وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

تمويل الترقية العقارية

من اعداد الطالبتين:

- ملوان نورة

- عقابة مريم

تحت إشراف الأستاذ:

- أوروان هارون

أعضاء لجنة المناقشة :

الاستاذ : غياطو طاهر	**رئيساً**
الاستاذ: أوروان هارون	**مشرفاً**
الاستاذ : بلعربي بلقاسم	**مناقشاً**

السنة الدراسية 2014/2013

شكر وعرفان

بعون الله والتوفيق تم انجاز هذا العمل فنحمده تعالى ان بين لنا سبيل اتمامه واعاننا على ذلك .

ثم نتوجه بجزيل الشكر والاحترام والتقدير الى الاستاذ المشرف اوروان هارون الذي تابع مراحل عملنا بكل عناية وجاد علينا بخبرته ونصائحه وكذا المراجع التي امدنا بها لاثراء هذا البحث ولنا الشرف العظيم ان تكون ثاني مذكرة في الحياة العلمية تحت اشرافه

وكل الشكر والتقدير الى كل من ساهم في انجاح هذا العمل سواءً من قريب او بعيد وخاصة التقوى للاعام الالي .

اهداء

اهدي ثمرة عملي المتواضع الى :اغلى ما عندي في الوجود الى

اجمل وردة في الحياة الى الصدر الحنون امي الغالية حفظها الله .

الى الزي جند حياته لتربيتي .....الزي منحني الثقة في ذاتي

منير دربي ورمز افتخاري وعماد حياتي ،ابي الغالي حفظه الله

الى ضياء قلبي و سر اخلاقي ، اخوتي: ايوب ،حمير ، اسا مة

واخواتي فريدة ، سامية ، امال ، هاجر ...حفظهم الله

الى عصافير المنزل :الاء ، مروة ، رحاب

الى حبيباتي :خديجة ، ساسا ، الهام ، رتيبة

الى من منحتني الامل وعلمتني ان الحياة شجاعة وصبر وقاسمتني هذا

العمل المتواضع الحلوة "مريم "

الى كل من علمني حرفا...وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي .

نورة

إهداء

كم هي رائعة هذه الكلمة.... أمي...انه نبع العطاء لا ينتهي ولا يجف

تبقى الآهات تمزقني كورقة الخريف .... سقطت من ورقة شجرة كبيرة

رحلت يا امي رحمة الله عليك

الى الحياة الآخرة رحلت ويبقى منك عطر الذكر ودعاء لا ينقطع

فيا امي في جنان الخلد ادعوا لك ..ومن قلبي احن لقلبك العطوف الكبير

.....كم افتقرتك يا ارق واحن أم

رحمة الله عليك يا أمي

اهدي هذا العمل الى روحي أمي(يامنة) التي كان لها الفضل وكل الفضل في

بلوغي هذه المنزلة.

الى والدي حفظه الله واطالة في عمره .. أخوتي :نصر الدين، سيد احمد...

وأخواتي :نعيمة ،ليلى، شهيرة، سميرة، حنان، ابتسام

الى عصافير عائلتي عبد الله، عبد الغني، عبد الرحمان، عبد الرحيم، نور

الإيمان ،سارة ،هاجر

الى صديقتي التي قاسمتني افراحي و احزاني ورفيقتي في هذا العمل

المتألقة نورة

الى كل من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي

مريم

مقدمة

مقدمة:

لقد مرت الترقية العقارية لعدة تطورات قانونية عبر مراحل تاريخية، حيث صدر أول قانون نظمها هو قانون07/86 [1] الذي جاء لسد الحاجيات الاجتماعية في مجال السكن حيث حدد الإطار العام لترقية العقارية وضبط القواعد الخاصة لبعض عملياتها ،أما المرسوم التشريعي 03/93 [2] فقام بتوسيع مجال الترقية العقارية ليشمل النشاط العقاري مجموعة الأعمال التي تساهم في انجاز آو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة ولكن هذان القانونين لم يضعوا قواعد وشروط مفصلة لممارسة النشاط العقاري كما لم يحددوا التزامات وحقوق الأطراف التي تتدخل في انجاز المشاريع العقارية.

وأمام هذا الوضع صدر قانون 04/11 [3] المحدد لقواعد النشاط الترقية العقارية لمحاولة سد الفراغات القانونية ، حيث عمل هذا القانون على تنظيم نشاط الترقية العقارية، اذ لم تعد تنحصر فقط على انجاز وتشييد العمارات ذات الاستعمال السكني وبيعها ،بل اصبح يشمل البيع والايجار على حد سواء، ولم تعد الترقية العقارية تنحصر على انجاز المباني الجديدة فقط وإنما أصبحت تشمل أيضا ترميم البنايات وتجديدها وإعادة تأهيلها وهيكلتها.[4]

وتبرز أهداف الترقية العقارية من خلال ما جاءت به مجموعة القوانين والانظمة المسيرة لها،من اجل تطوير الاملاك العقارية الوطنية[5] وتنمية الاقتصاد وفتح مجال الاستثمار.

---

[1] راجع القانون، رقم 07/86، المؤرخ في 1986/03/04، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد10 المؤرخة في 1986/03/05.

[2] راجع المرسوم التشريعي، رقم 03/93، المؤرخ في1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد02، المؤرخة في 1993/03/03.

[3] راجع القانون، رقم 04/11، المؤرخ في 2011/02/14، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري، الجريدة الرسمية العدد14، المؤرخة في 2011/03/06.

[4] د.فريد علواش، التزامات المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق، سنة 2012، ص7.

[5] راجع المادة 02، من قانون رقم 07/86، المرجع السابق.

كما هو الشأن بالنسبة للحقوق المدنية والسياسة، حققت الجزائر خلال السنوات الاخيرة مكاسب مهمة على صعيد الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لا سيما في مجال الترقية العقارية من اجل ضمان تمتع كافة المواطنين بالحق في سكن لائق.

كما ان البرنامج الحكومي الحالي قد أولى أهمية بالغة لقطاع السكن والتعمير اعتبارا لمكانته في الاقتصاد الوطني ونظرا لحجم الاختلال الذي يعاني منه والذي الذى الى عدم مواكبة العرض للطلب واستفحال السكن العشوائي. إلا إن المسائل العقارية في الجزائر يحيط بها اشكالية معقدة ومتداخلة في الكثير من الاحوال لاسيما ما يتعلق بالهيئات المعنية بهذه العملية بالثقة والاطمئنان لاستثمار في هذا المجال[1].

ومما لا شك فيه ان التقدم في مجال الترقية العقارية في الجزائر ما زال يتطلب تكريس المزيد من المكتسبات ومضاعفة الجهود والإمكانات علما ان ضمان ممارسة الحق في مسكن لائق على المدى المتوسط والطويل يبقى رهن عوامل شتى اهميتها تأهيل الاقتصاد وتحفيز الاستثمار في المجال العقاري . [2]

ومن هذا المنطلق ليخفى ان هناك صعوبات مختلفة ما زالت تعيق استفادة شرائح عريضة من المواطنين من حقوق أساسية ،كالحق في سكن لائق ولعل اهمها الفقر وقلة المشاريع العقارية، وتشهد الجزائر طفرة نوعية في مجال الاسكان من خلال تطبيق برنامج رئيس الجمهورية عبد العزيز بوتفليقة الرامية الى انجاز مليون وحدة سكنية ،يمتد البرنامج على مدى السنوات الخمس القادمة بمعدل 200 الف مسكن في السنة.

وقد تم بناء 475 الف وحدة حتى الان ليبقى نحو525 الف وحدة في طور الانجاز وتسعى لجنة الاسكان بالمجلس الشعبي الوطني بمتابعة ما يتم انجازه والتأكد من مطابقة الأرقام لما يتم تحقيقه على ارض الواقع . [3]

---

[1] يوم دراسي بعنوان، التزامات الدولة في مجال الترقية العقارية من اجل تعزيز الحق في السكن، نظمه مجلس قضاء غرداية، يوم 2012/05/24.

[2] مقال صحفي لمحمد مسلم ،بعنوان: انجاز 1.2 مليون سكن اضافي، يوم الثلاثاء 2013/12/28، جريدة الشروق، ص14

[3] مقال صحفي محمد مسلم ، المرجع السابق، ص 14.

وعليه جاء المخطط الخماسي (2010-2014) بإجراءات تحفيزية لتشجيع الترقية العقارية من خلال التدابير التحفيزية التي دخلت حيز التطبيق لفائدة المقتنين والمرقين على حد سواء ،ومنها الاستفادة من قروض السكن بنسبة منخفضة من 3 الى 1 بالمئة .

ويبدوا من خلال ما سبق عزم الدولة واضحا في القضاء على ازمة السكن من خلال تسخير اغلفة مالية ضخمة، ومن هنا تظهر العلاقة بين الترقية العقارية والتمويل.[1]

ان عملية التمويل تعد من المهام الرئيسية في الترقية العقارية من خلال اعداد خطة مالية تحتوي على المناصب الخاصة بالعمليات العقارية .

حيث ان التمويل يلعب دورا أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية و الاجتماعية إذ بدونه لا يمكن إقامة المنشئات والمشاريع الإنتاجية فالتطورات التكنولوجية و الاقتصادية اعطت التمويل والائتمان اهمية كبيرة وواضحة من خلال قدرته على توفير الاموال الازمة وتعبئتها للقيام بممارسة الانشطة الإنتاجية وتلبية مختلف الاحتياجات للأفراد.[2]

كما يعد التمويل العقاري من بين الدعائم الاساسية التي تساهم في تحقيق النهضة الاقتصادية في المجتمعات العمرانية ، كما يقوم بإرساء نظام اقتصادي جديد يهتم بقدرات الافراد والمجتمع.

وبنا ان عملية تمويل المشاريع العقارية تحتاج الى هيئات مالية ، واستحدث في هذا المجال بنوك ومؤسسات مالية متخصصة وظيفتها القيام بعمليات مصرفية فالبنوك بصفة عامة تلعب دور الوسيط المالي وذلك بالحصول على الاموال من المؤسسات المالية المتخصصة وتقديمها في شكل قروض عقارية طويلة الاجل الى الخواص. [3]

ويمكن تحديد اهداف القروض العقارية من خلال تنشيط وتشجيع السكن والمنشئات السكنية وفق مقاييس نمطية وموحدة للبناء لتخفيض تكلفتها.

وليس هذا فحسب فان عملية التمويل تعني تجميد اموال البنك لفترات اطول نسبيا مما يجب على البنك ان يتعامل مع هذا الواقع الذي لا يمكن تجنبه ،ومن اجل زيادة

---

[1] مقال صحفي ، المرجع نفسه، ص 15.

[2] عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في الحقوق فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر سنة 2008-2009، ص 2

[3] د بالطاس عبد القادر، الاقتصاد المالي المصرفي، السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون طبعة 2001

الاحتياط يلجا الى طلب ضمانات كافية من المؤسسات التي تطلب القرض، هذه الضمانات ذات اهمية كبرى بالنسبة للبنك خاصة القروض الطويلة الاجل وذلك عن طريق التامين والرهن العقاري...الخ.

ونستنتج من جلال ما سبق فان موضوعنا هذا –تمويل الترقية العقارية– له اهمية بالغة من الناحية الذاتية والموضوعية.

فبالنسبة لناحية الذاتية تتمثل في الفضول العلمي الذي قادنا الى التعرف عن كثب وعن قرب الى كيفية تمويل الترقية العقارية،وزيادة عن ذلك فان اختصاصنا العقاري له الفضل الكبير في اختيار الموضوع دون بقية المواضيع الاخرى ذات الصلة، بالإضافة الى الواقع الذي نعيشه الان الا وهو ازمة السكن الذي يعد حديث الساعة وهذا ما اثر علينا في اختيار الموضوع.

وبالنسبة لأهمية الموضوع فان موضوع الترقية العقارية له اهمية بالغة ذلك انه يعكس مدى ضرورة الاهتمام بهذا الجانب الحساس المتعلق بالمصلحة العامة والخاصة على حد سواء، وخاصة مع التحولات الاقتصادية التي تشهدها الجزائر في الفترة الاخيرة ذلك انها اهتمت اكثر بالاستثمارات خاصة الاستثمار العقاري.

اذ تعد بمثابة دفع حقيقي لنهوض بقطاع السكن ،كما ان لموضوعنا هذا اهمية في دفع عجلة التنمية الاقتصادية والخروج من ازمة السكن.

ولأهمية الموضوع نجد عدة دراسات سابقة درست وبحثت في هذا المجال وهذا ما ساعدنا في البحث والتعمق في جوانب الموضوع، من بين هذه الدراسات نجد مذكرة ربيع نصيرة تحت عنوان تمويل الترقية العقارية العمومية، عرعار الياقوت بعنوان التمويل العقاري،طالي لطيفة بعنوان القرض العقاري اضافة الى مجموعة من الكتب والقوانين والمراجع الالكترونية ذات الصلة بالبحث

وانطلاقا مما سلف ذكره نطرح الإشكالية التالية :

هل استطاع المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية إن يحقق أهداف الترقية العقارية؟ وما هو الإطار التنظيمي لتمويلها ؟

وقبل الاجابة على هذه الاشكالية هناك مجموعة من الاسئلة الجزئية التي تطرح نفسها المتمثلة في:

ما هي اليات المعتمدة في تمويل الترقية العقارية ؟

ماهي الاجراءات المتبعة في عملية التمويل ؟

فيما تتمثل الضمانات القانونية المطلوبة من طرف الهيئات المالية ؟

ماهي المؤسسات الضامنة في تمويل الترقية العقارية ؟

وهذا ما سنحاول الاجابة عليه من خلال اعتمادنا على المنهج التحليلي المتمثل في تحليل النصوص القانونية المنظمة لتمويل الترقية العقارية بغية تحقيق نتائج اكثر دقة ومصداقية

حيث قسمنا بحثنا هذا الى فصلين تناولنا في الفصل الأول ماهية تمويل الترقية العقارية الذي بدوره قسمناه إلى ثلاثة مباحث،تطرقنا في المبحث الاول الى مفهوم الترقية العقارية، أما المبحث الثاني تناولنا فيه مفهوم التمويل العقاري، وفي المبحث الثالث تطرقنا الى الهيئات المالية الممولة لترقية العقارية، أما الفصل الثاني فتناولنا فيه اجراءات التمويل و المؤسسات المدعمة لتمويل الترقية العقارية، الذي بدوره قسمناه إلى مبحثين المبحث الأول تضمن إجراءات التمويل ، أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه إلى المؤسسات المدعمة لتمويل الترقية العقارية.

ثم ينتهي بحثنا بخاتمة نوجز فيها اهم النقاط والنتائج التي وصلنا اليها بعد هذه الدراسة .

الفصل الاول
ماهية تمويل الترقية العقارية

إن الترقية العقارية من أهم المواضيع التي طرحت على الساحة العقارية في ظل التضارب الحاصل في أزمة السكن وكيفية الخروج من هذه الأزمة ،التي تزداد تدريجيا خاصة بانتهاج الجزائر لأسلوب جديد في السياسة العقارية بتفتحها على مبدأ نظام السوق الحر، الأمر الذي تطلب إعادة هيكلة الساحة العقارية وفتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاع العام والقطاع الخاص، وهذا في وجود الأشخاص المختصين في الميدان العقاري، وكذا توسيع عمليات التمويل في قطاع الإسكان تشجيعا لإنجاح السياسة العقارية المنتهجة مع مفهوم الترقية العقارية وسوف نتناول ذلك في المباحث التالية:

المبحث الأول: مفهوم الترقية العقارية.

المبحث الثاني: مفهوم التمويل العقاري

المبحث الأول: مفهوم الترقية العقارية:

لقد أدت الحاجة الملحة للسكن إلى تدخل الدولة بكافة الطرق والوسائل للقضاء على هذه الأزمة، من خلال وضع برامج تخطيطية لتنفيذ سياسة محكمة في تنظيم قطاع الإسكان، وتجسد هذا المفهوم في مصطلح الترقية العقارية التي أصبحت ذات مدلول واسع، وتنسيقا مع السياسة المنتهجة في الميدان العقاري الحديث، كما أخذت في ظل السوق العقارية الحالية.

سنوضح ذلك في هذا المبحث الذي سنتناول من خلاله تعريف الترقية العقارية في المطلب الأول و تعريف المرقي العقاري في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف الترقية العقارية :

يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري. [1]

ولكن ما يلاحظ على هذه المادة من حيث الصياغة أنها تختلف عن النص الفرنسي، ففي النص العربي نجده يتكلم عن النشاط العقاري، أما في النص الفرنسي فانه يتكلم عن الترقية العقارية Activity de la promotion immobilière. رغم ما يوجد بين مصطلحين من اختلاف جوهري بينهما فالنشاط العقاري هو كل المعاملات والتصرفات القانونية الواردة على العقار أو المتعلقة به، مثل بيع العقار وتأجيره وإعداد نظام الملكية المشتركة وإدارة الشيوع العقاري وقسمته.[2]

لكن تعريف الترقية العقارية طبقا لهذه المادة يثير عدة تساؤلات منها:

هل مجموعة الأعمال المذكورة في المادة 14 التي يشمل عليها نشاط الترقية العقارية يقصد بها كل الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع او الايجار، ام ان الاساس في الترقية العقارية هو الانجاز او التجديد للأملاك العقارية والتي تخصص للبيع او ايجا راو تلبية الحاجات الخاصة وهو الارجح ما قصده المشرع. [3]

إن الترقية العقارية تتوقف على شرط الانجاز أو التجديد للمباني الموجهة للبيع أو الإيجار وبناءا على هذا يمكن إعطاء تعريف للترقية العقارية على أنها: "عملية انجاز أو تجديد للبناءات من قبل

---

[1] أنظر المادة 14 من قانون 04/11 ، السابق الذكر.

[2] فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة لنيل الماجستير في القانون العقاري، جامعة البليدة، سنة 1999م، ص 23.

[3] فتحي ويس، نفس المرجع ، ص 23، 24

المحترفين المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة بحيث تمتد هذه البنايات على نطاق واسع لتشمل المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية". [1]

الفرع الاول: نشأة الترقية العقارية:

لقد مرت الترقية العقارية في الجزائر بعدة مراحل تطورت من خلالها تدريجيا إلى أن أخذت تنظيمها الحالي:

- المرحلة الأولى: من الاستقلال إلى غاية صدور القانون رقم 07/86.
- المرحلة الثانية: من سنوات الثمانينات إلى سنوات التسعينات.
- المرحلة الثالثة: من سنوات التسعينات إلى يومنا هذا.

1-المرحلة الأولى:

تبدأ هذه المرحلة من الاستقلال إلى غاية صدور قانون الترقية العقارية رقم 07/86، في هذه المرحلة كانت الدولة الجزائرية وحدها المسؤولة عن انجاز السكنات في ظل النظام الاشتراكي المنتهج، ولم يكن آنذاك ما يعرف بالترقية العقارية إلا ما جاء تلميحا عنها، وهذا بصدور الأمر رقم: 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري الذي نظم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية لهدف الوصول إلى ترقية السكن العائلي[2].

ثم تلاه بعد ذلك صدور القانون رقم 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ويعد هذا القانون أول إشارة مهمة للترقية العقارية في الجزائر الذي تم بموجبه تنظيم الأملاك العقارية القابلة لتنازل وتحديد أيضا الأشخاص المستفيدين من هذا التنازل[3].

وهدف المشرع من قانون 01/81 هو تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك سكن لائق.

2-المرحلة الثانية:

تبدأ هذه المرحلة من صدور القانون رقم 07/86 إلى غاية إصدار المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وعرفت هذه المرحلة انفتاح على الترقية العقارية خاصة بصدور

---

[1] انظر المادة 2 من الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري الجريدة الرسمية عدد 12 الموافق ل 09 فبراير، سنة 1977.

[2] انظر المواد 3 و5 من قانون رقم 07/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد06.

[3] عمر حمدي باشا، ليلى زر وقي، المنازعات العقارية دار هومة، الجزائر، سنة 2002، ص279.

القانون رقم 07/86 التي ينظمها حيث كان يهدف إلى تطوير الأملاك العقارية وتمويل البرامج السكنية [1].

وقد اقتصرت عمليات الترقية العقارية في ظل هذا القانون على بناء محلات ذات الطابع السكني على حساب المحلات ذات الطابع المهني والتجاري، وهذا تماشيا مع سياسة النهوض بقطاع السكن[2]. وأعطت الأولوية في الترقية العقارية للبناء من اجل البيع عملا بسياسة فسح المجال لكل جزائري لكي يصبح مالكا لمسكنه وهذا على حساب الإيجار الذي لا يكون إلا كإنشاء لقاعدة وجوب بيع كل ما تم تشييده [3].

3-المرحلة الثالثة:

تبدأ هذه المرحلة من التسعينات وبالضبط بتاريخ 1993/03/01 وهو تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والذي الغي بالقانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية [4].

كما أن مفهومها لم يعد ينحصر فقط في انجاز وتشييد العمارات ذات الاستعمال السكني وبيعها بل أصبح يشمل البيع والإيجار على السواء و تتكفل بانجاز المحلات المعدة لغير السكن أي المحلات ذات الطابع التجاري أو الحرفي أو الصناعي[5].

ولم تعد الترقية العقارية مقتصرة على انجاز المباني الجديدة فقط وإنما أصبحت تشمل أيضا ترميم البناءات وتجديدها، وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات[6].

وتم تحرير مبادرة المقاول وهذا بإلغاء نظام دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية وأصبح مجال الترقية العقارية قائم على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع العام والقطاع الخاص[7].

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للترقية العقارية

لقد عرفت الترقية العقارية في الجزائر عبر مراحل تطورها نظامين مختلفين، بحيث اكتست في المراحل الأولى من تنظيمها الطابع المدني وهذا في ظل القانون رقم07/86 المتعلق بالترقية العقارية

---

(1) انظر المادة 22 من القانون رقم 07/86، المتعلق بالترقية العقارية.
(2) انظر المادة 02 من قانون 07/86 ، المتعلق بالترقية العقارية.
(3) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة ، الجزائر، سنة 2002، ص 125-126.
(4) انظر المادة 01 من القانون 04/11 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
(5) عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المرجع السابق، ص 268-269.
(6) انظر المادة 03 من قانون 04/11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
(7) سماعين شامة، المرجع السابق ، ص ص 127-128.

