة القرض العقاري الموجه للأفراد إلى 30 سنة.
- وكذلك من حيث معدل الفائدة يكون مرتفع وقابل للمراجعة وهذا كله على اعتبار أن أطراف عقد القرض العقاري في الأول غير متكافئين سواء من حيث طبيعة القرض والعمل لكل منهما، الأول أي الموجه للأفراد نجد معدل الفائدة منخفض إلى درجة تصل ما بين 01 إلى 03% وهذا ما يطلق عليه بالقروض العقارية الميسرة والممنوحة لفئات اجتماعية محددة⁽²⁾ وتسمى كذلك بالقروض العقارية المدعمة، أي أن الفارق في نسبة الفائدة تتحمله خزينة الدولة في عقد القرض العقاري في النوع الثاني فالعمل بالنسبة لكليهما عمل تجاري بحسب موضوعه وبالتالي يخضعان لقواعد القانون التجاري وما يتميز به من صرامة في عنصرى المديونية والوقت، في حين أن القرض العقاري الموجه للأفراد يعتبر عملا مدنيا بالنسبة لهم وتجارى بالنسبة للمؤسسة المقرضة، وبالتالي نجد أن البنوك كثيرا من الأحيان تتراخى في الإقبال على منح القروض العقارية للأفراد ما لم تتأكد من الضمانات الكافية، فبالنسبة بالنسبة الموجهة للترقية العقارية في حالة عدم سداد القرض قد يعرض المرقي العقاري لشهر الإفلاس وهو في حد ذاته يعتبر بمثابة ضمان إضافي للبنك دعما للائتمان التجاري⁽³⁾.

(1) راجع المادة 03 من المرسوم رقم 86-39، المؤرخ في 04 مارس 1986، المحدد لشروط منح القرض

بعنوان عمليات الترقية العقارية وكيفياته، جريدة رسمية، العدد 10، سنة 1986 .

(2) المرسوم التنفيذي رقم 10-87، المؤرخ في 10 مارس 2010، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة

الفائدة التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن اجتماعي وبناء سكن ريفي، جريدة رسمية، عدد

17.

(3) براحلية زوبير، الاطروحة السابقة، ص46-47.

المبحث الثاني : المخاطر المصرفية المرتبطة بالقرض العقاري

نظرا لتمييز القرض العقاري بطول المدة التي تصل في غالب الأحيان إلى 25 سنة، وارتفاع مبلغ القرض تجعل عملية منح لقروض محفوفة بالمخاطر ،لأنه لاتوجد عملية قرض معفية من الخطر و لا يمكن تجاهله بأي شكل من الأشكال، ولهذا تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين تطرقنا في الأول إلى مفهوم المخاطر المصرفية، و في الثاني تناولنا النظم المصرفية في تسيير المخاطر.

المطلب الأول : مفهوم مخاطر القروض :

لمعرفة مفهوم المخاطر الناتجة عن الاقتراض ، فإنه يجب علينا التطرق إلى تعريف المخاطر أولا ، ثم نتطرق بعد ذلك إلى أنواع هذه المخاطر
الفرع الأول : تعريف المخاطر المصرفية:

في هذه المرحلة نقوم بتعريف الخطر ،ثم تعريفه من خلال ارتباطه بعملية القرض .

أولا : تعريف الخطر : يمكن تعريف الخطر وفق التوجيهات التالية:

1 تعريف الخطر لغة : كلمة خطر مستمدة من المصطلح اللاتيني ERSCECARE الذي يعني الإنقطاع في التوازن وحدوث تغيير ما بالمقارنة مع ماكان منتظر⁽¹⁾.

2 تعريف اصطلاحا : يعني الالتزام الذي يحمل في طياته الربية وعدم تأكد المرفقين بإحتمال حدوث النفع أو الضرر ، حيث يكون هذا الأخير إما تدهور او خسارة ، فالخطر إذن عبارة عن حدث غير منتظر وأقل تأكيد ، من شأنه التأثير على الأفراد والخدمة المالية. كما يعرف أيضا حسب معناه الواسع حصول أحداث غير مرغوب فيها تؤدي الى انحراف معاكس في النتيجة المرغوبة أو المتوقعة والمأمولة⁽²⁾.

ثانيا : تعريف خطر القرض : ونقصد إرتباط الخطر بعملية القرض، وعدم تأكد البنك أو المؤسسة المالية المقرضة من استرداد قيمة القرض وفوائده، الشيء الذي يهدد سيولة المؤسسة المقرضة مستقبلا، إذن هو كل قرار من قرارات البنوك والمؤسسات المالية يتضمن خطر إبتعاد النتائج المحققة عن الأهداف المسطرة .

(1)michel rouch,gerard nolleau,le contrôle de gestion bancaire et financière,Editio dorganisati1998p179

(2) طارق عبد العال حماد ،إدارة المخاطر، (أفراد - شركات-البنوك)،الدار الجامعية ،مصر،2003، صفحة 196

الفرع الثاني : أنواع المخاطر

نحاول قدر الإمكان في هذا الفرع حصر جميع الأخطار، التي يمكن تصنيفها إلى الأخطار الاقتصادية (التجارية)، ثم بعد ذلك نتطرق إلى الأخطار الأخرى .

أولاً: الأخطار الاقتصادية (التجارية): تمثل عملية منح القروض أهم الوظائف الأساسية للبنك لما لها من أهمية في جلب المستثمرين والعملاء عموماً وهذا يساعد على الإستقرار المالي والوفرة المالية للبنوك خاصة أن تلك الوفرة المالية مصدرها في الغالب أموال المودعين، إلا أن هذه العملية أي منح القروض في نفس الوقت تعتبر من أخطر الوظائف التي تمارسها عندما تصاحبها دراسة علمية وعدم تبصر في منح هذه القروض، والتي تجعل من البنك أو المؤسسة المقرضة حال وقوعها في وضعية مالية خانقة تصل إلى حد الإفلاس⁽¹⁾، وهذه المخاطر التجارية تنفرع إلى مخاطر السيولة : هي ذلك النوع من المخاطر الذي تتعرض له المؤسسة المالية نتيجة عدم توافر القدر الكافي من النقود والأصول لتغطية الالتزامات القصيرة الأجل الغير متوقعة ، الأمر الذي قد تضطر معه المؤسسة إلى ضرورة بيع أصولها التي تتصف بالسيولة بأسعار تقل كثيراً عن القيمة العادلة لها ، والتي تعرض المؤسسة لخطر الإفلاس⁽²⁾.

وبالتالي فالقروض العقارية تعرض البنك لمخاطر السيولة أكثر من القروض الأخرى المقدمة من قبله، هذا ما يجبره أخذ الاحتياطات اللازمة لمنحها وتنقسم إلى ثلاثة أنواع:

أ- سيولة من الدرجة الأولى: وتتعلق بالأموال الموجودة والجاهزة لدى البنك من أوراق نقدية وعمليات أجنبية⁽³⁾ ، حيث يمكن استخدامها بسهولة وبسرعة في عملية الإقراض، أوفي حالة إقبال المودعين على سحب أموالهم وكذا حاجات المعاملات اليومية، بالإضافة إلى هذه الأموال هناك أصول أخرى مثل الشيكات المسحوبة على بنوك أخرى، وكذا الرصيد النقدي يضعه البنك أو المؤسسة المالية في البنك المركزي على وجه الإلزام حسب ما نصت عليه المادة 52 من أمر 11-23 المتضمن قانون النقد والقرض.

(1) سيدي البدوي عبد الحافظ، إدارة الاسواق والمؤسسات المالية، نظرة معاصرة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1999، صفحة 321

(2) دريد كمال آل شبيب، إدارة البنوك المعاصرة، الطبعة الأولى، دار المسيرة، عمان، 2012، صفحة 244 .
 (3) محمود يونس عبد المنعم ومحمد مبارك ، أساسيات علم الاقتصاد، الدار الجامعية ،مصر، دون سنة الطبع ، صفحة 171.

ب - سيولة من الدرجة الثانية: وهي الأموال أو الأصول غير السائلة ولكن قابليتها للتحويل إلى سيولة من الدرجة الأولى بعد القيام بعملية الخصم لدى البنوك أو إعادة خصمها لدى البنك المركزي، وهي أصول قصيرة الأجل، مثل سندات الحكومة، أدوات الخزينة وسندات تجارية.

ج- السيولة من الدرجة الثالثة: ويدخل ضمن هذا النوع هي أموال البنك اتجاه الغير ولكن تاريخ استحقاقها بعيد مثل السندات التجارية أو القروض طويلة الأجل، حيث أنها يصعب تحويلها إلى سيولة من الدرجة الأولى ويمكن للبنك إن حاول بيعها قبل تاريخ استحقاقها أن يتعرض إلى خسائر كبيرة ويتحقق هذا الخطر في الحالات التالية: سحب كبير للودائع من طرف المودعين.

إفلاس المقترض أو المقترضين أو إعسارهم إذا كانوا من غير التجار خاصة إذا كانت قروضهم من ذات المبالغ الضخمة وذات الأجل الطويل.

وينتج عن خطر السيولة وقوع البنك أو المؤسسة المالية في خطر ما يؤدي إلى تأزم وضعيته المالية ويصبح غير قادر على الوفاء بالتزاماته المالية التعاقدية عند تاريخ استحقاقها، بالنظر إلى حجم موارده المالية، وأمام هذه الوضعية المالية الصعبة للبنك نجده مرغماً إلى التوجه نحو السوق النقدية من أجل إعادة خصم أوراقه التجارية لدى بنوك أخرى وهذا يجعله يتحمل معدلات فائدة مرتفعة⁽¹⁾، أما في حالة عدم إمكانية الخصم فإنه يلجأ إلى بنك الجزائر لطلب القرض، وهنا يطبق عليه معدل فائدة أكبر من الذي يطبقه البنك المقصود وعلى زبائنه، وأمام كل هذا العجز يجعله عرضة لشهر إفلاسه باعتباره مؤسسة مالية تجارية، كما أن هذه المخاطر الاقتصادية نجدها تتفرع إلى :

1) خطر الطرف : كما يصطلح عليه خطر القرض أو خطر التوقيع ، وورد تعريف

قانوني لهذا الخطر في نص المادة 2 في الفقرة 1 من النظام 02-03 المتعلق بالمراقبة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية⁽²⁾

(1) سيدي البدوي عبد الحافظ، المرجع السابق صفحة 322.

(2) نظام رقم 02-03 المؤرخ في 14 نوفمبر 2002 يتضمن أعرافية الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية ،

العدد 84 ،الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 2002.

التي تنص : "هو الخطر الناشئ في حالة عجز طرف مقابل أو أطراف مقابلة.....". يستخلص من مضمون هذه المادة ، أن حالة خطر الطرف المقابل ناتجة عن عدم تسديد أو عدم قدرة المقرض (المستفيد) من دفع استحقاقاته المالية في الآجال المتفق عليها ، ويعود السبب في ذلك إلى إفلاس المؤسسة المقرضة أو إعسار الفرد وأسباب الإفلاس أو الإعسار عديدة نذكر منها :

أ-الأخطار العامة : وهي المخاطر التي يرجع سببها الى عوامل خارجية يصعب التحكم فيها كالوضع السياسية والاقتصادية للبلد الذي يمارس المقرض نشاطه فيه و الظروف الطبيعية، كما يعبر عنه بخطر الظروف الطارئة الذي له علاقة بالبيئة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية العامة لدولة ، والتغير في السياسات والتشريعات النقدية.

ب-الأخطار المرتبطة بالمقرض : وهو الخطر الأكثر انتشارا والأصعب التحكم فيه نظرا لأسباب متعددة وكثيرة ، والتي تؤدي إلى العجز عن التسديد أي حالة الإعسار أو الإفلاس، وسنحاول أن نوضح بإيجاز الأسباب التي تؤدي إلى هذه الحالة في النقاط التالية:

*السبب المالي : ويتعلق أساسا بمدى قدرة الجهة المقرضة على الوفاء بتسديد ديونها في الآجال المتفق عليها، ويتم تحديد ذلك من خلال تشخيص الوضعية المالية للمقرض، حيث عادة ما يقوم البنك بطلب وثائق لها علاقة بميزانية المؤسسة أو كشف الرواتب للأفراد .

*السبب الإداري : وهو خطر محقق بالمؤسسة أي الأشخاص المعنوية، حيث أنه يتوقف خطر عجز المؤسسة عن التسديد حسب نوعية الإدارة وخبرتها وكفاءتها (1)، الأمر الذي ينعكس بالإيجاب على ميزانية المؤسسة ومواردها المالية.

*أسباب راجعة للمقرض في حد ذاته : وذلك أن هذا الأخير ليس له رغبة في تسديد قيمة القرض أو تعمد التأخر في دفع المستحقات (2).

ج- خطر سعر الفائدة: حسب نص المادة 2 الفقرة 2 من النظام رقم 02-03 الذي سبق ذكره ، التي جاء نصها كما يلي " خطر معدل الفائدة الإجمالي خطر ناشئ في حالة حدوث تغير في معدلات الفائدة الناجمة عن مجموع عمليات الميزانية وخارج الميزانية".

(1) محمد مطر، التحليل المالي والائتماني (الأساليب والأدوات والاستخدامات المالية) ، دار النشر ، 2000، صفحة

(2) سيد الهواري ، إدارة البنوك ؛ مكتبة عين شمس ، القاهرة ، 1981 ، صفحة 100.

وتجدر الإشارة أن البنك المركزي هو الذي له صلاحية تحديد وتغيير نسب الفائدة المطبقة في عمليات البنوك (الودائع والقروض)، وذلك بتحديد هامش أقصى حسب نص المادة 4 فقرة 2 من النظام 94-13 حيث تنص هذه المادة " على أنه يمكن لبنك الجزائر أن يحدد هامش أقصى يستوجب احترامه من قبل البنوك والمؤسسات المالية بالنسبة لعمليات القرض⁽¹⁾. فمن خلاله يحصل البنك على ودائع أو ذلك المعدل الذي على أساسه يمنح البنك القروض ، ويحدث هذا الخطر عندما تكون تكلفة الموارد أكبر من عائد الاستخدامات ، عند الاحتفاظ بديون بمعدل فائدة ثابتة ، ويصعب التحكم في هذا الخطر عند منح قرض بمعدل ثابت لصعوبة التنبؤ بتطور المعدلات في مدة طويلة (10- 25 سنة) ، وتتأثر أرباح البنك بطريقة سلبية عن طريق تغيرات في معدلات الفائدة لم يتم التنبؤ بها⁽²⁾.

ثانيا : أخطار أخرى أبرزها :

أ- خطر القرض في حد ذاته : ويدخل ضمن هذا الخطر نوعية القرض إن كان من القروض الطويلة والمتوسطة أو القصيرة الأجل، فالأول نجده يعتمد على مبالغ ضخمة وبالتالي قد تكون غير كافية لسداد مبلغ القرض في حالة عجز المدين عن إرجاعه، أو قد يفقد العقار المرهون قيمته في السوق إلى أقل من رصيد القرض وهكذا، ويدخل كذلك في تحديد خطر القرض بالإضافة إلى الأجل، شروط القرض وهنا مدى كفاية التأمينات عينية أو شخصية ، كذلك التأمينات عينية أو شخصية، كذلك سعر الفائدة من حيث معدلها وهل هو ثابت أو متغير وقد سبق الإشارة إليها⁽³⁾.

ب- الخطر القانوني: وهو مرتبط أساسا بالوضعية القانونية للمقترض ونميز 3 أنواع وهي :

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

- تحرير العقد يجب أن يدرس خصوصيته بدقة لتوضيح مسؤولية كل طرف في عقد الزبون، البنك.

(1) النظام 94-13 المؤرخ في 2 يونيو 1994 ،الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية.

(2) عبد المعطي رضا ،آخرون "إدارة الائتمان" ،دار وائل للنشر ،1999، صفحة 106-107.

(3) سفيان زغدي ،مذكرة السابقة ، صفحة 42.

- على العقد أن يحمل كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض حالة تحقيق القرض،
الرهن....(1).

ج-**الخطر المتعلق بالرهن** : يجب أن يكون المقرض حذرا، حيث يجب أن يكون العقار محل
العقد قابلا للرهن وأن لا يكون مرهونا من قبل، كما يجب أن يوقع كل طرف (البنك المواطن
في العقد (عقد الرهن) وأن يتم توثيقه عند الموثق الذي يقوم بمراجعة صحة وسلامة العملية(2).

د-**الأخطار المتعلقة بعملية الرهن العقاري** : فعملية الرهن تتطلب عملية منح القروض السكنية
للحصول على مجموعة من الضمانات قد تكون عينية أو شخصية أو كلاهما معا بهدف تغطية
هذه العملية، لكن في أغلب الأحيان نجد أن الضمانات هي عبارة عن الرهن عقاري من الدرجة
الأولى الأصل الممول، حيث يجب أن يكون :

- الأصل الممول قابل للرهن .

- غير خاضع لعملية رهن من طرف هيئة أو تنظيم آخر .

- أن تتم عملية التحويل الرهني على يد موثق للعقود يشرف على علامة وثائق الملكية.

هـ-**المخاطر الخارجية** : يقصد بها تلك المخاطر التي لا يمكن التنبؤ بها، بشكل واضح أو
التحكم فيها لأنها مخاطر خارج نطاق البنك أي مخاطر متعلق بالمحيط الخارجي، والناجمة
عن عوامل سياسية واقتصادية واجتماعية للبلاد ، أو قد تكون مخاطر مهنية متعلقة بقطاع
النشاط، الذي يعمل فيه الزبون المقترض وتنقسم إلى:

-**الخطر العام** : هو من أصعب المخاطر لأنه يصعب تقديره، أو تحديده بدقة في دراسة ملف
القرض، فهو مرتبط بالأوضاع الاقتصادية و السياسية والاجتماعية إلى جانب الكوارث الطبيعية
الخطر المهني : يتمثل هذا الخطر في المخاطر التي تهدد القطاع أو النشاط الذي ينتمي
إليه(3). الزبون، والتي تعكس مباشرة إمكانياته المادية، كسياسة تسريح العمال في بعض
المؤسسات، مما

يضعف من قدرة الزبون على التسديد أو عدم التسديد كله.

(1) طارق عبد العال حماد ،تقييم أداء البنوك التجارية ،تحليل العائد والمخاطرة، الدار الجامعية، السكندرية
،1999، صفحة 73.

(2) ابتسام طوبال ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن ،مذكرة ماجستير غير منشورة في العلوم الاقتصادية
،جامعة منتوري قسنطينة، 2005/2004، صفحة 123.

(3) محني طارق ،التمويل العقاري ،تخصص توثيق،كلية الحقوق والعلوم ،جامعة قسنطينة،2014، صفحة 63.

المطلب الثاني : النظم المصرفية لتسيير المخاطر

إن المخاطر لا يمكن تجاهلها في عمليات القرض لذا وجدت عدة نظم لتسيير هذه المخاطر قصد التقليل منها ومن خلال ذلك سوف نحاول التطرق إلى هذه النظم المصرفية، التقليل من المخاطر عن طريق قواعد الحذر (الفرع الأول) ، والتقليل من المخاطر عن طريق مركزية المخاطر (الفرع الثاني) ، والتقليل من المخاطر عن طريق الرقابة (الفرع الثالث)

الفرع الأول: التقليل من المخاطر عن طريق قواعد الحذر

هي عبارة عن قواعد تسييرية في الميدان المصرفي يتوجب عن البنوك والمؤسسات المالية احترامها من أجل ضمان سيولتها (1) ، والظهور بحسن الملاءة أمام المدعويين، الأمر الذي يضي عن العمليات المصرفية نوع من الثقة، وهذه القواعد جاء اهتمامها الرئيسي على كفاية رأس المال، نظرا ما لهذا الأخير من أهمية من شتى المعاملات المصرفية .

أولا : نسبة الملاءة لرأس المال : من خلال نص المادة 62 من الأمر 11-03 التي جاءت بإعطاء الصلاحية لمجلس النقد والقرض بصفته سلطة نقدية لتحديد المقاييس والنسب التي تطبق على المؤسسات المالية فيما يخص المخاطر، ولتطبيق هذه المادة صدر النظام رقم 91-09 الذي يحدد تطبيق القواعد الحذرية (2) ، وكذلك صدور التعليم رقم 94-74 المؤرخة في 1994/11/29 التي تشرح كفيات العمل بهذا النظام وعلى العموم جاءت هذه التعليم بتطبيق القواعد الحذرية على ضرورة تخصيص نسبة 8 % من رأس المال وعلى البنوك إحترامه، ويحدد ذلك في العلاقة بين مبلغ الأموال الخاصة بمجموع القروض الموزعة، وتجدر الإشارة أن هذه النسبة طبقت بشكل تدريجي وذلك مراعاة للمرحلة الانتقالية التي تمر بها البلاد من الاشتراكية إلى اقتصاد السوق (3).

(1) "en application des dispositions desormais un vigueur les etablissements de credit comme decredit comme les compagnies financiers sont tenus les respecter .." jean claude trichet.la reglementation bancaire ,et sefi ,1998,page 38

(2) النظام رقم 91-09 المؤرخ بتاريخ 1991/08/14 المحدد للقواعد الحذرية في تسيير البنوك والمؤسسات المالية.