فكانت جميع عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية تخضع آنذاك إلى أحكام القانون المدني وبانتهاج الجزائر بعد صدور دستور1989 نهجا سياسيا جديدا ترافق معه إصلاحات في المنظومة العقارية، فأصبح المرسوم التشريعي 03/93 لم يعد يواكب هذه الإصلاحات فتم إلغاؤه بالقانون رقم 04/11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،وسنتطرق إلى دراسة هذين النظامين الذين مرت عليهما عمليات الترقية العقارية في هذا المطلب الذي خصصنا له فرعين بحيث أتناول في الفرع الأول الطابع المدني للترقية العقارية وفي الفرع الثاني نتناول الطابع التجاري لها. [1]

اولا: الطابع المدني للترقية العقارية:

أعطى المشرع الجزائري في ظل القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية الصفة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية، حيث كان انجاز هذه العمليات يمنع على الأشخاص الموصوفين بأنهم تجار.

وهذا نتيجة السياسة المتبعة آنذاك التي كانت تستهدف أساسا البناء من اجل القضاء على أزمة السكن وليس البناء من اجل المضاربة أو الربح للرفع من ميزانية الدولة عن طريق الجبايات والضرائب، فكانت عملية انجاز العقارات تلعب دورا كبيرا في المجال الاجتماعي نتيجة الحاجة الملحة للسكن، ولهذا تم تنظيمها وفق أحكام القانون المدني. واكتسبت الترقية العقارية الطابع المدني لكل العمليات المنجزة في إطارها، ومن ثمة تكوين الهيئات العمومية التي تمارس الترقية العقارية وكذا المؤسسات والمقاولات تخضع بدورها إلى قواعد القانون المدني والطابع المدني لا يكون عقبة في وضع أملاك هيئات الترقية في حالة تصفية أو تسوية قضائية،كما نجد أيضا قانون رقم 04/11 الذي يحدد النشاط العقاري أضفى الصفة المدنية على أعمال الترقية العقارية وهذا بخصوص الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة بالمتعاملين العقاريين أو حاجات المشاركين في ذلك (الذين تتسم أعمالهم بالطابع المدني). [2]

ثانيا: الطابع التجاري للترقية العقارية:

تبنى المشرع الجزائري في ظل القانون رقم 04/11 المتعلق بالنشاط العقاري إطار قانوني جديد للترقية العقارية وهذا بإضفاء الصفة التجارية على الأعمال المتعلقة بها. [3]

كما أصبح يعد كل شخص طبيعي أو معنوي يباشر الترقية العقارية تاجرا وهذا بحكم النشاطات التجارية التي يقوم بها والمتمثلة في أعمال الترقية العقارية كما ينص هذا المرسوم على أن

---

[1] انظر المادة 19 من قانون 04/11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
[2] انظر المادة 13 من قانون 07/86، المتعلق بالترقية العقارية.
[3] انظر المادة 19، من قانون 07/86، المتعلق بالترقية العقارية

ممارسة نشاطات الترقية العقارية يخول لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية.

وهذا ما يستشف على أن نشاطات الترقية العقارية أصبحت من قبيل الأعمال التجارية وبالتالي تخضع في تطبيقها إلى أحكام القانون التجاري.

والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري بتبنيه الطبيعة التجارية للترقية العقارية فكأنه يكيف ذلك على أساس شراء قطع أرضية ثم إعادة بيعها في شكل مباني، معناه هناك مضاربة مما يستدعي خضوع العملية إلى الأحكام التجارية بحكم طابعها التجاري[1].

كما أن إضفاء هذه الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية تعد وسيلة لمراقبة أعمال الأشخاص القائمين بها، وهذا لوجود سجل تجاري ودفاتر تجارية التي تضمن بيان المركز المالي للتجار وما عليهم من الديون المترتبة على مزاولتهم للأعمال التجارية.

حيث تتم مراقبة أعمال الترقية العقارية عن طريق هذه الدفاتر التي يلتزم الأشخاص القائمين بها بمسكها باعتبارهم يزاولون نشاط تجاري، وبما أن الأعمال التجارية تخضع إلى أحكام الإفلاس والتسوية القضائية وكيفية مزاولة النشاط والشروط الواجب توفرها في مباشرة واحتراف النشاط فان عملية الترقية العقارية بصفتها عملا تجاريا هي الآخر فإنها تخضع بدورها إلى هذه الشروط والأحكام نفسها. [2]

المطلب الثاني: المرقي العقاري ومهامه:

حرص المشرع الجزائري على إعطاء تعريف للمرقي العقاري من خلال القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أشار إليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، كما لقي هذا المرقي تعريفات شتى من فقهاء القانون، لذا سنتعرف على هذا المصطلح من قبل أصحاب الفقه أولا تم تعريفه من قبل المشرع الجزائري. [3]

الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري:

سنتطرف إلى تعريف المرقي العقاري فقها وتشريعا:

---

[1] المادة 9 من الأمر رقم 59/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم.

[2] احمد محرز، القانون التجاري الجزائري، دار النهضة العربية لطباعة والنشر، الجزائر، سنة 1980، ص134

[3] احمد محرز، نفس المرجع، ص116، وما يلي.

اولا: التعريف الفقهي:

هو الشخص الذي يتولى مقابل اجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعمد بها إليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري، وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة.

ويعرف أيضا على انه:" شخص طبيعي أو معنوي الذي يتمثل نشاطه في اتخاذ المبادرة بعملية البناء العقاري وتنظيمها على المخططات القانونية والتقنية والمالية وقيادتها بعناية ووضع المباني أو أجزاء المباني في يد مستعمليه.

كما لقي المرقي العقاري تعريفات جعلت من عمله نشاط اقتصادي ومنهم من يجعله ذو طابع اجتماعي، حيث يعرفه الأستاذ والفقيه Justas على انه: " الوكيل الاقتصادي الذي يتولى انجاز بناء أو أكثر كي يكسب ملكيته واحد أو أكثر من الأشخاص الذين يطلق عليهم متلقي الملكية. [1]

في حين يعرفه الفقيه Tupelos على انه:" الوكيل الاجتماعي الذي يضمن التسيير الدوري للرأسمال العقاري إلى غاية تحويله إلى سكن".[2]

ثانيا: تعريف المرقي العقاري في التشريع الجزائري:

يعرفه المشرع الجزائري في المادة 03 فـ14 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على انه:" يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون ل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها". [3].

الفرع الثاني: مهام المرقي العقاري

إن المشرع الجزائري في وضعه لمضمون قانون 04/11 أعطى الأولوية في الترقية العقارية للبناء من اجل البيع. [4]

وعليه كانت مهمة القائم بعملية الترقية العقارية تتجلى في بناء وبيع المسكن وأسندت له مهام أخرى كالترميم، وإعادة التأهيل والتجديد، وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها وتأجيرها. [5]

---

[1] عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دراسة مقارنة في القانون المدني أسيوط مصر 1987،ص 542

[2] المادة 03 فـ14 من قانون 04/11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[3] إسماعيل شامة، المرجع السابق، ص125.

[4] إسماعيل شامة، نفس المرجع، ص126.

[5] انظر المادة 03 من القانون 04/11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

أولا: الانجاز والبناء:

لقد نص المشرع الجزائري في القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في المادة 14 على انجاز المباني التي تتضمنها الترقية العقارية التي يشار إليها في المادة 03 ف1 من نفس القانون بمصطلح البناء وهذا لا يثير أي جدال حول معنى الكلمتين، ولكن ما يلفت الانتباه هو نص المادة 14 من قانون 04/11 عندما اعتبرت النشاط العقاري هو مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز الأملاك العقارية وبمطابقة مع نص المادة 03 من نفس القانون التي ربطت مفهوم المرقي العقاري بالنشاط العقاري ، نجد و كأن مهامه تكمن في المساهمة في انجاز البنايات، فتكون في هذه الحالة أمام حالتين: الحالة الأولى تتمثل في أن المساهمة بانجاز بناءات من قبل المرقي العقاري يقصد به تقديم يد المساعدة في عملية الترقية العقارية دون أن يكون دوره أساسيا في هذه العملية. إذا اعتبرنا الأمر كذلك فانه يصبح كل متدخل في عمليات الترقية العقارية كالمقاولات ومكاتب الدراسات التقنية والمهندسين المعماريين وغيرهم من المتدخلين بمثابة متعاملين عقاريين بحكم مساهمتهم في انجاز الأملاك العقارية وهذا ما لا يمكن تصوره، أما الحالة الثانية فتتمثل في أن المقصود مساهمة المرقي في انجاز الأملاك العقارية هو الإشراف على انجاز البناءات وهذا باتخاذ زمام المبادرة في انجاز المباني والعناية الرئيسية لها، وهو الأرجح ما قصده المشرع الجزائري من ذلك لما يجعل مهام المرقي العقاري في الترقية العقارية يختلف عن بقية المتدخلين في الترقية العقارية.[1]

ثانيا: عمليات التجديد وإعادة الهيكلة والتأهيل:

بعد صدور قانون 04/11 الذي يحدد القواعد العامة التي تنظم النشاط العقاري الذي أل مفهوما جديدا له أصبح مجال تدخله واسعا لينتقل دوره ومهامه من عمليات البناء والتجديد إلى عمليات إعادة الهيكلة والتأهيل أي أن دوره أصبح أكثر فعالية عما كان عليه في ظل م،ت 03/93 الذي حصر مهامه وعمله في البناء والتجديد فقط[2]، وإضفاء عملية الهيكلة والتأهيل إلى مهام المرقي العقاري، يدل على أن عمليات البناء والتجديد لوحدها لم تكن كافية لإنجاح الترقية العقارية، وعمليات الهيكلة والتأهيل هي كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من اجل إعادتها إلى حالتها

---

(1) إسماعيل شامة، المرجع السابق، ص 127

(2) انظر المادة 03 من القانون 03/93، المتعلق بالنشاط العقاري.

الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال، وعملية الهيكلة يمكن أن تكون شاملة جزئية وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات [1].

ولقيام المتعامل العقاري بمهامه المتمثلة في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية لابد عليه أن يحصل على رخص إدارية استنادا لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمتمثلة في رخصة البناء أو التجزئة[2]، إضافة إلى حق حصوله أيضا على شهادة التقسيم لتبيان حقوقه في البناء.

ولنا أن نشير أن المتعامل في الترقية العقارية وقبل أن ينطلق في عمليات البناء فان أول ما يجب القيام به هو دراسة كل المسائل المتعلقة بخصوص الأرض محل البناء أو البنايات محل التجديد من حيث قابليتها للانجاز أو الترميم.[3]

كما أن مهام المرقي العقاري في الترقية العقارية لا تقتصر على الانجاز والتجديد للأملاك العقارية، فان له أيضا مهام أخرى والتي تعتبر مكملة لبعضها البعض كمهام التسويق المتمثلة في البيع والإيجار وهي بمثابة مهام تجارية إضافة إلى قيامه بمهام مالية، من اجل تدعيم المشاريع المكلف بها.

المطلب الثالث: أنواع المتعامل العقاري:

لقد نص القانون 04/11 الذي يحدد القواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية بموجب المادة 03 فـ14 حيث جاء فيها انه يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات. [4]

ويفهم من هذه المادة أن الشخص الطبيعي الممارس لنشاطات الترقية العقارية يعد بمثابة مرقي كما يبدؤ أيضا كل شخص معنوي يمارس نشاطات الترقية العقارية يعد مرقيا وهذا الشخص المعنوي هو مجموعة أشخاص أو أموال التي تهدف إلى تحقيق غرض الترقية العقارية، والشيء المتعارف عليه هو أن الشخص المعنوي قد يكون عاما أو شخص معنوي خاص حيث يتمثل الشخص المعنوي العام في الدولة والهيئات التابعة لها والتي تسري عليها أحكام القانون العام، أما الأشخاص المعنوية الخاصة يقصد بها الهيئات والمؤسسات التي تعترف لها الدولة بالشخصية المعنوية لتحقيق أهداف خاصة وتخضع في عملها إلى القانون الخاص[5].

---

(1) انظر النص الفرنسي للمادة 02 من المرسوم 03/93، المتعلق بالنشاط العقاري، والذي جاء بكلمة Renovation التي تعني الترميم.

(2) انظر المادة 50 من القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد52. راجع مخلوف بوجردة، العقار الصناعي دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، سنة 2006 ، ص53.

(3) انظر المادة 51 من قانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(4) انظر المادة 17 من قانون رقم 04/11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(5) انظر المادة 06 من قانون رقم 07/86، المتعلق بالترقية العقارية.

الفرع الاول: المتعامل العام:

لقد ذكر المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري المتعامل العام القائم بعملية الترقية الذي شجع بقوة عمليات الترقية العقارية ليزداد معه تطور هذه المؤسسات وبتنظيمات جديدة جعلتها أكثر فعالية عن سابقتها في ميدان التطور العقاري، إلا أن ما يعرف منها اليوم أكثر خاصة بعد صدور قانون 04/11 الذي يحدد القواعد العامة للترقية العقارية والذي جاء بتنظيمات جديدة، أكثر فعالية عن سابقتها، والتي تعتبر بمثابة المرقي العام في الترقية العقارية[1].

اولا–الجماعات المحلية:

لقد لعبت الجماعات المحلية دورا كبيرا في ميدان الترقية العقارية حيث كانت البلدية تشارك باسهم لمجال الترقية العقارية عن طريق المساهمة في إنشاء مؤسسات وشركات البناء والمبادرة في ترقية لإنشاء التعاونيات العقارية، بالإضافة إلى إشرافها من الناحية التقنية بتحضير دفتر الشروط، والتي تحدد فيه تركيبة المشروع من جميع النواحي الفنية[2] حيث كانت تتلقى تدعيماتها من المجلس الشعبي ألولائي لغرض تنفيذ مخططاتها السكنية، هذا المجلس الذي لعب هو الأخر دورا مهما في برامج السكن المخصص للإيجار والمشاركة في عمليات الإصلاح وإعادة البناء بالتشاور مع البلديات[3] لذا تم تخصيص مبالغ ضخمة من اجل عمليات البناء لتلبية الطلب المتزايد على السكن تحت إشراف هذه الجماعات المحلية[4].

لكن وأمام نقص خبرة البلديات وتأطيرها مع الوقت وكذا مصاعبها المالية[5]، تدخلت الدولة لوضع حد لهذه المشكلة وتمثل هذا في إنشاء الوكالات العقارية، التي تعد في حكم الوكيل القانوني للجماعات المحلية[6] طبقا لما ورد في قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري[7]، وكذا قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير[8].

---

(1) المادة 03 ف14 من قانون رقم 04/11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

(2) راجع حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، المرجع السابق، ص293

(3) سماعين شامة، المرجع السابق، ص127.

(4) راجع عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص258.

(5) انظر المادة73من قانون 25/90 الصادر ب 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري للجريدة الرسمية عدد49.

(6) انظر المادة 40 من قانون رقم29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(7) انظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 147/91، المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، ج ر، عدد 25.

(8) انظر المادة 02 من المرسوم 147/91، نفس المرجع.

ثانيا– ديوان الترقية والتسيير العقاري:

L'office de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I)

تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير لذا تخضع لقواعد القانون التجاري[1]، وهذا من حيث القيد في السجل التجاري وحرية الإثبات وشهر إفلاسها، ولقد كانت هذه الدواوين مسيرة بمقتضى المرسم 270/85 [2] الذي تم بموجبه تحويل الطبيعة الإدارية لها إلى الاقتصادية لتعرف بعدها طابعا صناعيا وتجاريا بصدور قانون 01/88 [3]، وتماشيا مع الإصلاحات الاقتصادية تم تنظيمها من جديد عن طريق المرسوم 147/91[4]، الذي عرف فيما بعد تعدلا في بعض مواده بالمرسوم التنفيذي رقم 08/93[5]، حيث تمارس هذه الدواوين نشاطها على كامل التراب الوطني، وتتولى في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة بترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، وتتكلف علاوة على ذلك بالترقية العقارية والإنابة على متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه والعمل على ترميم وصيانة الأملاك العقارية لإعادة الاعتبار إليها[6].

كما تقوم بإيجار السكنات والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي[7] إضافة إلى هذا تقوم بجرد العمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسيطر وتراقب النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات الكائنة بهذه العمارات[8]، وضمان أيضا تنفيذ الأعمال من تنظيم وتنسيق والمتابعة والمراقبة لعمليات انجاز السكنات[9]، وما تجدر الإشارة إليه أن دواوين الترقية والتسيير العقاري لها جانب كبير في عمليات الترقية العقارية وتسييرها عن طريق النشاطات المكلفة بها من اجل هذه العمليات، لكن ما يلاحظ عن المرسوم رقم 147/91 المتضمن لطبيعة القانونية للدواوين الترقية والتسيير العقاري في المادة 04 منه انه جعل تولي وقيام هذه الدواوين لعملية الترقية العقارية على سبيل التبعية أي تقوم

---

(1) أنظر المادة 02 من المرسوم 147/91.

(2) المادة 02 من المرسوم رقم، 270/85، المؤرخ في، 1985/11/05م، المتعلق بتحويل وتنظيم وتسيير دواوين الترقية العقارية للولاية ، الجريدة الرسمية ، العدد 46.

(3) المادة 03 من القانون 01/88 المؤرخ في 1988/01/12، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسة العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية، عدد02.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 08/93، الصادر بتاريخ 1993/01/02، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 174/91 جريدة رسمية عدد02.

(5) المرسوم التنفيذي 174/91، نفس المرجع.

(6) انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91، نفس المرجع.

(7) انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91، نفس المرجع.

(8) بن يوسف بن رقية، المرجع السابق.

(9) Djilali adja ; droit l' urbanisme ; berti édition ; Alger ; 2007 ;p68.

بها استثناءا فقط أو كعمل إضافي لها الآن الذي يستدعي مراجعة وإعادة بناء النصوص القانونية لهذه الدواوين وهذا بإدراج الترقية العقارية كعمل أصلي بحكم تطابق مفهوم الترقية مع الطابع القانوني لهذه الدواوين. [1]

ثالثا- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:

Entreprise nationale de la promotion immobilière (E.N.P.I)

وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشئت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة تأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط (80 ألف دينار) الذين لا تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي الايجاري أو شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي

وتختص المؤسسة العمومية الاقتصادية هاته في:

- اقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية من شانها المساهمة في تصميم، تمويل وانجاز مجموعات عقارية مثل عقارات للسكن الجماعي، نصف الجماعي أو الفردي أو محلات ذات الاستعمال المهني والتجاري.
- اقتناء أراضي الوعاء بغرض انجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع البيع إضافة إلى اقتناء أية عقارات مبنية قصد إعادة تأهيلها وترميمها أو إعادة هيكلتها على أن تكون مخصصة للبيع، ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية وتقديم الاستشارة و المساعدة في ميدان تسيير الأملاك العقارية وذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة سواء كان ذلك لصالحها أو لصالح الغير.

ولقد تم إنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على خلفية حل مؤسسات ترقية السكن العائلي(E.P.L.F) والتي تعتبر هي الأخرى مؤسسات عمومية محلية أنشأت بموجب كل من المرسومين 200/83 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية[2]، والمرسوم رقم 177/84 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي[3]، حيث تتمتع هذه المؤسسة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي[4]، ولقد لعبت دورا مهما في الترقية العقارية في ظل القانون 07/86 بحكم تأهيلها

---

[1] Djilali adja ; droit l' urbanisme. p56.

[2] المرسوم 200/83 الصادر في 1983/03/19 المتعلق بتحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، عدد12.

[3] انظر المادتين 1و2 من المرسوم رقم 177/84، المؤرخ في 1984/07/21، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، الجريدة الرسمية، عدد30.

[4] المادة الأولى من المرسوم رقم 200/83، السابق الذكر.

إلى جانب دواوين الترقية والتسيير العقاري في انجاز عمليات البناء آنذاك[1]، وتهدف مؤسسات ترقية السكن العائلي إلى انجاز جميع العمليات الرامية إلى الحصول على سكن فردي عائلي وطبقا للمادة 03 من م.ت.م 177/84 فهي تتولى من اجل تحقيق مهامها مايلي:

- جميع الأعمال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في إطار هدفها.
- التكفل ببرامج السكن وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها.
- اقتناء الأراضي الضرورية وتهيئتها لتحقيق أهدافها.
- تنفيذ برامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن وتجزئتها بالتعاون مع الجماعات المحلية.
- تكوين جمعيات وتعاونيات عقارية ومساعدتها تقنيا وإداريا كما تتنازل عند الحاجة
- عما أنجز من السكنات للتعاونيات وهذه المشاريع التي تقوم بها مؤسسات ترقية السكن العائلي في ميدان الترقية العقارية تخضع للمراقبة التقنية من قبل المصالح المختصة التابعة للجماعات المحلية المعنية[2].

رابعا-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

L'agence nationale de l'amélioration et de développement du logement (A.A.D.L)

تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي[3]، وتخضع في علاقاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري[4].

ولقد تم إحداث هذه الوكالة بموجب المرسوم رقم 148/91 المؤرخ في 1991/05/12 كمؤسسة عمومية مكلفة بانجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية[5]، وما يفسر ويؤكد أهمية هذه الوكالة في مجال الترقية العقارية هو نص المادة 02 من المرسوم 148/91 التي حددت مهامها في هذا المجال والمتمثلة في:

- ترويج وتطوير السوق العقارية وترقيتها.

---

(1) عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص267.

(2) انظر المادة 04 من المرسوم 177/84، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه.

(3) انظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 148/91، المؤرخ في 1991/5/12، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره الجريدة الرسمية 25.

(4) انظر المادة 05 من نفس المرسوم.

(5) Djillali adja ; op ; cit ;p69.

- تأطير وتنشيط الأعمال التالية:

* القضاء على السكن غير الصحي.

* تجديد وترميم الأنسجة العمرانية القديمة – تغيير البنية الحضرية- إنشاء مدن جديدة.

- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.

- تطوير المعلومات ونشرها على نطاق واسع باتجاه العاملين في السوق العقارية (المقاولين- المواطنين- المؤسسات المالية-السلطات العمومية المحلية-منتجي مواد البناء-مكاتب الدراسات- مؤسسات الانجاز-مسيري العمارات والجمعيات...). [1].

الفرع الثاني: المتعامل الخاص:

نظم المتعامل الخاص لأول مرة في الجزائر بصدور الامر92/76 المؤرخ في 23اكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، وهذا في صورة تعاونيات عقارية والتي هي عبارة عن شركة أشخاص مدنية هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي.

لذا كان يكتتب في التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعيون والراغبون في الحصول على ملكية سكن في إطار تنظيم تعاوني يخصص للاشتراك[2]، وبصدور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية وجد في ظله المكتتب القيام بانجاز عمليات الترقية العقارية سواء كان شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص[3]. كما يتمثل المتعامل الخاص في الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادى أم منتظمين في التعاونيات العقارية، إضافة إلى الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين إلى القانون الخاص[4].

أما في إطار القانون 11رقم/04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أن المرقي العقاري الخاص هو شخص طبيعي كان أم معنوي يساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار، وعلى هذا يكون المتعامل الخاص انه: كل شخص طبيعي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة وفق ما جاء به هذا القانون أو يكون شخص معنوي يخضع للقانون الخاص كما هو الحال في التعاونيات العقارية المنصوص عليها بالأمر رقم 92/76 سابق الذكر والقائمة بعمليات الترقية والتسيير العقاري بمفهوم القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. [5]

---

(1) انظر المادة 02 من الأمر 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

(2) انظر المادة 13 من نفس الأمر.

(3) انظر المادة 08 من القانون 07/86، المتعلق بالترقية العقارية

(4) انظر المادة 09 من نفس القانون.

(5) انظر المادة 03 ف14 من القانون 04/11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

أو يكون هذا الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص عبارة عن شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال ونشاطات الترقية العقارية، ويكون المتعامل على رأس هذه الشركة التي تظهر في أن واحد كشركة بناء وشركة بيع ،أو شركة تجديد وانجاز طبقا للقانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تظم نشاط الترقية العقارية على أن المرقي الخاص قد يظهر في صورة شخص طبيعي أو تعاونية عقارية أو مؤسسة ترقية عقارية، وتعتبر هذه الأخيرة من ابرز الصور المتعارف عليها كمرقي خاص في ميدان الترقية العقارية، بحيث تخضع في تأسيسها إلى القواعد التي تتضمن الشركات التجارية في الشكل والموضوع ، بحكم أنها تعتبر تجارة في علاقتها مع الغير، أما الأشخاص الطبيعية سواء كانوا فرادى أو منتظمين لتعاونيات عقارية فان أعمالهم في إطار الترقية العقارية تتخصص لتلبية حاجاتهم الخاصة بما يجعلهم يخضعون لأحكام القانون المدني. [1]

[1] انظر المادة 544 من الأمر رقم59/75 ، المتضمن القانون التجاري.

المبحث الثاني :مفهوم التمويل العقاري

أساس نجاح أي مشروع وجود تمويل أو ممول، والممول هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بصفة اعتيادية أو لمرة واحدة فقط بتمويل المشروع، وتمويل المشاريع العقارية يكون بإحدى الطرق التالية:

إما عن طريق الاستثمار أو المشاركة أو عن طريق القروض .

فالتمويل العقاري وعملية الاستفادة منه تواجه المرحلة الانتقالية عراقيل مرتبطة أساسا بتشكيلة النظام المالي و البنكي للجزائر و انتشار ظاهرة المزايدة و المحاباة للبيروقراطية حيث إن التمويل العقاري في مجال شراء العقارات يتم بموجب اتفاق تمويلي بين الجهة الممولة و المشتري وبائع العقار[1].

ولتحديد مفهوم التمويل العقاري لابد من التطرق إلى:

- تعريف التمويل العقاري في المطلب الأول .
- صيغ التمويل العقاري في المطلب الثاني .
- الهيئات المالية الممولة لترقية العقارية في المطلب الثالث .

المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري

إن أزمة القطاع العقاري التي تعددت الدراسات و البحوث على تحليلها ورصد أبحاثها، أصبحت الدافع الرئيسي لأغلب الدول لإصدار قانون للتمويل العقاري الذي يعتمد في مضمونه على وضع آلية للتمويل العقاري بهدف توسيع الشرائح الاجتماعية المستفيدة من التمويل و تفعيل حركة الأنشطة العقارية و شراكتها في السوق لتوفير السيولة لهذه الشركات و تيسر الأمر عليها لسداد مستحقاتها للبنوك . [2]

كما تولت العديد من الحكومات نشاط المساكن والتمويل العقاري أهمية كبرى لهذا تتعرض للدراسة في هذا المطلب لتعريف بالتمويل العقاري الفرع الأول وتبيان خصائصه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف وخصائص التمويل العقاري

سنتطرق أولا إلى تعريف التمويل العقاري ثم ثانيا الى تحديد خصائصه

أولا: **تعريف التمويل العقاري :**

تعددت آراء الفقهاء في معنى التمويل العقاري ،إلا أنها لم تختلف كثيرا عن بعضها البعض فقد ذهب بعض الفقهاء إلى تعريف التمويل العقاري بأنه "حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات و غيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع بناء عقار فيلجا صاحب التمويل إلى جهة التمويل ثم يقوم بسداد

---

[1] عرعار الياقوت ، المرجع السابق، ص 4.

[2] حسن حسين شحاتة – صيغ التمويل العقاري المعاصر بحث منشور (www.Darelmashora.com) موقع دار المشورة الالكترونية.

دفعية هذا التمويل على آجال يُتفق عليها نظر عائد" ، وقد اغفل هذا التعريف باقي مجالات التمويل العقاري الأخرى مثل ترميم أو تحسين المساكن أو الوحدات الإدارية. [1]

وذهب البعض إلى أن التمويل العقاري هو اتفاق من نوع خاص بين أطراف ثلاثة بمقتض هذا الاتفاق يلتزم الممول بان يضع تحت تصرف المستثمر المقترض مبلغا من المال للوفاء بالالتزامات الثنائية الناتجة عن عملية قانونية تتعلق بعقار وذلك إلى المستفيد في مقابل التزام المستثمر بسداد مبلغ التمويل المتفق عليها والتزام المستفيد بالقيام بكافة الأعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق الممول.

كما يعرف التمويل من الناحية الاقتصادية كالآتي:

عندما تريد منشاة زيادة طاقتها الإنتاجية أو إنتاج مادة جديدة أو إعادة تنظيم أجهزتها فإنما تضع برنامجا يعتمد على الناحيتين التاليتين :

❖ الناحية المادية: أي حصر كل الوسائل المادية الضرورية لانجاز المشروع، عدد وطبيعة الأبنية؛ الآلات؛ الأشغال و اليد العاملة .

❖ الناحية المالية: تتضمن كلفة ومصدر الأموال وكيفية استعمالها وهذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل.وعليه فالتمويل هو الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها و طالب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف أنواعها بل أيضا الأفراد و الأسر و الدول . [2]

ومسؤولية الممول تتمثل في محاولة التأكد من حسن تدبير المتحصلات و المدفوعات حيث بتسيير دائما المال للوفاء بالمدفوعات اللازمة كما ظهرت ،وعندما تتساوى المتحصلات و المدفوعات فلا مشكلة في ذلك [3] .

إن التمويل العقاري وسيلة حديثة نسبيا لتمويل العقارات استحدثت لتحقيق هذا الغرض إلى جانب وسائل التمويل الأخرى وفي سبيل التيسير على الأفراد في الحصول على العقارات ومنحهم التمويل الأنسب، وضعت بعض التشريعات الأدوات والوسائل القانونية اللازمة لتحقيق هذه الغايات.

أما في ما يخص الإطار التشريعي لتعريف التمويل العقاري فان المشرع لجزائري لم يبين قانونا للتمويل العقاري مقارنة مع النظم القانونية الأخرى، ففي مصر تم إتاحة الفرصة للمؤسسات المالية لتوفير المسكن ومن اجل تحقيق ذلك وضعت آليات فنية وقانونية والعديد من الإجراءات التي تستهدف تشجيع التمويل العقاري، إضافة إلى القواعد المنظمة لاتفاق التمويل العقاري باعتباره الآلية التي تحكم العلاقة بين الأطراف المختلفة موضع التنفيذ بصدور القانون رقم 148 لسنة 2001 المنظم للتمويل

---

[1] حسن حسين شحاتة، نفس المرجع.

[2] د. مصطفى احمد نصير – التمويل العقاري ومدى اعتباره من النماذج الجديدة للتمويل الإسلامي– كلية الحقوق جامعة بنها، سنة 2001، ص 4 .

[3] عرعار الياقوت، ص 6.

العقاري و تليه اللائحة التنفيذية الصادرة في 09 ديسمبر 2001 القاضية بإنشاء الهيئة العامة لشؤون التمويل العقاري رقم 277 لسنة 2001 . [1]

كما نص القانون المصري في 1978/01/10 المتعلق بالقرض الاستهلاكي على التمويل العقاري، وهذا القانون عُدّل بالقانون الصادر في 1979/07/13 الخاص بتبصير وحماية المقترضين في المجال العقاري، وكذا القانون 1990/12/19 الذي نص على الالتزامات الإضافية التي تفرض على البنك الذي يُمول منزل فردي، إضافة إلى القانون رقم 99-532 المؤرخ في 1999/06/25 الذي جاء لتطوير السوق المالية و التعمق في الإصلاح الجذري للنظام القانوني لشركات القرض العقاري[2] .

كما أضاف القانون رقم 579 الصادر في 1971 إلى القانون المدني الفرنسي بابا جديدا تحت رقم 8 مكرر بعنوان التمويل العقاري titre VIII du contrat de promotion immobilier وقد نص المادة 1831-1 المضافة إلى القانون المدني الفرنسي على إن يتكلف الممول العقاري في مواجهة رب العمل بان يباشر بواسطة الغير في مقابل ثمن متفق عليه وعن طريق إبرام عقود إيجار عمل أو عقود مقاولة تحقيق مشروع تشييد بناء أو أكثر كما انه يباشر أيضا بنفسه أو بواسطة الغير ولقاء اجر متفق عليه، كل أو بعض العمليات القانونية والإدارية اللازمة لهذا الغرض . [3]

وعلى هذا الغرض عرف الممول العقاري بأنه: الوكيل الاقتصادي الذي يتولى تحقيق أو بناء أو أكثر كي يكسب ملكيته إلى واحد أو أكثر من الأشخاص الذين يُسمون (بمُتلقي الملكية).

كما عرفه القضاء الفرنسي في ضوء ذلك بأنه لذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يأخذ المبادرة ويبذل العناية الرئيسة أو الأساسية بالعملية العقارية فيكفل بان يسلم أو يبيع أو يُورد عقارا مطابقا لقانون وخاليا من العيوب [4].

ثانيا: خصائص التمويل العقاري

تختلف صور وأشكال تطبيق نظام التمويل العقاري في دول العالم وفقا لعدد من المحددات كأنماط المعيشة والأوضاع الاقتصادية والمالية ,ورغم كل هذه الاختلافات إلا أن التمويل العقاري ينفرد بخصائص يمكن إجمالها . [5]\

---

[1] م.د علاء حسين علاء ،اتفاق التمويل العقاري ،المجلة القاسمية للقانون والعلوم السياسية ،العدد الثاني ،المجلد الثاني كانون الاول ، سنة 2009، ص 91.

[2] عرعار الياقوت ، المرجع السابق، ص 9.

[3] عرعار الياقوت ، نفس المرجع، ص 10.

[4] م.د علاء حسين علاء ، المرجع السابق، ص 100.

[5] محمد أبو زيد –حقوق والتزامات المستثمر إزاء الممول وفقا لتفاق التمويل العقاري مجلة العلوم القانونية والاقتصادية العدد2 الجامعة عين الشمس مصر، سنة 2005، ص29.

1-التمويل العقاري عقد مالي ومن العقود ذات التنفيذ المتتابع

أ- التمويل العقاري عقد مالي

- إن نظام التمويل العقاري يسمح بالتدخل المالي ويبدو هذا من خلال الالتزامات المتبادلة بين أطراف الاتفاق ومن خلال المؤسسات المحول لها مزاولة أنشطة التمويل العقاري.

- فاتفاق التمويل العقاري كثيرة من العمليات القانونية يتضمن بنودا أو شروطا تتمثل في:

- الشروط التي يتم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط بما في ذلك بيان العقار وثمنه
- مقدار المعجل من البيع الذي أداه المشتري للبائع
- عدد وقيمة الأقساط في باقي الثمن وشروط الوفاء بها على أن تكون محددة إلى حيث استفتائها
- قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها وهذه الاقتراحات كما يبدو جليا هي كما التزامات مالية كما ان الجهات الدول لها ممارسة نشاط التمويل العقاري تتمثل في الأشخاص الاعتبارية العامة التي يتدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها. [1]

* شركات التمويل العقاري :المرخص لها بمزاولة غرض التمويل العقاري وبالشروط المحددة بالقانون

* البنوك المسجلة لدى البنك المركزي لهى الحق ان تزاول نشاط التمويل شريطة الحصول على موافقة البنك المركزي عن ذلك ومجمل هذه المؤسسات هي مؤسسات مالية تزاول نشاط التمويل العقاري وفقا للقواعد القانونية التي تنظم طريقة عملها، كما أنها توفر الأموال اللازمة لعمليات الاقتراض عن طريق الأدوات المالية المتاحة كالأسهم والسندات غيرها [2].

ب- التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع :

إن اتفاق التمويل العقاري يعتبر من العقود الزمنية أو عقود المدة إذ تعرف هذه الأخيرة أنها تلك العقود التي تعتبر المدة عنصرا أساسيا فيه إذ تحدد محله وهي إما ذات تنفيذ مستمر كعقدي الإيجار والعمل وإما عقود ذات تنفيذ دوري كعقد التوريد[3].

و اتفاق التمويل العقاري في الائتمان طويل الأجل (10سنوات إلى 15 سنة أو أكثر) كما انه من بين الشروط التي يجب أن يتضمنها إنفاق التمويل العقاري للمدة المحددة للوفاء بأقساط باقي الثمن، لكن الواقع عكس ذلك تماما إذ أن المدة لا تدخل في تحديد التزامات طرفي العقد .

---

[1] عرعار الياقوت ، المرجع السابق ص18.

[2] عرعار الياقوت – المرجع السابق، ص19.

[3] د. مصطفى احمد إبراهيم نصير، التمويل العقاري، كلية الحقوق جامعة بنها، سنة 2009، ص 7.

فمقدار الالتزامات لكل طرف لا تعتبر بحسب المدة التي تستغرقها فترة السداد .

كما أن مبلغ التمويل المتفق عليه يمكن أن يوفي به المعترض دفعة واحدة أو أكثر وفقا لمعدل انجاز أعمال البناء أو الترميم أو التحسين .

اتفاق التمويل العقاري يختلف عن العقود الزمنية ،التي ليس لها اثر رجعي للفسخ كما أن المنفعة التي حصل عليها احد أطراف العقد لا يمكن استردادها، غير أن اتفاق التمويل العقاري ليس كذلك فيمكن إعمال الأثر الرجعي للفسخ بحيث يعود المتعاقدان للحالة التي كان عليها قبل انعقاد العقد [1]

2- التمويل العقاري من عقود الإذعان و عقود الاستهلاك

أ- التمويل العقاري من عقود الإذعان

عقد الإذعان :

وهو عقد يملي فيه المتعاقد شروط على المتعاقد الثاني الذي ليس له إلا رفض العقد أو قبوله ويتميز هذا النوع من العقود بسيطرة احد المتعاقدين على الأخر فيفرض عليه شروطه و لا يُقبل مناقشتها و ترجع هذه السيطرة عادة إلى احتكار فعلي أو قانوني للسلع أو الخدمات من طرف المتعاقد القوي .

و باعتبار العقد من عقود الإذعان لابد من توافر شروط وهذه الشروط يمكن إجمالها فيما يلي: [2]

- إن يتعلق العقد بسلع أو مرافق تعتبر من الضروريات الأولى بالنسبة للمستهلكين أو المنتفعين.
- احتكار هذه السلع والمرافق احتكارا قانونيا او فعليا او على الأقل عدم تعرضه بالنسبة لها إلا لمنافسة محدودة لنطاق .
- ان يكون الإيجاب موجها إلى الجمهور كافة بشروط متماثلة ولمدة محدودة [3] .
- يترتب على اعتبار اتفاق التمويل العقاري من قبل عقود الإذعان نتائج مهمة تتعلق خاصة بسلطة القاضي إزاء تفسير الشروط الغامضة أو إلغاء أو إبطال الشروط التعسفية .

*** الشروط الغامضة:**

إن الإجراءات الخاصة بالتمويل العقاري يجب أن تكون بطريقة واضحة ومحددة على نحو يُمكِن المقترض في معرفة حقوقه وواجباته كما يجب ان يكون العرض المقدم لطالب التمويل مكتوبا .

---

[1] محمد حسنين – الوجيز في نظرية الالتزام –المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر، بدون طبعة، بدون سنة، ص18.
[2] علي فلالِي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، الطبعة 2، موقن لنشر والتوزيع – الجزائر، سنة 2005، ص 60.
[3] نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام ، دار المعرفة الجامعية، مصر، سنة 1994، ص 50 ،51

كما ان المؤسسات المالية قد تلجأ في سبيل إغراء طالبي التمويل إلى تحديد العرض وإصداره بطريقة تحيط بكثير من الإبهام والغموض بحيث لا يستطيع طالب التمويل إن يحدد بصفة واضحة مقدار حقوقه والتزاماته [1].

كما أن الغموض يمكن أن يتجلى في اشتمال شروط اتفاق التمويل العقاري على عبارات غير مقروءة نتيجة للحالة المادية للوثيقة او غير مقروءة نتيجة لسوء الطباعة وكذلك طول الزمن وتفاوت الخط المكتوب به يمكن ان يصف طالب التمويل العقاري عن قراءة الشروط المعروفة بطريقة غير واضحة

*** الشروط التعسفية :**

يعرف الفقه الشروط التعسفية بأنها كل شرط يدرج في نماذج العقود بواسطة الطرف القوي ذوي الخبرة و يكون من شأنها منحه ميزة مبالغ فيها على حساب الطرف الآخر و يعرفها القانون الصادر في 10 يناير 1978 المتعلق بتبصير وحماية المستهلك بأنها :" الشروط التي يتضح أنها مفروضة على المستهلك نتيجة لما يتمتع به الطرف الآخر من قوة اقتصادية و يمكن من شأنها ان تمنح هذا الطرف القوي ميزة مبالغا فيها ". [2]

وتتميز الشروط التعسفية بخاصيتين :

- التعسف في استعمال التفوق الاقتصادي والخبرة العملية .
- الحصول على ميزة مبالغ فيها دون أن يقابلها التزام، ووجود شروط تتنافى و طبيعة التمويل العقاري والتزام طالب التمويل فوق ما هو منصوص عليه القانون (كالشروط الجزائية، شروط الإلغاء والبطلان والسقوط). [3]

ب- التمويل العقاري من عقود الاستهلاك:

المستهلك هو كل شخص يتعاقد بقصد إشباع حاجاته الشخصية أو العائلية، وبناء عليه لا يكتسب هذه الصفة من يتعاقد لأغراض مهنته أو مشروع أو حرفة.[4]

وبالرجوع إلى التشريع الجزائري نجد نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 39/90 المؤرخ في 30 يناير 1990 المتعلق بحماية المستهلك، أن المستهلك هو: "كل شخص يقتضي بثمن أو مجانا

---

[1] محمد أبو زيد، اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية مجلة العلوم القانونية والاقتصادية العدد 2 جامعة عين شمس مصر، سنة 2005، ص129.

[2] عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص20.

[3] عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص20

[4] المرجع السابق، ص 82.

منتوجا أو خدمة معين للاستعمال الوسطي أو النهائي لسد حاجته الشخصية أو حاجة أخر أو حيوان يتكفل به"

- المستهلك هو كل شخص يتعاقد بقصد إشباع حاجاته الشخصية أو العائلية، وبناء عليه لا يكتسب صفة من يتعاقد لأغراض مهنته أو مشروع أو حرفة.
- كما يوصف المستهلك أنه شخص لا هم له سوى إشباع حاجاته الشخصية من مأكل ومشرب وملبس وإشباع حاجات أسرته من الأشياء، في حين أن الشخص الطبيعي اهتماماته وأنشطة وعقود لا تدخل في عمليات الإشباع المادي ولا كنها لازمة لحماية وتدخل في دائرة عقود الاستهلاك مثل: عقد إيجار، المسكن، عقد القرض...الخ.
- وبالرجوع إلى التشريع الجزائري نجد ص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 39/90 المؤرخ في 30 يناير 1990 المتعلق بحماية المستهلك، أن المستهلك هو: "كل شخص يقتضي بثمن أو مجانا متوجا أو خدمة معين للاستعمال الوسطي أو النهائي لسد حاجته الشخصية أو حاجة أخر أو حيوان يتكفل به".[1]

الفرع الثاني: اهمية وطبيعة التمويل العقاري:

اولا: اهمية التمويل العقاري:

1-الاهمية المالية والاقتصادية:

أ- الاهمية المالية:

ان تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري يعتبر من احدى العوامل الاساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي وتدعيمه واستقرار الاقتصاد الوطني ككل، فالمعاينات والإصلاحات التي أجريت على تطوير القطاع المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية. [2]

كما أن سوق العقار هو أكبر الأسواق وأضخمها من حيث عدد العملاء ورأس المال المطلوب ومن ثم فوجود طلب مرتفع من عروض غير متكافئة من حيث تغطية معظم عروض الطلب ونسب العمولات التي يتم قرضها على مبلغ التمويل يعتبر أزمة ناتجة عن وجود فجوة بين الطلب على الاقتراض التي تؤدي إلى عجز الأفراد عن تسديد القروض المترتبة عليهم بعد أن غامر الملايين منهم

---

[1] محمد أبو زيد ، نفس المرجع ، ص 83.

[2] عبد القادر بلطاس، المرجع السابق ، ص21، 22.

على مدى سنوات بشراء المنازل ورهنها لبنوك أملا بارتفاع الأسعار التي تراجعت بشدة مما جعل البنوك المقترضة ومؤسسات الرهن العقاري تقدم على بيعها تعويضا للسيولة. [1]

ب- الأهمية الاقتصادية:

إن الأثر الذي قد يحدثه القطاع السكن على النشاط الاقتصادي ذو أهمية بالغة ويحتاج إلى دعم من طرف الدولة فضرورة مراجعة عمل المصارف الخاصة لا سيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية، ووضع لضوابط العمل سوق الأوراق المالية أضحى من سياسات التي يجب اتخاذها لتفادي حدوث أي أزمة خاصة ونحن نعلم مدى تأثير القطاع على العقار ككل سواء بالإيجاب أو بالسلب.