(3) عبد الله بلوناس وحاج موسى نسيبي ، دور معيار كفاية رأس المال في إدارة المخاطر المصرفية ، مداخلة في الملتقى الدولي الثالث حول استراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات "الآفاق التحديات " جامعة حسبية بن بوعلی الشلف ،أيام الملتقى 25-26 نوفمبر 2006 ، صفحة 04 .

وتجدر الإشارة أنه بتطبيق هذه النسبة تصبح البنوك جيدة الملاءة، ومثال ذلك أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك-، حقق في عملية توزيعه للقروض العقارية نسبة ملائمة تقدر ب 14% سنة 2001، وهي نسبة جيدة مقارنة لحدثة خضوعه للأنظمة البنكية (1).

ثانيا: المؤونات المصرفية : حسب نص المادة 17 من التعليم رقم 74/94 والتي قسمت الحقوق جارية ومنصفة ويتم من خلالها تطبيق نسب المؤونات عليها، ونبين ذلك كما يلي :

أ-الحقوق الجارية : هي الديون (القروض) التي يتم استرجاعها كاملة في أجالها المحددة، وتشكل لها مؤونة عامة من 1% إلى 3% تأخذ طابع احتياطي لجزء من رأس المال .

ب-الحقوق المصنفة : وحسب نفس المادة 17 من التعليم، نجد أنها تقسم هذه الحقوق إلى ثلاثة مجموعات هي :

*حقوق ذات المشاكل القوية : وهي الحقوق التي يمكن استرجاعها ولكن بعد فوات الآجل المنفق عليها، ويتم تشكيل مؤونة تقدر بحوالي 30%.

*الحقوق الجد خطرة : وهي الحقوق التي تتميز بإحدى الميزتين :

-عدم التأكد من استرجاع المبلغ بأكمله .

-التأخير في دفع مبلغ القرض والفوائد لمدة تصل إلى 6 أشهر وسنة، وتقرر تخصيص مؤونة مالية بنسبة 50%.

ج-الحقوق الميؤوسة منها : وهي الحقوق التي لا يستطيع البنك استرجاعها بالطريقة العادية حتى يستعمل كل طرف الطعون الممكنة من أجل تحصيلها، وتقدر ب 100%.

الفرع الثاني : التقليل من المخاطر عن طريق مركزية المخاطر : تلعب البنوك والمؤسسات المالية دورا مهما أو حلقة أساسية في توفير السيولة للأفراد و المؤسسات، عن طريق منح القروض على اختلاف أنواعها وخاصة القروض العقارية، غير أنه قد تواجهها عدة مخاطر على الشكل الذي بيناه سابقا، مما تلحق أضرارا ليست فقط بالمصرف مانح القرض، بل تتعدى إلى النظام المصرفي ومنه إلى النظام الاقتصادي للبلاد وهذا كله ناتج عن منح قروض لعملاء غير جديرين بالثقة من ناحية، ولعدم توفر لدى البنك أو المؤسسة المالية المعلومات الكافية المتعلقة بالجهة المقترضة من جهة أخرى.

(1)Cnep nwe,revus triemestrilel de cnep –bank, mars 2002,n9,page12

لهذه الأسباب رأت التشريعات المختلفة ضرورة إنشاء هيئة تلتزم فيها المصارف بالتصريح عن جميع القروض التي تمنحها لعملائها، هذا ما سلكه المشرع الجزائري باستحداث مركزية المخاطر، سنقوم بتقديم معلومات عامة حول هذه المصلحة في النقاط التالية:

أولاً: تنظيم وسير مركزية المخاطر : حسب نص المادة 98 من الأمر 04-10 التي عدلت نفس المادة من الأمر 11-03 بخصوص مركزية المخاطر، حيث تم التفصيل في هذه المصلحة، وأصبح يوجد مركزية مخاطر للمؤسسات أو الأشخاص الاعتبارية ومركزية المخاطر للأفراد والعائلة.

ولتطبيق هذه المادة صدر نظام رقم 01-92 ينظم مركزية المخاطر⁽¹⁾، فحسب نص المادة 3 منه "يجب على أجهزة القرض التي تمارس نشاطها في التراب الوطني أن تنظم إلى مركزية الأخطار التابعة لبنك الجزائر وتحترم قواعد عملها احترام دقيق...".

ثانياً: مهام مركزية المخاطر: تقوم هذه المصلحة بالمهام التالية:

1. جمع أسماء المستفيدين في القروض وطبيعتها و المبالغ ، حيث أنشأت هذه الهيئة لهدف مركزية عملية منح القروض لزبائن ، حيث يكون لكل مستفيد من قرض معلومات محددة ومدروسة تتعلق بوضعيته المالية .
 2. مركزية المخاطر تسمح للبنوك التجارية معرفة الالتزامات الإجمالية للزبائن، مما يتعرف من خلالها على قدرة الدفع ونتائج الخطر.
- وتكون المعلومات التي يبلغها البنك المركزي بإسم مركزية المخاطر سرية⁽²⁾.

(1) نظام رقم 01-92 المؤرخ في 22 مارس يتضمن تنظيم مركزية المخاطر وعملها ، جريدة رسمية، عدد 8 مؤرخ في 1993/02/07.

(2) "Central des risque permetts aux banque commerciales de connaitre l'engagement global de leurs clients, d'apprécie leurs clients, d'apprécier leur capacites de remboursement et consequence de risque....." balaid brahiti, risque, bilons et impayes, media bank, le journal interne de la banque d'algerie, juillet 1992,page 5.

الفرع الثالث: التقليل من المخاطر عن طريق الرقابة

إن النشاط المصرفي من النشاطات الهامة و الحساسة التي لها ارتباط وثيق بالاقتصاد الوطني، ويحتاج الكثير من الرقابة لدى ظهور ما يسمى بالرقابة المصرفية، وتعتبر هذه الأخيرة أهم رقابة توليها التشريعات اهتماما كبيرا وعليه نلاحظ أن المشرع الجزائري نظم تحت عنوان مراقبة البنوك والمؤسسات المالية في الكتاب الأول وتكلم عن الهيئة التي تتكفل بالرقابة في الباب الثالث، تحت اسم اللجنة المصرفية⁽¹⁾ ومن خلال هذا الفرع سنحاول إعطاء مفهوم للرقابة ثم نتطرق إلى صورها أو أنواعها لاحقا.

أولا: تعريف الرقابة : ليس هناك تعريف كامل وشامل لرقابة، ولكن يمكن تعريفها أنها التصرفات التي تنصب على مجموعة من البنوك و المؤسسات المالية، قصد الوقوف عن مدى تنفيذ شروط وأوامر السلطة النقدية وعدم تجاوز توجيهاتها في إطار السياسة المالية، ويقصد بالمراقبة التأكد من الاستعمال الجيد لإجراءات التسيير الوقائي لخطر القرض، قصد تغطية الأخطار، وتوجد هيئات مكلفة حسب التشريع المصرفي بالرقابة، وهي عملية يقوم بها البنك المركزي لمراقبة أحوال البنوك التجارية ونشاطاتها، كأن يلزمها بتقارير دورية على نشاطاتها، أو يقوم هو بذاته بتفحص عملياتها، لتأكد على مدى التزامها بالأوامر و الإجراءات التي يتخذها ، تخضع جميع البنوك إلى المراقبة الخارجية الصادرة عن البنك المركزي ويقوم بهذا الدور اللجنة المصرفية، وللقيام بالمهام المسندة إليها تتوفر اللجنة على وسائل أعمال منها ما تتعلق بالمراقبة الدورية وإن أقتضى الأمر القيام بالرقابة الميدانية.

ثانيا: أنواع الرقابة: سنحاول التطرف إلى أنواع الرقابة المصرفية في النقاط التالية:

1. الرقابة المستندية: يقصد بها دراسة الوضعية المالية للبنوك والمؤسسات المالية استنادا على الوثائق والمستندات التي ترسلها هذه الأخيرة بصفة دورية إلى اللجنة المصرفية، وتسمى أيضا بالرقابة الدائمة، وتقوم اللجنة المصرفية بتحديد قائمة ونماذج وآجال إرسال هذه الوثائق والمعلومات الواجب إدراجها إلزاما تطبيقا لنص المادة 109 من الأمر 03-11 ، كما تعتمد اللجنة على وثائق محاسبية مقرررة في القانون التجاري في المواد 9 مكرر ، 10، 11، 12

(1) حسب نص المادة 105-106 من الأمر 03-11 "أن يتم إنشاء لجنة مصرفية تسهر على مراقبة البنوك والمؤسسات المالية في مجال تطبيقها واحترامها لتشريعات تخص الجهاز المصرفي".

مثل تقرير مجلس الإدارة حساب الاستغلال العام، حساب النتائج حساب المعلومات خارج الميزانية، وتمتد هذه الرقابة أيضا إلى هذه البنوك والمؤسسات المالية. الرقابة في مراكز البنوك والمؤسسات المالية (المكانية): إضافة إلى الرقابة المستندية التي تختص بها اللجنة المصرفية، خول لها قانون النقد والقرض أيضا مهمة الرقابة في مراكز البنوك و المؤسسات المالية، تعني التواجد في مقرات البنوك والوكالات والفروع، تهدف إلى الفحص والتحقيق من المعلومات الملاحظة والمستنتجة أثناء القيام برقابة المستندات، فهذه الرقابة تتم على أساس برنامج تقرره دوريا اللجنة المصرفية ، ويكون ذلك في الحالات التالية:

أ- بأمر من اللجنة المصرفية: عندما يقرر المراقبون أن المعلومات المقدمة تستدعي التأكد منها في عين المكان.

ب- بأمر من بنك المركزي ، حسب نص المادة 108 من الأمر 03-11. وبعد نهاية كل عملية رقابية يحزر المشرفون على هذه العملية تقرير يتضمن كل ما أستخلص في التحقيق، بتحديد الأخطاء و المخالفات المكتشفة، مع إبداء ملاحظات دقيقة بشأنها، واقتراح توصيات خاصة بها(1).

(1) عبد الله بلوناس وحاج موسى نسيبي، المرجع السابق، صفحة 12.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال دراستنا للفصل الأول يتبين لنا أن القرض العقاري هو أحد الوسائل المالية التي اعتمدها الدولة في تمويل قطاع السكن وذلك من أجل التقليل من الأزمة التي يعرفها، فهي وسيلة لمساعدة الأفراد والعائلات للحصول على الملكية العقارية وهي تساعد المجتمع والدولة للوصول إلى حلول تساعد الجميع، وأهم إستراتيجية في هذه المرحلة هي البنوك والمؤسسات المالية التي توجه ذرائعها إلى الاستثمار في مجال التمويل العقاري .

ولقد أشرنا في هذا الفصل إلى أنه نتيجة ارتفاع القيمة المالية للقرض، ونظرا لتكلفة عملية البناء للوحدات السكنية من جهة أخرى فإنه يصل إلى مبالغ هائلة نظرا للارتفاع الشديد لمواد البناء في سوق الجزائر .

كما أن هذه القروض موجهة بالدرجة الأولى إلى الفرد والعائلات وهم لا يملكون قاعدة مالية قوية تساعد على ذلك.

ولقد حاولنا معالجة المخاطر المرتبطة بالقرض العقاري إذ أن هذه المخاطر لا يمكن تجاهلها حيث أن المقترض لا يمكنه دفع قيمة القرض التي تكون أمام خطر السيولة والتي يجب البحث عن حلول لها، على هذا الأساس فقد إهتم التشريع المالي والمصرفي وكذلك أنظمة البنك المركزي بموضوع المخاطر .

نظرا لتمييز القروض العقارية بطول المدة ينتج عنها مخاطر متنوعة، تكون ملازمة لها و لا يمكن إلغائها بصفة نهائية أو استبعاد حدوثها مادامت فترة الانتظار طويلة قبل حدوث أجل استردادها.

وهذه المخاطر التي تكون متعلقة بنشاطات البنوك و المؤسسات المالية وأكثرها دراسة واهتمام هو خطر عدم الدفع لمستحقات القرض من قبل المقرض، و خطر السيولة المتمثل في عجز البنك في مواجهة طلبات المودعين، وهذا الخطر لا يحبذ البنك الوقوع فيه لأنه يؤثر على أدائه و سمعته في الساحة المصرفية.

بالرغم من أن منح القروض العقارية تكون مبنية على الثقة المتبادلة بين الطرفين إلا أن هذه العلاقة يرتابها الشك و الخوف من المستقبل فيما يخص تسديدها ،لذا لجأت الهيئات البنكية لمواجهة فكرة الخطر إلى اشتراط ضمانات تتمثل في طلب أشياء ملموسة و ذات قيمة ويكون ذلك قبل منح القروض. ولإعادة تمويل القروض العقارية استحدثت الدولة هيئات مالية لذلك وعمليات أخرى كعملية التوريق لذا قسمنا الفصل الثاني إلى مبحثين:

المبحث الأول: آليات مواجهة خطر عدم الدفع في القرض العقاري
المبحث الثاني: آليات مواجهة خطر السيولة في القروض العقارية.

المبحث الأول: آليات مواجهة خطر عدم الدفع في القرض العقاري

مهما بلغت درجة الثقة المتبادلة بين المقرض و المقترض، إلا أن البنوك تضع في حسابها دائماً فكرة الخطر، حيث استحدثت الهيئات لمالية و البنكية كافة الترتيبات و الاحتياطات اللازمة لمواجهة هذه المخاطر المتعددة، من اجل تعزيز مركزها إلى طلب جملة من الضمانات المناسبة حتى تجعله أكثر ثقة و اطمئنان لطالبه إذ أن هناك عبارة ما تردد في الساحة المصرفية مفادها- ليس هناك تنمية بدون قرض و ليس هناك قرض بدون ضمانات -وتعد هذه الضمانات وسيلة قانونية حضيت باهتمام بالغ سواء في القانون المدني أو في القانون المتعلق بالنقد و القرض، وتصنف هذه الضمانات التي تحد من نسبة احتمال حدوث خطر عدم الدفع من المقترض سواء كانوا أفراد أو مرقبين عقاريين إلى ضمانات عينية ترتكز على الشيء المقدم كضمان (المطلب الأول) ، و ضمانات شخصية ترتكز على الاعتبار الشخصي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الضمانات العينية

سميت الضمانات العينية بذلك لأنها ما يضمن حق الدائن وفقاً لها هو عين تخصص لذلك، تكون في الغالب ملكاً للمدين المقرض، تقدم ضماناً للوفاء بالالتزام (القرض)، وهذا الضمان لا يتعلق بذمة ملتزم الوفاء، وإنما يرتبط بمال محدد ومعين يجعل للدائن (البنك) حق تتبع هذا المال المؤمن به المدين المقرض في أي يد تكون، كما يجعل له حق التقدم (الأفضلية) على سائر الدائنين.⁽¹⁾

وقد عرفت الضمانات العينية بأنها «تخصيص مال معين للوفاء بالالتزام معين، بحيث يظل المال المخصص للوفاء بالالتزام مثقالاً بالتأمين، حتى ولو تصرف به المدين»⁽²⁾ ومن خلال ما سبق نرى أن تعريف الضمانات العينية تدور حول فكرة تخصيص مال معين للوفاء بحق البنك الدائن ويمكن حجزه في حالة عدم تسديد المدين

(1) عيد عادل عبد الفضيل، الائتمان والمدائيات في البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية مصر، 2008، صفحة 89.

(2) يونس نبيل منوال، إدارة الائتمان وتقويم المخاطر، دون طبعة، اتحاد المصارف العربية، بيروت، لبنان، صفحة 223.

لدينه وذلك لاستيفاء الدين منه، كالعقارات والمنقولات وهذا ما يسمى بالرهن. من خلال التعريفات السابقة حاولنا أيضا إبراز مختلف جوانب الرهن الرسمي كمحل للتمويل من خلال هذا المطلب، بالتطرق إلى تعريفه في الفرع الأول، و تحديد أنواعه وخصائصه في الفرع الثاني، و إلى مدى فعاليته كضمان للقروض العقاري من خلال الفرع الثالث.

الفرع الأول: الرهن الرسمي محل التمويل

خص الرهن الرسمي كضمان عيني باهتمام كبير سواء من التسريع الجزائري و التشريعات المقارنة ،وعليه سوف نقوم بتعريف الرهن الرسمي من الجانب القانوني ثم تعريفه من الناحية الفقهية.

أولاً- التعريف القانوني للرهن الرسمي: عرفت المادة 882 من التقنين المدني الجزائري الرهن الرسمي على النحو التالي: « الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان»، ونخلص من هذا النص ما يلي:

أولاً: أن المشرع الجزائري عرف الرهن الرسمي بأنه عقد، دون أن يعرفه بأنه حق عيني، حيث أنه غلب فكرة العقد على فكرة الحق، وأدرج الرهن الرسمي في الباب الأول من الكتاب الرابع المعنون بالحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية وهذا دليل على أن الرهن الرسمي يقصد به الحق (1)

ثانياً: كذلك يبدو من هذا التعريف أن للرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري مصدرا واحدا وهو العقد، ولكن بالرجوع إلى نص المادة 883 من التقنين المدني والتي جاء نصها كالتالي: «لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون....» من ذلك يظهر أن للرهن الرسمي مصدرين آخرين (2) وهما : الحكم القضائي والقانون، وهذا ما يجعلنا نقول أن المادة 888 من القانون المدني عرفت الرهن الرسمي عندما يكون مصدره العقد وأغفلت تعريفه ببقية مصادره. (3)

(1) رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية و العينية ، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1995،صفحة 16.

(2) براحلية زوبير، الأطروحة السابقة،صفحة 92.

(3) محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب 1986، دون بلد النشر، صفحة112.

ثالثا: يبدو كذلك أن المشرع الجزائري لم يذكر الدائنين العاديين واكتفى بذكر الدائن بصورة عامة، ولهذا كان عليه إضافة عبارة "الدائنين العاديين" بعد عبارة أن يتقدم على ، بذلك يكون نص المادة 882 أكثر وضوحا، وينسجم مع حكم المادة 907 قانون مدني جزائري، والتي تنص على أن يتقدم الدائن المرتهن في استيفاء حقه على الدائنين العاديين جميعا. (1)

رابعا: ما يجلب الانتباه كذلك هو أن هذا التعريف الذي أورده المشرع الجزائري يكاد يكون منقولاً بصورة حرفية من القانون المدني المصري في المادة 1030 التي عرفت الرهن الرسمي كما يلي: « الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون » .

خامسا: نلاحظ كذلك أن المشرع الجزائري أغفل خاصية مهمة للرهن الرسمي وهي احتفاظ الراهن بحياسة العقار المرهون، وعليه أن يوضح ذلك حتى يزيل كل لبس وغموض فيما يخص إحتفاظ الراهن بحياسة العقار المرهون.

ثانيا: **التعريف الفقهي للرهن الرسمي:** عرفه الكثير من فقهاء القانون المدني فوجدنا تعاريف كثيرة للرهن الرسمي نحاول أن نختار أحسنها.

أولا: عرفه الأستاذ عبد الرزاق السنهوري بأنه: الرهن الرسمي هو حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن، ويقرر ضمانا لوفاء بدين، وهذا الحق العيني يتقرر على عقار مملوك للمدين أو لكفيل عيني، وبموجبه يكون للدائن الحق في استيفاء دينه من ثمن هذا العقار، مقدما في ذلك على الدائنين العاديين، لمالك هذا العقار وللدائنين أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار المتأخرين في المرتبة، ومنتبعا هذا العقار تحت يد من انتقلت له ملكيته. (2)

(1) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني- التأمينات العينية- الرهن الرسمي وحق الاختصاص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبعة 2010، صفحة 18.

(2) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء العاشر التأمينات الشخصية والعينية، منشورات الحلبي الحقوقية 2000، صفحة 270

ثانيا: كما عرفه أيضا الأستاذ سمير تناغو بأنه: هو حق عيني تبعي ينشأ بمقتضى عقد رسمي ويتقرر ضمانا لدين على عقار مملوك للمدين أو غيره ويكون للدائن بمقتضاه أن يتقدم في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار مفضلا على غيره من الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة، وأن يتبع العقار في أي يد يكون⁽¹⁾

ثالثا: وعرفه أيضا رمضان أبو السعود بأنه: حق عيني تبعي يترتب على عقار مملوك للمدين أو غيره "الكفيل العيني" بمقتضى عقد رسمي ضمانا للوفاء بالالتزام، وطالما أنه حق عيني تبعي فهو يمنح صاحبه حقا في التتبع وآخر في الأفضلية.⁽²⁾

لقد حاولنا اعتماد هذه التعاريف التي جاء بها الفقهاء ومن خلال استقراءنا لها لاحظنا أنهم استفادوا من الانتقادات الموجهة للنصوص التشريعية والتي كانت غير واضحة أحيانا، أو يشوبها الغموض أحيانا أخرى، وفي رأينا أن أفضل تعريف للرهن الرسمي هو ذلك الذي وضعه الأستاذ الدكتور سمير تناغو عندما عرف الرهن الرسمي على أساس العقد والذي هو موضوع بحثنا هذا، وعليه نخلص أن الرهن الرسمي هو حق عيني يختلف عن الحق الشخصي في مفهومه.

ثالثا - إنشاء الرهن الرسمي:

لإنشاء الرهن الرسمي يجب أن تتوفر شروط قانونية لانعقاده، حيث تكون عملية تأسيس الرهن موافقة للأحكام القانونية التي تنظمه، حيث أن هناك شروط موضوعية وأخرى شكلية، ليكون تأسيس الرهن صحيح منتجا لأثاره سنقوم شرحها على النحو التالي:

1- الشروط الموضوعية: يشترط لصحة الرهن العقاري أن يكون مشتملا على عدة شروط موضوعية

وقسمت هذه الشروط الموضوعية إلى شروط موضوعية عامة، وشروط موضوعية خاصة⁽³⁾

1-1 الشروط الموضوعية العامة: وهي الشروط التي يتطلبها أي عقد لانعقاده، وبذلك

تخضع أحكام النظرية العامة في العقد، فيشترط إنشائه، توافر الرضا، والمحل، والسبب.

(1) سمير تناغو، التأمينات العينية والشخصية، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، الكفالة، قانون

التمويل العقاري توزيع منشأة المعارف الاسكندرية، 2008، صفحة 19.

(2) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، صفحة 225.

(3) سفيان زغدي، المذكرة السابقة، صفحة 55.

أولاً: الرضا: يشترط أن يكون موجوداً وصحيحاً.

ثانياً- **المحل في الرهن الرسمي:** المحل في العقد هو موضوع العقد أي الشيء المتعاقد من أجله والمحل في الرهن الرسمي هو إنشاء حق عيني تبقي على عقار مملوك للراهن لضمان الوفاء بالالتزام يترتب في ذمة الراهن نفسه أوفي ذمة غيره، وهو مبلغ القرض ثالثاً- **السبب في الرهن الرسمي:** السبب ويقصد به الغرض المباشر المجرد الذي يقصد إليه المتعاقد من هذا الالتزام، أما الغرض غير المباشر فهو الباعث أو الدافع إلى التعاقد⁽¹⁾، والسبب في الرهن الرسمي هو ضمان الدين (مبلغ القرض)، فيلزم أن يكون هناك دين مضموناً ينشأ الرهن لضمانه، وأن يبقى هذا الدين إلى حين انقضاء الرهن.⁽²⁾

1-2 الشروط الموضوعية الخاصة:

اهتم المشرع الجزائري كغيره من التشريعات المقارنة بوضع قواعد موضوعية خاصة في إنشاء الرهن الرسمي فأشترط شرطين هما: - أهلية الراهن للتصرف وملكيته للعقار المرهون وتخصيص الرهن.

أولاً- **أهلية الراهن للتصرف وملكيته للعقار المرهون:** تنص المادة 884 الفقرة الثانية من التقنين المدني الجزائري على: «... وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه» فوقفا لهذا النص يجب أن يكون الراهن سواء كان هو المدين نفسه أي المقترض، أو شخص آخر(الكفيل العيني)، أهلا للتصرف في العقار ومالكا له.

1- **أهلية الراهن:** إذا كان الراهن هو المدين نفسه (المقترض)، فإن الرهن يعتبر بالنسبة له من أعمال التصرف الدائرة بين النفع والضرر، ذلك أن المدين الراهن يحصل مقابل الرهن على قرض ضمان إلتزامه لهذا يشترط لصحة تصرفه هذا أن يكون الراهن بالغاً سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية غير محجور عليه، وفي حالة ما إذا كان المدين مميّزاً كالصبي البالغ من العمر أكثر من 13 سنة ومن في حكمه كان عقده باطلاً بطلاناً نسبياً⁽³⁾

(1) العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، (العقد والإرادة المنفردة)، الجزء الأول،

ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2001 صفحة 155.

(2) عبد الرزاق السنهوري، التأمينات الشخصية والعينية، صفحة 292.

(3) سمير تناغو، المرجع السابق، صفحة 62.

أما إذا كان الراهن غير المدين أي غير المقترض في عقد القرض العقاري، بأن كان كفيلا عينيا يقدم ماله رهنا لضمان الوفاء بالدين لشخص آخر، فإن التصرف يعتبر بالنسبة له ضارا ضررا محضا وبالتالي يشترط لصحته أن يكون الكفيل العيني بالغاً سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية غير محجور عليه، فإذا كان قاصراً مميزاً كان أو غير مميزاً ومن في حكمهما كان عقده باطلاً بطلاناً مطلقاً⁽¹⁾، هذا الحكم خاص بالكفيل العيني المتبرع وهو الأصل، أما إذا كان الكفيل العيني غير متبرع كأن يكون تقاضى مقابلاً لما قدمه من رهن، كان الرهن بالنسبة إليه عملاً من أعمال التصرف الدائرة بين النفع والضرر، لذلك يشترط أن تتوافر فيه أهلية التصرف،⁽²⁾ أما بالنسبة لأهلية الشخص المعنوي "المقاولة مثلاً" فيشترط له نفس الشروط الواجبة بالنسبة للشخص الطبيعي فلكي يكون له حق الرهن يجب أن يكون مالكا وأهلاً للتصرف.

2- ملكية الراهن للعقار المرهون: المشرع الجزائري كان صريحاً في المادة 884 الفقرة الثانية السالف الذكر، حينما أشتراط ملكية العقار المرهون من قبل الراهن، سواء كان هو المدين أي المقترض نفسه أو كان شخص آخر ومرد ذلك راجع إلى خطورة التصرف الذي قد يؤدي إلى ضياع العقار من يد مالكة في حالة عدم قدرته على الوفاء بأداء الدين، وأيضا الحكمة من اشتراط ملكية العقار المرهون من قبل الراهن هو أنه من آثار الرهن الرسمي ترتيب حق عيني تبعي للدائن على العقار المرهون يمكنه استيفاء حقه من ثمنه، فإذا لم يكن الراهن مالكا للعقار المرهون تخلف هذا الأثر المذكور، وفات الغرض المقصود من الرهن⁽³⁾.

المفروض والأصل أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون⁽⁴⁾.

(1) عبد الرزاق السنهوري، التأمينات الشخصية والعينية، صفحة 337.

(2) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، صفحة 239

(3) محمد حسين منصور، النظرية العامة الائتمان، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية 2001، صفحة 217.

(4) براحلية زويبير، الاطروحة السابقة، صفحة 92.

ثانيا: تخصيص الرهن: تخصيص الرهن مبدأ مزدوج، ينطبق على العقار المرهون من جهة ومن جهة أخرى على الدين المضمون.

1- مبدأ تخصيص العقار محل الرهن: إن الرهن الرسمي حسب المادة 886 مدني جزائري لا يرد إلا على عقار مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني وينبغي أن يكون معينا تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، وأن يتم ذلك في عقد الرهن ذاته أوفي عقد رسمي الحق وإلا كان باطلا وبإضافة المادة 887 مدني جزائري يشمل الرهن إلى جانب العقار المرهون ملحقاته وكذلك ثماره طبقا لنص المادة 888 مدني أيضا⁽¹⁾.

2- مبدأ تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون: بالرجوع إلى نص المادة 882 من القانون المدني، نجد المشرع الجزائري استعمل عبارة الوفاء بالدين وهذا يعني الوفاء بمبلغ نقدي، ويقصد بتخصيص الرهن من حيث الدين المضمون تحديد الدين تحديدا كافيا، و يشترط فيه ان يكون موجودا أو قابلا للوجود، وان يكون مشروعاً و هذا وفقا للمادة 891 من القانون المدني ويتم تحديد الدين بالاعتماد على عنصرين هما:

أولاً- من حيث المصدر: وذلك بتحديد السبب المنشئ للالتزام أي السبب الذي تم من خلال رهن العقار وذلك تحت طائلة البطلان

ثانيا- من حيث المقدار: وذلك بتحديد قيمة الدين و الحد الأقصى الذي ينتهي فيه الدين أي المدة، و كذا قيمة الفوائد و تاريخ سريانه، كذلك الحال في إطار عقد القرض العقاري فان البنك يقوم بصرف مبلغ القرض وقت قيام المقترض بتأسيس رهن على المسكن محل التمويل⁽²⁾

(1) براحلية زوبير، الأطروحة السابقة، صفحة 110 .

(2) سفيان زغدي، المذكرة السابقة، صفحة 56 .

2- الشروط الشكلية: تتمثل الشروط الشكلية للرهن في الكتابة و القيد لدى المحافظة العقارية

1-2 الكتابة: أشتراط المشرع الجزائري من خلال نص المادة 883 قانون مدني الرسمية في عقد الرهن الرسمي بقوله: « لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي... » ، يفهم من ذلك أن الرهن الرسمي يتطلب لإنعقاده مراعاة شكل خاص وهو الرسمية، ويقصد بالرسمية أن يتم تحرير عقد الرهن من قبل ضابط عمومي مختص وفقا للأشكال التي يتطلبها القانون، ويعتبر الموثق هو الضابط العمومي المكلف بتحرير مثل هذه العقود، من ذلك نفهم أن الرسمية يجب أن تشمل على عنصرين هما: الكتابة والشخص المخول قانونا القيام بها وهو الموثق

والمشرع يشترط الرسمية في عقد الرهن نفسه، وليس في عقد القرض "الدين"، ذلك أن عقد القرض "الدين المضمون" ينشأ بصفة مستقلة عن الرهن، وغالبا ما ينشأ عقد القرض المنشأ للدين في نفس الوقت الذي ينشأ الرهن الضامن له⁽¹⁾

2-2 القيد لدى المحافظة العقارية: يعتبر القيد من الإجراءات الشكلية التي نصت عليها التشريعات لنفاذ الرهن في حق الغير و لقد أحال المشرع الجزائري أحكام القيد إلى قانون الشهر العقاري هذا ما تؤكد المادة 905 من القانون المدني و التي تنص على مايلي: " تسري على إجراءات القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب و الآثار المترتبة على ذلك كله الأحكام الواردة في قانون تنظيم الشهر العقاري ويعني ذلك كان الحق العيني لا ينشأ بين الأطراف إلا بعد القيد"⁽²⁾.

(1) براحلية زوبير، الأطروحة السابقة، صفحة 146.

(2) سفيان زغدي، المذكرة السابقة، صفحة 58 .

الفرع الثاني : أنواع الرهن الرسمي وخصائصه

بالرجوع إلى المادة 883 من القانون المدني نجدها أردفت أنواع الرهن العقاري و باستقراءنا لتعريف الرهن الرسمي سنخلص إلى خصائصه.

أولاً- أنواعه:

حسب نص المادة 883 من التقنين الجزائري بقولها: "لا يعقد الرهن الرسمي إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون...." وبالتالي ينقسم الرهن الرسمي إلى ثلاثة أنواع تتمثل في :
الرهن الإتفاقي، الرهن القضائي، الرهن القانوني.

1- الرهن القضائي: هو الرهن الذي يتقرر بموجب حكم قضائي صادر من المحكمة المختصة، طبقاً لما جاء في نص المادة 883 من التقنين المدني الجزائري حيث اعتبرت أن الحكم القضائي مصدر من مصادر الرهن الرسمي واعتبار المشرع الجزائري الرهن القضائي نوعاً من أنواع الرهن الرسمي في القانون المدني كما أخذ به في قوانين أخرى كالقانون التجاري⁽²⁾ في نص المادة 247 الفقرة الخامسة والتي وردت في الفصل المتعلق بآثار الحكم بإشهار الإفلاس أو التسوية القضائية التي نصت على « .. كل رهن عقاري إتفاقي أو قضائي وكل حق احتكار أو رهن حيازي يترتب على أموال المدين لديون سبق التعاقد عليها....» فهذه المادة كانت صريحة في ذكرها للرهن القضائي وجعلت منه من بين التصرفات التي لا يصح التمسك بها قبل جماعة الدائنين إذا صدرت من المدين المفلس ابتداء من تاريخ التوقف عن الدفع.

أيضاً هذا النوع من الرهن القضائي ذكرته المادتين 347 للفقرة الثالثة والمادة 352 الفقرة الرابعة والتاسعة من قانون الإجراءات المدنية فبالنسبة للمادة الأولى نصت على: « .. ويجوز له أخيراً إذ كان حاملاً لسند أن يحصل على إذن بقيد مؤقت لرهن قضاء على عقارات مدينه...» حيث أجازت للدائن الذي بيده سند من حقه أن يحصل على إذن بقيد مؤقت لرهن قضائي على عقارات مدينه، أما بالنسبة للمادة الثانية فقد نصت على ما يلي: « ... وإذا حصل الدائن على قيد مؤقت لرهن قضائي على عقارات مدينه»⁽¹⁾

(1) براحية زويبير، الأطروحة السابقة، صفحة 96.

2- الرهن القانوني: يجد مصدره في القانون، أي ينشأ بنص القانون، عادة يتقرر بالنظر إلى نوعية الدائن، إما أنه يستحق حماية خاصة، مثلما هو الحال بالنسبة للأشخاص تحت الوصاية، وإما أن الأمر يتعلق بجماعة عامة يكون من المناسب منحها سلطات خاصة، وتوجد رهون قانونية تأخذ الرتبة من يوم تسجيلها "رهون قانونية عادية"، ورهون أخرى في حالة تسجيلها في ميعاد المحدد قانونا فإن أثرها يرجع إلى الحدث الذي أنشأها،⁽¹⁾ كما أن الرهن القانوني يتنوع بين رهن قانوني عام، ورهن قانوني خاص، ولكن يشترط تسجيلها في المحافظة العقارية ليتمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير.

3- الرهن الاتفاقي: المدين الراهن أو المنشأ للرهن يبرم رهنا و يكون هو المالك له لدائنه بموجب عقد فيما بينهما و عقد الرهن الرسمي يجب أن يتم بتدخل موثق مع خضوعه للقيد و التسجيل على مستوى المحافظة العقارية، كما يجب أن يجدد القيد كل 10 سنوات و إلا فلا أثر له، و لكن يمكن أن يعفى الرهن الرسمي من التجديد لمدة 35 سنة بشرط أن يبين ذلك في العقد.

ثانيا: خصائص الرهن الرسمي:

إنطلاقا من تعريف المشرع الجزائري للرهن الرسمي، يمكن القول بأنه يتميز بالخصائص التالية سواء كحق أو باعتباره عقدا.

1- خصائص الرهن الرسمي باعتباره حقا: يتميز الرهن الرسمي بعدة خصائص هي:

1-1 الرهن الرسمي حق عيني:

له نفس مميزات الحقوق العينية غير أنه لا يخول للدائن حق استعمال و استغلال العقار، و إنما يخول له استقاء حقه منه فقط، وفي هذا الصدد فإن المحكمة العليا أكدت بأن تسديد مبلغ الرهن الرسمي يكسب الحائز للرهن حقا عينيا على العقار المرهون للوفاء بالدين و لا يكسبه حق الملكية و من ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا لنص المادة 912 من القانون المدني الجزائري.

(1) علي علي سليمان، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992،

1- 2 الرهن الرسمي حق تباعي:

فالرهن الرسمي هو تابع لحق أصلي أنشئ لضمان الوفاء به طبقا لنص المادة 893 من القانون المدني الجزائري أي أنه لا يوجد الرهن الرسمي لذاته بل لضمان حق آخر. يشترط لصحة عقد الرهن أن يكون الالتزام الأصلي صحيحا وهو عقد القرض العقاري في دراستنا هذه، فلو كان باطلا أو قابل للإبطال كان الرهن أيضا كذلك.

يزول الرهن الرسمي بإنقضاء الالتزام الأصلي، وعليه إذا أنقضى الإلتزام الأصلي

المضمون (مبلغ القرض) أي سبب من الأسباب، كوفاء الدين أو المقاصة، أو الإبراء⁽¹⁾

1- 3 الرهن الرسمي حق عقاري: لا يجوز مبدئيا أن يترتب الرهن الرسمي إلا على

العقارات دون المنقول خلافا للرهن الحيازي، والمال العقاري، هو كل حق عيني يقع على

عقار بما في ذلك حق الملكية من ذلك أن الرهن يمكن أن يرد على حق الملكية ، أو ملكية

الرقبة أو على حق الانتفاع طالما تعلقت هذه الحقوق بعقار.

أما إستثناءا فيمكن أن يترتب الرهن الرسمي على بعض المنقول كالسفن البحرية والنهرية والطائرات⁽²⁾ والمحلات التجارية وقد نظم له القانون طريقة خاصة من طرق الشهر.

1- 4 الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة: الرهن الرسمي غير قابل للتجزئة أو القسمة فقد

جاء في المادة 892 من التقنين المدني الجزائري: « كل جزء من العقارات المرهونة ضامن لكل

دين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها..»

2- خصائص الرهن الرسمي بإعتباره عقدا: يتميز الرهن الرسمي بعدة خصائص هي:**1- 2 الرهن الرسمي عقد مسمى:** وضع له المشرع الجزائري اسما طبقا للمادة 882 من التقنين

الجزائري.

2- 2 الرهن الرسمي عقد شكلي: رغم أن المشرع عرف الرهن الرسمي بأنه عقد والعقد هو

إتفاق بين طرفين أو أكثر إلا أن هذا الاتفاق يجب أن ينصب في شكل رسمي حسب المادة

883 من التقنين الجزائري.

(1) عمر حمزة ، الائتمان البنكي بين الكفالة كضمانة شخصية، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم

القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس، السويسي، الرباط، المغرب، 2010-2011، صفحة 227.

(2) عبد الرزاق السنهوري، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق ، صفحة 35.

2-3 الرهن الرسمي عقد ملزم لجانب واحد: عقد الرهن ملزم لطرف واحد⁽¹⁾، فمقرر الرهن هو وحده الذي يلتزم بمقتضاه الراهن سواء كان المدين نفسه أو الكفيل العيني بالتزامين هما: الالتزام بإنشاء حق عيني على العقار المرهون، والالتزام بضمان سلامة حق الرهن.

2-4 الرهن الرسمي عقد معاوضة: أن الراهن لا يتبرع للمرتهن بالرهن بل يقدمه له بمقابل، وقد يكون هذا المقابل قيام الراهن (المدين) باقتراض مبلغ من المال من قبل الدائن المرتهن. **2-5 الرهن الرسمي عقد ضمان عيني:** فهو عقد ضمان أنه ينشأ بقصد إعطاء الدائن ضمان قد يكون كاف وهو الرهن الرسمي الذي يضمن الوفاء بمبلغ القرض، أن الراهن سواء كان المدين أو الكفيل العيني يلتزم بتقديم عين معينة (عقار) للوفاء بالدين، ففي حالة عجز أو إفلاس المدين (الراهن) أمكن للدائن بيع العين هذه محل الضمان لاستيفاء حقه⁽²⁾.

الفرع الثالث: مدى فعالية الرهن الرسمي كضمانة للقرض العقاري:

إن الرهن الرسمي يعتبر ضمان حقيقي، بما فيها من إيجابيات للبنك في استرجاع الديون، ويمكن أن نخلص هذه الإيجابيات في نقطتين هما:

أولاً: من حيث الامتيازات الممنوحة للبنك:

بغض النظر عن بقاء العقار في ذمة الراهن أو انتقاله إلى الغير مما يجعل التتبع وسيلة لحماية التقدم، وسوف نستعرض حق البنك كدائن مرتهن في التقدم والأفضلية في استيفاء حقه عن بقية الدائن ثم ندرس حقه في التتبع

1- حق الأفضلية: التقدم أو الأفضلية هو الغاية من الرهن، وهو يعني أن يستوفي البنك كدائن مرتهن حقه متقدماً أو مفضلاً على غيره من الدائنين الذين لا يتمتعون بنفس مركزه سواء كانوا دائنين عاديين أم دائنين مرتهين متأخرين في المرتبة، وبمقتضاه يتقدم عليهم في استيفاء حقه من المقابل النقدي للعقار المرهون، وهو ما قضت به المادة 882 قانون مدني بنصها على أن الرهن يخول صاحبه الحق في: « .. أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار ... ».

(1) محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية و العينية، منشأة المعارف، الإسكندرية

2005 صفحة 129 .

(2) براحلية زويبير، الاطروحة السابقة، صفحة 106 .

وأيضاً المادة 907 من نفس القانون بقولها: « يستوفي الدائنون والمرتهنون حقوقهم اتجاه الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل هذا العقار بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا أجروا القيد في يوم واحد». و يحافظ البنك كدائن مرتهن على مرتبته والتقدم على باقي أصحاب الحقوق السعي إلى قيد حقه في أسرع وقت وان كانت العملية موكلة إلى أشخاص آخرين، يستطيع استيفاء حقه بالتقدم وفقاً للمبادئ التالية:

1- يتقدم البنك كدائن مرتهن على كافة الدائنين العاديين في استيفاء حقه من الشيء المرهون ولو كان حقه قد أنشأ بعد حقوقهم، وأياً كان تاريخ القيد.

2- ترتيب الدائنين المرتهنين على نفس العقار، فإن المفاضلة تكون وفقاً لتواريخ تسجيلهم، بغض النظر تاريخ الدين، فإذا قيدت في يوم واحد، فإن المفاضلة تكون وفقاً لأرقام متتابعة طبقاً لتاريخ وساعة إجراء القيد.