فقطاع السكن مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاط الاقتصادي ويظهر من خلال الاستثمار والإنتاج والشغل والأسعار فالأنظمة المالية الضعيفة والأقل تطورا وغير القادرة على تجنيد الادخار الخاص أدت بالمعلومات إلى اللجوء إلى تمويل النشاطات السكنية باستعمال الأموال العمومية، ويبقى عدد كبير من العائلات ذات الدخل الضعيف محرومة من الحصول على القروض البنكية لعدم تمكنها من تقديم ضمانات كافية. [2]

2- الأهمية الاجتماعية والقانونية:

سنتطرق إلى تحديد الأهمية الاجتماعية والقانونية

أ/ الأهمية الاجتماعية:

تحدث الدكتور مصطفى هيدب رئيس الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية خلال ندوة إقليمية في القاهرة أن مشكلة السكن في الوطن العربي تزداد حدة بسبب الزيادة السنوية المرتفعة في السكان وتضاعف عدده كل ربع قرن والهجرة الريفية نحو المدن وزيادة معدل الأفراد للمسكن الواحد عن المتوسطات الدولية وكون حوالي ثلث المساكن القائمة غير مستوفية لأدنى الشروط المناسبة والبذل في بناء المساكن بما يخالف قدرات البناء في الوطن العربي، وأكد أيضا الدكتور هيدب على ضرورة إنتاج الأساليب سليمة في تقييم العقار وضرورة التغلب على أوجه القصور في الهيكل القانوني. [3]

ب/ الأهمية القانونية:

نظرا لأهمية التمويل العقاري ظهرت الحاجة الماسة إلى تشريع ينظم هذا النوع من الائتمان وفي ظل غياب تشريع خاص ينظمه في الجزائر، أصبح هذا النظام يخضع لقواعد هي من ابتداع

---

[1] الياقوت عرعار ،المرجع السابق ، ص11.
[2] عبد القادر بلطاس، المرجع السابق ، ص24.
[3] الياقوت عرعار ، المرجع السابق ص14.

التطبيق العملي للبنوك والمؤسسات المصرفية والتي ما إن فتئت تنفرد في وضع قواعده وأسسه ففي الجزائر نجد أول من احتضن الائتمان العقاري هو الصندوق الوطني لتوفير الاحتياط "cnep" الذي تأسس في سنة 1964 بموجب المرسوم رقم 64/227 المؤرخ في 1964/10/08 حيث بادره منذ السبعينات بتحفيز الأفراد على الادخار من أجل الحصول على مسكن بتقسيط طويل الأجل، إما لبناء مسكن أو شراء مسكن جديد، وهو يقدم هذه القروض بشروط تكاد تكون موحدة دون تفرقة بين القروض الممنوحة للأفراد العاديين والمحترفين ثم انتهج العمل بهذا النوع من الائتمان بنوك معينة كالقرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية. [1]

ثانيا: طبيعة التمويل العقاري:

إن اتفاق التمويل العقاري يتمثل في حقيقته عقد قرض لمبلغ من النقود مضمون برهن عقاري أو بحق الامتياز أو غير ذلك من الضمانات، وهذا الضمان يقع على العقار موضوع التمويل.

والعقار الذي تم تمويله بصيغة القرض قصد شرائه، تنتقل ميدانيته من البائع إلى المشتري مباشرة دون أن تمر إلى الممول المقترض أما إذا كان التمويل، لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض بملكها المقترض أو لغرض الترميم، فإن الملكية لا تزول عن المقترض. [2]

أما إذا كان التمويل لغرض الترميم، فإن الملكية لا تزول عن المقترض الذي حصل على التمويل، كما لا ينال من ثبوت حق الملكية للمشتري أو المقترض أن يتضمن اتفاق التمويل العقاري بندا بمقتضاه يمتنع عليه التصرف في العقار الضامن خلال مدة محدودة إذا أن هذا المنع لا يتقرر إلا لمدة محدودة ورعاية لمصلحة مشروعة. [3]

إن المسائل المتعلقة بالتمويل العقاري تمس دعامة أساسية من دعائم النظام العام في المجتمع بجميع صوره الاقتصادية والاجتماعية والسياسية حيث يكون بتمويل تملك العقارات المبنية سواء كان ذلك لغرض السكن أو بهدف مزاولة نشاط مهني مع ما يتركه من أثار إيجابية على الوضع الاجتماعي وما يوفره للأفراد من أمن اقتصادي. [4]

ومن أجل ضمان فاعلية قواعد التمويل العقاري، فإن هناك العديد من التشريعات قد أقرت حماية خاصة لها عن طريق فرص إجراءات ولمن يخالفها تسلط عليه عقوبات جنائية أو إدارية أو مدنية وإسناد مهمة الرقابة لبعض الجهات الإدارية على الشركات التي تزاول نشاط التمويل العقاري ومنح

---

[1] الياقوت عرعار ، نفس المرجع، ص15.
[2] محمد أبو زيد ، المرجع السابق ص 160.
[3] محمد أبو زيد ، المرجع السابق ص 160.
[4] عرعار الياقوت، المرجع السابق ، ص31.

هذه الجهات المراقبة سلطة الضبطية القضائية في إثبات الجرائم المخالفة لهذا النظام (التمويل العقاري) والقرارات الصادرة تنفيذا له.

إن قواعد إتفاق التمويل العقاري، هي قواعد أمرة حيث لا يبطل الشرط المخالف لهذه الأحكام، إذا كان أكثر فائدة لطالب التمويل.

– فهذه الأحكام تمثل الحد الأدنى لها يحقق مصالح هذه الفئة فإن تضمن إتفاق التمويل العقاري من خلال تضمن الاتفاق بنودا أو شروط ننقى من الحماية المقررة له أو تحرمه من مميزات أو حقوق تعرضت له بمقتضى نص القانون. [1]

المطلب الثاني: صيغ التمويل العقاري:

لقد عقدت الكثير من الدول أملا وطموحات حول قانون التمويل العقاري وكيفية مساهمته الإيجابية في حل قضايا السكن لتمكين محدودي الدخل من الاستفادة من السكنات عن طريق سلسلة من الإجراءات التي تنفذها الحكومة والشركات والبنوك لتنشيط الطلب والخروج من الركود الحقيقي، وإقامة سياسة شاملة خاصة على مستولى أشكال التمويل ورد الاعتبار لسوق العقارية.

– ولقد أكدت الدراسات أن مختلف البنوك التجارية في العالم تتبع عدة أساليب أو صيغ لتمويل العقاري، لذا فإننا سنتطرق لهذه الصيغ من خلال مطلبين، تخصص الأول منه لدراسة صيغة القروض العقارية، باعتباره الأكثر شمولا في التمويل العقاري، أما المطلب الثاني فتناول فيه صيغتي البيع عن طريق الإيجار، والقرض الإيجاري. [2]

الفرع الأول: القروض العقارية:

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف وخصائص القرض العقاري و نتناول فيه ايضا أنواع وشروط القرض العقاري.

اولا: تعريف القرض العقاري وخصائصه.

1– تعريف القرض العقاري:

أ– تعريف القرض العقاري قانونا:

حسب نص المادة 450 من القانون المدني التي تنص على[3]:

---

[1] أنظر المادة 104 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانوني المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 78، سنة 1975 .

[2] عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص35.

[3] الأمر رقم 58/75 الصادر في 1975/09/29 المتضمن التقنيين المدني المعدل والمتمم.

«قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقترض أن ينقل إلى المقترض ملكيته مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي أخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيرة في النوع والقدر والصفة»

– «كما تضمن القانون رقم 05/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتعلق بالقروض الرهنية [1]عرف القرض في المادة 05/02 منه على أنه: السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن»

بالإضافة إلى القانون رقم 12/86 الصادر في 1986/08/19 المتعلق بنظام البنوك والقروض نجده في المادة 32 منه عرف القرض بأنه : [2]

" تعد عملية قرض في مفهوم هذا القانون كل عمل تقوم به مؤسسة مؤهلة لهذا القرض تصنع مؤقتا وبمقابل أموال تحت تصرف شخص معنوي أو طبيعي تعد بذلك أو تعاقد بالتزام موقع لحساب هذا الأخير... »

كما نصت المادة 68 من الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد والقرض على أنه:

"يتشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يصنع بموجبه شخص أو بعد بوضع أموال تحت تصرف شخص أخر بأخذ بموجبه لصالح الشخص الأخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان. [3]

ب– تعريف القرض العقاري فقها:

القرض العقاري هو إنفاق بين البنك والعميل يحدد شروط هذه القروض وأجالها وما يتقاضاها البنك من الفوائد والعمولة والضمانات التي يقدمها العميل كما نطبق القواعد العامة على وجود صحة القرض وتجاريته مع إثباته وتكون له نفس الآثار التي تعرفها بمقتضي القواعد العامة، كل ما في الأمر أن العقد الذي يبرمه البنك لا تقترض فيه نيته التبرع كما هو اشنأن في عقد القرض المدني. [4]

– وما نستنتج من أراء الفقهاء أن القرض هو تقديم شيء معين من طرف شخص أخر على أن يرجعه هذا الأخير الأول في أجل محدد وذلك مجانا أو بمقابل فهو عمل لقاء عوض يضع بموجب شخص ما

---

[1] الجريدة الرسمية العدد 15 الصادرة في 2006/03/12.

[2] الجريدة الرسمية العدد 34 الصادرة في 14/ذو الحجة عام 1406.

[3] الجريدة الرسمية العدد52 الصادرة في 2003/08/27.

[4] عبد الحميد الشورابي، عمليات البنوك في ضوء القضاء، فقه التشريع وصيغ العقود والدعاوى التجارية وفقا للقانون التجارة منشأ المعارف ،مصر2001، سنة 1999 ص169.

أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص أخر أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الأخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان. [1]

ج- التعريف الشرعي للقرض العقاري:

عرف فقهاء الشريعة الإسلامية القرض على أنه "اقتطاع جزء من مال المقترض بسلمه إلى المقترض وهو دفع مال أو شيء أخر مشمول بشرط أن يكون متماثلا أو أن يكون لمنفعة المقترض فقط وهذا مستمد من الآيات الكريمة والأحاديث الشريعة، نذكر على سبيل المثال المذهب الشافعي الذي عرف القرض أنه تمليك الشيء على أن يرد مثله. [2]

2- خصائص القرض العقاري:

إن عملية القرض العقاري تتسم بالعديد من الخصائص وهي:

أ- القرض العقاري عقد رضائي:

نستنتج من خلال نص المادة 450 قانون مدني جزائري أن عقود القرض في قروض رضائية تنشأ بمجرد تطابق إدارتي المقرض والمقترض ويقوم في ذمة هذا الأخير بصفته المستفيد من القرض العقاري الالتزام بالوفاء بمبلغ القرض العقاري عن طريق دفع أقساط قد تكون شهرية أو بحسب الإنفاق في العقد.

أن المبدأ في القانون المدني هو رضائية العقد إلا أن هذا المبدأ ليس مطلق بل ترد عليه استثناءات تتمثل في بعض العقود التي يجب لقيامها صحيحة تحقيق شروط شكلية فالغاية من الشكلية في عقد القرض هي تحقيق الحماية التعاقدية اللازمة للطرف الضعيف في العقد وهو المقترض ونلاحظ فيما يخص عقد القرض العقاري في الجزائر وفي غياب نصوص تشريعية مماثلة لتلك المدرسة في التشريع الفرنسي، ممارسة هذا القرض تخضع لتقنيات وإجراءات خاصة ومعبرة تتطلب الكثير من التأني والتبصير حيث أن الشكلية في عقد القرض العقاري تلعب دورا هاما. [3]

ب- القرض العقاري قرض بفائدة:

تنقسم القروض الاستهلاكية وفقا للأحكام القانون المدني إلى نوعين، قروض استهلاكية مجانية وقروض استهلاكية بفائدة، قرر المشرع الجزائري وعلى عكس معظم التشريعات الأخرى أن تكون عقود القرض الاستهلاكية المدنية، المبرمة بين الأفراد دائما قروض مجانية فلا يجوز لأي فرد أن

---

[1] عبد الحميد الشورابي، نفس المرجع، ص169.

[2] د/ علاء الدين خروفة، عقد القرض في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، دراسة مقارنة، مؤسسة نوفل لبنان 1982 ص 53.

[3] طالي لطيفة، القرض العقاري- فرع العقود والمسؤولية رسالة ماجستير غير المنشورة، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2002-2001 ، ص12.

يتقاضى أجر مهما كانت طبيعة أو شكله مقابل أن يقترض مالا أو شيء مثليا أخر للغير إن يتقاضى أجر ثمن في عقد القرض الذي يبرمه الأفراد هو أمر استثنائي يرخص به المشرع الجزائري في حالات معينة ومحددة. [1]

الحالة الأولى: نصت المادة 455 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "يجوز للمؤسسات القرض في حالة إيداع أموال لديها أن تمنح فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية لتشجيع الادخار.

الحالة الثانية: نصت المادة 486 من القانون المدني الجزائري على ما يلي" يجوز للمؤسسات القرض التي تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحدد قدرتها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية. [2]

ج- القرض العقاري قرض نقدي:

كأصل عام يكون المحل في عقد القرض من الأشياء المثلية القابلة للاستهلاك كالسلع والبضائع إلا أن الحياة العملية تثبت أن الشيء المقترض يكون معظم الحالات مبلغ من النقود مما دفع المشرع الجزائري إلى تحصديهما بالذكر في نص المادة 450 قانون مدني جزائري القرض العقاري ضمن صنف أو نمط القروض النقدية حيث يكون المحل دائما في القرض العقاري مبلغا من النقود يسلمه المقترض للمقترض من أجل تمويل العملة أو المشروع العقاري. [3]

د- القرض العقاري من العقود الزمنية:

للقرض العقاري مدة محددة يمكن أن تفرضها المؤسسة المقترضة حسب التنظيم المعمول به وشروط منح القرض تكون عادة محصورة بمدة دنيا ومدة قصوى وذلك حسب قدرة الزبون المقترض على التسديد.

ه- القرض العقاري عقد ملزم لجانبين:

وذلك حسب نص المادة 55 من القانون المدني الجزائري: يكون العقد ملوما لطرفين من تبادل المتعاقدان الإلزام بعضهما بعضا من خلال نص المادة المذكورة نستنتج أن عقد القرض العقاري هو من العقود الملزمة لجانبين حيث ينشأ التزامات متبادلة فيما بين المؤسسة المقرضة والمقترض يلتزم

---

[1] طالي لطيفة، المرجع نفسه ص 12-13.
[2] المواد 450-455-456 ، من قانون مدني جزائري.
[3] طاليي لطيفة، المرجع السابق، ص14.

هذا الأخير بإعادة هذا المبلغ في الآجال المحدد في العقد كما يلتزم المقترض بتقديم ضمانات للمؤسسة المقترضة حتى تتمكن من استفاء دينها من المقترض في حالة الإخلال بالالتزامات. [1]

ثانيا: أنواع القروض العقارية وشروطها

1: أنواع القروض:

تتنوع القروض على اعتبار أجالها إلى قروض بحسب الضمانات المخصصة له، وبحسب الجهات المانحة له والقرض منه.

أ- حسب الضمانات:

***القرض الشخصي:**

هو القرض الذي يمنح للمقترض على أساس الاعتبار الشخصي فالضمان في هذا النوع، من القروض هو ضمان شخصي يستند إلى عناصر معنوية في الشخص المقترض، كالسلم التجاري، إذا كان المقترض تاجرا. [2]

***القرض العيني:**

هو الذي لا يمنح إلا مقابل ضمانات من طرف المقترض الذي قد يكون ضمانات شخصية كفيل شخصي، ضمان احتياطي، التأمين وقد تكون ضمانات عينية ويكون محورها أشياء ذات قيمة أموال وقيم أهمها الرهن الحيازي، الرسمي، وحقوق الامتياز. [3]

ب- حسب الغرض منه:

***القرض التجاري:**

ويمكن كذلك عندما يقدمه أصحاب الأعمال لبعضهم البعض أو تعقده مؤسسات القرض فيما بينها أو تمنحه لفئة أصحاب الأعمال كالتجار الذين استفادوا من قروض لتمويل مشاريعهم التجارية. [4]

***القرض المدين: الاستهلاكي:**

ويكون كذلك عندما يعقده الأفراد فيما بينهم أو عندما تقدمه مؤسسة قرض- بنك- للأفراد لغرض تلبية حاجياتهم الخاصة كشراء سلع الاستهلاك الشخصي والمنزلي بالتقسيط وتقسم حسب الغاية أو القصر إلى: [5]

---

[1] المادة 55 من القانون المدني الجزائري.

[2] أبو عتروس عبد الحق الوجيز في البنوك التجارية الطبعة 2 كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير- جامعة قسنطينة الجزائر، سنة 2000، ص 29.

[3] أبو عتروس عبد الحق ، المرجع السابق ص32.

[4] أبو عتروس عبد الحق ، نفس المرجع، ص32.

[5] طالي لطيفة، المرجع السابق، ص 17.

- قروض خصصت لتلبية الحاجات الاستغلالية للمؤسسات.
- قروض تعتمدها الأسرة والعائلات.
- القروض التي تغطي استثمارات المؤسسات.

ج- بحسب مدتها أو أجال انقضائها:

مع العلم أن الزمن يعتبر عنصر أساسي في عقد القرض وعلى هذا الأساس تقسم القروض على النحو التالي: [1]

* قروض قصيرة الأجل مدتها عادة سنة واحدة ولا تتجاوز سنتين تستخدم في تمويل التجاري للمنشآت مثل: شراء الخام.

* قروض متوسطة الأجل: تزيد مدته عن سبع سنوات لتصل أحيانا إلى عشرون سنة تستخدم بغرض تمويل بعض العمليات الرأسمالية التي تقوم بها المشروعات مثل: استبدال آلات المصنع بوحدات جديدة:

* قروض طويلة الأجل: وهي التي تصل مدتها إلى 30 سنة والتي تمنح بعض تمويل مشروعات الإسكان والمشروعات العقارية واستصلاح وبناء مصانع. [2]

د- **حسب الجهات المانحة له:**

يتنوع القرض على هذا الأساس حسب صفة القرض فيكون قرضا ماديا إذا منحته شخص لأخر ويكون قرض مصرفيا إذا منحه مصرف- البنك أو المؤسسة المالية- للعميل الذي قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا. [3]

2- **شروط القرض العقاري:**

الشروط العامة للقرض العقاري: وتتمثل في : [4]

- يجب ان تكون القروض العقارية الممنوحة لغاية البناء او اكمال او توسيع البناء على دفعات متناسبة مع التقدم في انجاز المشروع السكني و الحد الاقصى لدفعة الاؤلى5 بلمئة من قيمة القرض العقاري،

---

[1] طالي لطيفة، نفس المرجع، ص17.
[2] طالي لطيفة، نفس المرجع، ص18.
[3] www-cnep-banque-dz-1
[4] www-cnep-banque-dz-2

– يجب ان يكون القرض العقاري لغايات شراء المساكن الجاهزة دفعة واحدة على ان يكون قد مضى على الترخيص للبناء اكثر من 5 سنوات او ليكون مملوكا لاحد اصول او فروع زوج طالب القرض

– على المقترض ان يقوم بالتامين على العقار المقدم كضمان للقرض العقاري ضد الحريق و الزلزال والانجراف بقيمة القرض الممنوح،

– لا يمنح القرض للفرد الا اذا كان مالكا للأرض او سطح او هيكل البناء المزاد تنفيذ المشروع السكني عليه لا يجوز استعمال القروض الممنوحة لتسديد اية التزامات سابقة على المقترض اتجاه البنك المقرض.

الشروط الخاصة للقرض العقاري: وهي كما يلي:

– ان يكون المقرض بالغا سن الرشد القانوني عند تاريخ الموافقة على الاقتراض

–ان يكون المقرض يتحصل على دخل ثابت ومنتظم وان

يكون على الاقل يساوي مرتب الدخل القاعدي الا في خالة وجود شريك له في القرض كالزوج

اما الإجراء الخاص الذي جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2009، والمتعلق بمنح قروض عقارية مخفضة الفائدة إلى 1 بالمائة لكل مواطن يرغب في الاستفادة من مسكن في مختلف الصيغ التي توفرها السلطات العمومية، هذا وسيستفيد الموظفون من قروض عقارية بدون فائدة لاقتناء وتوسيع المساكن الجماعية ستمنحها لهم الخزينة العمومية كإجراء استثنائي خاص بهم.

وتأتي هذه الإجراءات ، تطبيقا لأحكام المادة 109 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 والتي نصت على "السماح للخزينة العمومية بتخفيض معدلات الفائدة على القروض التي تمنحها المؤسسات المالية والبنوك لاقتناء سكنات جماعية على أن لا تتعدى مداخيل هؤلاء مبلغا محددا بالرجوع إلى الأجر الوطني الأدنى المضمون". في السياق ذاته، وتطبيقا للمادة 110 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009، التي تنص على منح مساعدات مباشرة للمواطنين لاقتناء سكنات جماعية أو سكنات في إطار البيع بالإيجار، سيكون بإمكان أي مواطن استفاد من قرض عقاري الحصول على دعم الصندوق الوطني للسكن في مختلف الصيغ المعروفة للسكن، وحسب الشروط الجديدة فقد تم حصر فئة المستفيدين من الإعانات المباشرة للذين لا يتجاوز دخلهم الشهري 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، أي 9 ملايين سنتيم . [1]

إلى أن الحكومة حصرت المؤسسات المالية التي لها الحق في منح القروض العقارية المخفضة الفائدة في البنوك العمومية فقط دون البنوك الخاصة، على أن يتم تحديد قيمة القروض حسب إمكانيات

---

[1] راجع المواد109–110 من الامر المتضمن قانون المالية التكميلي2009–01 لسنة 2009، المؤرخ في 22/07/2009.

الدخل الشهري لأي مستفيد، وستتحمل الخزينة العمومية فارق الفائدة على القروض الممنوحة للمواطنين وفق الإجراءات التي سيأتي بها المرسوم التنفيذي المتضمن كيفيات منح قروض عقارية بفائدة مخفضة. [1]

وكانت الحكومة قد أوقفت منح كل القروض الاستهلاكية بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2009 وفرضت على البنوك التوقف عن مثل هذه الخدمات من أجل الشروع في تطبيق سياسة الترقية العقارية الجديدة. [2]

كما حصرت الحكومة المؤسسات المالية التي لها صلاحيات منح القروض العقارية المخفضة الفائدة، في البنوك العمومية المتمثلة في 6 بنوك بإمكان الراغب في الاستفادة من قرض عقاري التقدم إلى وكالاتها المختلفة. وعلى رأس هذه البنوك، نجد بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وهو أول بنك مختص في العقار في الجزائر، إضافة إلى بنك القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية وبنك الجزائر الخارجي والبنك الوطني الجزائري، وكذا بنك الفلاحة والتنمية الريفية، وتقدم هذه البنوك نفس الخدمات تقريبا في مجال القروض العقارية، مثل قروض شراء مسكن جديد، قروض شراء المساكن لدى الخواص، قروض لإنجاز أشغال التهيئة وقروض بناء وتوسيع المساكن .[3]

الفرع الثاني : الدعم المالي المقدم من الدولة

عملت الحكومة خلال السنوات الأخيرة على تعزيز التدابير المتضمنة تسهيل استفادة المواطنين من السكن طبقا لمستوياتهم الاجتماعية، حيث اتخذت عدة إجراءات في إطار الدعم العمومي لحصول كل فئة من فئات المجتمع على صيغة السكن المطابقة لمستوى دخلها ولطبيعة المحيط الذي تقطن فيه، كما شملت إجراءات المساعدة العمومية أيضا المقاولين، الذين يساهمون في بناء البرامج السكنية ذات الطابع الاجتماعي ومنها تلك التي أصبحت تعرف بالسكنات العمومية المدعمة.