3- المفاضلة بين المرتهن رهناً رسمياً ودائنين أصحاب تأمينات عينية أخرى، فإن الأولوية بينهم تكون لأسبق في القيد،⁽¹⁾ كذلك صاحب الامتياز العام يفضل على الدائن المرتهن رهناً رسمياً في أي حال كان تاريخ قيده طبقاً لما ورد في نص المادة 986 الفقرة الثالثة قانون مدني حيث جاء نصها كما يلي: « غير أن حقوق الامتياز العامة ولو كانت مرتبة على عقار لا يجب فيها الإشهار ولا حق التتبع، ولا حاجة الإشهار أيضاً في حقوق الامتياز العقارية الضامنة بمبلغ مستحق للخزينة العامة، وهذه الحقوق الممتازة جميعاً تكون أسبق في المرتبة على أي حق امتياز عقاري آخر أو حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده..» وهذا هو الاستثناء الذي قد يؤثر على امتياز البنك كدائن مرتهن ويفقده مرتبته في الأسبقية

2- **حق التتبع:** لقد نظم المشرع الجزائري أحكام حق التتبع في المواد من 911 إلى 932 قانون مدني، حيث أنه يستلزم مباشرة حق التتبع مجموعة من الشروط لا بد من توافرها في شخص من يباشره وهو البنك أو المؤسسة المالية كدائن مرتهن، وفي شخص من يباشر ضده وهو الحائز للعقار المرهون⁽¹⁾ ومتى توافرت كان لصاحب هذا الحق أن يباشر امتيازَه بنزع ملكية العقار المرهون من يد حائزه، بعد توجيه التنبيه بنزع الملكية إلى المدين ثم إنذار الحائز بالدفع أو بالتخلي وتسجيله بالمحافظة العقارية فيوضع بذلك العقار تحت يد القضاء،

(1) عبد الرزاق السنهوري، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، صفحة 493.

ويترتب عن هذا آثار قانونية هامة حماية لحق الدائن الحائز من حيث عبث الراهن أو الحائز للعقار⁽¹⁾.

ثانياً: من حيث بساطة إجراءات التنفيذ:

بالرجوع الى نص المادة 124 من الامر 03-11 المتعلق بالنقد والقروض جاء نصها كما يلي: «يمكن البنوك و المؤسسات المالية اذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل و بغض النظر عن كل اعتراض و بعد مضي 15 يوماً،..» حيث نجدها تضمنت إجراءات تنفيذ مبسطة تمكن من تحصيل قيمة القرض و الفوائد ، وذلك و بعد مضي 15 يوماً من إنذار مبلغ للمدين بواسطة محضر قضائي مختص إقليمياً ، ويكون ذلك عن طريق عريضة موجهة إلى رئيس المحكمة.

لكن فيما يخص الرهن واجهت البنوك عملياً بعض العراقيل في ممارسة بعض الامتيازات القانونية المتمثلة في إشكالية الاعتراف بالرهن القانوني، و هي رفض المحاكم التوقيع على طلبات الحجز العقاري بسبب عدم وجود عقد الرهن الرسمي عند شروع البنوك في التنفيذ على العقارات المرهونة

بالرغم من سريان الرهن القانوني عملياً وقانونياً بمجرد شهر جدول قيده في السجل العقاري وقد حل هذا الإشكال بموجب المرسوم التنفيذي 06-132 الذي يحدد كليات الحصول على الصيغة التنفيذية لهذا النوع من رهون وذلك بإتباع الإجراءات التالية:

- 1- يقوم الممثل المؤهل للبنك بالاستعانة بمحضر قضائي ليعاين عدم الدفع في التاريخ المحدد ، ويبلغ أذار للمقترض لتسديد المبلغ في اجل شهر واحد.
- 2- في حالة عدم الدفع في الأجل المحدد يعاد تبليغه عن طريق أذار ثاني ويحدد له اجل جديد 15 يوماً بل اللجوء إلى المحكمة المختصة إقليمياً⁽²⁾.

(1) براحلية زويبير، الأطروحة السابقة ، صفحة 224.

(2) سفيان زغدي، المذكرة السابقة، صفحة 63-64 .

3- إذا امتنع المدين عن الدفع بعد انقضاء المدة يقدم الممثل القانوني للبنك ضد المدين العاجز عن الوفاء طلبا إلى المحكمة المختصة إقليميا للحصول على الصيغة التنفيذية لتنفيذ إجراء الحجز.

4- يتم تقديم الطلب في شكل عريضة تحوي على جميع معلومات القرض، ويلحق بها الوثائق التالية: اتفاقية القرض و نسخة من جدول قيد الرهن و نسخة من الاعذارين، ويبلغ الممثل القانوني للبنك المقترض السند الممهور بالصيغة التنفيذية مع أمره بالدفع في الحال بواسطة محضر قضائي، وعند الامتناع عن الدفع يقوم بموجب أمر من المحكمة بتوجيه طلب إشهار الأمر بالحجز إمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا خلال شهر .

المطلب الثاني: الضمانات الشخصية

ترتكز الضمانات الشخصية على الاعتبار الشخصي وهي تقوم على تعدد المسؤولين على تنفيذ الالتزام فيتحقق ضمان الدائن فيها من ضم ذمة أخرى (ذمة شخص) إلى ذمة المدين للوفاء بالدين، بحيث لو أعسر المدين تكون الذمة الأخرى مسؤولة عن الوفاء بنفس الدين، وبذلك تتزايد فرص حصول البنك الدائن على حقه⁽¹⁾ واهم صور الضمانات الشخصية هي التأمين و الكفالة ، و التي نحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى التأمين كآلية مستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية من حيث مفهومه و أهميته والتأمين على وفاة المقترض في الفرع الأول ، و التطرق إلى الكفالة من حيث تعريفها وخصائصها وشروطها و أسباب انقضاءها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: التأمين كآلية مستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية

يعتبر التأمين على القرض العقاري ضمانة تكميلية للضمانات الأخرى الأصلية التي يطلبها البنك المقرض من المدين المقترض، وقبل الخوض في فكرة التأمين على القرض العقاري، نورد تعريف التأمين ونبرز العناصر المكونة له، ثم من خلاله يمكن استخلاص تعريف للتأمين على القرض العقاري وبيان أهميته.

(1) عبد الرزاق السنهوري، التأمينات الشخصية والعينية ، صفحة 77.

أولاً : مفهوم التأمين على القرض العقاري

1-تعريف التأمين وعناصره:

1-1 تعريف التأمين: ورد تعريف التأمين في المادة الثانية من قانون التأمينات وكما عرفته أيضا المادة 619 من القانون المدني كما يلي: « التأمين هو عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه بأن يؤدي إلى المؤمن له أو الغير المستفيد الذي إشتراط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي أداء مالي آخر في حالة تحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل أقساط أو أية دفعات مالية أخرى» .

1-2 عناصره: من خلال نص المادة 619 من القانون المدني نستخلص أن عناصر التأمين هي:

أ- **الخطر:** وهو العنصر أو المحور الأساسي في عقد التأمين حيث يتم إفتراضه، إذ يعتبر المحل الذي يرد عليه عقد التأمين، أي الشيء المتعاقد من أجله.
 ب- **القسط:** عنصر القسط يقصد به المقابل المالي الذي يلتزم به المؤمن له بدفعه لتغطية الخطر الذي يأخذه المؤمن على عاتقه، واحتساب قسط التأمين يعتمد على طبيعة الخطر ويختلف باختلاف هذه الطبيعة من حيث ترددها، ومدى الخسارة، ومبلغ التأمين، بالإضافة إلى عوامل أخرى⁽¹⁾

ج- **مبلغ التأمين:** ويتمثل في الأداء الذي يلتزم به المؤمن في النهاية ويكون من النقود تدفع إلى المؤمن له أو شخص آخر المستفيد عن تحقق الحادث المؤمن عنه⁽²⁾.

2- تعريف التأمين على القرض العقاري: على أنه عقد يكتب من قبل شخص طبيعي(الأفراد) أو شخص معنوي (مركبي عقاري) أمام شركة التأمين، يكون لصالح البنوك أو المؤسسات المالية مانحة الإئتمان، حيث تلتزم بموجبه جهات التأمين بتعويض البنوك عن ضياع أو عدم إمكانية إسترجاع قيمة القرض وفوائده، إما عند إستحقاق الدين أو بعد مرور مدة معينة من تاريخ الإستحقاق.

(1) أسامة عزمي و شقري نوري موسى، إدارة الخطر والتأمين، دار حامد للنشر والتوزيع، الأردن، 2007، صفحة 87.

(2) سفيان زغيدي، المذكرة السابقة، صفحة 67.

3- أهمية التأمين على القرض العقاري: إن للتأمين على القرض دور مهم وفعال في الإئتمان المصرفي طويل الأجل، مثل ما هو الحال بالنسبة للقرض العقاري، وعليه سوف نبين أهميته في النقاط التالية:

أ- التأمين على القرض العقاري وسيلة لكفالة الأمان للمؤمن له: ويقصد من ذلك أن البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية، من خلال عملية التأمين على الائتمان يلغي شك عدم التأكد من إستيفاء أو إسترجاع مستحقات القرض، وذلك على إعتبار أن عقد التأمين يقوم بنقل أخطار معينة في دائرة المحيط المصرفي إلى شركات التأمين، التي تتعهد بتعويض البنك أو المؤسسة المالية في حالة حدوث الخطر المتفق عليه، ويعني هذا أن التأمين الواقع على القرض العقاري ينقل البنك من حالة الشك والقلق من الوقوع في خطر القرض إلى حالة أكثر أمان وضمأن التي كفلتها شركات التأمين بإسترداد مبلغ القرض وفوائده أي أن شركات التأمين تصبح بمثابة كفيل أمام البنك أو المؤسسة المالية مانحة الإئتمان⁽¹⁾.

ب- التأمين عامل من عوامل الوقاية وتسيير خطر القرض: إذا كان الهدف أو الغاية المباشرة من التأمين على القرض العقاري هو تعويض المؤسسة البنكية أو المصرفية في حالة عجز المدين عن الوفاء إلا أنه (التأمين) يؤدي هدف أو غاية غير مباشرة هي الوقاية من المخاطر والعمل على التقليل منها عن طريق دراسة اسبابها⁽²⁾، ذلك أن البنك عند البحث عن الضمان فهو يسعى إلى البحث عن الضمانات الوقائية قبل الوصول إلى الإجراءات العلاجية.

ثانيا: التأمين على الوفاء للمقترض:

في إطار عملية منح القروض العقارية، وقصد تعزيز الثقة بين أطراف عقد القرض، يعمد البنك على إجبار المقترض (شخص طبيعي) إلى إكتتاب تأمين على الوفاء، يضمن من خلال البنك إسترجاع مبلغ القرض.

(1) سفيان زغبيدي، المذكرة السابقة، صفحة 67.

(2) محمد قاسم، محاضرات في عقد التأمين، الدار الجامعية، بيروت، 1997، صفحة 40.

وعليه سوف نقوم بالتعريف بهذا النوع من التأمين وكيفية العمل به في مجال القروض العقارية.

1- مفهوم التأمين على الوفاة: جاء تعريفه من خلال المادة 65 من قانون التأمينات بقولها التأمين على الوفاة: «عقد يتعهد بموجبه المؤمن له بدفع مبلغ معين للمستفيد أو المستفيدين عند وفاة المؤمن له مقابل قسط وحيد أو دوري.» ، من خلال نص هذه المادة نستخلص أن لعقد التأمين على الوفاة الخصائص التالية:

- تحقق حالة الوفاة للمؤمن له (المقترض)، ويجب أن يكون ذلك خارج عن إرادة المؤمن له حيث أنه في حالة إنتحار لا يستحق خلفه مبلغ التأمين.

- أن مبلغ التأمين لا يستحق إلا بعد دفع أقساط التأمين، ويكون ذلك مرة واحدة أو بصفة دورية وتحقق حالة الوفاة للمؤمن له.

- أن المستفيد في عقد التأمين على الوفاة يكون دائما شخصا ثالثا، أي طرف أجنبي على العقد وعادة ما يكون الخلف العام، وفي حالات يستفيد الغير من مبلغ التأمين.

ونظرا لتطور الحياة الإقتصادية وعصرنة قطاع التأمينات أصبحت هذه النوعية من التأمينات تلجأ إليها البنوك في إطار ضمانات القرض، إذ يعتبر إجراء وقائي إحترازي من خطر الوفاة، حيث يتحقق للمقترض يكون البنك أمام حالة عدم الدفع، وعن طريق عقد التأمين يستطيع البنك مطالبة شركة التأمين بالمبلغ المستحق.

2- مظاهر العمل به في مجال القروض العقارية: بإعتبار أن القرض العقاري هو من القروض طويلة الأجل، وأن المستفيد من التأمين غالبا ما يكون شخص طبيعي، وعليه فإن كل فرد تعرض للموت، حيث تعتبر حالة الموت في مجال القرض بمثابة خطر يهدد الإستقرار المالي للبنك أو المؤسسة المالية، ولهذا السبب نجد في عقد القرض العقاري بندا إلزاميا، يتضمن التأمين على حالة الوفاة للمقترض.

وأن الأفراد المستفيدين من قرض عقاري يجب عليهم إكتتاب تأمين ضد خطر الوفاة ولكن يتم ذلك عن طريق التوقيع على شهادة الإذعان التي تقدم خلال إبرام عقد القرض العقاري، إن هذا الإجراء يعتبر بمثابة التأمين على القرض ولكن الإختلاف⁽¹⁾.

(1) براحية زويبير، الأطروحة السابقة ، صفحة 73.

يكن في تاريخ الإستحقاق، حيث يستحق مبلغ التأمين عند وفاة المقترض، على عكس التأمين على القرض الذي يستحق حال تحقق خطر عدم الدفع، من خلال الإتفاق المبرم بين المؤسستين في إطار التأمين على الوفاة، لذا يجب مراعاة ما يلي في هذا التأمين.

- يجب أن يكون محل التأمين على الوفاة بالنسبة للأفراد المستفيدين من قرض عقاري لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنك، أن يكون هذا القرض موجه لشراء أو بناء سكن أو لشراء أو بناء محلات ذات الإستعمال التجاري أو المهني، أي على جميع أنواع وصور القرض العقاري التي سبق لنا شرحها.

- يجب أن يرفق بعقد التأمين وثيقة تحدد المخاطر المضمونة وتحدد حالات إستحقاق مبلغ التأمين، وتحديد المخاطر التي يضمنها المؤمن يجب أن يكون دقيقا فإذا ذكر مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستفيد، إلا أن هذه المخاطر لم تأت على سبيل الحصر فيمكن الإتفاق على أن يغطي التأمين مخاطر عدم الوفاء بسبب عجز المقترض الصحي أو بسبب فصله من عمله أو إعلان إعساره أو أي خطر آخر يخص المقترض⁽¹⁾.

وما يمكن أن نلاحظه أنه لا يجوز التعديل اللاحق في المخاطر التي تؤدي إلى العجز عن الوفاء أو بحالات إستحقاق مبلغ التأمين إلا بموافقة المقترض الصريحة على ذلك وما يمكن أن نلاحظه أنه لا يجوز التعديل اللاحق في المخاطر التي تؤدي إلى العجز عن الوفاء أو بحالات إستحقاق مبلغ التأمين إلا بموافقة المقترض الصريحة على ذلك

وتوافر نفس الشروط اللازمة لصحة عقد التأمين نفسه،⁽¹⁾ وعليه نصل إلى أن عقد التأمين على القرض العقاري مضمون بنوعين من التأمينات، التأمين على القرض العقاري والتأمين المتعلق بالمقترض كالتأمين على الوفاة.

(1) براحية زوبير، الأطروحة السابقة ، صفحة 75.

وما يمكن أن نلاحظه أنه لا يجوز التعديل اللاحق في المخاطر التي تؤدي إلى العجز عن الوفاء أو بحالات إستحقاق مبلغ التأمين إلا بموافقة المقرض الصريحة على ذلك وتوافر نفس الشروط اللازمة لصحة عقد التأمين نفسه،⁽¹⁾ وعليه نصل إلى أن عقد التأمين على القرض العقاري والتأمين المتعلق بالمقرض كالتأمين على الوفاة.

الفرع الثاني: الكفالة:

هي من أهم صور التأمينات الشخصية و تقوم على تعدد المسؤولين في تنفيذ الالتزام.

أولاً- تعريفها و خصائصها:

طبقاً لنص المادة 644 من القانون المدني " الكفالة عقد يكمل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يفي به المدين نفسه" كما يمكن تعريف الكفالة بأنها عقد بموجبه يتعهد شخص اسمه الكفيل الدائم بتنفيذ التزام مدينه في حالة ما لم ينفذ هذا الأخير التزامه⁽²⁾

- من خلال هذين التعريفين يمكن استخلاص الخصائص التالية:

الكفالة عقد رضائي: ينعقد بمجرد تراضي الدائن و الكفيل دون اشتراط شكل خاص.

الكفالة تعتبر من عقود الضمان الشخصي.

تضم ذمة الكفيل إلى ذمة المدين لضمان دين البنك.

هو عقد ملزم لجانب واحد ألا و هو الكفيل.

هو ضمان تابع لعقد القرض المبرم بين البنك و المدين الأصلي.⁽³⁾

ثانياً- أنواع الكفالة: للكفالة نوعان هناك كفالة بسيطة و كفالة تضامنية.

1-الكفالة البسيطة: تحول للكفيل الضمان لدى طرف البنك التمسك بحقين هما حق

الدفع بالتجريد و حق الدفع بالتقسيط.

(1) ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، صفحة 127-128.

(2) محمد السعيد، شرح القانون المدني، التأمينات العينية و الشخصية، دار الكتاب الحديث، صفحة 6.

(3) نبيل ابراهيم سعد، التأمينات العينية و الشخصية، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز،

الكفالة، دار المعرفة الجامعية سنة 2000 ، صفحة 19 و 12.

أ- **حق الدفع بالتجريد:** نصت عليه المادة 660 فقرة 02 من القانون المدني الجزائري و الدفع بالتجريد مقرر فقط للكفيل. فال يجوز للمدين المتضامن أن يدفع بتجريد مدين متضامن معه⁽¹⁾

ب- **حق الدفع بالتقسيت:** نصت عليه المادة 664 من القانون المدني الجزائري ففي الدفع بالتقسيت يفترض أن هناك أكثر من كفيل لدين واحد في عقد واحد، و لم يكونوا متضامين فيما بينهم و على ذلك فإن الدين ينقسم بينهم و لا يجوز للدائن أن يرجع على أي منهم إلا بقدر نصيبه من هذا الدين.

2- **الكفالة التضامنية:** و هي الكفالة التي يلتزم بمقتضاها الكفيل بالتضامن مع المدين الأصلي، بحيث نجد الكفيل و المدين الأصلي في مركز واحد، و الكفلاء في مركز واحد كذلك إذا تعددوا فيجوز للبنك في هذه الحالة أن يطلب من واحد من المدينين مباشرة سواء كان كفيلا متضامنا أو مدينا أصليا و لا يجوز للكفيل أن يدفع بالتجريد وفقا لنص المادة 665 القانون المدني الجزائري.

و قبل ذلك لا يجوز له الدفع بالرجوع كما لا يجوز للكفيل المتضامن أن يدفع بالتقسيت إذا طالبه البنك بالدين كله

ثالثا- شروط انعقاد الكفالة:

لقد وردت هذه الشروط في نص المادة 646 من القانون المدني الجزائري و هي:

- ✓ أن يكون الكفيل موسرا.
- ✓ أن يكون الكفيل مقيما بالجزائر.
- ✓ يجب أن تتوفر في الكفيل أهلية الالتزام بالكفالة

رابعا: انقضاء الكفالة:

تنقضي الكفالة بعدة أسباب عامة و انقضاؤها يكون بصفة تبعية أم أصلية و أسباب خاصة تنقضي بها الكفالة بصفة أصلية و هي:

1- **الأسباب العامة لانقضاء الكفالة بصفة تبعية أو أصلية:** ينقضي الالتزام الأصلي بالوفاء إذا وفي المدين الأصلي بالدين و حينها ينقضي التزامه الأصلي و التزام الكفيل بالتبعية،

(1) عبد الرزاق السنهوري، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، صفحة 493.

أما إذا وفى بجزء من الدين فإن ذمة الكفيل تبرئ في هذه الحدود بشرط صحة الوفاء و أن يكون أهال للتصرف فيه.

كما ينقضي الدين المكفول بالتجديد بأن جدد المدين الأصلي دينه بتغير الدائن أو الدين في محله أو مصدره.

1- الأسباب العامة لانقضاء الكفالة بصفة تبعية أو أصلية: ينقضي الالتزام الأصلي بالوفاء إذا وفى المدين الأصلي بالدين و حينها ينقضي التزامه الأصلي و التزام الكفيل بالتبعية، أما إذا وفى بجزء من الدين فإن ذمة الكفيل تبرئ في هذه الحدود بشرط صحة الوفاء و أن يكون أهال للتصرف فيه.

كما ينقضي الدين المكفول بالتجديد بأن جدد المدين الأصلي دينه بتغير الدائن أو الدين في محله أو مصدره،

و بذلك ينقضي الدين المكفول و الكفالة بصورة تبعية، و كذلك نجد الإنابة الكاملة و هي تجديد الالتزام بتغيير شخص المدين أي تبرئ ذمة المنيب قبل المناب له بشرط صحة الالتزام الجديد و عدم إفسار المناب وقت الإنابة طبقا للمادة 295 من القانون المدني الجزائري.

وينقضي الالتزام بدون الوفاء في حالات متعددة و هي الإبراء، استحالة التنفيذ، التقادم، فسخ الدين أو إبطاله.

2- الأسباب الخاصة لانقضاء الدين بصفة أصلية: لقد لخص المشرع الجزائري

أسباب انقضاء الكفالة بصفة أصلية بدون انقضاء الالتزام الأصلي فيما يلي:

✓ براءة ذمة الكفيل بقدر ما أضاعه الدائن بخطأ من الضمانات، و ذلك دون انقضاء

الالتزام الأصلي طبقا لنص المادة 656 من القانون المدني الجزائري.

✓ براءة ذمة الكفيل بقدر ما أضاعه الدائن في اتخاذ إجراءات ضد المدين خلال ستة

أشهر من إنذار الكفيل للدائن و ذلك دون انقضاء الالتزام الأصلي طبقا للمادة

657 من القانون المدني الجزائري.

✓ عدم تقدم الدائن في تفلسة المدين فتبرئ ذمة الكفيل بقدر ما أصاب هذا الأخير من

الضرر بسبب إهمال الدائن مع إبقاء الدين الأصلي طبقا لنص المادة 658 القانون

المدني الجزائري

المبحث الثاني : آليات مواجهة خطر السيولة في القروض العقارية

من بين الإصلاحات التي قامت بها الجزائر في التمويل العقاري، ولتشجيع البنوك التجارية والمؤسسات المالية على دخول ميدان القروض العقارية هي استحداث مؤسسات مالية جديدة تتدخل في دعم مصادر التمويل وتساهم في التمويل العقاري بطريقة مباشرة و تعمل بتقنيات حديثة ، و تحقق أكثر مرونة في التعامل بين البنوك والمؤسسات المالية من جهة، والأفراد من جهة أخرى .

المطلب الأول: المؤسسات المالية المستحدثة:

إن القروض العقارية تعتبر كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر، و العمل على تحريكه، و تمنح هذه الأخيرة عن طريق هيئات معنية من بنوك و مؤسسات مالية، إلا أنه و رغم تشجيع الدولة لهذه الهيئات من أجل الخوض في مجال التمويل السكني فإن هذه الأخيرة ترفض المخاطرة بأموالها، و هذه للمخاطر الناتجة عن منح القروض العقارية لتمويل المشاريع السكنية بالجزائر و لضمان ذلك، أعطى المشرع الجزائري ضمانات تتكفل بحمايتها هيئات أنشأت خصيصا لهذا الغرض، إذ أصبح من الضروري تكريس وجود تمويل خاص للاقتصاد بصفة عامة، ولقطاع السكن بصفة خاصة وهذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى إيجاد إطار تشريعي، و تنظيمي للقروض العقارية، يطبق في ظل ظروف سياسية، اقتصادية، و اجتماعية ملائمة، و هذا من أجل التوصل إلى إصلاح شامل ، وهذا لا يكون إلا عن طريق هيئات مالية تساعد على ضمان القروض العقارية.

الفرع الأول:شركة إعادة التمويل الرهني

إن تحسين مستوى أداء الائتمان المصرفي ومن خلاله تحسين كفاءة أسواق رؤوس الأموال يعد أمرا بالغ الأهمية والاعتناء به يعد ضرورة ملحة لسالمة وصحة الأنظمة المصرفية والمالية.⁽¹⁾ ويعد إنشاء مؤسسات إعادة التمويل الرهني من بين الآليات والأساليب الحديثة التي تم التوصل إليها في البلدان المتطورة كحل لمشكلة القروض

(1) عبد الحميد عوفي وعمر طالب، إعادة التمويل الرهني وآثاره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر،(دراسة حالة شركة إعادة تمويل الرهني SRH) مركز البحث العلمي والتقني حول المناطق الجافة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر ، صفحة 136.

طويلة الأجل بصفة عامة وتمويل قطاع السكن بصفة خاصة، لذا فإن إعادة التمويل الرهني يهدف إلى تيسير شروط الإقراض السكني.

وتحفيز البنوك على الاستثمار في القرض العقاري خاصة وأن معظم القروض العقارية هي قروض طويلة أجل مما يجعل الكثير من البنوك تعزف على منح مثل هذه القروض، رغم الضمانات المقدمة من طرف المقترض، إذ أن ذلك يجعل البنوك في حاجة إلى سيولة تمكنها من مواصلة نشاطاته المصرفية، والاستمرار في القيام بباقي العمليات البنكية التي منها منح قروض عقارية أخرى، وأمام هذا الإشكال يلجأ البنك إلى عملية إعادة الخصم بمقابل لدى البنك المركزي وذلك من أجل الحصول على السيولة اللازمة مقابل سعر فائدة محدد مسبقا، وهذا في الغالب يكون في صالح البنك والذي سبق الإشارة إليه في الفصل الأول من الباب الأول، هذه الوضعية أدت إلى عدول وعزوف الكثير من البنوك عن عملية تمويل القروض العقارية، ولحل هذا الإشكال عمدت الحكومة الجزائرية إلى البحث عن تقنية حديثة وعملية تحل هذا الانسداد و تحفز البنوك والمؤسسات المالية على تمويل الترقية العقارية والسكن بصورة عامة، وقد أوكلت مهمة توفير السيولة للمؤسسات المقرضة إلى شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)⁽¹⁾

حيث تتلخص عملية إعادة التمويل في كون البنك وبعد منحه قروض عقارية تتحصر في (شراء مسكن، بناء مسكن عائلي أو فردي، توسيع المسكن أو إعادة ترميم السكن)، وبعد قيام البنك بجمع كل القروض التي منحها للزبائن وبإنشاء محفظة مالية يقوم ببيعها إلى شركة إعادة التمويل الرهني والتي تقوم بدورها على إدارة هذه المحفظة مقابل عمولة يتفق عليها مسبقا، ويتم هذا العقد أو الاتفاق في شكل إتفاقية إطار يحدد فيها المبلغ المعاد تمويله ونسبة الفائدة التي تتغير حسب احتياجات السوق المالية، وكذا الضمانات التي يقدمها البنك المعاد تمويله والمتمثلة في الرهون المقدمة من طرف المقترضين، وسوف نبين مهام شركة إعادة التمويل الرهني والمزايا التي تمنحها هذه الشركة كآلية ضمان وتأمين للقرض العقاري.

(1)رحماني فايضة، مذكرة سابقة ، صفحة92.

أولاً- مهام شركة إعادة التمويل الرهني: تسعى الشركة إلى إعادة تمويل البنوك وتحسين سيولتها المالية، وبالتالي تقديم الدعم المالي في منح القروض العقارية خاصة تلك الموجهة للسكن، كما تهدف أيضا إلى تحريك الاستثمار العقاري عن طريق السوق المالية، وجعل هذه الأخيرة آلية أساسية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر، وعموما تتمثل مهام الشركة التي وردت في عقد تأسيسها ونظام الأساسي في:

- العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيامها بإصدار سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة من شأنها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات.

- الادخارية البنكية وغير البنكية لاستخدامها في الاستثمارات المتوسطة والطويلة الأجل⁽¹⁾ وبالتالي فهي تعمل على تدعيم الإستراتيجية المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن وذلك بهدف تحقيق الضغط على ميزانية الدولة.

- جلب رؤوس أموال من السوق المالية بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهن عقاري من الدرجة الأولى، ذلك أن القروض العقارية المشكلة لمحفظتها تكون مضمونة برهونات عقارية من الدرجة الأولى والتي تسمى بآلية التوريق، وهو تحويل القروض والديون إلى أوراق مالية (سندات) تطرح للتداول في السوق المالية، وهي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات مالية متوقعة، وتعتبر آلية قانونية مالية للتحكم في مخاطر وتحسين تدفق السيولة بطرحها إلى التداول للحصول على أوراق مالية .

- العمل على تطوير وتحسين سوق تمويل للإسكان من خلال تمكين البنوك والمؤسسات المالية من الإسهام في منح القروض العقارية السكنية⁽²⁾

ثانياً- مزايا شركة إعادة التمويل الرهني: تعتبر شركة إعادة التمويل الرهني شركة ضمان للبنوك المانحة للقروض العقارية وهذا بدوره يدعم أكثر فعالية الضمان المقدم من طرف المقترض والذي هو الرهن الرسمي وذلك من خلال:

- أن هذه الشركة تمكن البنك من تلبية حاجاته من الأموال الجارية الناتجة عن قواعد السيولة

(1) عرعار ياقوت، المذكرة السابقة ، صفحة 42.

(2) عبد القادر بلطاش، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، صفحة 92.

والتحويل التي يفرضها بنك الجزائر وتقديم عملية إعادة تمويل حافظات الرهون بصفة مباشرة لمشكل تمويل البنوك.

- تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بإصدار سندات خاصة بالديون (القروض العقارية) والقروض المضمونة برهونات عقارية من الدرجة الأولى مما يساعد على تطوير السوق المالية، ومن جهة أخرى تحفيز المدخرين المحتملين من توظيف أموالهم في البنوك وبالتالي توفير السيولة اللازمة، ذلك أن هذه السندات هي في حد ذاتها ضمان للقروض المضمونة برهانات عقارية، و تعمل الشركة على تمكين البنوك من إدارة موجوداتها بكفاءة أعلى والتقليص من نسبة المخاطر التي قد تتعرض لها البنوك في عدم الحصول على ديونها

كما أن الشركة تهدف إلى إعطاء الضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية للحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني وهذا يعزز الضمان ويدعمه أكثر - ما يعزز الضمان كذلك في أن الشركة تعمل على مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحل محلهم لمتابعة عمليات استرجاع الديون.

ثالثا- طرق إعادة التمويل الرهني: هناك طريقتين في عملية إعادة التمويل الرهني وهما:
1- **إعادة التمويل مع حق الرجوع:** يعني ذلك أنه للبنك أو المؤسسة المالية الحصول على المبالغ المطلوبة إعادة تمويل القروض العقارية التي منحها في حدود 20% من الضمانات المقدمة⁽¹⁾، إذ ما بقي من هذا الائتمان ضمن موجودات البنك تتحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، ومنه تبقى الضمانات سواء كانت رهن أو تأمينات أخرى مسجلة باسمه.

2- **إعادة التمويل بدون حق الرجوع:** وهذه تعتبر الطريقة الأمثل في الضمان، من خلالها يستطيع البنك أو المؤسسة المالية الحصول على الأموال المطلوبة في إطار عملية إعادة التمويل، دون أن يكون لشركة إعادة التمويل الرهني حق الرجوع على البنك أو المؤسسة المالية عند عدم تحصيل الديون، وعليه تتحمل الشركة المذكورة الأخطار المتعلقة بالقروض العقارية التي تمت إعادة تمويلها، مما يعني أن عملية التمويل دون حق

(1)- سفيان زغيدي، المذكرة السابقة، صفحة 22.

حق الرجوع، ينتج عنها تحويل كل الأخطار المرتبطة بالقروض العقارية المحولة من قبل البنك إلى الشركة، وهذه العملية تتوافق مع نص المادة 891 من القانون المدني " بأن حوالة الحق تشمل ضمانات، كالكفالة والامتياز والرهن كما تعتبر شاملة لما حل من فوائد وأقساط" ولهذه الأسباب فإن عملية إعادة التمويل بدون رجوع تتم في إطار اتفاق يتم بموجبه المدين المقترض ويهدف تسديد دينه بنقل الرهن المؤسس لصالح دائئه (البنك) لصالح دائن آخر هو شركة إعادة التمويل الرهني، وتفرغ عملية الحل في عقد رسمي يعتمد أساسا على (اتفاقية القرض، عقد الرهن) ويقوم البنك المقترض من الشركة بتوقيعها بعد الحصول على مبلغ إعادة التمويل، ويحرص على تقييد ذلك على هامش القيد بالمحافظة العقارية وفي المقابل يشترط كذلك أن يتم اتفاق بين البنك والشركة من خلاله تتعهد البنوك المانحة للقروض العقارية في الاستمرار في إدارة القروض المتنازل عنها لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني مقابل عمولة متفق عليها كما تلتزم الشركة بموجب هذا الاتفاق أو العقد بإدارة واسترداد المبالغ (الديون) المستحقة من المقترضين⁽¹⁾.

الفرع الثاني : شركة ضمان القرض العقاري

من أهم المشاكل التي تعترض البنوك و المؤسسات المالية ، مشكل القروض العقارية في إطار الحصول على مسكن متمثل في مشكل ضمان تلك القروض العقارية، خاصة أن هذا النوع من القروض يمتاز بكونه طويل المدى، والملاحظ أن مختلف شركات التأمين، التي تتدخل لضمان بعض القروض العقارية ليست مجالها الأساسي العقار فقط لوحده و بالتالي لا يكون تدخلها كافيا، لذلك لجأ المشرع الجزائري على غرار العديد من دول العالم، إلى إنشاء مؤسسة مالية تختص بضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية، أنشأت في 05 /10/ 1997 في إطار البرنامج العام لإعادة تهيئة القطاع المالي، و تم اعتمادها من طرف وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 08/05/1999، يتضمن اعتمادها كشركة ضمان القرض العقاري⁽²⁾

(1) عبد الكريم شهبون، الشافي في شرح قانون الالتزامات والعقود، الكتاب الأول، للالتزامات بوجه عام، الجزء الثالث، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 2009، صفحة 870 .

(2) قرار مؤرخ في 18 /05/ 1999، يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري ،جريدة رسمية عدد 41 ، مؤرخة في 06/1999/27.

قصد ممارسته عملية التأمين، و تضم هذه الشركة نوعين من المساهمين؛ مساهمين بنكين متمثلين في البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، البنك الشعبي الجزائري، بنك الفلاحة والتنمية الريفية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط؛ ومساهمين مؤمنين متمثلين في الشركة الجزائرية للتأمينات ، الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين، و الشركة المركزية لإعادة التأمين، وتستمد الشركة مواردها المالية من رأسمالها التأسيسي الذي شارك فيه المساهمين، و أقساط التأمين الناتجة عن نشاط الضمان، التي تحدد قيمته وفق النصوص القانونية في مجال التأمين، كذلك من استثمار الشركة لأموالها الخاصة، في مجالات مريحة لاسيما في المجال العقاري

أولاً- موضوع نشاط الشركة: حتى يتم معرفة الدور الذي تقوم به هذه الشركة في حماية الإئتمان من خلال الضمان الذي تمنحه للدائن وتشجيعه على منح القروض لطالبيها، سوف نتطرق إلى كيفية عملها وإلى الأهداف التي تسعى إلى تحقيقها في هذا الموضوع.

1- كيفية تدخل الشركة: يقوم البنك بتأمين نفسه بواسطة إبرام عقد تأمين القرض بينه وبين المؤمن المتمثل في شركة ضمان القرض العقاري، وموضوع هذا العقد يتمثل في ضمان الشركة للمخاطر التي يتعرض لها البنك والمتمثلة في خطر عدم الدفع من طرف المقترض بسبب إعساره أو إفلاسه حسب الحال وذلك في إطار القروض الممنوحة من طرف البنك، ونظرا لأهمية صعوبة الضمانات التي تتحملها الشركة، وضعت شروطا صارمة لضمان هذه القروض العقارية على المؤسسات المالية، منها: وجود الرهن وأهمية الرهن كضمان، وإمكانيات المقترض المالية ، و شرط دفع أقساط التأمين، ومقدار القرض الذي يجب أن يتعدى 20% من سعر السكن أو العقار، الاحتمال أنه لو بيع بالمزاد العلني يكون أقل من 20% من قيمة السكن وهذا عادة ما تقوم به البنوك في منح القروض العقارية، ويسري هذا العقد ويرتب آثاره من تاريخ تبليغ المؤمن للبنك بمنح ضمانه كما يسري هذا الضمان طيلة مدة القرض الممنوح، ويرتب هذا العقد إلتزامات متبادلة لكل من الشركة والبنك،⁽¹⁾ كأن يلتزم البنك عند إكتتاب عقد التأمين بالتصريح بكل المعلومات اللازمة للمؤمن لتحديد المخاطر التي يأخذها على عاتقه كقيمة مبلغ القرض.

(1) عبد الكريم شهبون، المرجع السابق، صفحة 872.

كما يلتزم البنك كذلك بدفع قسط مبلغ التأمين وذلك خلال مدة 99 يوما من تاريخ موافقة المؤمن على منح الضمان، ويختلف القسط حسب مدة القرض الممنوح وما إذا كانت التغطية جزئية أو شاملة للمخاطر، أما بالنسبة للمؤمن المتمثل في الشركة يلتزم بدفع التعويض بحسب الأخطار المؤمن عليها، ففي حالة عدم دفع المقرض "المدين الرهن" مبلغ القرض في الآجال المحددة يقوم البنك بالمطالبة القانونية له⁽¹⁾

2- أهداف شركة ضمان القرض العقاري: تلعب الشركة دورا مميزا في عملية تشجيع مؤسسات القرض على خوض مجال القروض العقارية، والتصدي لمخاطر العجز، والتوقف عن الدفع من طرف المقرضين، فهي تهدف إلى تقديم ضمانات للمؤسسات البنكية والمالية المقرضة من جهة، والتأمين على القروض العقارية من جهة أخرى فمهمتها الأساسية تتمثل في ضمان القروض الرهنية، من خلال تغطية إعسار المدين وذلك في إطار عقد الانضمام المبرم بين شركة ضمان القرض العقاري والبنوك إذ تضمن هذه الشركة لصالح البنوك تغطية ضد خطر عدم تسديد القروض العقارية الممنوحة للخواص، والتي تكون صالحة مدة القرض حيث يعطي هذا الضمان الفارق بين جميع المبالغ المسترجعة من طرف البنك وتلك التي كان لها أن تحوزها عادة⁽²⁾ أي مبلغ القرض وفوائده مجتمعة، وعليه فإن هذه الشركة أنشئت لتحقيق الأهداف التالية:

- تقديم ضمانات القروض الممنوحة من طرف البنوك أو المؤسسات المالية المقرضة الموجهة لتمويل عقار ذو طابع سكني أو مهني، حيث تضمن خطر عجز المقرض عن دفع قيمة القرض العقاري إضافة إلى الفوائد المترتبة عليه.

- مراقبة تسيير المؤسسات المقرضة، وذلك في مادة المنازعات مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات إسترجاع الديون،⁽³⁾ وبالتالي تلعب هذه الشركة دورا هاما في تشجيع البنك

(1) أمقران راضية، ضمانات البنك في مجال الإئتمان، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية،

كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2009، صفحة 90

(2) شلغوم رحيمة، ضمانات القرض، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، بن

عكنون، جامعة الجزائر 2002-2001، صفحة 91 .

(3) لطيفة طالي، مذكرة سابقة صفحة 97 .

- كدائن مرتهن على خوض القروض العقارية بمساعدتها على التصدي لأخطار عدم التسديد.
- ثانيا- الضمانات الممنوحة من قبل شركة ضمان القرض العقاري: حسب الشروط العامة لعقد التأمين على القرض العقاري تكون الضمانات كما يلي:
- أولاً- عملية تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد: تأخذ عملية التأمين على القرض العقاري شكلين إما تأميناً أو ضماناً بسيطاً، وإما أن يكون كلياً، ولكل منهما شروطه.
- أ- الضمان البسيط: ويكون ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض وفي هذه الحالة يميز بين التغطية المحدودة والتغطية الشاملة.
- التغطية المحدودة: عند إستعمال الرهن وبيع الملك المرهون (العقار محل الرهن) من طرف المقترض، لتكون هناك مسؤولية تعود على الضامن، وفي هذه الحالة يكون التعويض بنسبة 40% من مجمل الأصل والفوائد المطلوبة، مع طرح المبلغ المتحصل عليه من بيع العقار المرهون.
- التغطية الشاملة: في هذه الحالة يكون إستعمال الرهن وبيع المال (العقار) المرهون من مسؤولية الضامن، ويكون التعويض الناجم عن الضرر يساوي 90% من مجمل الأصل والفوائد خلال مدة سريان عقد التأمين على القرض، بعد إثبات الحادث (التوقف عن دفع المستحقات)، أما المبلغ المالي المتبقي فيتم خصمه من قيمة التعويض بعد بيع العقار المرهون ويدفع لشركة ضمان القرض العقاري في حدود 10% الباقية، وبعد أن يدفع المؤمن للبنك محل محله في حقوقه ودعاويه ضد المقترض طبقاً للمادة 12 من الأمر 95-07 المؤرخ في 08/03/1995 المتعلق بالتأمين⁽¹⁾.
- ب- الضمان الكلي (الشامل): بالإضافة إلى الضمان البسيط تشمل عملية الضمان تعويض التأخر عن تسوية الإستحقاقات من طرف المقترض، ويسمى الإعسار المؤقت، ويكون كذلك عند عجز الفرد المقترض عن دفع أربعة (4) إستحقاقات شهرية مجتمعة أو ستة (6) إستحقاقات شهرية غير مجتمعة وفي هاتين الحالتين تقوم شركة ضمان القرض
- (1) الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25/01/1995، والمتعلق بالتأمينات، جريدة رسمية عدد 13، المؤرخة في 08/03/1995، المعدل والمتمم .

العقاري خلال هذه الفترة بتغطية هاتين الحالتين كحد أقصى، والتي تكون تغطية الحادث الناتج عن التأخير في الدفع بعد سنة من تنفيذ القرض.