ففي هذا الإطار تطرقت الوثيقة الخاصة بالتدابير التي اتخذتها الحكومة لفائدة التشغيل الاستثمار والنمو الاقتصادي، في محورها الخاص بقطاع السكن، إلى مختلف الترتيبات التي استحدثتها الدولة في الفترة الأخيرة في إطار تشجيع المواطن على الإسهام في بناء سكنه، ولا سيما في إطار برامج السكنات الريفية والسكنات الاجتماعية التساهمية وسكنات البيع عن طريق الإيجار وهي كلها تدابير حديثة اتخذتها الحكومة من أجل تحفيز المواطنين على البناء والترقية العقارية وتشجيع المقاولين

---

[1] مقال صحفي، لمحمد بوسري بعنوان: قروض بلا فوائد لشراء سكنات جديدة، صدرت يوم 2010/02/06 عن جريدة النهار.

[2] مقال صحفي، لمحمد بوسري، نفس المرجع.

[3] مقال صحفي لمحمد بوسري ، المرجع السابق.

الذين ينشطون في إطار برامج عقارية، تدعمها الدولة على المساهمة في تسريع وتيرة إنجاز البرامج السكنية والاستجابة المثلى للطلب المتزايد على السكن .[1]

وقد استعرضت الوثيقة الصادرة عن مصالح الوزير الأول، في المقام الأول المزايا الممنوحة للمواطنين الراغبين في الحصول على مسكن ترقوي في إطار البرامج المنجزة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو وكالة ترقية السكن وتطويره أو السكن الاجتماعي التساهمي، حيث تمت الإشارة في هذا الصدد إلى الإجراءات التشريعية الجديدة التي تم اتخاذها في هذا المجال على غرار المادة 109 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 المعدلة بموجب المادة 75 من قانون المالية لسنة 2010 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10 مارس 2010 الذي يحدد مستويات وكيفيات تخفيض نسبة الفائدة للقروض الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية من أجل اقتناء مسكن جماعي وبناء مسكن ريفي من قبل المستفيدين [2]

من بين هذه التدابير منح مساعدة عمومية مباشرة تقدر ب700 ألف دينار لذوي المداخيل التي تساوي أو تتراوح قيمتها بين الضعف إلى 4 أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون، مع تخفيض كلفة القرض البنكي التي يتحمل المستفيد 1 بالمائة فقط من نسبة فائدته.

أما بالنسبة لذوي المداخيل التي تتراوح بين 5 و6 أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون، فيستفيدون من مساعدة عمومية مباشرة مقدرة ب400 ألف دينار، يضاف إليها تخفيض كلفة القرض البنكي، حيث يتحمل المستفيد 1 بالمائة أيضا من نسبة الفائدة. [3]

كما تمنح الدولة مجموعة من التدابير التحفيزية المتمثلة في الامتيازات والاعفاءات الضريبة من اجل تدعيم المشاريع الاجتماعية مثلما هو الحال بالنسبة للقاعدة العامة للتنازل عن أملاك الدولة وهي البيع بالمزاد العلني ولا مجال للبيع بالتراضي إلا في حالات منصوص عليها قانونا، وحرصا من الدولة على ترقية الاستثمار منحت شروطا امتيازيه، هذه البيوع تتم لفائدة أشخاص معنويين أو طبيعيين عامين أو خواص يعملون في مجال ترقية العقار إن الترقية العقارية تقوم أساسا على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز بنايات موجهة للبيع أو الإيجار فتوفر إدارة أملاك الدولة الوعاء العقاري المستوعب لهذه المشاريع ممثلا في أملاك الدولة الخاصة ويكون تدخلها على مستويين هما تقييم

---

[1] راجع المادة 109 من الامر المتضمن قانون المالية التكميلي2009-01.

[2] مقال صحفي محمد مسلم، دولة تكثف التدابير التحفيزية لتسهيل الحصول على السكن توسيع المساعدة العمومية الموجهة للمستفيدين والمقاولين نشر يوم 18 – 12 – 2010 الشروق اون لاين.

[3] المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 1993/10/15.

العقارات الموجهة للترقية العقارية ثم تحرير العقود الإدارية المثبتة لملكية المرقيين العقاريين لهاته العقارات. [1]

ففي إطار ترقية الاستثمار قامت الدولة بمنح حق الامتياز (concession) على أراض تابعة له كما شمل هذا المنح أيضا المتعاملين سواء كانوا عامين أو خواص وهذا لإنجاز عمليات تعمير وبناء، غير أنه يستثنى من عمليات منح الامتياز أو التنازل على بعض الأراضي . [2]

*** التنازل بدل الامتياز في الترقية العقارية:**

وان كانت النصوص التشريعية الأولى المطبقة على الترقية العقارية تنص على إمكانية منح الامتياز في ميدان الترقية العقارية باعتباره نوعا من الاستثمار إلا أن بروز مشاكل عند تطبيق هذه الطريقة لاسيما على المستويين الإجرائي والمالي (البيع على التصاميم، التعاونيات العقارية،...) أدى إلى ضرورة اللجوء إلى التنازل فيما يخص الأراضي الموجهة لاستيعاب عمليات ترقية عقارية حتى وان تعلق الأمر بملفات مدروسة مسبقا حسب طريقة الامتياز[3]

*** الامتيازات المالية:**

يستطيع المرقي العقاري الذي يساهم في إنجاز برامج سكنية أن يتحصل على أرضية تابعة للأملاك الخاصة للـــدولة عن طريق التنازل وبتخفيضات مالية هامة بالنسبة للسكن التساهمي والبيع عن طريق الإيجار، وهي تسهيلات و حوافز تمنح للمتعاملين العقاريين، بالإضافة لاستفادة المشترين وفق هذه الصيغ من إعانة مباشرة من الدولة دون تسديد تتراوح بين 400.000 دج و 500.000 دج حسب مستوى مدا خيل الأسر. فتشجيعا للترقية العقارية تمنح الدولة تخفيضات مالية معتبر تقدر ب80% على أسعار الأراضي الموجهة لاستيعاب مشاريع ترقية عقارية.

- ذات طابع اجتماعي (سكنات جماعية، ريفية، ...).
- لإنجاز محلات ذات طابع سكني لاغير. [4]

المطلب الثالث : الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية

لقد مر النظام المصرفي في الجزائر منذ استرجاع السيادة الوطنية إلى يومنا هذا بعدة مراحل وكل مرحلة امتازت خاصة بمميزات خاصة تبعا للفترة الزمنية التي واكبتها، إلى أن تم إصدار قانون

---

[1] أنظر المواد 3 و4 من المرسوم التنفيذي 94- 320 المؤرخ في 1994/10/17. والمرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 1994/10/17.

[2] المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 المعدلة بالمادة 51 من قانون المالية لسنة 1998.

[3] تعليمة رئاسية رقم 03 المؤرخة في 1995/08/14.

[4] التعليمة رقم 4632، المؤرخة في 2003/08/08

النقد والقرض في 1990، الذي أعاد تنظيم الجهاز المصرفي، وذلك تماشيا مع المستجدات التي طرأت، خصوصا بعد إنتهاج الجزائر نظام اقتصادي حر بدلا من الاقتصاد المنظم ثم الغى هذا القانون بموجب الامر رقم 11/03 المؤرخ في 26/غشت 2003 المتعلق بالنقد والقرض. [1]

بدأ نشاط البنوك العقارية مع مطلع القرن العشرين حيث ظهرت فكرة التعلق بالملكية الخاصة بالسكن، إذ تطورت نسبة الملكية الخاصة من 40٪ خلال فترة الكساد الكبرى إلى ما يقارب 66٪ اليوم وقد كان نشاط البنوك العقارية التقليدية يتمحور حول جمع رؤوس الأموال من المؤسسات أو الأشخاص الذين لهم فائض، وتقديمها على شكل قروض عقارية إلى المؤسسات أو الأشخاص الذين هم بحاجة لها. [2]

وعليه سنتطرق إلى تعريف البنوك التجارية في الفرع الأول والمؤسسات المالية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: البنوك التجارية

هي مؤسسات مصرفية موضوعها النقود والعمليات التي تدور حول قيام النقود بوظائفها وغالبا ما تكون النقود فيها ذات نوعية خاصة (نقود الودائع) وهذا النوع من النقود أكثر الآثار الاقتصادية المترتبة على النشاط الاقتصادي وبذلك فالبنك التجاري منشأة تنصب عملياتها الرئيسية على حشد الموارد المالية والنقود الفائضة عن حاجة الجمهور والمؤسسات في شكل إدخارات بغرض إقراضها وتوظيفها للأخرين وفق قواعد وأساليب معنية.[3]

وهي التي تتعامل بالائتمان وتسمى أحيانا ببنوك الودائع وأهم ما يميزها عن غيرها هو قبول الودائع تحت طلب والحسابات الجارية .

إن البنوك التجارية هي مؤسسات ائتمانية تتعامل بالائتمان قصير الأجل و تتلقى ودائع جارية في الغالب ولكن البنك التجاري لكي يجلب أكبر قدر ممكن من المتعاملين الاقتصاديين (أفراد – مؤسسات) يوفر الكثير من الخدمات المصرفية بما يتجاوب و احتياجاتهم فهؤلاء المتعاملين يبحثون عن جهة آمنة وموثوق بها لإيداع أموالهم والحفاظ عليها واستغلالها عند الحاجة وكذلك يبحثون عن مصدر يمكنهم من الوفاء بالتزاماتهم ويوفر لهم ما أمكن من موارد مالية لتأمين احتياجاتهم . [4]

---

[1] د.عبد القادر بالطاس ، المرجع السابق، ص195.

[2] د.عبد القادر بالطاس، نفس المرجع، ص195.

[3] محمود سحنون، الاقتصاد النقدي والمصرفي، بهاء الدين للنشر والتوزيع الطبعة الأولى، سنة2003، قسنطينة الجزائر ص 76

[4] أبو عتروس عبد الحق ،المرجع السابق، ص 15 –16–17.

ولم تعد النشاطات البنكية أمرا محصورا في نطاق ضيق يتكون من مجموعة من المتعاملين ولكنها أصبحت عملية يومية تهم قطاعا من الأفراد والمؤسسات وتتزايد أهميتها يوما بعد يوم بسبب ما يشهده الاقتصاد من تحولات عميقة المؤسسات المالية النقدية أو البنوك التجارية هي نوع من الوسائط المالية التي تتمثل مهمتها الأساسية في تلقي الودائع الجارية للعائلات والمؤسسات والسلطات العمومية.[1]

– البنك بصفة عامة هو عبارة عن مؤسسة أو نشأة قرض وظيفتها العادية في القيام بعمليات مصرفية وذلك باستلامها أموالا من الجمهور. [2]

– أما البنوك العقارية فهي مجموعة من المؤسسات المالية، التي تواجه قطاعا حيويا وهاما وهو قطاع العقار الذي يحتاج بدوره إلى رأس المال ولمدة طويلة تتراوح بين 15 إلى 20 سنة وذلك مقابل عمولات تتناسب حسب مدة القرض العقاري وكذا المخاطر التي يتعرض لها الادخار بفعل عدة عوامل مثل التضخم [3] وبالتالي فالبنوك العقارية هي تلك البنوك التي تقوم بمنح وبيع وإدارة القروض العقارية والتي تكون مضمونة عادة برهونات عقارية في شكل بناءات سكنية أو تجارية كما يمكن تعريف البنوك العقارية بأنها مؤسسات مالية تلعب دور الوسيط بين المستهلك والمستثمر، تقوم بتقديم قروض عقارية للمواطنين الذين هم بحاجة لها لامتلاك مسكن مثلا والقيام بإعادة تمويل هذه القروض عن طريق مؤسسات مالية متخصصة، فالبنوك العقارية عادة ما تلعب دور الوسيط المالي، وذلك بالحصول على الأموال من مؤسسات مالية متخصصة التي لها فائض، وتقديمها في شكل قروض عقارية طويلة الأجل إلى خواص الذين هم في حاجة لامتلاك هذه الأموال. [4]

– لقد أدخل قانون النقد والقرض تعديلات مهمة في هيكل النظام البنكي الجزائري سواء تعلق الأمر بهيكل البنك المركزي والسلطة النقدية أو بهيكل البنوك ولأول مرة منذ قرار التأميم، تم السماح للبنوك الأجنبية بأن تقيم أعمالا لها بإنشاء بنوك خاصة. [5]

---

[2] ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع ادارة ومالية، جامعة بن عكنون الجزائر، سنة 2005–2006، ص57.

[2] الطاهر لطرش، المرجع السابق، ص 57.

[3] ابتسام القرام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري دون رقم الطبعة– قصر الكتاب، الجزائر، سنة 1998 ص38.

[4] عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص195.

[5] الطاهر لطرش، المرجع السابق، ص199.

أنواع البنوك التجارية :

– البنوك المانحة للقرض التي تقوم عادة بتقديم خدمات للمواطنين في شكل حلقات متتالية كإصدار الاستثمارات الخاصة بالقروض، ومن ثمة تعبئة هذه الاستثمارات وأخيرا تحليل ودراسة المعلومات المعبأة على هذه الاستثمارات.

عند الانتهاء من عملية التحليل والدراسة تبدأ عملية تحويل الملفات إلى المستثمر أو الممول الذي يقوم بتقديم القروض السكنية إلى الزبون وعليه فإن عمليات هذه البنوك تنتهي فور تحويل هذه المؤسسات المدروسة إلى المستثمر الذي يقوم بدوره باتخاذ الإجراءات اللازمة بخصوص منح قرض أم لا، ولذلك يكون رأس مال هذا النوع من البنوك ضعيف نسبيا بحيث يأتي مصدر دخلها أساسا من عمليات دراسة الملفات وإجراء عمليات التحليل بطريقة محكمة بحيث تؤدي إلى التقليل من المخاطرة.[1]

– القروض المسيرة للقرض: هذا النوع من البنوك التجارية يقوم بشراء القروض العقارية من بنوك متعددة ذات الحجم الصغير والمتوسط ولها الخبرة في تحليل ودراسة القرض العقاري، مقابل عمولات متفق عليها من المستثمر والزبون. [2]

– البنوك المانحة والمسيرة للقرض معا: تقوم هذه البنوك التجارية بدراسة وتقييم القروض العقارية ومنحها للزبائن، كما تقوم أيضا ببيع هذه القروض لمؤسسات مالية متخصصة وتقوم بعدها بتسيير البنوك في شكل محفظة عقارية إلى حين استردادها بالكامل مقابل عمولات تحدد مسبقا بالاتفاق مع المستثمر في السوق العقارية وسنشير الى بعض البنوك التجارية فيما يلي:

أولا: الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط CNEP

إن الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط بنك من أوائل البنوك التي لعبت دورا كبيرا في التنمية الاقتصادية، وهو كذلك الأول الذي تخصص في تمويل قطاع العقارات.[3]

إن نشأة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 64/ 227 المؤرخ في 10 أوت المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط هذا الصندوق حل محل صندوق التضامن للأقسام والمديريات الجزائرية هذا الجهاز الاجتماعي القديم، كان خاص بالمتقاعدين الفرنسيين. [4]

– القانون رقم 227/64 قام بإجمال المبادئ التي يسير عليها الصندوق الوطني بتوفير والاحتياط.

---

[1] د/ عبد القادر بالطاس، المرجع السابق، ص197.
[2] د/ عبد القادر بالطاس، نفس المرجع، ص197.
[3] الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص79.
[4] الجريدة الرسمية العدد 26 ، الصادرة في 1964/08/25.

ويعتبر الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط مؤسسة عمومية ذات الشخصية المدنية والاستقلال المالي. كما يعد تاجرا في علاقته مع الغير فهو يخضع لتسريع التجاري، إلا إذا أجاز خلاف ذلك بنص المقتضيات القانونية التي تسري عليه.

– وقد اقتصرت وظيفته في الفترة الممتدة ما بين 1964إلى 1970 على جمع المدخرات، وتوزيع القروض المخصصة لعمليات البناء وكذا تمويل بعض العمليات ذات الفائدة الوطنية.

– بموجب القرار الصادر في 19 فيفري 1971 المتعلق بوزارة المالية أصبح له مهمة جديدة تتمثل في كونه بنك السكن.

– ثم بعد ذلك تم خلق نظام الادخار المخصص لسكن في سنة 1971 وأسندت له مهمة تمويل السكن الاجتماعي بالاستعمال المبالغ المدخرة أو عن طريق أموال الخزينة العامة. [1]

– ومع بداية الثمانيات تطور نشاطه إلى منح قروض للخواص بعرض بناء سكنات ذاتية فردية أو في إطار جمعيات مع الأخذ بعين الاعتبار انخفاض نسبة الفائدة بالنسبة للمدخرين.

وبعد الإصلاحات العميقة التي أجريت على الجهاز المصرفي في الجزائر سنة 1990 التي تمخض عنها قانون النقد والقرض رقم 10/90، بدأ التفكير في تحويل الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط إلى بنك الإسكان مهمته الأساسية تمويل قطاع السكن خاصة والقطاع العقاري عامة ثم الغية هذا القانون بموجب الامر .11/03. [2]

مهام الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط:

أ – تمويل السكن الاجتماعي

يشكل السكن الاجتماعي في الحقيقة سكن ترقوي مدعم بخضوع لأغراض هيئات عن طريق المرقيين العقاريين الذي بإمكانهم إثارة طلب محتمل ميسور من بين الأسر المدعومة بالأسر ذات الدخل المتوسط وهذا على أساس المزايا المالية والجبائية التي يمنحها الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط ويمكن تعريف السكن الاجتماعي على أنه مجموعة السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات ذات الدخل المتوسط، وبهدف السكن الاجتماعي إلى:

– القدرة على توفير السكن الاجتماعي للجميع

---

[1] الياقوت عرعار، – المرجع السابق، ص80.

[2] عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص33.

- تلبية احتياجات العائلات ذات الدخل الضعيف في هذا المجال. [1]

ب - تمويل السكن الترقوي:

يقصد بالسكن الترقوي مجموعة السكنات الاجتماعية أو نصف الجماعية المخصصة لبيع أو الإيجار بالاستعمال التمويل المقدم من طرف الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط الذي يقوم بانجاز السكنات للحيازة على الملكية من طرف شخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية.[2]

ج- منح القروض العقارية:

القروض التي كانت تمنح من طرف الصندوق الوطني لتوفير وللاحتياط كانت توجه إلى:

- البناء الذاتي سواء كان بشكل فردي أو بشكل جماعي منظم في جمعيات، أما المستفيدين فكانوا مدخرين أو غير مدخرين
- الترقية العقارية
- تهيئة المحلات التجارية والمهنية
- شراء السكن من الخواص
- شراء السكنات الترقوية المنجزة من طرف المؤسسات العامة والخاصة.[3]

د- جمع الادخار:

إن من أهم المهام التي تبناها الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط منه تأسيسه هي جمع الادخار من المواطنين واستغلاله في خدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وقد فتح الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط عدة إمكانيات منه:

- دفتر الادخار بالعملة الصعبة.
- دفتر للادخار الشعبي
- حسابات للادخار بالنسبة للأشخاص الطبيعيين
- ودائع أجلة بالنسبة للأشخاص المعنويين. [4]

لتوسيع مسكن لا بد من توافر عدة شروط في المقترض تتمثل في:

- لا بد أن يكون دخل ثابت.

---

[1] سليماني عبد القادر، دور البنوك التجارية في تمويل السكن، مذكرة معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي يحيى فارس المدية، سنة 2007، ص34

[2] سليماني عبد القادر، نفس المرجع، ص34

[3] د.عبد القادر بالطاس، المرجع السابق، ص99.

[4] د. عبد القادر بالطاس، المرجع السابق، ص100.

– المساهمة الشخصية تمثل الفرق قيمة القرض وقيمة الكشف التقديري للأشغال وتقدر بـــ 20٪ على الأقل.

– ملاحظة التوسع اكثر.

ثانيا: بنك التنمية المحلية : BDL

أنشئ بمقتضى المرسوم رقم 85/65 في 1985/04/30 [1]، وهو أحدث البنوك في الجزائر وانبثق عن القرض الشعبي الجزائري، وهو آخر بنك تجاري يتم تأسيسه قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات، ويقوم هذا الأخير بكل العمليات لبنوك الودائع حيث يقوم بتمويل الاستثمارات المتمثلة أساسا في المقاولات العمومية ويساهم في تجسيد وتنفيذ المخططات والبرامج التنموية الوطنية والقطاعية ويقوم بجميع عمليات البنوك كالقرض والصرف والخزينة التي لها علاقة بنشاطه لتسيير موجوداته المالية واستخدامها. ويخدم بالدرجة الأولى فعاليات الهيئات العامة المحلية، وقروض قصيرة ومتوسطة وطويلة، تمويل عمليات الاستيراد والتصدير إضافة إلى خدمات القطاع الخاص، ، ويمكن القول أن التكييفات التي تدخل في حين لآخر على هذا النظام، هي دليل على عدم الاستقرار للنظام ولذلك يتطلب إدخال إصلاحات عميقة يعيد بها النظام هويته البنكية، ولعل إعطاء بعض الأرقام يبين لنا أهمية القروض الاقتصادية التي منحها الجهاز المصرفي على رأسه البنك المركزي بنك التنمية المحلية باختصار (ب.ت.م BDL) وهو أحد البنوك العامة برأس مال قدره 15800 مليون دينار جزائري[2].

يحسب له شبكة متكونة من 149 وكالة منتشرة بإحكام على مستوى التراب الوطني ، بما في ذلك 143 وكالة مكلفة بتسيير العمليات البنكية التي وضعت تحت مسؤوليتها و 06 وكالات مختصة في منح قروض على الرهن، وهو نشاط الذي ينفرد به بنك التنمية المحلية و يميزه عن باقي البنوك.

بنك التنمية المحلية هو أولا بنك المؤسسات الصغيرة والمتوسطة / الصناعات الصغيرة والمتوسطة والتجارة في أوسع معانيها، ثم بنك المهن الحرة والأفراد والعائلات.

انه بنك يهدف الى المشاركة الفعالة في تطوير الاقتصاد الوطني وعلى وجه الخصوص تعزيز الاستثمار بتشجيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة / الصناعات الصغيرة والمتوسطة في جميع القطاعات بتنوعها من خلال المشاركة في جميع الإجراءات التي وضعتها السلطات العمومية

---

[1] أنظر قانون رقم 85-85 ، الصادر في 04/30/ 1985.

[2] د. طاهر لطرش، المرجع السابق، ص191.