ثانيا- ضمان القروض الممنوحة للترقية العقارية: ويكون ذلك في حالة الإفلاس النهائي للشركات العاملة في الترقية العقارية وتقدر بـ40% من مجموع الاستحقاقات والفوائد، كما أن إستعمال وبيع الأملاك المرهونة التي تسأل عنه شركة ضمان القرض العقاري ويمنح التعويض المستحق على النحو التالي:الراهن، أي بعبارة أخرى "حلول شخصي"⁽¹⁾، كما أن هذا الضمان القائم على تقنية التأمين يعد بصفة حقيقية الضمان الأكثر حماية بالنسبة للبنك، فهي ضمانة أكيدة، أن التعويض يدفع بصفة إلزامية للدائن.

- تعويض 90% من مجمل الأصل والفوائد المطلوبة إلى غاية تاريخ إستعمال الضمان أما البقية التي تمثل الرصيد المتحصل عليه بعد البيع الفعلي للعقار المرهون فيتم خصمه من التعويض 90% السابقة في حدود 90% المتبقية، وعليه فإن هذا الضمان الذي تقدمه شركة ضمان القرض العقاري له مزايا عدة منها: تغطية خطر القرض ودراسة الخطر وإمكانية تحقيق المشروع وتخفيض المصاريف التي يتحملها البنك، وفي حالة عجز المقترض الراهن، فالبنك الدائن المرتهن يتجنب إجراءات الحجز على العقارات التي كما سبق وأشرنا إليها من أنها شاقة وطويلة ومكلفة، لذا فشركة ضمان القرض العقاري تحل محل المقترض فتدفع المستحقات، وتحل محل البنك المرتهن فيما يخص تتبع عمليات تغطيته.

ثالثا- الضمان المالي في عقد البيع على التصاميم: من خلال المادة 98 من قانون المالية رقم 02-11 المؤرخ في 24/12/2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، حيث نوهت هذه المادة على إمكانية إنشاء صناديق الضمان والكفالة المتبادلة في مختلف القطاعات، هدفها الأساسي ضمان القروض المصرفية الموجهة إلى الإستثمار في قطاع معين، وفي هذا الشأن

(1) رحمانى فائزة، المذكرة السابقة ، صفحة 90 .

صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-406⁽¹⁾ المتضمن إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (Fonds de Garantie et de Caution) (FGCMPI) (Mutuelle de la Promotion Immobilière)، والصندوق يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي موضوع تحت وصاية وزارة السكن، وهو ذو طابع تعاوني الذي يسعى إلى تحقيق الربح.

- دور الصندوق في ضمان القرض العقاري حيث تم إنشاء هذا الصندوق لضمان حقوق المستفيدين من السكنات المنجزة في إطار البيع على التصاميم، وذلك بضمان مبالغ التسبيقات الأولية المقدمة من طرف المرقي العقاري وبذلك يكون البنك الممول بطريقة غير مباشرة مستفيد من تغطية هذا الضمان .

وهذا ما جاء في نص المادة 99 من قانون 11-04⁽²⁾ المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية " فإنه يجب على المرقي العقاري إكتتاب تأمين لدى صندوق ضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية يضمن له إفلاسه، وإتمام المشروع"، وذلك أنه في حالة إفلاس المرقي العقاري، أو تصفيته قضائيا يحل الصندوق محل المستفيدين بالامتياز من الدرجة الأولى، وفي حدود الأموال والديون المدفوعة للمرقي العقاري وبموجب هذا الضمان يكون البنك في تمويله لعملية عقارية (منح قروض عقارية) يجد نفسه محاط بجملة من الضمانات الفعالة.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997، المتضمن إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، السالف الذكر.

(2) المادة 99 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

الفرع الثالث: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

مثل ما قامت الدولة بإنشاء شركة ضمان القرض العقاري بهدف ضمان القروض العقارية الممنوحة للخواص، كان لابد من إنشاء هيئة تقوم بتقديم الضمانات المتعلقة بالقروض العقارية المقدمة للمقرين العقاريين الذين ينجزون سكنات تباع بناء على التصاميم، وفي هذا الصدد قامت بإنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

أولاً: تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

ان السبب الرئيسي لوجود هذا الصندوق حسب نص المادة 28 من القانون 04/11 عقد البيع بناء على التصاميم كما يلي: (1) "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز". ومنه يمكن تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية على أنه: (2) "مؤسسة عمومية تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وله طابع تعاوني والذي يسعى لتحقيق الربح".

يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به (3)، يمكنها من اللجوء إلى تسهيلات مصرفية لتغطية احتياجات الخزينة ويمكنها في حالة الضرورة، الاستفادة من ضمان الدولة (4)

(1) المادة 28 من القانون رقم 11-04، المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر، صفحة 04.

(2) سعيدة فني، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول:

إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر - بسكرة، يومي 17 و 18 فبراير 2013، صفحة 116، 117.

(3) المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري، السالف الذكر، صفحة 06.

(4) المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية عدد 4، مؤرخة في 20 فبراير 1993، صفحة 70.

ولم يتم تنصيبه إلا في سنة 2000، لكن قبل التنصيب الفعلي له قامت شركات التأمين المصرفية بكفالة المرقى العقاري طبقاً للمادة 138 من قانون المالية لسنة 1994 التي رخصت لشركات التأمين والبنوك التدخل في مكان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لقطاع نشاط معين⁽¹⁾

ثانياً: أهداف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية: يهدف هذا الصندوق إلى ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون، والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع بناء على التصاميم حيث أنه يجبر المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق، أن يكتتب لدى هذا الأخير تأميناً على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع. كما يترتب عن تنفيذ الصندوق الضمان المذكور، حله محل حقوق المشتري فيما يخص ديونه على المتعامل في الترقية العقارية في حدود مصاريفه الحقيقية.

ثالثاً: كيفية حساب آجال الضمان من قبل الصندوق: إن بداية حساب الضمان من قبل الصندوق، تبدأ من أول دفع مسبق من طرف المشتري كجزء من الثمن المحدد في العقد، إلى غاية تحرير محضر بالتسليم من قبل المرقى الذي يثبت حيازة المشتري للعقار محل الانجاز، لذلك كل تأجيل في مدة الانجاز يجب إعلام الصندوق بها، وذلك حتى يكون عن دراية كاملة لمراقبة مراحل تطور إنجاز المشروع، إلا أن هذا التأجيل يزيد من قسط التأمين بالنسبة للمرقى لكل تجاوز يقدر بـ 10% من مدة الإنجاز المحددة في العقد وان تقاعس المرقى في دفع هذا القسط إلى صندوق الضمان، يعرض المرقى العقاري إلى دفع غرامة مالية للصندوق تقدر بـ 100% من الزيادة في قسط التأمين تضاف إلى القسط الواجب دفعه، الصندوق يضمن فقط المبالغ المدفوعة من قبل المشتري أثناء مراحل الإنجاز، وهو الذي يضمن المبالغ المدفوعة عن التسليم أو بعده⁽²⁾

(1) ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، صفحة ص271.

(2) خالد رمول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر - بسكرة، العدد الخامس، مارس 2010، صفحة 300، 301.

رابعاً: الحالات التي يضمن فيها الصندوق المستفيد: يضمن الصندوق حالة عدم قدرة البائع على تسليم العقار محل الانجاز، أو عدم إمكانية تعويض المشتري التسديدات المدفوعة على شكل دفع مسبق، لأسباب محددة من طرفه حسب شخصية المرقى العقاري، هل هو شخص طبيعي أو شخص معنوي ونلخصها كما يلي:

أ. حالة المرقى العقاري شخص طبيعي:

في هذه الحالة الصندوق يضمن ما يلي:

- حالة وفاة المرقى العقاري، بدون إكمال مراحل الإنجاز المتبقية من طرف الورثة؛
- حالة فقدان بموجب حكم أو قرار قضائي، أو وثيقة إدارية من جهة إدارية مختصة؛
- حالة اكتشاف احتياله أو نصبه من طرف السلطة القضائية.

ب. حالة المرقى العقاري شخص معنوي: في هذه الحالة الصندوق يمكنه أن يضمن حسب حالة المرقى كما يلي:

1. الحالات التي يقوم فيها الصندوق بالضمان:

* إفلاس شركة المرقى العقاري؛

* تصفية الشركة مهما كانت أسباب تصفيتها؛

* مخالفة المرقى العقاري بسبب تخلفه عن دفع قروضه؛

* اكتشاف احتياله ونصبه من طرف السلطة القضائية.

2. الحالات التي يقوم بها بالضمان:

* ضمان حسن الانجاز.

* التأخر في تسليم العقار إلى المشتري، و المنجز بناء على التصميم المتفق عليه؛

* التعويض عن الكوارث الطبيعية، كون لها تأمين مستقل بها.

* حالة فسخ عقد البيع بناء على التصاميم⁽¹⁾.

(1) مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007، صفحة 92-93.

خامسا: كيفية ضمان القرض العقاري عن طريق صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية: في حالة تمويل البنك قرض عقاري لغرض شراء مسكن بيع بناء على التصاميم يجب عليه اتخاذ مجموعة من الإجراءات، منها استلام وثيقة الضمان مسلمة من طرف المرقي العقاري، والتي يكون قد تحصل عليها من طرف صندوق الضمان والكفالة منها استلام وثيقة الضمان مسلمة من طرف المرقي العقاري والتي يكون قد تحصل عليها من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، مرفقة بقرار تعيين المسكن لصالح المقترض، وبعد صدور قرار منح القرض العقاري يجتمع البنك والمقترض والمرقي العقاري لدى الموثق لتوقيع العقد، ويتم تسجيله وإشهاره لدى المحافظة العقارية مع رهن العقار لصالح البنك، وفي الأخير يتم تحويل قسط الدفعات من حساب المقترض إلى حساب المرقي العقاري حسب نسبة تقدم الأشغال.

المطلب الثاني : التوريق كآلية لإعادة تمويل القروض العقارية

إن الهدف أساسي من إعادة تمويل القروض الرهنية، هو حماية البنك أو المؤسسة المالية من حدة مخاطر القرض العقاري، ولهذا تم اللجوء إلى أحد التقنيات المالية التي تعمل على سد فجوة التمويل، والتي تركز أساسا على تحويل القروض الرهنية إلى سندات (أوراق مالية) مستحقة، تكون قابلة للتداول في السوق المالية، وهي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة، والتي تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة على السداد من خلال التزامه العام بالوفاء بالدين⁽¹⁾، وتعد الجزائر من الدول القلائل التي أصبحت تستخدم هذه التقنية المالية مقارنة بالدول النامية، وفي هذا المجال تم إصدار القانون المتضمن توريق القروض الرهنية⁽²⁾ سنحاول من خلال هذا المطلب التعرض إلى مفهوم التوريق (الفرع الأول) والإجراءات القانونية التي تحكم عملية التوريق (الفرع الثاني).

(1) عبيد علي أحمد الحجازي، التوريق ومدى أهميته في ظل قانون الرضا المقارن، دار النهضة العربية، مصر 2001، صفحة 90.

(2) القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن توريق الديون الرهنية، السالف الذكر.

الفرع الأول: مفهوم التوريق

إن عملية التوريق لها أهمية عظيمة للبنوك والمؤسسات المالية، مع العلم أن هذه العملية حديثة النشأة في الوسط المصرفي الجزائري، حيث تسجل ظهور الكيان القانوني للتوريق سنة 2006، وعليه فإنه يتعين علينا إعطاء تعريف للتوريق، وأساليبه ومزاياه.

أولاً- تعريف التوريق: التوريق هو تحويل الديون والقروض إلى أوراق مالية تكون قابلة للتداول في السوق المالية، وهي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة.

- كما يعتبر التوريق تقنية يتم من خلالها التنازل عن مجموعة من الديون المتجانسة، إلى مؤسسة مالية متخصصة، حيث تقوم هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية بقيمة الديون ووضعها في السوق المالية، وعليه فإن مصطلح التوريق يتأسس بتحويل مجموعة من القروض إلى سندات.

- كما تسمى هذه العملية بالتوريق المصرفي، لقيام مؤسسة مالية بحشد مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة كأصول، ووضعها في صورة دين واحد.

- قد عرف المشرع الجزائري التوريق في نص المادة 8 الفقرة الأولى من القانون 09-09 وجاء نصها كالتالي: " يفهم هذا القانون بما يأتي: التوريق: عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية... "

من خلال هذا التعريف القانوني للتوريق يمكن شرح هذه التقنية بأنها قيام البنك أو المؤسسة المالية بمنح قروض عقارية للأفراد، الذين يرغبون في امتلاك سكن أو ترميم بعد تقديم الضمانات اللازمة في شكل رهون عقارية من الدرجة الأولى، وعند الحاجة الماسة للسيولة يقوم البنك أو المؤسسة المالية بجمع كل القروض العقارية والاحتفاظ بها في محفظتها المالية والتنازل عنها إلى مؤسسة مالية متخصصة في إعادة التمويل الرهني، وتقوم هذه الأخيرة بإصدار سندات ذات قيمة مالية تساوي مبلغ القروض العقارية الممنوحة وبذلك تكون الهيئة إستحوذت على مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة في وقت واحد⁽¹⁾

(1) نصر أبو الفتوح فريد، الرهون العقارية والأزمة المالية العالمية، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، المنصورة، الطبعة الأولى، 2011، صفحة 29.

ثانيا- أساليب التوريق: يتم التوريق بتداخل ثلاثة آليات لنقل ملكية الأصول من البنك البادئ للتوريق إلى الشركة المتخصصة في إعادة التمويل الرهني، فالآلية الأولى ترتبط باستبدال الدين والآلية الثانية المشاركة الجزئية، والآلية الثالثة وهي المعمول بها في الجزائر طبقا لقانون 0908- المتعلق بالتوريق هي حوالة الحق، وعلى ضوء ذلك سيتم التطرق لشرح الأساليب والآليات الثلاثة.

1 استبدال الدين: إن تحقيق عملية التوريق من خلال هذه الآلية تسمح باستبدال الحقوق والالتزامات الأصلية بأخرى جديدة، غير أنه يقتضي الحصول على الموافقة من جميع الأطراف ذات الصلة بالقرض على إمكانية تحويله كليا أو جزئيا⁽¹⁾

2- المشاركة الجزئية: وتتمثل هذه الآلية في بيع للذمم المدينة من قبل الدائن الأصلي (البنك أو المؤسسة المالية المقرضة) إلى الشركة أو الهيئة المتخصصة بترأ القروض الرهنية وإعادة تمويلها، ولا يتحمل بائع الدين بعدها أي مسؤولية فيما لو عجز المدين عن التسديد للدائن الأصلي، وعلى الشركة المتخصصة في شراء هذه القروض العقارية التأكد من أن أهلية المدين وجدارته الائتمانية، وهناك طرق عديدة لحماية هذا المشتري (الشركة) تتمثل في حصوله على ضمانات عقارية أو سندات مديونية وحقوق إدارة الدين كوصي عليها⁽²⁾.

3- التنازل: وهو التنازل عن الأصول لصالح الدائنين أو المقرضين (البنك أو المؤسسة المالية)، ويكثر استخدام هذه الآلية أو الطريقة في توريق الذمم المالية الناشئة عن بيع بعض الأصول أو إيجارها، ففي عقدي البيع والإيجار يتم الإستمرار في دفع الأقساط إلى الممول الأصلي الذي يقوم بدوره بتحويلها إلى مشتري القروض الرهنية (الشركة أو الهيئة) أو تسديدها ضمن سلسلة من الحوالات منفق عليها في عقد التوريق، وكخلاصة لكل ذلك أن التنازل لا يتم إلا باحترام المرحلتين التاليتين.

أ- التنازل عن القروض الرهنية من البنك لفائدة مؤسسة مالية أخرى متخصصة، وما هذا إلا عبارة عن عملية عقد بيع للقروض الرهنية مبرم بين البنك وتلك المؤسسة، والمحرر لدى موثق يتم تسجيله لدى مصلحة العقود المختصة إقليميا.

(1) سفيان زغدي، المذكرة السابقة، صفحة 41.

(2) محمد أحمد غانم، التوريق (الماهية، المزيا، الإجراءات، العناصر)، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية،

مصر 2004، صفحة 80.

- والمحرر لدى موثق يتم تسجيله لدى مصلحة العقود المختصة إقليمياً.
- ب- قيام المؤسسة أو الشركة المتنازل لها وهي مؤسسة التوريق بإصدار أوراق مالية مدعمة بقروض رهنية من الرتبة الأولى، وكنتيجة لهذا التنازل تنتقل القروض الرهنية من البنك إلى مؤسسة التوريق⁽¹⁾، حيث تنص المادة 99 من القانون المتعلق بالتوريق سالف الذكر على: " لا يسري مفعول التنازل عن القروض من المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق ابتداء من التاريخ المبين في الجدول المذكور في المادة 91 أعلاه.
- تحل مؤسسة التوريق محل المؤسسة المتنازلة بقوة القانون فيما يخص القروض المتنازل عنها وكل أشكال الضمانات المتعلقة بها ابتداءً من هذا التاريخ، دون أن يكون قبول الطرف الثالث لازماً يجب أن لا ترد الديون المتنازل عنها في أصول المؤسسة المتنازلة".
- وحسب المادة 99 من قانون التوريق فإن البيانات التي يجب ذكرها في جدول التنازل منها: يجب أن يعنون الجدول بتسمية " عقد التنازل عن القروض المدعمة برهونات عقارية ذات الرتبة الأولى".
- التعيين الدقيق للبنك أو المؤسسة المالية التي بادرت بإجراء التوريق (التنازل) وكذا المؤسسة المتنازل لها المتمثلة في شركة إعادة التمويل الرهني.
- قائمة الديون محل التنازل: ويجب أن تتضمن إسم وعنوان المقترضين ومكان تسديد الأقساط ومبلغ القروض وتاريخ أقساط النهائية ومكان تسديدها، ونسب الفائدة ومميزات الرهون.
- النص في جدول التنازل على تاريخ إيداعه، ويعتبر هذا البيان مهم جداً لمؤسسة التوريق، حيث يسري مفعول التنازل عن القروض أو الديون الرهنية ابتداءً من هذا التاريخ⁽¹⁾، كما يمكن إدراج بيانات أخرى في جدول التنازل، يكون ناتج عن إتفاق الطرفين ويجب تسجيل جدول التنازل والذي من خلاله يتم تسجيل الضمانات والتأمينات لصالح مؤسسة التوريق، وتقع إجراءات التسجيل على عاتق المؤسسة المتنازلة (البنك).
- انتقال محفظة القروض العقارية تتم لمجرد تسجيل جدول التنازل في المحافظة العقارية، ويكون لشركة إعادة التمويل الرهني بعدها إدارة هذه القروض العقارية واستيراد مبالغها.

(1) عبيد علي ، احمد الحجازي ، المرجع السابق ،صفحة 92 .

ثالثاً- أهمية ومزايا التوريق: يعتبر التوريق من النظم الحديثة في الجزائر، لذلك فإن مزاياها لا تظهر بشكل جلي ولكن بالرغم من ذلك ومقارنة مع الدول التي لها تقاليد في مثل هذه التقنية فإن مزاياها عديدة، حيث أنها جاءت كحل إستراتيجي لمعالجة العجز المالي للبنوك الناتج عن تقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل (القروض العقارية)، ومن ثم سوف نبين أهمية ومزايا التوريق بالنسبة للبنوك أو المؤسسات المالية المقرضة في النقاط التالية.

1- التوريق وسيلة لتحسين السيولة: تعد وسيلة التوريق آلية جديدة لتحسين السيولة النقدية، التي يمكن توظيفها في إنشاء محافظ صناديق استثمارية غرضها الربح، فعلى سبيل المثال يعد التوريق مصدراً لتحصيل رسوم الخدمات التي تحصلها البنوك عادة وذلك من خلال الودائع التي يتم تلقيها بفائدة معينة وتستخدمها البنوك في منح القروض للزبائن بفائدة أعلى لتحقيق الربح الذي يتمثل في الفرق بين الفائدتين الأمر الذي يكفل إدارة جيدة للأصول محل التوريق، كما أنه يمكن البنك من السيولة من خلال تحويل أصول غير سائلة إلى أوراق مالية قابلة للتداول، الأمر الذي سينجم عنه تحسين السيولة في محفظتها الإستثمارية، أن تنفيذ عمليات التوريق يركز على إدخال أصول مالية جديدة ويعد ذلك أهم الأسباب المحفزة لها، من خلال النفاذ إلى سوق المال حيث يمكن البنك من زيادة مصادر التمويل مع التقليل من مخاطر الإئتمان، من ذلك نجد أن الكثير من الزبائن يفضلون شراء أوراق مالية عالية التقييم خاصة إذا كانت مستندة إلى أصول عقارية بحالة القروض المضمونة برهن رسمي.

التوريق وسيلة للتحكم في المخاطر: كما سبق وأن بينا أن البنك المقرض هو من يتحمل

كل المخاطر المتعلقة بتوزيع القروض والقروض العقارية خاصة، كخطر عدم الدفع من المقرض وخطر السيولة وخطر معدلات الفائدة.... إلخ، أين يتعين عليه (البنك) البحث عن آليات تجنبه مثل هذه الأخطار⁽¹⁾. ظهور واستحداث هذه الوسيلة- التوريق- أصبح البنك أو المؤسسة المالية في مأمن عن ذلك، حيث تسمح للبنوك التجارية بتوزيع مصادر التمويل والتقليل من المخاطر، كما يؤدي نظامها إلى توزيع أفضل للمخاطر المالية المتعلقة بمحافظ البنوك التي تتوفر على قروض عقارية رهنية وهذا من خلال تحويل المخاطر المرتبطة

(1) سفيان زغدي، مذكرة سابقة، صفحة 49.

بالقروض إلى جهات أخرى، وعليه فإن البنك بإعتماد آلية التوريق تساعده على جلب رؤوس أموال لم يكن باستطاعته توفيرها في غير اعتماد هذه الوسيلة، كما تسمح أيضا للبنوك تحويل جزء من المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية إلى السوق المالية، الأمر الذي ينعكس إيجابا على البنك في منح القروض بكل ارتياح.

وعليه نخلص إلى أن هذه الآلية أو الوسيلة والتي هي التوريق تعتبر من بين الضمانات التقنية التي يلجأ إليها البنك للتقليل أو درء للمخاطر التي قد تواجهه وتزيد من قيمة الضمان المقدم للحصول على القرض العقاري ونقصد الرهن الرسمي ذلك أن هذه الأوراق المالية قيمتها السوقية هي ناجمة عن قيمة الرهن التي تستند عليها في الضمان.

الفرع الثاني: الإجراءات القانونية التي تحكم عملية التوريق

إن عملية التوريق حسب القانون رقم 06-05 لا تتم إلا بعمليتين أو إجراءين هما :

- تنازل البنك أو المؤسسة المالية عن القروض لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني.
- الإجراء الثاني يتمثل في قيام الشركة بإصدار سندات، وطرحها للتداول، سنحاول من خلال هذا الفرع شرح هذه العملية كما يلي:

أولا : التنازل عن القروض العقارية : إن هذه العملية تجد أصولها في القانون المدني المنظمة تحت عنوان حوالة الحق، وهو إتفاق يتم بمقتضاه نقل الدائن (المحيل) إلى شخص طبيعي أو معنوي، حقا شخصيا، فيحل محله في هذا الحق ويكون بذلك دائن جديد لهذا المدين (1) ، ووفقا للقانون المدني فإن الحق الشخصي، أي حق الدائنية قابل للحوالة أيا كان محله، بصرف النظر عما كان هذا الحق منجزا أو معلق على شرط أو مقترنا بأجل، أو كان حق مستقبلي .

فحسب قانون التوريق، فإن البنك الذي يريد إعادة التمويل محفظته العقارية، يجب أن يتنازل على القروض إلى مؤسسة التوريق، وهذه العملية أحاطها المشرع الجزائري بجملة من الشروط والإجراءات الشكلية، سنقوم بشرحها على النحو التالي :

(1) أحمد عبد الرحمن الملحم و أحمد الكندري، عقد التمويل باستخدام الحقوق التجارية وعمليات التوريق، مجلس النشر العلمي ، الكويت، 2004، صفحة 159.

1- شروط التنازل عن القروض العقارية: يتم إثبات التنازل عن القروض العقارية بين المؤسسة المتنازلة (البنك)، ومؤسسة التوريق (شركة إعادة التمويل الرهني) بموجب اتفاق بين الطرفين، ويكون ذلك وفقا لمحركات تمنحها المؤسسة المتنازل لها، ويشترط في التنازل عن القروض مايلي:

أ- يجب أن تكون هذه القروض المتنازل عنها في شكل مجموعة أو كتلة واحدة من القروض .

ب- ويشترط في القروض المتنازل عنها أن تكون موضوع عقد تأمين إذا كانت النسبة بين مبلغ القرض وقيمة السكن تتجاوز 60 % (1)

ج- نقل الضمانات والتأمينات المتعلقة بالقروض العقارية .

د- لا يمكن التنازل أو شراء القروض العقارية إلا التي تمنح في إطار تمويل السكن، وأن لا تكون هذه القروض متنازع عنها، أو تتضمن خطر عدم التسديد عند تاريخ التنازل

و- يجب أن يقوم البنك أو المؤسسة المالية بإعلام المقترض عن عقد التنازل، وذلك حتى لا يقوم بالوفاء لصالح البنك أو المؤسسة المالية مانحة القرض العقاري بعد إتمام عملية التنازل، أو تحرر من كل الالتزامات بحجة عدم العلم .

2- إجراءات التنازل عن القروض العقارية: حسب نص المادة 13 من قانون التوريق أنه لا يمكن إجراء التنازل عن القروض الرهنية بين البنك وشركة إعادة التمويل الرهني، إلا بتسليم جدول التنازل المتضمن قائمة الديون المتنازل عنها، والمتضمن أيضا مبلغ الديون تاريخ إستحقاقها ونسبة الفائدة وتاريخ الأقساط النهائية، وذكر مميزات الرهن ومراجعة عقود التأمين سنورد بعض المعلومات المتعلقة بجدول التنازل في النقاط التالية:

أ- بيان جدول التنازل : حسب المادة 14 من قانون التوريق يجب أن يتضمن جدول التنازل المذكور أعلاه البيانات التالية :

* يجب أن يعنون بتسمية "عقد التنازل عن القروض المدعمة برهونات عقارية ذات الرتبة الأولى"

(1) أحمد عبد الرحمن الملحم و أحمد الكندري، المرجع السابق،صفحة 160.

*الإشارة أن عملية التنازل تحكمها نصوص قانونية توريق الديون الرهنية .

*التعيين الدقيق للبنك أو المؤسسة المالية التي بادرت بأول إجراء التوريق (التنازل) وكذا المؤسسة المتنازل لها المتمثلة في شركة إعادة التمويل الرهني.

*قائمة الديوان محل التنازل، ويجب أن تتضمن إسم وعنوان المقترضين ومكان تسديد الأقسام ومبالغ القروض وتاريخ الأقساط النهائية ومكان تسديدها، ونسب الفائدة ومميزات الرهون ومرجع عقود التأمين إن وجدت.

*يحتوي هذا الجدول أيضا على قسم الالتزامات، تحرر فيه البنك أو المؤسسة المالية، وذلك القيام بإستبدال القروض المشكوك في نسبة استردادها ونسب الفائدة ومميزات الرهون ومرجع عقود التأمين إن وجدت.

*يجب النص على مبلغ إعادة التمويل .

*يحتوي هذا الجدول أيضا على قسم الالتزامات، تحرر فيه إلتزام البنك أو المؤسسة المالية، وذلك القيام بإستبدال القروض المشكوك في نسبة استردادها أو المتنازع عليها أو صعوبة التحصيل، وهذا حماية لشركة إعادة التمويل الرهني .

*النص في جدول التنازل على تاريخ إيداعه، ويعتبر هذا البيان مهم جدا لمؤسسة التوريق، حيث يسري مفعول التنازل عن القروض أو الديون الرهنية إبتداء من هذا التاريخ⁽¹⁾.

ومن خلاله تحل مؤسسة التوريق محل البنك أو المؤسسة المالية المتنازلة بقوة القانون فيما يخص أشكال الضمانات المتعلقة بها .

*كما يمكن إدراج بيانات أخرى في جدول التنازل، يكون ناتج عن إتفاق الطرفين .

ب- تسجيل جدول التنازل: لقد أكد قانون التوريق على الإجراء القانوني الذي من خلاله يتم تسجيل الضمانات وتأمينات لصالح مؤسسة التوريق، وتقع إجراءات التسجيل على عاتق المؤسسة المتنازلة، عن طريق توقيع مسؤولي المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق على النسخة المستخرجة من جدول التنازل، تتضمن هذه النسخة البيانات التالية :

(1) أنظر المادة 5الفقرة 2 من قانون توريق الديون الرهنية،السالف ذكره.

*تعيين العقار المسجل والمثقل بالرهن الذي استخدم كضمان للقروض المتنازل عنها ويكون التعيين على كل العقار وليس جزء منه .

*اسم وعنوان المؤسسة المتنازلة والمودع المركزي لأوراق المالية.

*مرجع جدول الإرسال المتضمن التنازل عن القروض، حسب في نص المادة 13.

*مرجع تسجيل الرهون المتنازل عنها .

*مرجع مؤسسة التوريق .

*مرجع إتفاقية القرض .

ويجب إرسال هذه النسخة في ظرف مغلق مع إشعار بالاستلام للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، في أجل أقصاه 30 يوم من تاريخ التوقيع على هذا الجدول⁽¹⁾ وتصبح مؤسسة التوريق على إثر هذا التنازل حائزة لرهون العقارية من الدرجة الأولى، حسب نص المادة 17 من قانون التوريق.

ج- إدارة القروض المتنازل عنها: إن انتقال محفظة القروض العقارية تتم بمجرد

تسجيل جدول التنازل في المحافظة العقارية، ويكون لشركة إعادة التمويل الرهني بعدها إدارة هذه القروض العقارية واسترداد مبالغها، ولكن قانون التوريق أعطى إمكانية المؤسسة المتنازلة أو مؤسسة مالية أخرى إدارة واسترداد الديون الرهنية

وذلك لأنها الأقدر والأكفأ بالقيام بهذه العملية، نظراً لأنها هي الأصل في تكوين

المحفظة العقارية، حيث تقوم باستخدام إجراءات رفع اليد وكذا كل المهام المتعلقة بالتسيير .

وعندما تتوقف المؤسسة المتنازلة عن استرداد القروض وممارسة نشاطها، أو أصبحت خاضعة لرقابة على التسيير لإجراء قضائي مثل الإفلاس أو التصفية أو لأي سبب آخر، يحق لمؤسسة التوريق المطالبة فوراً بالمبالغ المستردة أو في طريق الاستيراد لحسابها قبل مباشرة هذه الإجراءات، وفي هذه الحالة أيضاً أجاز القانون لمؤسسة التوريق أن تتفق مع مؤسسة أخرى للقيام بالمهمة السابقة التي توقفت عن ممارستها المؤسسة المتنازلة، ويجب أن تكون مؤسسة مالية معتمدة، وذلك على أساس اتفاق يوقع عليه الطرفين،

(1) أنظر المادة 22 من قانون التوريق لديون الرهنية، السالف ذكره.

ويبلغ المدين بهذا الإجراء عن طريق رسالة مضمونة من مؤسسة التوريق قصد إخطاره بانتقال مهام تسيير القروض إلى مؤسسة مالية أخرى .

ثانياً: إصدار الأوراق المالية: وهذا الإجراء الأخير في عملية الديون الرهنية بإصدار أوراق مالية مدعمة بقروض رهنية من الدرجة الأولى.

وتجد الإشارة أنه جاء في قانون توريق الديون الرهنية في الفصل الثاني المتعلق بإصدار عبارة الأوراق المالية، هذه الأخيرة قد تكون أسهم أو سندات، ولكن في الجانب العملي يتم إصدار سندات، وهي عبارة عن جزء من قرض المقترض قد يكون الدولة أو شركة مساهمة، وحامله يعتبر مقرض ويستحق فائدة ثابتة سنوياً مقابل استثمار أمواله .

إن هذه السندات المصدرة تمثل أوراق مالية مضمونة بحزمة من القروض العقارية التقليدية جمعتها مؤسسات مالية (شركات إيداع وقروض بنوك تجارية... الخ)، لتمويل عملية شراء المقرض لمنزل أو أي أصول عقارية، ويتم تجميعها في وعاء واحد وبيعها للمستثمرين عن طريق طرحها للتداول في السوق المالية⁽¹⁾.

فحسب نص المادة 3 من قانون 05-06 يكون موضوع إصدار السندات المدعمة برهونات قروض عقارية، خاضعة للأحكام القانونية التي جاء بها المرسوم التشريعي رقم 93-10 المتعلقة ببوصة القيم المنقولة⁽²⁾. ولإحاطة بموضوع السندات المدعمة برهونات قروض عقارية، توجب علينا التطرق للقواعد القانونية التي تحكم إصدار السندات، وإجراءات تسجيلها ثم نتطرق إلى الآثار المترتبة عن الإصدار .

1- القواعد القانونية التي تحكم إصدار السندات : حسب قواعد القانون التجاري، يتوجب خضوع إصدار السندات إلى الترخيص وإعلام الجمهور بها.

أ- الترخيص بإصدار السندات: يتم الترخيص بإصدار السندات من قبل الجمعية العامة العادية حيث تكون هذه الأخيرة مؤهلة لوحدها لإصدار السندات وتحدد شروطها وهذا ما قرره المادة 715 مكرر 84 من القانون التجاري، كما يجوز للجمعية أن تخول هذه السلطة

(1) محمد أمين زويل، بورصة الأوراق المالية (موقعها من السوق، أحوالها ومستقبلها)، دار الوفاء للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2000، صفحة 44.

(2) المرسوم التشريعي رقم 90-10 المؤرخ في 23 ماي 1993 يتعلق ببورصة القيم المنقولة جريدة رسمية عدد 34، المؤرخ في 23-05-1993، المعدل والمتمم.

إلى مجلس الإدارة، وعملا بتطبيق هذه الأحكام فإن شركة إعادة التمويل الرهني قد تحصلت على تأشيرة إصدار سندات للاكتتاب، وذلك لتوريق الرهون العقارية المتنازل عليها من قبل بنك التنمية المحلية المؤرخة في 2003/07/03 بعد ترخيص من الجمعية العامة للشركة، وتم إصدار هذه السندات في 15 جويلية 2003⁽¹⁾.

ب- الإعلام بالسندات المصدرة : لا يتم طرح الأوراق المالية في السوق، إلا بتحرير نشرة الاكتتاب ويصطلح عليها بالملذكرة الإعلامية، ويجب التأشير على هذه الملذكرة من قبل لجنة التنظيم ومراقبة البورصة لكل عملية إصدار، ويخضع هذا الإجراء إلى النصوص القانونية التالية :

*نظام لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة رقم 96-02، يتعلق بالإعلام الواجب نشره من طرف الشركات والهيئات التي تلجأ علانية إلى الادخار⁽²⁾.

*المرسوم التنفيذي رقم 95-438، والمتعلق بتطبيق أحكام القانون التجاري المتعلقة بشركات المساهمة والتجمعات ، فحسب نص المادة 20 منه أنه يجب أن تتضمن الملذكرة الإعلامية البيانات التالية:

- تنمية الشركة المتبوعة برمزها
- شكل الشركة .
- رأس مال الشركة .
- عنوان مقر الشركة .
- رقم تسجيل الشركة في السجل التجاري والمعهد الوطني المكلف بالإحصاءات .
- موضوع الشركة بإختصار.
- تاريخ انتهاء الشركة العادي .
- مبلغ الإصدار .
- مبلغ القروض الخاصة بالسندات .
- نسبة وطريقة حساب الفوائد ونمطها .

(1)Le mot du president a.batas.rapport annuel2004 de societe de refinancement hypothecaire. P2.

(2) أنظر المادة 4 من قانون توريق الديون الرهنية، السالف ذكره.

- القيمة الاسمية للسندات .

- فترة التسديد .

- ضمانات سندات الإستحقاق ...

وتجدر الإشارة أن العملية الأولى التي قامت بها شركة إعادة التمويل الرهني في إصدار السندات المدعمة برهونات عقارية، تم تعيين البنك الشعبي الجزائري كمؤسسة مالية تتولى طرح الأوراق المالية وتتولى الاكتتاب، إن هذه العملية تتوافق مع المادة 73 من الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض التي تنص: "خلافًا للأحكام المتعلقة بالاككتابات، يمكن للبنك والمؤسسات المالية أن تتلقى من الجمهور أموالا موجهة لتوظيف في شكل مساهمات لدى مؤسسة ما، وفقا للكيفيات القانونية في الأسهم وسندات الاستثمار وحصص الشركات....".

ج- التأشير على المذكرة الإعلامية: حسب نص المادة 04 من نظام لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة ومراقبتها، فإنه للحصول على تأشيرتها يجب إيداع مشروع المذكرة الإعلامية وذلك خلال شهرين على الأقل قبل التاريخ المقرر لإصدار تأشيرة اللجنة، وتتضمن هذه التأشيرة فحص الإعلام المقدم ومدى مطابقته للنصوص التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، ويجب حسب نص المادة 9 من نظام 96-02 أن يرفق مشروع المذكرة الإعلامية بمايلي :

- مشروع بيان إعلامي .

- نسخة من القانون الأساسي .

- محضر المدة المؤهلة التي قررت عملية الإصدار .

- الكشوف المالية للمؤسسة .

2- تسجيل السندات المصدرة والإثارة المترتبة عنها: ألزم القانون على شركة إعادة التمويل الرهني المبادرة تسجيل السندات التي تم إصدارها في إطار عملية توريق الديون الرهنية الحاملة لقروض عقارية في الأصل لدى المؤتمن المركزي لسندات⁽¹⁾ وهو شركة ذات أسهم، من رأس مال يقدر ب65 مليون دج، مقسم على عدة مؤسسات اقتصادية عمومية،

(1) أنظر المادة 4 من قانون توريق الديون الرهنية، السالف ذكره.

يخضع تنظيمه إلى الوزير المكلف بالمالية بعد استشارة لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة، وتقوم الشركة بالمهام التالية:

- * حفظ السندات ومتابعة حركتها من حساب إلى حساب .
- * إدارة السندات، مما يسهل على المستثمرين مارسة حقوقهم المرتبطة بها .
- * القيام بتقييم السندات.
- * نشر المعلومات المتعلقة بسوق السندات.

3- الآثار المترتبة عند تسجيل السندات: إنه بمجرد تسجيل السندات لدى المؤتمن المركزي على السندات ينتج الآثار التالية:

أ- تصبح المبالغ والمستندات والأوراق المالية والتجارية المودعة لدى المؤتمن المركزي ملكا لحملة السندات، ولا تدخل في الذمة المالية لشركة التوريق، ولا في الضمان العام لدائني المؤسسات المقرضة أو شركة إعادة التمويل الرهني، حتى في حالات التصفية والإفلاس⁽¹⁾ .

ب- تشمل حقوق حملة السندات المسجلة في التنفيذ على أصول شركة إعادة التمويل الرهني تطبق سندات ، ينتج عن هذه العملية مايلي:

لنص المادة 06 من قانون 05-60 وبهذا نكون قد أنهينا موضوع التوريق من خلال التطرق إلى كل جوانبه القانونية، بداية من عملية التنازل إلى غاية إصدار الأوراق المالية المدعومة برهون عقارية من الدرجة الأولى .

(1) أنظر المادة 5 من قانون توريق الديون الرهنية، السالف ذكره.

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال هذا الفصل تبين لنا أن المخاطر الكبيرة التي تتجم عن القروض العقارية جعلت الكثير من البنوك والمؤسسات المالية تعزف عن الخوض في هذا الميدان بالرغم من الضمانات التي يحاول اشتراطها مقابل تقديم الإئتمان وهذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى تجسيد صور أخرى للضمانات من أجل توفير محيط أكثر أمنا، بالبحث عن آليات ومؤسسات تمويلية تكفل الحماية والضمان للبنك المرتهن في تحصيل ديونه من جهة، وتشجيعها على المشاركة في منح القروض العقارية من جهة أخرى .

حيث لاحظنا جملة من الآليات للابتعاد من ظاهر المخاطر حال حدوثها، منها آليات قانونية وأخرى مؤسساتية لتطبيق هذه الآليات، مما جعلنا نستخلص أن للقرض العقاري نسيج متكامل قانونيا ومؤسساتيا لمواجهة المخاطر، ويمكن تلخيصها في أن الرهن العقاري وفعاليتته في دعم الأئتمان المصرفي العقاري، ذلك أنه يعطي للبنك أو المؤسسة المالية حق الأفضلية في إستفتاء الديون وحق تتبع العقار المرهون والتنفيذ عليه ولدعم الإئتمان العقاري أيضا، نجد أن البنوك إستغلت وسيلة التأمين لمواجهة خطر عدم الدفع، وكان ذلك عن طريق إنشاء شركة متخصصة لتأمين على القرض العقاري كما أن تواجد سوق رهنية غالبا ما يكون مرتبط بتقنية توريق الديون الرهنية لتحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول حيث تعتبر أداة مصرفية حديثة تؤمن السيولة ومنح الإئتمان، مع خفض حجم مخاطر التعثر أو الإفلاس للبنك أو المؤسسة المالية التي تمنح القروض العقارية، ويزداد هذا التوجه الجديد رسوخا في الممارسات المصرفية تزايد مناظر لتوافر العوامل المسيرة لمنح الائتمان.

من خلال دراستنا لموضوع الأليات القانونية لمواجهة القروض العقارية في الجزائر فهذا الموضوع يتحدث عن مدى مساهمة القروض العقارية في الحد من أزمة السكن في الجزائر، فالجزائر منذ الاستقلال تعاني من أزمة حادة في قطاع السكن وكان لها أثر سلبي على الجانب الاقتصادي والاجتماعي، فعدم إعطاء هذا القطاع العناية اللازمة أدى إلى تراكم العجز السكني عبر السنوات فقد كانت السياسة المتبعة منذ الاستقلال حتى بداية التسعينات تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في تمويل القطاع، هذا ما أدى إلى تفاقم الأزمة حيث أن باقي البنوك كانت لا تمول قطاع السكن بسبب التخصص البنكي الذي كانت تفرضه الدولة، ورغم فتح المجال لباقي البنوك لتقديم هذا التمويل، بقيت مترددة بسبب المخاطر التي قد تتجم عن تقديمها لهذه القروض إضافة للأموال الضخمة المجمدة التي يتطلبها القطاع، ولتقديم الضمانات الكافية والسيولة اللازمة قامت الدولة بإنشاء هيئات كشركة إعادة التمويل الرهنوي والتي تعد الهيئة المتخصصة في عملية التوريق، وشركة ضمان القرض العقاري، إضافة إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية والتي كان هدفها توفير نوع من الأمان والثقة في السوق.