ANSEJ، CNAC، ANGEM، بحيث أن بنك التنمية المحلية على استعداد لتلبية الاحتياجات التمويلية للأفراد [1]

لدى بنك التنمية المحلية الدور الرئيسي في تمويل المشاريع السكنية وذلك عن طريق دعم و مرافقة أصحاب مشاريع الترقية العقارية، وكذا أيضا الأشخاص الذين يريدون شراء مسكن.

ثالثا: البنك الوطني الجزائري BNA

أنشئ البنك الوطني الجزائري بمقتضى القانون رقم 66-178 المؤرخ في 13 جوان 1966 ليكون بذلك أداة للتخطيط المالي ودعامة للقطاع الاشتراكي والزراعي، وقد ضم بعد ذلك جميع البنوك ذات الأنظمة المتشابهة له وتتمثل في:

- بنك التسليف العقاري الجزائري في شهر جويلية 1966؛
- بنك التسليف الصناعي والتجاري في جويلية 1967؛
- بنك باريس الوطني في جانفي 1968؛
- البنك الوطني للتجارة والصناعة في إفريقيا؛
- بنك باريس والبلاد المنخفضة (هولندا) في جوان 1968. [2]

* **مكتب للخصم.**

وكان المطلوب من البنك إضافة إلى واجبه كبنك تجاري دعم عملية التحول الاشتراكي في الزراعة (التسيير الذاتي) بسبب التعارض الوظيفي مع المؤسسات المصرفية الأخرى، فقد لجأت الدولة إلى إلغائها جميعا عام 1968 لكي يبقى هذا البنك وحده في الميدان الزراعي، وبذلك مثل بنقطة تحول مهمة للاقتصاد الوطني من طرف السلطات في إطار إنشاء جهاز مصرفي وطني وتجسيد الإدارة السياسية التي بدت واضحة في استرداد البلاد لسيادتها وهذا ما عبر عنه بالمصطلح الاقتصادي ضرورة التحكم في المستقبل وبمصطلح ضرورة تنظيم ديمقراطية الشعب. [3]

وظائف البنك الوطني الجزائري تتمثل فيما يلي:

تنفيذ خطة الدولة فيما يخص القروض قصيرة ومتوسطة الأجل وضمان القروض كتسهيلات الصندوق والسحب على المكشوف، والتسليف على البضائع والاعتمادات المستدينة؛

---

[1] **clientele@bdl.dz 2012**

[2] لعشب محفوظ، القانون المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2001، ص 15.

[3] لعشب محفوظ، نفس المرجع ، ص 15.

- منح القروض الزراعية للقطاع الفلاحي الداخلة في إطار التسيير الذاتي مع المساهمة في الرقابة على وحدات الإنتاج الزراعي حتى 1982، (حيث تم تأسيس بنك الفلاحة والتنمية الريفية)؛
- منح القروض للقطاعين الصناعيين العام والخاص؛
- تمويل التجارة الخارجية، بالإضافة إلى مساهمته في رأس مال عدة بنوك أجنبية؛
- تمويل الجماعات المحلية؛
- تمويل المؤسسات الاقتصادية المحلية؛
- تمويل قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة؛
- استقبال الودائع من الزبائن عن طريق الحساب وغيره، تحت الطلب أو لأجل إصدار سندات الخزينة...الخ
- تسديد أو استقبال كل المدفوعات النقدية بواسطة الشيك، التحويل تحت التصرف وغيرها من العمليات البنكية؛
- استقبال الودائع في شكل سندات؛
- إنشاء وتسيير المخازن العمومية.[1]

رابعا: القرض الشعبي الجزائري CPA

تأسس القرض الشعبي الجزائري بقرار رقم 66/336، الموافق لـــ 1967/05/14[2]، برأس مال يقدر بـــ 15 مليون دينار، ويعتبر مؤسسة اقتصادية عمومية، وتقع تحت وصاية وزارة المالية، ونشأ القرض الشعبي الجزائري على أساس هياكل الهيئات البنكية التي كانت موجودة في عهد الاستعمار، وهو عبارة عن إدماج البنوك التالية:

- البنك الشعبي التجاري والصناعي لوهران؛
- البنك الشعبي التجاري والصناعي الجزائري؛
- البنك الشعبي التجاري والصناعي لقسنطينة؛ البنك الشعبي التجاري والصناعي لعنابة؛
- البنك الجهوي التجاري والصناعي للجزائر العاصمة.

إضافة إلى تلك البنوك أدمجت ثلاثة بنوك أجنبية وذلك ابتداء من 1967:

- شركة مرسيليا للإقراض 1968؛

---

[1] لعشب محفوظ، المرجع السابق، ص29

[2] انظر قانون رقم 66-366 ، الصادر في 1966/12/29

- التعاونية الفرنسية للإقراض والبنوك في 1972؛
- البنك المختلط الجزائري المصرفي.

كما يتواجد مقر هذا البنك في الجزائر العاصمة ويضم 121 وكالة مؤطرة من طرف 15 مجموعة يشتغل بها حوالي 4515 موظف موزعين على مختلف النشاطات. [1]

1- أهداف القرض الشعبي الجزائري:

يمكن أن نلخص أهداف القرض الشعبي الجزائري فيما يلي:

- تحسين وجعل التسيير أكثر فعالية من أجل ضمان التحولات اللازمة عن طريق تقوية المراقبة؛
- التطوير التجاري وذلك بإدخال تقنيات جديدة في ميدان التسيير وكذا التسويق؛
- التوسع ونشر الشبكة واقترابه من الزبائن وكذا العمل على التسيير المحكم للموارد البشرية؛
- تحسين وتطوير أنظمة المعلومات وكذا الوسائل التقنية؛
- التحكم في القروض وكذا التسيير المحكم للمديونية الخارجية؛
- عملية وضع وتقوية التقديرات ومراقبة التسيير على مستوى مختلف المراكز المسؤولة. [2]

2- وظائف القرض الشعبي الجزائري:

إضافة إلى العمليات المصرفية التقليدية التي يقوم بها القرض الشعبي الجزائري هناك وظائف أخرى يقوم بها .[3]

- تقديم القروض للحرفيين والفنادق وقطاع السياحة والصيد، التعاونيات الفلاحية في ميادين الإنتاج والتوزيع والمتاجرة وعموما للمنشآت الصغيرة والمتوسطة وكذا تقديم قروض لأصحاب المهن الحرة وقطاع الري والمياه؛
- تقديم القروض وسلفات لقاء سندات عامة إلى الإدارة المحلية، وتمويل مشتريات الدولة والولاية والبلدية والشركات الوطنية؛
- يقوم بعملية البناء والتشييد من خلال القروض متوسطة وطويلة الأجل، كما يقوم بتمويل مختلف المؤسسات الخاصة بالخدمات؛

---

[1] د. شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة2 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1992 ص 60.

[2] انظر الملحق رقم02، والملحق رقم 03، والملحق رقم04، والملحق رقم05

[3] د. شاكر القزويني، المرجع السابق، ص61.

- استقبال الودائع وجمع رؤوس الأموال على أشكال مختلفة، (حسابات جارية، حسابات الرصيد، سندات الصندوق، دفاتر الادخار...الخ). [1]

الفرع الثاني: المؤسسات المالية :

المؤسسات المالية بصفة عامة هي عبارة عن مؤسسة تنشا قرض وظيفتها العادية هي القيام بعمليات مصرفية

اولا : الصندوق الوطني للسكن (CNL)

بعد 1990 انتهجت الدولة سياسة جديدة خاصة بالسكن تظهر من خلال إحداث الصندوق الوطني لسكن، وذلك عن طريق منح مساعدات مالية للأشخاص الذين يرغبون في امتلاك سكن خاص ولا تمكنهم قدراتهم المادية من تسديد مبلغ هذا السكن. [2]

1- نشأة الصندوق الوطني للسكن

الصندوق الوطني لسكن عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري "EPIC" موضوع تحت وصاية وزارة السكن والعمران.

أنشئ الصندوق الوطني لسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني لتوفير وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني لسكن المعتدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 11/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن. [3]

2- مهام الصندوق الوطني لسكن CNL

فيما يخص المهام والصلاحيات الموكلة للصندوق الوطني لسكن فلقد نصت عليها المادة 05 من المرسوم التنفيذي 145/91 نذكر منها:

- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن
- إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لا سيما المساعدات وخفيض نسبة الفائدة

---

[1] د. شاكر القزويني، المرجع السابق، ص61.
[2] عرعار الياقوت ، المرجع السابق، ص86.
[3] الجريدة الرسمية، العدد 32 لـــ 29 ماي 1991.

- إعداد أية دراسة ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية اتجاه السكن.
- إصدار فروض بجميع أشكالها لحساب الخزينة.
- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير المرتبطة الميزانية وتجنيدها.
- إنشاء أية مؤسسة فرعية، وأخذ كل مساهمة لحساب الدولة لا سيما في المؤسسات المالية المتصلة بمجال نشاط وتسيير ذلك.
- من خلال هذا يمكن القول أن الصندوق الوطني يقوم بتأمين التسيير لمختلف التمويلات العمومية الموظفة سنويا لصالح برنامج مساعدة السكن، وهذه البرامج يمكن تلخيصها في النقاط التالية:
- السكن الاجتماعي التساهمي
- السكن الموجه للوصول إلى مساعدات أو إلى تدعيم الملكية
- السكن ذو الطابع الترقوي
- المسكن الموجه للبيع بالإيجار
- مساعدة السكنات الريفية والقضاء على البيوت القصديرية حيث أنه في إطار تحديد قواعد الصندوق الوطني لسكن في مجال الدعم المالي، تم إصدار قرار وزاري مشترك في 09 أفريل 2002 بعدل وتدعم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000. [1]

حيث أن هذه المساعدات المالية المقدمة من طرف الدولة مخصصة للمواطنين ذوي المداخيل المتوسطة والراغبين في الحصول إما على مسكن جديد أو ببناء مسكن عائلي، وهي غير واجبة التسديد تمنح:

- إما في إطار القرض العقاري.
- إما في إطار برنامج السكنات الاجتماعية التساهمية "LSP"

أما بالنسبة لمقدار المساعدة المالية المقدمة فقد نصت عليها المادة 05 من القرار الوزاري المشترك الصادر في 09 أفريل 2003. [2]

---

[1] أنظر القرار الوزاري المشترك، الصادر في 09 أفريل 2002 ، جريدة الرسمية، رقم 32 ، ص09.
[2] أنظر المادة 05 من القرار أعلاه.

ثانيا : الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية :F.NPOS

- تعريف الصندوق :

يسير الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية :بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 1996/02/01 يتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. [1]

يوضع الصندوق تحت وصاية الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية ويقع مقره بمدينة الجزائر ويمكن نقله الى اي مكان اخر بموجب مرسوم تنفيذي.

- مهام الصندوق :

تتمثل مهام الصندوق في اطار القوانين والتنظيمات المعمول بها لاسيما احكام المادة 3 من القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02 جويلية 1983 المتضمن انشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية فيما يلي :

- العمل على ترقية السكن ذو الطابع الاجتماعي لصالح العمال الاجراء وفقا لمبادئ التوزيع المتساوي والتضامن بين العمال الاجراء في جميع قطاعات النشاط .

- المشاركة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الاجراء والتأكد من الانجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها.

- تعبئة كل موارد التمويل من اجل ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الاجراء ،ولاسيما جمع حصة صندوق خدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو منصوص عليه في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-186.[2]

- القيام بكل الدراسات الرامية الى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الاجراء .

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في 6 جويلية1994المتمم للموسوم رقم 82-179، المؤرخ في 15 ماي 1982، يحدد مضمون ونمط تمويل الخدمات الاجتماعية.

[2] سمية يوسفي، مقال صحفي، اعانات مالية من FNPOS لاستكمال الدفعة الاولى لسكن، جريدة الخبر،13-12-2013

كما تم المصادقة من طرف مجلس ادارة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يوم 20 ديسمبر 2013 على مشروع مقترح جديد يتضمن تقديم اعانات للمستفدين من السكنات وغير القادرين على دفع حصتهم الشخصية من القيمة الاجمالية لسكن وهو الامر الذي كان يبقى ملفاتهم معلقة على مستوى البنوك لعدة اشهر ،مع احتمال تبخر احلامهم في اقتناء سكن عن طريق جميع الصيغ المعتمدة . [1]

[1] مقال صحفي، لسمية يوسفي، اعانات مالية من FNPOS لاستكمال الدفعة الاولى لسكن، جريدة الخبر 2013/12/13، ص13.

خلاصة الفصل

نستنتج مما سبق ان المراحل التي مرت بها الترقية العقارية اعادت النظر في مخططات التنمية وشجعت عمليات الاستثمار في مجال السكن، كما وفرت ضمانات قانونية ورؤوس اموال تدعم مشاريع الترقية العقارية،التي تهدف بالدرجة الاولى الى التخفيف من ازمة السكن في الجزائر، ودفع عجلة التنمية الاقتصادية .

ولا تتحقق هذه الطموحات الا بتسخير رؤوس اموال ضخمة وهيئات مالية في نفس المجال وهذا من اهم المحاور التي تسعى اليه الحكومة الجزائرية .

الفصل الثاني
اجراءات التمويل العقاري

ان التمويل العقاري هو عقد كباقي العقود الاخرى بحيث يمرّ انعقاده بمراحل بدءً بالمرحلة التحضيرية أو التمهيدية لإبرام عقد التمويل ثم مرحلة إبرام العقد بشكل نهائي و وصولا في الأخير إلى مرحلة تنفيذ هذا الاتفاق، و في كل هذه المراحل هناك اجراءات تطبّق على منح التمويل العقاري إلى الشخص طالب التمويل أو المقترض، و إذا انعقد اتفاق التمويل العقاري صحيحًا و مرّ بمختلف المراحل و احترمت الآليات المطبّقة على منح التمويل العقاري، رتّب هذا الاتفاق آثار لكل من طرفيه البنك أو المؤسسة المالية مانحة التمويل و طالب التمويل .[1]

ولنجاح العمل المصرفي يلجا البنك إلى طلب ضمانات كافية من المؤسسات التي تطلب القرض، و هذه الضمانات ذات أهمية كبرى بالنسبة للبنك خاصة في القروض الطويلة الأجل.

ونتيجة لكل هذه التخوفات عرف مجال التمويل تعديلات مهمة لأجل تحفيز البنوك على التدخل أكثر في تمويل الترقية العقارية و تقليص نسبة الأخطار التي تواجهها عن طريق إنشاء مؤسسات تعمل على:

- تغطية المخاطر الناتجة عن عدم التسديد
- إعادة تمويل القروض الممنوحة لتحقيق السيولة للبنك أو المؤسسة المالية.[2]

سنحاول من خلال الفصل الثاني أن نحدد اجراءات التمويل والضمانات الممنوحة في تمويل الترقية العقارية في المبحث الأول، أما المبحث الثاني فسنتناول المؤسسات المدعمة (الضامنة) للمؤسسات المالية القائمة بتمويل الترقية العقارية.

---

[1] أبو عتروس عبد الحق، المرجع السابق، ص60

[2] ربيع نصيرة المرجع السابق ص59

المبحث الاول :الاجراءات المتبعة في تمويل الترقية العقارية

إنّ عملية تقديم التمويل العقاري و القروض المصرفية تعتبر من أهم العمليات المصرفية التي تمثّل في الوقت ذاته أهم استخدام من استخدامات البنوك للموارد المالية المتاحة لديها، إذ أنّ تقديم أي قرض أو تمويل مهما كانت طبيعته و مهما كان لأيّ متعامل اقتصادي سواءً كان فردًا أو مؤسّسة ينبغي أن يتم عن طريق وثائق معيّنة تشكّل ملف القرض و معتمدة في ذلك على مبادئ(اجراءات) معينة متعارف عليها لدى الهيئات المصرفية و بناءً على عقد يتضمن شروط التمويل العقاري.[1]

المطلب الأول : تقديم طلب التمويل العقاري و إعداد الملف

سنتناول في هذا الفرع كيفية تقديم طلب القرض أو التمويل العقاري و دراسته و تحليله على ضوء مجموعة من المبادئ و الآليات و القواعد و التقنيات المتعارف عليها و المعمول بهافي النشاط المصرفي.

الفرع الاول: تقديم طلب التمويل العقاري:

يقدّم طلب القرض أو التمويل العقاري من طرف طالب التمويل سواء بشكل طلب خطي يوضّح فيه نوع القرض المطلوب أو في شكل نموذج أو استمارة مسحوبة من البنك المموّل أو المقرض.[2]

ويبين في هذه الاستمارة المعلومات الخاصة بطالب التمويل (المقترض) والمعلومات التي تخص العملية المموّلة بالقرض.

فبالنسبة الى المعلومات المتعلّقة بشخص المقترض أو طالب التمويل تتمثل في :

- الهويّة
- مكان إقامته، عمله،
- الوضعية العائلية
- ديون مترتبة على عاتقه.
- جميع المعلومات المتعلّقة بذمته المالية من حقوق أو موارد والتزامات.

و احيانا البنك لا يكتفي بالمعلومات التي يقدمها المقترض في ملف القرض فيسعى الى جمع معلومات اكثر دقة معتمدا في ذلك على :

---

[1] أبو عتروس عبد الحق، المرجع السابق، ص60.

[2] عرعار الياقوت المرجع السابق ص112-113.

1-: المقابلات الشخصية: في غالب الأحيان إذا تعلّق الأمر بقرض كبير القيمة و طويل الأجل ينتقل أعوان البنك إلى محل المؤسسة المقترضة للإطلاع و معرفة نشاطها، وعادة ما يتم الحصول على معلومات هامة إنطلاقا من هذه الزيارات.

-2: البنوك و المؤسسات المالية الأخرى: حيث يقوم البنك الممّول بالإتصال بتلك المصارف للحصول على المعلومات التي يريدها حول هذا المقترض.

-3: رجال الأعمال و التجار عامة: حيث عادة ما يكون لدى هذا النوع من المتعاملين معلومات هامة و لا يُستهان بها في المجال التجاري و المالي، و ذلك ناتج عن كثرة المعاملات فيما بينهم حيث يصبحون مطلعين على أحوال معاملاتهم اليومية وجديتها [1]

اما بالنسبة الى المعلومات المتعلّقة بالعملية المموّلة بالقرض :

تقوم المؤسسة المالية أو البنك المموّل بمنح قروض تحت الأشكال التالية :

- قرض شراء قطعة أرض .
- قرض توسيع أو تهيئة مسكن
- قرض لصالح التعاونيات .
- قروض البناء
- قرض بين الخواص.
- قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم.

إنّ البنك المموّل يستفيد كثيرًا من هذه المعلومات التي تخصّ العملية المموّلة و التي من شأنها أن تسمح له بمعرفة مقدار التمويل و طبيعة العقار المراد تمويله و لأي غرض يتم الحصول على التمويل ،وهذا كله يساعده في تجنّب المخاطر المحتملة و المرتبطة بالقرض.[2]

الفرع الثاني: إعداد ملف التمويل و دراسته :

ان الطلب الخاص بالقرض لابد ان يرفق بملف يحتوي على مجموعة من الوثائق الخاصة بكل نوع من الانواع .

---

[1] أبو عتروس عبد الحق، المرجع السابق، ص 65-66.

[2] عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 142.

اولا: - **الوثائق المطلوبة في التمويل العقاري** وتتمثّل في:

- شهادة الميلاد
- صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية
- استمارة طلب القرض أو التمويل العقاري المسّلمة له من قبل البنك أو المؤسسة
- المالية المعنية والّتي ملأها وأمضى عليها
- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين
- تصريح باقتطاع مستحقات التسديد من حساب بريدي مفتوح لدى البنك أو المؤسسة المالية أو المموّلة [1]

ثانيا: دراسة طلب التمويل:

و بعد إتمام تكوين ملف طلب التمويل من جميع الوثائق المطلوبة، يقوم طالب التمويل بتقديم هذا الملف إلى الجهة المموّلة (بنك أو مؤسسة مالية) و بعدها يقوم ممثل الجهة الممولة من التأكد أنّ المّلف كاملا ثم يسّلم هذا الموظف لطالب التمويل وصل إيداع مؤرّخ و موّقع يثبت وضع ملف التمويل لدى الهيئة المعنية مشتملة على كافة الوثائق الضرورية.و يمكن القول أنّ هذه الإجراءات المتبعة في طلب التمويل و تقديم المّلف تختلف كذلك بالنسبة لكل بنك أو مؤسسة مالية، إذ نجد أنّ الشروط الّتي يتطلبها مثلا الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط قد تختلف بالنسبة لتلك الّتي يطلبها القرض الشعبي أو البنوك الأخرى وهذا راجع للنظام التأسيسي و الأنظمة الداخلية الخاصة بكل بنك.[2]

المطلب الثاني :الضمانات المطلوبة في تمويل الترقية العقارية

يقصد بالضمانات تلك الأصول الّتي يبدي المقترض أو طالب التمويل إستعداده لتقديمها للبنك كضمان في مقابل الحصول على القرض،و لا يجوز للمقترض التصرّف في الأصل المرهون بأي نوع من أنواع التصرّف، و في حالة فشله في سداد القرض أو الفوائد يصبح من حق البنك بيع

---

[1] عرعار الياقوت المرجع السباق ص117.

[2] عرعار الياقوت نفس المرجع، ص 117.

الأصل المرهون لإسترداد مستحقاته، ولكن هذه الضمانات لا تلغي آثار خطر القرض بل تساهم في التقليل منه فقط،علمًا أنها تصبح ضرورية كلما ارتفع احتمال عجز المقترض عن الدفع.[1]

فهي تعتبر بمثابة قيد يجبر المدين المقترض على احترام العقد الذي يربطه بدائنه البنك كذلك تمكنه من استرجاع و لو جزء من القرض أو مبلغ التمويل العقاري عند تحقق الخطر، لكن إذا كانت للضمانات هذه الميزة، فلا يجب الإفراط في طلبها أو إستعمال توفرها أوعدم توفرها كمعيار وحيد لاتخاذ القرار، لأنّ قرار منح القرض أو التمويل يبنى على مجموعة من المعايير أهمها النجاعة الإقتصادية و المالية للمشروع لأنه أفضل ضمان للمصرف، فكثرة الضمانات قد تمنع المؤسسات عن التقدم لطلب القروض متسبّبة في تراجع نشاط المصرف المموّل و إنخفاض أرباحه.

والمشرع لم يلزم طالب التمويل بنوع معيّن من التأمينات، بل عليه وضع تحت تصرف البنك المموّل شريحة من التأمينات، ليختار من بينها ما يكفل له ضمان حقوقه و الحفاظ على مصالحه وفقا لوضع طالب التمويل أو المقترض و ظروف عملية التمويل.[2]

و الضمانات تصنّف إلى صنفين أو نوعين: ضمانات الاتفاقية والقانونية، وقد تناول الامر 11/03 المتعّلق بالنقد و القرض المؤرخ في 26غشت 2003 النص على هذه الضمانات . في المواد منه 120إلى124 .[3]

وسنتناول هذه الضمانات كما يلي :

في الفرع الاول :الضمانات الاتفاقية

في الفرع الثاني الضمانات القانونية

الفرع الاول :الضمانات الاتفاقية:

إن الضمانات التي تمتاز بها البنوك و المؤسسات المالية في تمويلها لعمليات الترقية العقارية تتمثل عموما في الضمانات العينية أو، الضمانات الشخصية.