وإضافة إلى الهيئة التي تم إنشائها قامت الدولة خلال العشرية الأخيرة بإصدار قوانين كان لها دور في زيادة حجم القروض العقارية المقدمة من قبل البنوك، فالسياسة التي إعتمدها الدولة والمتمثلة في إشراك البنوك والمؤسسات المالية لمنح القروض العقارية، كان له الأثر الإيجابي بالنسبة للطبقة المتوسطة في المجتمع، إذ أصبح بإمكان هذه الطبقة الحصول على السكن وذلك باعتماد صيغة الدفع بالتقسيط عن طريق اقتطاع نسبة معينة في الدخل الشهري وهذه السياسة في البداية واجهتها عراقيل كثيرة لخلق أخطار على البنك مما جسدت بعض المخاوف لدى البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن، مما استوجب علينا التطرق إلى موضوع المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية واليات مواجهتها.

فلقد كان سبب أزمة السكنية التي تعرفها الجزائر الإهمال الكبير للقطاع والتركيز على القطاع الزراعي والصناعي، الأمر الذي أدى إلى تراكم العجز في الوحدات السكنية المطلوبة كما أن القرض العقاري يتعامل مع كم هائل من الأفراد والأسر للحصول على الملكية العقارية، وهؤلاء لهم قاعدة مالية متوسطة أو ضعيفة وغير مستقرة ومن هنا فإن

جهة التمويل تكون معرضة أكثر لمجموعة من المخاطر، وللحفاظ على إستقرارها المالي لابد من التحكم في مختلف المخاطر المصرفية .

ولقد حاولنا من خلال بحثنا التطرق إلى الجوانب القانونية والنظرة المتعلقة بالقروض العقارية كما حاولنا تبيين مختلف المخاطر التي تتعرض لها البنوك والمؤسسات المالية نتيجة منح القروض العقارية ولقد حاولنا معالجة الآليات الموجهة للمخاطر الناتجة عن منح القروض العقارية، للحفاظ على الإستقرار المالي لمؤسسات القروض العقارية في الجزائر .

النتائج:

- المخاطر اهتمت بها السلطات العمومية وهي مرتبطة بالقروض العقارية، قصد إشراك البنوك والمؤسسات المالية في عمليات التمويل العقاري، حيث كان لها المبادرة بخلق عدة مؤسسات تعمل على تقديم خدمات لتشجيع البنوك والمؤسسات المالية على تمويل الأفراد للحصول على السكن بإنشاء الصندوق الوطني للسكن

- تسيير الإعانات المباشرة والموجهة لتمويل مختلف الأصناف السكنية كالسكن العمومي الإيجاري والسكن الترقوي المدعم وصيغة البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم وصيغة البيع بالإيجار .

- تشجيع البنوك على تقديم القروض العقارية قامت الدولة بإنشاء شركة إعادة التمويل الرهنوي والتي تقوم بعملية توريق القروض العقارية إلى سندات قابلة للتداول في السوق المالي العقاري الثانوي وإنشاء شركة ضمان القرض العقاري الممنوح، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بهدف إسترجاع البنوك للقروض الموجهة للمركبين العقاريين .

- توقيف البنوك عن تقديم القروض الإستهلاكية ماعدا القروض العقارية التي توجه للأفراد مما أدى إلى زيادة حجم القروض العقارية المقدمة للخواص، إضافة إلى القيام بعملية التمويل .

- بدأ الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بممارسة الترقية العقارية، عن طريق إنجاز وحدات سكنية، وذلك للتقليل من المخاطر التي قد تنجم عن عملية التمويل بإعتبار أن البنك يقوم بعملية التمويل والإنجاز

- عنصر الرهن العقاري الذي يعتمد المصرف لضمان قرضه سيؤدي إلى زيادة نسبة الإئتمان الذي تخصصه البنوك التجارية لتمويل القطاع العقاري كما أنه يقوم بإبتكار عمليات جديدة للتمويل، إضافة إلى خلق روح التنافس بين البنوك لجذب أكبر عدد من العملاء كما أنه سيكون حافزا لتطوير برامج البنوك.

التوصيات:

- نقترح إلغاء تكاليف أقساط شركة ضمان القرض العقاري من التكاليف التي يتحملها الزبون عند حصوله لقرض عقاري فالقروض العقارية التي تمنح يشترط فيها رهن العقار بالدرجة الأولى لصالح البنك.

- نوصي بتنشيط السوق المالي العقاري الثانوي باعتباره أداة أساسية في إسترجاع البنوك للسيولة الممولة للقطاع العقاري، الأمر الذي سيمكنها من تقديم قروض عقارية بشكل أكبر.

- نوصي بالإستغلال الأحسن للخدمات المقدمة من طرف المؤسسات المستحدثة قصد التحكم في المخاطر.

- نقترح تفعيل تقنية التوريق وذلك بإصلاح النظام بما يتماشى مع إقتصاد السوق، وذلك بتقوية دور البورصة في مجال الوساطة وتداول أوراق الرهن العقاري.

- نوصي البنوك والمؤسسات المالية إتباع سياسة واضحة المعالم في منح القروض العقارية، وتحدي الدقة في دراسة ملفات طلب القرض خاصة فيما يخص الضمانات المالية للمقترض.

- نقترح وضع نصوص قانونية خاصة تتعلق بعمليات القرض العقاري، الرهن العقاري دون الإعتماد على القواعد العامة، ذلك لإرتباط هذه العمليات بالمحيط المصرفي الذي غالب ما يحتاج منظومة قانونية خاصة بذلك.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

1- قائمة المصادر

أولاً- القوانين و الأوامر :

(1) القانون رقم 86-12 المؤرخ 19/08/1986، المتعلق بنظام البنوك والقرض، الجريدة الرسمية، العدد 34، الصادرة في 20/08/1986 .

(2) الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975،المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية العدد78 ، 1975 المعدل والمتمم.

(3)الأمر 75-59، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 76 -27 المؤرخ في 9 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02 المؤرخ في 06 فيفري 2005، جريدة رسمية، عدد 11 المؤرخة في 09 /02/2005.

(4) الأمر 76-92، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بالتعاونيات العقارية، جريدة رسمية العدد12،الصادر في 1976.

(5) الأمر رقم 95/07 المؤرخ في 25 /01/1995، والمتعلق بالتأمينات، جريدة رسمية، عدد 13،المؤرخة في08/03/1995،المعدل والمتمم

(6)الأمر 03-11المؤرخ في 26 أوت 2003 ، المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم بالأمر رقم10-04المؤرخ في 26 أوت 2010.

(7) القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006 ، المتعلق بتوريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية، العدد 15 الصادرة في 12/03/2006.

(8) القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،جريدة رسمية، عدد21، بتاريخ 23/04/2008.

ثانياً- المراسيم التنفيذية :

1- المرسوم رقم 86-39، المؤرخ في 04 مارس 1986، المحدد لشروط منح القرض

بعنوان عمليات الترقية العقارية وكيفياته، جريدة رسمية، العدد 10.سنة1986

2- المرسوم التشريعي، رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية، عدد 14 المؤرخة في 03 مارس 1993.

3- المرسوم التشريعي رقم 90-10 المؤرخ في 23 ماي 1993 يتعلق ببورصة القيم

المنقولة جريدة رسمية عدد 34 ،المؤرخ في 23-05-1993، المعدل والمتمم.

قائمة المصادر والمراجع

4- المرسوم التشريعي رقم 93-01، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية عدد4، مؤرخة في 20 فبراير 1993.

5- المرسوم التنفيذي 95-438 المؤرخ في 23 ديسمبر 1995، المتضمن أحكام القانون التجاري المتعلقة بشركات المساهمة والتجمعات، جريدة رسمية عدد 80، المؤرخة في 24-12-1995.

6- المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، يتضمن إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 73.

7- المرسوم التنفيذي رقم 10-87، المؤرخ في 10 مارس 2010، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن اجتماعي وبناء سكن ريفي، جريدة رسمية، عدد 17.

ثالثا-القرارات

1- قرار مؤرخ في 18/05/1999 يتضمن إتماد شركة ضمان القرض العقاري، جريدة رسمية عدد41، المؤرخ في 27/06/1999.

رابعا- الأنظمة

1- النظام رقم 91-09 المؤرخ بتاريخ 14/08/1991 المحدد للقواعد الجزرية في تسيير البنوك والمؤسسات المالية.

2- النظام رقم 92-01 المؤرخ في 22 مارس يتضمن تنظيم مركزية المخاطر وعملها ، جريدة رسمية عدد 8 مؤرخ في 07/02/1993.

3- النظام 94-13 المؤرخ في 2 يونيو 1994 ،الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية.

4- النظام رقم 02-03 المؤرخ في 14 نوفمبر 2002 يتضمن اعرافية الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية، العدد 84 ،الصادرة بتاريخ 18ديسمبر 2002.

2- قائمة المراجع باللغة العربية:

أولاً- الكتب

1- أحمد عبد الرحمن الملح و د/أحمد الكندري، عقد التمويل باستخدام الحقوق التجارية وعمليات التوريق، مجلس النشر العلمي ، الكويت، 2004.

قائمة المصادر والمراجع

- 2- إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، دون سنة طبع.
- 3- أسامة عزمي و شقري نوري موسى، إدارة الخطر والتأمين، دار حامد للنشر والتوزيع، الأردن، 2007
- 4- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون، طبعة سنة 2005.
- 5- العربي بلحاج، النظرية العامة الالتزام في القانون المدني الجزائري، (العقد والإرادة المنفردة)، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2001.
- 6- أنور طلبة، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث الأزاريطة، الإسكندرية، طبعة 2004.
- 7- حسن عبد الباسط جمعي، الحماية الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الإستهلال، دار النهضة العربية، القاهرة 1996.
- 8- خالد رمول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر-بسكرة، العدد الخامس، مارس 2010.
- 9- دريد كمال آل شبيب، إدارة البنوك المعاصرة، الطبعة الأولى، دار المسيرة، عمان 2012
- 10- رمضان ابو السعود، التأمينات الشخصية و العينية ، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1995.
- 11- طارق محني، التمويل العقاري، تخصص توثيق، كلية الحقوق والعلوم، جامعة قسنطينة، 2014.
- 12- طارق عبد العال حماد، إدارة المخاطر (أفراد-شركات-البنوك)، الدار الجامعية، مصر، 2003.
- 13- طارق عبد العال حماد، تقييم أداء البنوك التجارية، تحليل العائد والمخاطر، الدار الجمعية، الإسكندرية، 1999.
- 14- عبد الحافظ سيدي البدوي، إدارة الأسواق والمؤسسات المالية، نظرية معاصرة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1999.
- 15- عبيد علي أحمد الحجازي، التوريق ومدى أهميته في ظل قانون الرضا المقارن، دار النهضة العربية، مصر 2001.

قائمة المصادر والمراجع

- 16- عادل عبد الفضيل عيد، الائتمان والمدائيات في البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية مصر، 2008.
- 17- عبد الحميد ثروت، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
- 18- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة في الملكية، الجزء الخامس، دار الأحياء، التراث العربي، بيروت، طبعة 195.
- 19- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء العاشر التأمينات الشخصية والعينية، منشورات الحلبي الحقوقية 2000.
- 20- عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة وعملية إدارتها، دار الجامعة الإسكندرية، مصر 2000.
- 21- عبد الفاتح شهبوني، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
- 22- عبد القادر بلطاش، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
- 23- عبد الكريم شهبون، الشافي في شرح قانون الالتزامات والعقود، الكتاب الأول، للالتزامات بوجه عام، الجزء الثالث، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 2009.
- 24- عبد المعطي رضا، آخرون "إدارة الائتمان"، دار وائل للنشر. دون سنة طبع.
- 25- علي علي سليمان، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 26- محمد أحمد غانم، التوريق (الماهية، المزايا، الإجراءات، العناصر)، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر 2004.
- 27- محمد أمين زويل، بورصة الأوراق المالية (موقعها من السوق، أحوالها ومستقبلها)، دار الوفاء للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2000.
- 28- محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب 1986.
- 29- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الإلتزام، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1983.

قائمة المصادر والمراجع

- 30- محمد حسين منصور، النظرية العامة الائتمان، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية 2001.
- 31- محمد السعيدى، شرح القانون المدني، التأمينات العينية و الشخصية، دار الكتاب الحديث.
- 32- مصطفى رشدي شيحة، إقتصاديات النقود والمصاريف والمال، الطبعة السادسة، دارالمعرفة الجامعية، الإسكندرية، 1996.
- 33- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني- التأمينات العينية- الرهن الرسمي وحق الاختصاص والرهن الحيازي وحقق الامتياز، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبعة 2010.
- 34- مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري، مقدمة الأعمال التجارية والمؤسسة التجارية والشركات التجارية، الدارالجامعية والنشر، بيروت، 1993.
- 35- محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية و العينية ،منشأة المعارف، الإسكندرية 2005.
- 36- محمد مطر، التحليل المالي والائتماني (الأساليب والأدوات والاستخدامات المالية)، دارالنشر، 2000، ص36.
- 37- محمود يونس عبد المنعم ومحمد مبارك ، أساسيات علم الاقتصاد ،الدار الجامعية ،مصر، دون سنة الطبع.
- 38- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003 .
- 39- نبيل ابراهيم سعد، التأمينات العينية و الشخصية، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، الكفالة، دار المعرفة الجامعية سنة 2000 .
- 40- نصر أبو الفتوح فريد، الرهون العقارية والأزمة المالية العالمية، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، المنصورة، الطبعة الأولى، 2011.
- 41- يونس نبيل منوال، إدارة الائتمان وتقويم المخاطر، د.ط، اتحاد المصارف العربية، بيروت، لبنان.

ثانيا- الأطروحات والمذكرات

قائمة المصادر والمراجع

1- الأطروحات

1- زوبير براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية لنيل القانونية تخصص قانون عقاري جامعة باتنة 1، كلية الحقوق، 2016-2017.

2- شراز توري، مدى مساهمة القروض العقارية في الحد من أزمة السكن في الجزائر دراسة تحليلية للفترة 1999-2013 أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه (ل م د) في العلوم الاقتصادية تخصص: مالية وبنوك 2016-2017.

3- عمر حمزة ، الائتمان البنكي بين الكفالة كضمانة شخصية، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس، السويسي، الرباط، المغرب، 2010-2011.

2- المذكرات

1- ابتسام طوبال ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن "مذكر ماجستير غير منشورة في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2004/2005.

2- رحيمة شلغوم، ضمانات القرض، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر 2002 .

3- راضية أمقران، ضمانات البنك في مجال الائتمان، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2009 .

4- سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007.

5- سفيان زغيدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الموسم الجامعي 2012-2013.

6- عبد القادر مخالدي، القرض العقاري في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، -2007-2008.

7- عرار الياقوت ،التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق (فرع قانون الأعمال)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009-2010.

قائمة المصادر والمراجع

- 8- عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، لسنة 2003-2004 .
- 9- فايزة رحمانى، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، دراسة تحليلية ونقدية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق - بن عكنون، جامعة الجزائر 2004-2005.
- 10- محمد اللوشي، الأخطار المصرفية (القروض البنكية تقييم خطورتها و التحكم فيها)، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية (فرع نقود و مالية)، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة الجزائر، الموسم الجامعي 2002-2003.
- 11- مريم برجم، دور التمويل العقاري في تحقيق الاستثمار عن طريق السوق الرهنية المالية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون التوثيق، جامعة قسنطينة ، 2012-2013.
- 12- لطيفة طالي، القرض العقاري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، (فرع عقود ومسؤولية)، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2001_2002.

ثالثا - الملتقيات

- 1- سعدية قني، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر - بسكرة، يومي 17 و 18 فبراير 2013،
- 2- شاكِر القزويني، محاضرات في إقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، دون بلد النشر، 2000.
- 3- عبد الله بلوناس وحاج موسى نسيبي، دور معيار كفاية رأس المال في إدارة المخاطر المصرفية، مداخلة في الملتقى الدولي الثالث حول إستراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات "الأفاق التحديات" جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، أيام الملتقى 25-26 نوفمبر 2006.
- 4- محمد قاسم، محاضرات في عقد التأمين، الدار الجامعية، بيروت، 1997.

قائمة المصادر والمراجع

رابعاً -المجلات

1- محمد مرابط، الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 6 سنة 2000.

3-قائمة المراجع باللغة الأجنبية

1 -Michel roucl,et gerard nollean,le contrôle de gestion bancaire et ,Editio1 - Dorganisati1998.

مجلات ومنشورات

1- Cnep nwes,revus triemestrilel de cnep -bank, mars 2002,n9.

2- "Central des risque permets aux banque commerciales de connaitre l'engagement global de leurs clients, D'apprécie leurs clients, d'aprecier leur capacites de remboursement et consequence de risque....." balaid brahiti, risqueBilons et impayes, media bank, le journal interne de la banque d'algie, juillet 1992.

3-"En application des refinancement hypothecaire. dispositions desormais un vigueur les etablissements de credit comme decredit comme les compagnies financiers sont tenus les respecter .." jean claude trichet.la reglementation bancaire ,et sefi ,1998.

وثائق أخرى

1-Le mot du president a.batasRrapport annuel 2004 de societe de refinan cement hypohecaire.

2- BDL, circulaire n°01/2008 relative Regel , procédure et condition d'octroi de crédit aux promoteurs immobiliers.

قائمة المصادر والمراجع

الفهرس

الصفحة	العنوان
	مقدمة
5	الفصل الأول: ماهية عقد القرض العقاري و المخاطر المصرفية المرتبطة به
6	المبحث الأول: ماهية عقد القرض العقاري
6	المطلب الأول: مفهوم القرض العقاري
6	الفرع الأول: تعريف القرض العقاري.
12	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للقرض العقاري:
15	الفرع الثالث: خصائص القرض العقاري و أهميته
22	المطلب الثاني: أنواع القروض العقارية وإجراءاته
22	الفرع الأول: القرض الموجه إلى الأفراد
26	الفرع الثاني: القرض العقاري الموجه إلى تمويل الترقية العقارية.
30	المبحث الثاني : المخاطر المصرفية المرتبطة بالقرض العقاري
30	المطلب الأول : مفهوم مخاطر القروض
30	الفرع الأول: تعريف المخاطر المصرفية
31	الفرع الثاني انواع المخاطر
36	المطلب الثاني :النظم المصرفية لتسيير المخاطر
36	الفرع الأول: التقليل من المخاطر عن طريق قواعد الحذر
37	الفرع الثاني:التقليل من المخاطر عن طريق مركزية المخاطر
39	الفرع الثالث : التقليل من المخاطر عن طريق الرقابة
41	خلاصة الفصل الأول
43	الفصل الثاني :الآليات القانونية المستحدثة لمواجهة القروض العقارية:
44	المبحث الأول:آليات مواجهة خطر عدم الدفع في القرض العقاري
44	المطلب الأول:الضمانات العينية
45	الفرع الأول: الرهن الرسمي محل التمويل
52	الفرع الثاني: أنواع الرهن الرسمي وخصائصه
55	الفرع الثالث: مدى فعالية الرهن الرسمي كضمانة للقرض العقاري:
58	المطلب الثاني: الضمانات الشخصية
58	الفرع الأول: التأمين كآلية مستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية
63	الفرع الثاني: الكفالة
66	المبحث الثاني:آليات مواجهة خطر السيولة في القروض العقارية
66	المطلب الأول: المؤسسات المالية المستحدثة
66	الفرع الأول:شركة إعادة التمويل الرهنى

الفهرس

70	الفرع الثاني: شركة ضمان القرض العقاري
76	الفرع الثالث: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
79	المطلب الثاني : التوريق كآلية لإعادة تمويل القروض العقارية
80	الفرع الأول: مفهوم التوريق
84	الفرع الثاني: الإجراءات القانونية التي تحكم عملية التوريق
92	خلاصة الفصل الثاني
94	الخاتمة
	ملخص
98	قائمة المصادر و المراجع
107	الفهرس

ملخص

تعتبر الضمانات و الآليات القانونية و المؤسساتية المستحدثة لمواجهة المخاطر المتمثلة في خطر عدم الدفع وخطر السيولة كحواجز قوية لأقدام عدد معتبر من البنوك و المؤسسات المالية بمنح القروض العقارية، بعد تخلصها من الشكوك و المخاطر التي تهدد سيرها واستقرارها المصرفي، وهو ما يشكل حماية حقيقية لتعزيز مركزها. وهذا مادفع المشرع الجزائري بالاهتمام بالقروض العقاري و الاتجاه إلى سياسة التشجيع محاولة منه حل مختلف الإشكالات التي تتعلق به.

Résumé

Les nouvelles garanties juridiques et institutionnelles et les mécanismes destinés à faire face aux risques de non-paiement et à la ligne de liquidité sont considérés comme une incitation forte à un certain nombre de banques et d'institutions financières à octroyer des prêts hypothécaires après avoir levé les incertitudes et les risques qui menacent leur stabilité.

Cela a incité le législateur algérien à prêter attention au crédit immobilier et à encourager la politique d'encouragement à tenter de résoudre les divers problèmes qui le concernent.