---

[1] منير إبراهيم هندي، ادارة البنوك التجارية ،الطبعة ،3،المكتب العربي الحديث، مصر، 2006 ، ص 221 .

[2] منير إبراهيم هندي، المرجع السابق، ص222.

[3] حيث نصت المادة 121 من قانون 11/03 المتعلق بالنقد والقرض "تستفيد المؤسسات المذكورة من امتياز على جميع الأملاك و الديون و الأرصدة المسجّلة في الحساب ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك و المؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة و لإيفاء السندات المبيعة لها أو المسلّمة لها كرهن حيازي و كذا لضمان أيّ تعهد تجاهها بكفالة أو تكفل أو تظهير أو ضمان ".

اولا :الضمانات العينية

الضمانات العينية هي تلك التأمينات التي ترتكز على موضوع الشيء المقدّم الذي يتمثل في ما يقدّمه المقترض (طالب التمويل) من أصول مادية أو مالية للحصول على القرض أو التمويل كالمنقولات والعقارات وغيرها من المنتوجات المادية، كما يمكن ان يكون موضوع الضمان اوراق مالية. [1]

كما ان هذه الضمانات تعطي الحق ّ للدائن الذي يتمتع بها حق التقدم والتتبع على غيره من الدائنين.[2]

لذا سنقوم بدراسة الرهن الرسمي، الرهن الحيازي و الإمتياز كضمانات عينية في اتفاق التمويل العقاري.

1/:الرهن الرسمي

ا/ تعريف الرهن الرسمي

عرفت المادة 882 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه،يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استفاء حقه من ثمن العقار في أي يد كان "[3]

وما يمكن ملاحظته على هذا التعريف :

– هذا التعريف اطلق اصطلاح الرهن الرسمي للحق،وعلى هذا الحق العيني الناشئ عن العقد ويكون بذلك المشرع الجزائري قد غلب فكرة العقد على فكرة الحق، وما العقد الا وسيلة لنشوئه خاصة وان المشرع الجزائري وعلى غرار مافعله نظيره الفرنسي قد جعل لحق الرهن الرسمي مصادر ثلاث فقد ينشا بعقد رسمي وهو الغالب كما قد ينشا بموجب نص قانوني او بحكم قضائي.[4]

---

[1] الطاهر لطرش، المرجع السابق، ص168 .

[2] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني التأمينات العينية و الشخصية، الجزء10 ، دار أحياء التراث العربي، لبنان،1970 ، ص26 .

[3] انظر المادة 882 من الامر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 87 الصادر بتاريخ 1975/09/30.

[4] انظر الدكتور سليمان محمدي، الرهن الرسمي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2000–2001، ص3.

– ان هذا التعريف عندما اعتبر الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه،قد يفهم ان العقار المرهون لا يضمن الا الدين الذي رهن العقار من اجله، مع ان الرهن يخرج العقار المرهون من الضمان العام لباقي الدائنين وهؤلاء يستطعون التنفيذ على العقار المرهون غير انهم يستوفون حقوقهم مما قد يتبقى من ثمن العقار بعد استفاء الدائن المرتهن حقه بالكامل .[1]

ب – شروط إنشاء الرهن الرسمي

تنص المادة 886 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائر على :

" لايجوز ان ينعقد الرهن الا على عقار مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك ويجب ان يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني وان يكون وان يكون معينا تعينا دقيقا "[2]

نستنتج من المادة انه لا يكون الرهن الرسمي المكتتب ضمانا للتمويل العقاري، إلا إذا توافرت شروط وهي كتالي:

* أن يكون العقار مما يجوز التعامل فيه و بيعه في المزاد العلني: وهذا الشرط منطقي ما دام الغرض الاساسي من الرهن هو تمكين الدائن المرتهن من التنفيذ على العقار المرهون، وبيعه بالمزاد العلني واستفاء حقه من ثمن العقار بعد بيعه بالمزاد في حالة عدم وفاء المدين بما عليه من دين قبل الدائن المرتهن، وعلى ذلك لايجوز رهن الاموال العامة لانها غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز[3] كما لايوجد رهن العقارات الموقوفة لان الوقف يحبس العين الموقوفة.[4]

كما لا يجوز رهن حقوق الإستعمال والسكنى لكونها مرتبطة بأصحابها و لا يجوز التصرّف أو التنازل عنها للغير إلا بناء على شرط صريح أو لمبرر قوي، كما لا يجوز رهن العقار المشروط فيه عدم التصرف فيه بالبيع.

***– تعيين العقار المرهون تعيينًا دقيقًا:**

خرج المشرع بهذا الشرط عن القواعد العامة التي تجيز أن يكون المحل قابل للتعيين فإشترط أن يحدّد العقار المرهون في عقد الرهن ذاته أو عقد رسمي لاحق و إلا كان باطل.

---

[1] انظر الدكتور محمد صبري السعدي،الواضح في شرح القانون المدني الجزائري،التأمينات العينية "الرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز ج7، ط1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2008 ص18

[2] انظر المادة 886 من الامر رقم 58/75 ، المتضمن القانون المدني الجزائري .

[3] انظر المادة 4 من قانون 30/90 المؤرخ في :1990/12/01 المتضمن قانون الاملاك الوطنية، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 52،بتاريخ 1990/12/02

[4] انظر المادتين 3و 23 من قانون رقم 10/91، المؤرخ في 27 افريل 1991 المتعلق بالاوقاف، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة في 1991/05/08

و يّتم تحديده من حيث طبيعته فيذكر منز لا، أرض زراعية، أرض بناء، و من حيث موقعه فيذكر اسم المدينة التي يوجد بها و اسم المنطقة أو الحي أو الشارع و رقم القطعة إذا كانت أرضًا مع ذكر رقم البطاقة العقارية الذي سجل به العقار في السجل العقاري و هذا ما يطلق عليه مبدأ تخصيص الرهن.[1]

*** - أن يخضع الرهن الرسمي للإجراءات الشكلية القانونية :**

إنّ الرهن الرسمي يرد على عقار، ولا يرّتب أي أثر حتى فيما بين المتعاقدين ا لا بإفراغ العقد في ورقة رسمية ومنذ شهره في المحافظة العقارية[2]، وهذه الأخيرة هيئة إدارية عمومية تزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية، يسيّرها محافظ عقاري، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم74/75 المتعّلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري والشهر يكون عن طريق القيد، على هذا الأساس فالرسمية ركن لازم لإنعقاد عقد الرهن الرسمي أي لا ينعقد إ لا إذا كتب في ورقة رسمية طبًقا لاشكال و رسوم معيّنة بصرف النظر عن الإلتزام المضمون أيًا كان مصدره و أيًا كان نوعه استنادًا إلى المادة 883من التقنين المدني الجزائري.

***- ملكية الراهن للعقار المرهون:**

يجب أن يكون الراهن ما لكا للعقار المرهون، أما إذا كان الراهن غير مالك للعقار فإنه يعدّ رهًنا لملك الغير.[3]

ج : اثار الرهن الرسمي

يترتب عن الرهن الرسمي نوعين من الآثار: أثار بالنسبة لطالب التمويل(المدين الراهن) وآثار بالنسبة للممول (البنك الدائن المرتهن)

ج-1:اثار الرهن الرسمي بالنسبة لطالب التمويل

يرّتب عقد الرهن الرسمي على طالب التمويل (الراهن) إلتزامات معينة كما أنه يمنحه في المقابل من ذلك سل

---

[1] عبد القادر محمد شهاب و محمد ين عبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتب القانونية، مصر 2008، ص-280 -282

[2] ادوارد عيد - التأمينات العينية، الطبعة الثانية، مطبعة المتنبي، مصر،1995 ، .ص316

[3] انظر المادة 883 من القانون المدني الجزائري.

***التزامات الراهن:**

- الإلتزام بسلامة الرهن: المادة 898 من التقنين المدني الجزائري:

يقع على الراهن إلتزام بضمان الرهن و سلامته و ذلك بأن يلتزم بالإمتناع عن أي تعرض مادي أو قانوني يُنقص من الضمان المقدّم للدائن المرتهن، كما يلتزم بدفعه التعرض الصادر من الغير، إذ يضمن المدين الراهن تعرضه للدائن بفعل مادي أو قانوني من شأنه الإنقاص من قيمته .

- الإلتزام بدفع نفقات عقد الرهن الرسمي:

الأصل أنّ نفقات عقد الرهن الرسمي على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك المادتان 2/883 و 906 من التقنين المدني الجزائري و على ذلك يجب على الراهن دفع نفقات كتابة العقد لدى الموثق الذي قام بتحريره، و كذلك رسوم العقد الرسمي والضرائب[1] المقررة على توثيق العقود والمحررات و رسوم القيد و النفقات اللازمة لإستخراج الشهادة العقارية بما يفيد حصول التسجيل على الدفتر العقاري في السّجل العقاري و غير ذلك من النفقات التي يستلزمها العقد[2]

- الالتزام بنقل حق الرهن إلى الدائن المرتهن:

يرتّب عقد الرهن إلتزام على الراهن (المقترض) بتقيد الرهن حتى يقوم الحق العيني و يكون حجة على الكافة ، و يّتم القيد بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار موضوع الرهن، أمّا عن كيفية قيد الرهون،فإنه يكون وفقا لما حددته المادة 93 من المرسوم رقم 76/63 حيث يقوم الدائن المرتهن بعملية إيداع جدولين موقعين مصادقين يتضمنان البيانات التالية:

- تعيين الدائن و المدين طبّقا للمواد من 61 إلى 65 من المرسوم السابق الذكر.
- ذكر تاريخ و نوع السند و سبب الدين المضمون بواسطته الرهن.
- ذكر رأس مال الدين و لواحقه، و الفترة العادية لوجوب أدائه مع ضرورة تقدير الريوع والحقوق غير المحددة أو المحتملة.
- تعيين العقارات التي طلب الرهن من أجلها طبقا للمادة 66 من المرسوم 76/63

بالإضافة إلى هذه البيانات، اشترط المشرع الجزائري أن يكون أحد الجدولين محرَّرًا على استمارة خاصة تقدِّمها الإدارة يعرف بالنموذج" Publicité foncière "[3]

---

[1] عبد القادر محمد شهاب و محمد ين عبد القادر محمد ، المرجع السابق ، ص298-299.

[2] عبد القادر محمد شهاب و محمد ين عبد القادر محمد، نفس المرجع ، ص299.

[3] عرعار الياقوت ، المرجع السابق ، ص160.

*** سلطات الراهن على العقار المرهون:**

ان الرهن الرسمي لا يجرد الراهن من سلطاته على العقار أو من حيازته بل يظل العقار المرهون رهًنا رسميًا مملو كا للراهن و في حيازته، وبحيث يمنح له الحق الملكية في الإستغلاله والتصرّف فيه لكن كل ذلك مقيّد بالقدر الكافي لضمان سلامة الرهن (المادة 894 من التقنين المدني الجزائري). [1]

– سلطة الراهن في التصرّف في العقار المرهون: المادة 894 من التقنين المدني الجزائري، يحق للراهن أن يتصرف في العقار المرهون تصرّفا ماديًا أو قانونيًا، فيحق له أن يُعدل في العقار أو يُحسن فيه أو يبيعه أو يهبه أو يرّتب عليه حّقا عينيًا كحق انتفاع أو استعمال أو سكنى، لكن بشرط الا يؤثر ذلك على حق الدائن المرتهن في سلامة الرهن وإلا كان للدائن المرتهن حق الإعتراض على هذه التصرفات مادام أنها قد تمت قبل قيد حق الرهن، أما التصرفات القانونية الّتي تّتم بعد قيد الرهن و حتى تسجيل تنبيه نزع الملكية فهذه لا يحق للدائن المرتهن الإعتراض عليها، و يحتج بها عليه. [2]

– سلطة الراهن في استعمال و استغلال العقار المرهون:

يحق للراهن أن يستعمل العقار المرهون، فإذا كان منزلا فإنه يكون له استعماله بالسكنى فيه و إذا كان أرضًا زراعية، فإنه يكون له الحق في إقامة المنشآت، كما يحق للراهن استثمار العقار المرهون، فيكون له إدارة العقار حتى يحصل على ثماره [3] سواء كانت هذه الثمار طبيعية أو مدنية، فهذه الثمار تكون من حق الراهن و لا يحدّ من سلطته إلا إلتزامه بضمان سلامة الرهن، و يبقى للراهن الحق في استغلال العقار المرهون حتى وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية إذ يترّتب على ذلك إلحاقها بالعقار فيشملها الرهن و يتعلق بها حق الدائن المرتهن [4]

ج–2: اثار الرهن الرسمي بالنسبة الى الممول

– رتب عقد الرهن الرسمي للدائن المرتهن حق الأفضلية المنصوص عليه في المادة 907 من التقنين المدني الجزائري أو ما يسمى كذلك بحق التقدّم، و يقصد به حق الدائن المرتهن في التقدّم على غيره من الدائنين العاديين و الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة، و تتحدّد مرتبة الدائن

---

[1] انظر المادة 894 من القانون المدني الجزائري .

[2] عبد القادر محمد شهاب و محمدين عبد القادر محمد، المرجع السابق، ص301 –203

[3] انظر المادة 895 من القانون المدني الجزائري .

[4] عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص161.

المرتهن بالقيد في السجل العقاري،إذ أنّ كل دائن يقيّد تأمينه بالسجل يكون له مرتبة أفضلية بالإستناد إلى تاريخ القيد في السجل [1](المادة 908 من التقنين المدني)

– التنفيذ على العقار المرهون في أي يد يكون إذا حلّ الدين و لم يقم المدين بالوفاء هذا ما يسمى بحق التتبع) المنصوص عليه في المادة 911 من التقنين المدني الجزائري فحق الدائن في تتبع العقار المؤمن (المرهون) يعني حقه في اتخاذ إجراءات التنفيذ على هذا العقار في أي يد يكون، فلا يشترط بالتالي بقاء العقار في ملكية المدين حتى يتمكن الدائن المرتهن من التنفيذ عليه، بل أنّ المدين الراهن قد يتصرف بالعقار المرهون فينقل ملكيته إلى آخر دون أن يؤثر ذلك على حق الدائن المرتهن، فحق هذا الأخير مرتبط بحق المدين في التصرف بعقاره المؤمن عليه، و الدائن المرتهن لا يحق له ممارسة حق التتبع و التنفيذ عليه في مواجهة المتصرف إليه إ لا بعد حلول أجل الدين. [2]

2/ : الرهن الحيازي

سنتناول في فيه تعريف الرهن الرسمي والاثار الناتجة عنه.

ا/ تعريف الرهن الحيازي

نصت عليه المادة 948 على انه "عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره أن يسّلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعيّنه المتعاقدان شيئًا يرتب عليه الدائن حقًا عينيًا يخوّله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين و أن يتقدم على الدائنين العاديين و الدائنين التالين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون." [3]

وعليه يمكن للبنوك و المؤسسات المالية أن تمنح قروض عقارية مقابل ضمان يتمّثل في الرهن الحيازي، وفي هذا الصدد فقد تضمّن الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد و القرض على ما يمكن أن يرد عليه الرهن الحيازي من محل تجاري و رهن للسندات و العقار والبضائع و أموال منقولة [4]، و مقتضى الرهن الحيازي هو إنتقال الحيازة إلى الدائن المرتهن (البنك أو المؤسسة

---

[1] انظر المادة 907–908 من القانون المدني .

[2] طارق زيادة، التأمينات والرهونات والإمتيازات العقارية، دار النهار للنشر، بيروت – لبنان1982 ، ص 96–97

[3] انظر المادة 948من القانون المدني الجزائري.

[4] انظر المواد من 121–124 من الامر رقم 11/03، المتعلق بالنقد والقرض، المؤرخ في 2003/08/26.

المالية) و هذا ما قضت به المادتان 32 من التقنين التجاري الجزائري و 951 من التقنين المدني الجزائر. [1]

ب/ اثار الرهن الحيازي

في الرهن الحيازي يجوز للبنك إذا لم يستوف حقوقه أن يطلب من القاضي الترخيص له ببيع الأشياء المرهونة في المزاد العلني أو بسعر السوق إذا اقتضى الحال، أو الأمرله بتمليكه هذه الأشياء وفاءً للدين على أن يحسب بيعه بقيمته حسب تقدير الخبراء، و تقضي المادة 124 من الامر 11/03المتعّلق بالنقد و القرض بأنه: " يمكن للبنوك و المؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل و بغض النظر عن كل اعتراض وبعد مضي 15 يومًا بعد إنذار مبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجّهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها و منحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدًا للرأسمال و الفوائد و فوائد التأخير و مصاريف المبالغ المستحّقة. [2]

3/ الامتياز

ان حق الإمتياز هو حق الأفضلية على مجموع أموال المدين أو بعضها يمنحه القانون للدائن بسبب طبيعة حقه و قد نصّ المشرّع في المادة 999 من التقنين المدني الجزائري:
" ما يستحق لبائع العقار من الثمن و ملحقاته يكون له امتياز على العقار المبيع[3].

كما عرّفت المادة 982 من التقنين المدني الجزائري حق الإمتياز بأنه: " أولوية يقرّرها القانون لمدين معين مراعاة منه لصفته،و لا يكون للدين إمتياز إ لا بمقتضى نص قانوني" [4].

و يجب أن يقيّد الإمتياز و لو كان البيع مسجلا و تكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع، فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الإمتياز رهًنا رسميًا"
و تسري على حقوق الإمتياز العقارية أحكام الرهن الرسمي.[5]

تحدد مرتبة الإمتياز بموجب أحكام التقنين المدني المواد من 990 إلى 1001 مع مراعاة النصوص الخاصة في هذا المجال.

---

[1] نظر المادة 32 ،من القانون التجاري .
[2] انظر المادة 124 من الامر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض.
[3] انظر المادة 999 من القانون المدني الجزائري .
[4] انظر المادة 982 من القانون المدني الجزائري.
[5] انظر المواد987، و 988 من القانون المدني الجزائري.

و عليه يمكن طرح التساؤل الآتي: ما مرتبة امتياز البنك الممول في مجال منح التمويل العقاري؟

بالرجوع إلى الأحكام الخاصة المقرّرة في الأمر رقم03 /11 المتعلق بالنقد والقرض نجد أنه يمنح للبنوك امتياز على جميع الأملاك و الديون و الأرصدة المسجّلة في الحساب ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصّصة لها لضمان أو لإيفاء (دفع) السندات المبيعة لها والمسّلمة كرهن حيازي و كذا لضمان أي تعهد تجاهها بكفالة أو تظهير. [1]

ولقد نصت المادة 121 من الامر 11/03 المتعلق بالنقد و القرض أنّ مرتبة امتياز البنك تكون بعد امتيازات الأجراء و الخزينة و صناديق التأمين الاجتماعي و تكون هذه المرتبة للبنك المقرض ابتداءً من تاريخ تبليغ الحجز برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام إلى الغير المدين أو الذي يحوز الأموال المنقولة أو سندات الدين أو الأرصدة بالحساب، أو ابتداءً من تاريخ الإعذار الذي يرسل حسب الأشكال نفسها المطبقة في الحالات الاخرى". [2]

لقد أجاز المشرع للممول أن يقبل ضمانا للتمويل العقاري أوراقا مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة كالأسهم و السندات و شهادات الإستثمار، مع الإقرار بالتنازل عنها لصالح الممول في حالة العجز عن الوفاء بالإلتزامات المترتبة عن اتفاق التمويل العقاري أو التأخر عن دفع الأقساط المستحقة.

و لا يشترط أن تكون الأوراق المالية المقدمة للممول كضمان مملوكة للمقترض، بل يجوز أن تكون مملوكة للغير على أن يقرّ بتنازله عنها لصالح الممول في حالة عدم حصوله على مستحقاته الناشئة عن اتفاق التمويل. [3]

و عليه يمكن القول أنّ تحديد قيمة الضمان قد يرجع إلى الأعراف البنكية، فالبنوك بصفة عامة لها عادات و تقاليد مكتسبة في شأن الضمانات، إذ أنّ تجاربها العديدة و المتكرّرة في هذا الميدان تجعلها قادرة على تحديد قيمة الضمان المطلوب حسب طبيعة القرض و العملية المموّلة بالقرض، إذ أنّ البنوك و المؤسسات المالية كثيرًا ما تحرص على جعل قيمة الضمان مساوية على الأقل لمبلغ التمويل أو القرض . [4]

---

[1] عرعار الياقوت ،المرجع السابق ص164.

[2] انظر المادة 121، من الامر، رقم 11/03 .

[3] عرعارا لياقوت، المرجع السابق، ص 165.

[4] عرعار الياقوت، المرجع نفسه، ص 165.

ثانيا :الضمانات الشخصية

تعني التزام شخص أو عدة أشخاص بضمان المدين في حالة ما إذ عجز المدين عن تسديد القرض الممنوح له من المؤسسة المالية أو البنكية [1] وتأخذ هذه التأمينات الشخصية غالبا شكل كفالة المنصوص عليها في القانون المدني، او في شكل تامين عن مختلف المخاطر التي تتعلق بخطر الوفاة أو العجز.

1/: الكفالة :

نصت عليها المادة 644 من التقنين المدني الجزائري :" الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ إلتزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الإلتزام إذا لم يفي به المدين نفسه".

اذن الكفالة هي ما يودعه شخص من الأشخاص من مبلغ نقدي أو سندات أو أوراق مالية لضمان تنفيذ التزام معيّن يقع على عاتقه أو لضمان تغطية ما قد ينشأ بفعله من مسؤولية في المستقبل. [2]

فمقتضى الكفالة إلتزام (تعهد) شخص معيّن يسمى بالكفيل تنفيذ إلتزامات طالب التمويل والذي يسمى بالمكفول تجاه البنك المموّل إذا لم يستطيع الوفاء بهذه الإلتزامات عند حلول اجال الاستحقاق .

ولقد أوجدت المؤسسات المالية عقود كفالة تضامنية حيث يلتزم بموجبها عدة متكافلين لضمان القرض و سداده عند حلول آجاله .وهذا النوع من الكفالة يكون فيها من حق الدائن (البنك الممول) مطالبة أيًا من الإثنين :طالب التمويل المدين أو الكفيل. [3]

ولانعقاد عقد الكفالة صحيحًا لابد من توفره على شرو ط عامة تتمثل في ركن رضا، محل وسبب، إضافة إلى شروط أخرى خاصة فقط بعقد الكفالة و هذه الشروط تتطلب خاصة في الكفيل وقد وردت هذه الشروط في المادة 646 من التقنين المدني الجزائري والتي تتمثل في :

- يجب أن يكون الكفيل موسرًا أي قادرًا على الوفاء بالالتزام الذي قام بضمانه
- أن يكون الكفيل مقيمًا بالجزائر حتى يستطيع الدائن الرجوع على الكفيل بأسهل الطرق وذلك إذا لم يف المدين بالتزامه. [4]

---

[1] فايز رحماني، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر2004، ص105.

[2] رمضان أبو السعود همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، 28-29.

[3] شاكر القزريني، المرجع السابق، ص127 -128.

[4] زاهية سي يوسف، عقد الكفالة، الطبعة الثالثة، دار الأمل، الجزائر،2004 ، ص27 -28.

- أن تكون للكفيل أهلية إبرام العقد و هي أهلية خاصة، و من المقرر أنه إذا اشترط الكفيل قبل التزامه تعويضا يدفعه الدائن أو المدين، فإنّ أهلية التعاقد تكفي في هذه الحالة، و لا يشترط في الكفالة أهلية خاصة بالنسبة إلى الدائن أو إلى المدين فتجوز أهلية القاصر. [1]

2/ التامين

نصت المادة 619 ق م ج على أن التأمين هو عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أي دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن. [2]

وقد أعادت المادة 2 من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات نفس التعريف تقريبا. [3]

ومن خلال ذلك، فإن هناك علاقة قانونية ينشئها التأمين وهي علاقة بين طرفين :

- المؤمن له الذي يتعرض لخطر معين في ماله أو في شخصه.

- المؤمن الذي يتعهد بتغطية هذا الخطر عند حدوثه مقابل ما يتلقاه من المؤمن له من أقساط وفي عقد التأمين إن لم يقع الحدث المؤمن ضده فلا إلتزام على شركة التأمين في حين يبقى المؤمن له ملتزمًا طيلة مدة الإتفاق بتسديد الأقساط بدون أي مقابل.

أما في مجال التمويل العقاري فإننا نجد صنفان من التأمين:

1 تأمين خاص بالمقترض.

*** التأمين ضد مخاطر وفاة طالب التمويل أو عجزه:**

يمكن للمموّل أن يشترط على طالب التمويل التأمين لصالحه بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستفيد أو عجزه يتم عقد التأمين بموجب اتفاق بين طالب التمويل (المقترض) باعتباره طالب التأمين أو المؤمن عليه وشركة التأمين فالمموّل باعتباره مؤمن له ينشأ له حق مباشر من عقد التأمين يخول له مطالبة شركة التأمين بدعوى مباشرة في حالة تحقق أحد المخاطر المؤمن ضدها.

---

[1] عرعار الياقوت، المرجع السابق ص 148.

[2] المادة 619 من القانون المدني الجزائري ،المرجع السابق .

[3] انظر المادة 2 من الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية، العدد 13 مؤرخة في 08 1995/03/08 المعدل والمتمم بالقانون 06-04 المؤرخ في 2006/02/20 .

وينشئ عقد التأمين التزامات متبادلة على عاتق طرفيه، فيلزم طالب التمويل (المقترض) بأداء قسط التأمين للشركة وتقديم ما يفيد السداد إلى المموّل ضمانا للحفاظ على حقوقه لدى شركة التأمين إذا قضت الظروف اللجوء إلى المطالبة القضائية. [1]

وفي المقابل تلتزم شركة التأمين بالمبادرة إلى سداد مبلغ التأمين للمؤمن له (المموّل) بناء على شهادة وفاة المستفيد أو شهادة طبية بعجز الكلي أو الجزئي صادرة من إحدى الجهات الطبية التي تحددّها شركة التأمين بالاتفاق مع الهيئة.

– يجب أن يتضمن عقد التأمين تحديدا دقيقا للمخاطر التي يضمنها المؤمن وإذا كان المشرع قد ذكر مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستفيد أو عجزه الكلي أو الجزئي،إ لا أن هذه المخاطر لم تأت على سبيل الحصر بل ذكرت على سبيل المثال فيمكن الاتفاق على أن يغطي التأمين مخاطر عدم الوفاء بسبب فصل المقترض من عمله أو إعلان إعساره أو إفلاسه إذا كان تاجرًا. [2]

2– · التأمين المتعّلق بالمال العقاري المموّل بالقرض المرهون:

وجد الدائنون في التأمين في الوقت الحاضر طريقًا مباشرًا للإئتمان، إذ أصبح الدائن يطالب بتأمين الدين سواء تأمين القرض او بتأمين كفالة الوفاء به، و هذان التأمينان يدخلان في تأمين الأشياء. [3]

ا– تأمين القرض:

ظهر مصطلح تأمين القرضL'assurance-crédit" في مدونة عمليات التأمين لأول مرة في الجزائر في سنة1995 ، دون أن يحاط بتعريف وأحكام خاصة تنظمه كالتأمينات الأخرى، إذ هناك بعض القرارات التي تمنح إعتماد ات لشركات التأمين لممارسة هذا النوع من التأمينات أو لشركات خاصة بتنظيم أشكال خاصة مثل تنظيم تأمين القرض عند التصدير. [4]

فتأمين القرض تقوم به مؤسسة التأمين لحساب المستفيد من الإعتماد لتغطية خطر تعذر الوفاء بمبلغ القرض. و على هذا الأساس فإنّ الوفاء و عدم الوفاء يمكن أن يكون موضوع تأمين تقوم به شركة التأمين و المستفيد من هذا التأمين هو الذي يستوفي حقه عند إعسار مدينه أو

---

[1] ثروت عبد الحميد، المرجع السابق ، ص 09–10.

[2] عرعار الياقوت المرجع السابق، ص154.

[3] عرعار الياقوت ، نفس المرجع، ص154.

[4] " تريكي كرين، " الإستعلام المصرفي و التسيير الوقائي لخطر القرض في المصرف الجزائري" ، حوليات مخبر الدراسات و البحوث، المجلد6 ، مطبعة. القصبة، الجزائر،2005 .

امتناعه عن الوفاء) من شركة التأمين، فتأمين القرض هو ضمان شخصي يقوم به شخص معنوي هو شركة التأمين أو بنك متخصّص. [1]

الفرع الثاني: الضمانات القانونية

من المتفق عليه في كافة الدول أن البنك المركزي عبارة عن بنك البنوك الذي تخضع لرقابته جميع البنوك الفرعية في ولايات الدولة، وهذه الرقابة الإجبارية تبنتها القوانين منذ مطلع القرن العشرين نتيجة الأزمات الاقتصادية وسوء إدارة بعض المصارف التي أدت إلى إفلاسها وضياع حقوق المودعين مما دفع الدولة إلى ضرورة التدخل لتنظيم الأعمال المصرفية.

لذا نجد أن معظم التشريعات المالية والبنكية قد أولت أهمية خاصة بالرقابة المصرفية لضمان الحفاظ على أموال المودعين وكذا سمعة هذه البنوك والمؤسسات المالية وكسب ثقتها.

وقد عملت الجزائر جاهدة –لنفس الغرض–بعد الاستقلال على وضع قوانين لإصلاح القطاع البنكي على مراحل فكانت آخر محطة بصدور الأمر رقم: 03-11 المؤرخ في: 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض. [2]

ويعتبر هذا الأخير أهم النصوص التشريعية للإصلاحات البنكية، ومع أنه أخذ بأهم الأفكار التي جاءت بها القوانين التي سبقته في هذا المجال، إلا أنه أضاف واحدث أفكارا جديدة للعمل المصرفي.

ونظرا لأهمية الرقابة في تطوير القطاع البنكي ككل، فقد ركز هذا القانون على آليات وهيئات هذه الرقابة. حيث نصت المادة 97 من امر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض. [3]

"يتعين على البنوك والمؤسسات المالية وفق الشروط المحددة بموجب نظام يتخذه المجلس، احترام مقايس التسيير الموجهة لضمان سيولتها وقدرتها على الوفاء اتجاه المودعين والغير وكذا توازن بنيتها المالية .

ويترتب على مخالفة الوجبات المقررة بموجب احكام هذه المادة، تطبيق الاجراء المنصوص عليها في المادة 114 من هذا الامر . [4]

وتتمثل هذه الهيئات في: مركزية المخاطر، ومركزية المستحقات غير المدفوعة ومحافظة الحسابات واللجنة المصرفية.

---

[1] شاكر القزويني، المرجع السابق، ص109 .
[2] انظر الامر رقم 11/03 .
[3] انظر المادة 97 من الامر رقم 11/03 .
[4] انظر المادة 114 من الامر رقم 11/03 .المتعلق بالنقد والقرض

ونحن في درستنا سوف نسلط الضوء على مركزية المخاطر باعتبارها هيئة تعمل على التقليل من المخاطر المرتبطة بالقروض فهي تكلف بجميع أسماء المستفيدين من القروض، وتحديد طبيعة القروض الممنوحة وسقفها والمبالغ المسحوبة، والضمانات المعطاة لكل قرض من جميع البنوك والمؤسسات المالية، [1] ويتعين على هذه الأخيرة الانخراط في مركزية المخاطر، وتزويدها بكل المعلومات السابق ذكرها واحترام قواعد عملها احتراما صارما.

يعد مجلس النقد باعتباره سلطة نقدية النظام الذي ينظم سير مركزية المخاطر وتمويلها من قبل البنوك والمؤسسات المالية التي لا تتحمل سوى تكاليفها المباشرة.

كما يحدد المجلس أيضا المقاييس والنسب التي تطبق على هذه البنوك والمؤسسات المالية فيما يخص تغطية المخاطر وتوزيعها، والسيولة والقدرة على الوفاء والمخاطر بوجه عام.

إذن تعتبر مركزية المخاطر من بين هياكل بنك الجزائر، ويشكل في واقع الأمر هيئة للمعلومات على مستوى البنك ترتبط بكل ما يتعلق بالمستفيدين من القروض البنكية ومؤسسات القرض الأخرى.، فينبغي عليها في هذا الإطار أن تقدم تصريح خاص بكل القروض الممنوحة إلى الزبائن سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين.

وتلزم المادة (7) من القانون رقم: 05-01 البنوك والمؤسسات المالية بالتأكد من هوية وعنوان زبائنها قبل فتح حساب أو دفتر أو حفظ سندات أو قيم أو إيصالات أو تأجير صندوق أو ربط أية علاقة عمل أخرى. [2]

ويتم التأكد من هوية الشخص الطبيعي بتقديم وثيقة رسمية أصلية سارية الصلاحية متضمنة للصورة، ومن عنوانه بتقديم وثيقة رسمية تثبت ذلك.

فضلا عن تقديم تلك الوثائق يتعين على الوكلاء والمستخدمين الذين يعملون لحساب الغير أن يقدموا التفويض بالسلطات المخولة لهم بالإضافة إلى الوثائق التي تثبت شخصية وعنوان أصحاب الأموال الحقيقيين.

أما الشخص المعنوي فيتم التأكد من هويته بتقديم قانونه الأساسي وأية وثيقة تثبت تسجيله أو اعتماده، وبأن له وجودا فعليا أثناء إثبات شخصية.

ومما سبق يتبين لنا أن مهام مركزية المخاطر تتمثل فيما يلي:

1. تركيز المعلومات المرتبطة بالقروض ذات المخاطر في خلية واحدة ببنك الجزائر مما يسمح بتسيير أفضل لسياسة القرض.

---

[1] انظر المادة 98 من الامر رقم 03/ 11 المتعلق بالنقد والقرض.

[2] انظر الامر رقم 03/ 11 المتعلق بالنقد والقرض.

2. مراقبة ومتابعة نشاطات البنوك والمؤسسات المالية ومعرفة مدى العمل الذي تقوم به في مجال الخضوع لمعايير وقواعد العمل التي يحددها بنك الجزائر.

3. منح البنوك والمؤسسات المالية فرصة القيام بمفاضلات بين القروض المتاحة بناء على معطيات سليمة نسبيا. [1]

المبحث الثاني :الهيئات المالية (الضامنة) لتمويل الترقية العقارية

عندما تقوم البنوك بمنح القروض، يفترض أنها تتوفر على الأموال الكافية للقيام بذلك وهذه الأموال يمكن أن تحصل عليها من ثلاثة مصادر مختلفة هي الأموال الخاصة لهذه البنوك، والودائع التي تحصل عليها من الجمهور وأخيرا من الأموال المتأتية من مؤسسات مالية أخرى

فماهي الهيئات المالية التي توفر لها هذه السيولة المالية ؟ [2]

المطلب الأول: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية و شركة ضمان القرض العقاري

سنتطرق في هذا المطلب الى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في الفرع الاول وشركة ضمان القرض العقاري في الفرع الثاني .

الفرع الاول : صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

إن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هو من اهم الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية .

اولا : تعريفه

حتى يتسنى لنا التعرف على صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية يتعين التعريف به خصوصا أمام إجبارية الضمان أمامه في إطار عقد البيع بناء على التصاميم و أيضا إيداع مبلغ الضمان فيه في إطار عقد حفظ الحق و كذا للدور الذي يلعبه الصندوق و الحماية التي يعطيها للمشتري . [3]

– فهو عبارة عن هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي لها طابع تعاوني لا يسعى لتحقيق الربح موضوع تحت وصاية وزارة السكن. [4]

---

[1] انظر الامر رقم 11–03 .،المتعلق بالنقد والقرض .

[2] ربيع نصيرة ،المرجع السابق ، ص70–76

[3] أنظر محاضرة السيد مولود دهال، المدير العام لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بعنوان "دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية"، الصالون الوطني الرابع للسكن فندق الأوراس الجزائر، في 27 و 28 نوفمبر 2007

[4] أنظر محاضرة السيد مولود دهال، المرجع السابق .

و المشرع الجزائري لم يعطي تعريف له في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 ولم يعرفه أيضا بموجب القانون 04/11/ المؤرخ في 2011/02/07 المحدد للقواعد التي تحدد نشاط الترقية العقارية، بل نص على مهامه بمقتضى المادة 4 و 5 منه على أنه زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به و في إطار ممارسة نشاط مهنة المرقي العقاري طبقا لالتزاماته يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية [1]. قصد ضمان ما يلي :

- تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات
- إتمام الأشغال
- تغطية أوسع الالتزامات المهنية و التقنية الصندوق وسيلة أو أداة تستعملها السلطة الوصية الدولة بشكل مباشر لأجل إضفاء الشفافية والأمان في التعاملات التجارية في المجال العقاري أو مجال الترقية العقارية الخاصة بصورة خاصة وتقليص النزاعات الناتجة عن الترقية العقارية. [2]

ثانيا: : الطبيعة القانونية لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية .

حتى نتمكن من تحديد الطبيعة القانونية لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية لابد من دراسة و تحليل الخصائص التي أعطاها المشرع له فيما يتعلق بتمتعه بالشخصية المعنوية فهل يدخل في إطار الأشخاص المعنوية العامة أم الأشخاص المعنوية الخاصة، خصوصا أن له طابع تعاوني لا يسعى لتحقيق الربح . [3]

من حيث اعتباره شخص معنوي عام أو شخص معنوي خاص :

الشخصية القانونية هي الصلاحية لاكتساب حقوق وتحمل التزامات فهي ليست قاصرة على بني الإنسان بل الحاجات الاقتصادية و الاجتماعية و تطور الحياة أدى إلى الاعتراف بالشخصية القانونية لمجموعة من الأشخاص و الأموال التي يمكنها تحقيق أهداف لا يستطيع الإنسان بمفرده تحقيقها .

---

[1] انظر المادة 4-5 من المرسوم11/03، المرجع السابق.

[2] ربيع نصيرة ، المرجع السابق ،ص70 .

[3] ربيع نصيرة، نفس المرجع ، ص 70-71 .

تعرف الشخصية المعنوية على أنها مجموعة أشخاص طبيعية (أفراد) أو مجموعة أموال تتكاثف و تتعاون أو ترصد لتحقيق غرض وهدف مشروع بموجب اكتساب الشخصية القانونية .[1] ونصت المادة 49 من القانون المدني على أن الأشخاص الاعتبارية هي : الدولة . الولاية . البلدية المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، الشركات المدنية و التجارية، الجمعيات و المؤسسات الوقف، كل مجموعة من أشخاص و أموال يمنحها القانون شخصية قانونية و بما أن صندوق الضمان

و الكفالة المتبادلة يتمتع بالشخصية المعنوية فله ذمة مالية و أهلية و موطن وهو المكان الذي يتواجد فيه مركز إدارته، نائب يعبر عن إرادته، مدير صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة هو من يمثله و أيضا له الحق في التقاضي، و الأشخاص المعنوية تنقسم إلى أشخاص معنوية عامة وأشخاص معنوية خاصة .[2]

و المشرع الجزائري لم يميز في القانون المدني بين الأشخاص المعنوية العامة و الأشخاص المعنوية الخاصة رغم الأهمية الكبيرة و الظاهرة المتمثلة في عدة مزايا ..

– تحديد نوعية الشخص المعنوي لها أهمية في تحديد نوعية و طبيعة النظام القانوني الذي يحكمه فالأشخاص المعنوية الخاصة تخضع للقانون الخاص، بينما تخضع الأشخاص المعنوية العامة ذات الطابع الإداري في تنظيمها لقواعد و أحكام القانون الإداري.[3]

وهنا تطرح أهمية تحديد الطبيعة القانونية لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية إذا كان من الأشخاص المعنوية العامة أو من الأشخاص المعنوية الخاصة، علما أن المشرع لم يحدد طبيعته القانونية إذا كان هيئة إدارية . وبالتالي يطرح التساؤل هل يعتبر من الأشخاص المعنوية العامة ؟ أم من الأشخاص المعنوية الخاصة. ؟

فهناك من يأخذ بمعيار المنشاة العامة كمعيار للتفريق، فيكون شخصا معنويا عاما إذا كان من خلق و إنشاء الدولة، بخلاف الأشخاص المعنوية الخاصة فهي من خلق و إنشاء الأفراد، غير أن هذا المعيار فيه قصور إذا كان يصدق على بعض الأشخاص المعنوية العامة و بعض الأشخاص المعنوية الخاصة فهناك أشخاص معنوية تتدخل الدولة في إنشائها، غير أنها لا تعتبر شخصا معنويا عاما مثل الجمعيات و المؤسسات ذات النفع العام، و هناك أشخاص معنوية عامة لم تنشئها الدولة أصلا مثل الأشخاص المعنوية التي اكتسبت صفة العمومية عن طريق التأميم، وصندوق الضمان و

---

[1] انظر محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون، نظرية الحق، دار العلوم، الجزائر، الطبعة 05 سنة 2008، ص164.

[2] انظر عمار عوابدي، القانون الاداري النظام العام، الجزء الاول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة 05 سنة 2008، ص194 .

[3] انظر عمار عوابدي ، نفس المرجع، ص194.

الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية تم إنشاؤه من طرف الدولة بموجب المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 1997/11/03 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. [1]

وهناك من ينظر إلى فكرة الهدف فتكون أشخاص معنوية عامة إذا كانت تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، أما الأشخاص المعنوية الخاصة فهي تهدف تحقيق المصلحة الخاصة، غير أن هذا المعيار غير جامع فتوجد أشخاص معنوية خاصة تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة أو المنفعة العامة مثل المشروعات الخاصة ذات النفع العام، وصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية له طابع تعاوني لا يهدف لتحقيق الربح أحدثه المشرع لحماية المشترين و بهدف تشجيع الاستثمار في المجال العقاري بذلك يكون هناك تحقيق للمنفعة العامة.

ومنه يمكن أن نستخلص نية المشرع في اعتبار صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية أن له طبيعة قانونية خاصة وهو من الأشخاص المعنوية الخاصة فرغم أنه موضوع تحت وصاية وزارة السكن والعمران، و تعيين وإنهاء مهام مدير صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة يكون بقرار من وزير السكن و العمران، إلا أن مستخدمي الصندوق يخضعون إلى قانون العمل 90-11 المؤرخ في 1990/04/21 المتعلق بعلاقات العمل المعدل و المتمم.[2]

إضافة إلا أنه وبموجب نص المادة 21 من وثيقة التأمين الخاصة بصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المتعلقة بالاختصاصات و الاحتياجات التي تنص على أنه " يتم البت في النزاعات التي قد تنشأ بين المشترين المتعاملين في الترقية العقارية و الصندوق عند تطبيق هذا العقد بطريقة ودية وإذا تعذر ذلك فعن طريق التحكيم أو تخضع لتقدير المحاكم المختصة طبقا للمادة 26 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 1995/01/25 فالمادة السالفة الذكر المتعلقة بقانون التأمينات المعدل المتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 2006/02/20 [3] تنص على انه في حالة نزاع يتعلق بتحديد التعويضات المستحقة و دفعها يتابع المدعي عليه مؤمنا كان آو مؤمن له أمام المحكمة الكائنة بمقر سكن المؤمن له و ذلك مهما كان التامين المكتتب غير انه في مجال العقارات يتابع المدعي عليه أمام المحكمة التابعة لمقر العقار المؤمن عليه أو المنقولات بطبيعتها يمكن المؤمن له أن يتابع المؤمن أمام المحكمة التابعة لموقع الأشياء المؤمن عليها، التأمين من

---

[1] انظر المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 1997/11/03 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ج. ر العدد 63 مؤرخة في 1997/11/05).

[2] انظر القانون رقم 90-11 المؤرخ في 1990/04/21 المتعلق بعلاقات العمل المعدل و المتمم

[3] انظر المادة 26 من الامر ،رقم 95-07 .

الحوادث بكل أنواعها، يمكن للمؤمن له أن يتابع المؤمن أمام المحكمة التابعة للمكان الذي وقع فيه الفعل الضار، فيتم الفصل في المنازعات المتعلقة به أمام القضاء العادي .

فيعتبر صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية من أشخاص القانون الخاص رغم أنه موضوع تحت وصاية وزارة السكن و العمران.

ثالثا: هدف صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية

يخول التأمين المكتتب لدى صندوق الضمان و الكفالة للصندوق حلوله محل حقوق المشترين فيما يخص ديونه على المتعامل في الترقية العقارية في حدود مصاريفه الحقيقية[1]، هذا مع احتفاظ المشتري في هذه الحالة بحق الامتياز من الدرجة الأولى على جماعة المالكين وحقه في إتمام البناء بجميع الوسائل القانونية على نفقة المتعامل وبدلا منه. [2]

هذا الصندوق يشكل في الحقيقة حماية مضاعفة للمستفيدين من السكنات في إطار الترقية العقارية الخاصة بناءا على عقد البيع بناء على التصاميم، إضافة للضمانات التي يمنحها له المرسوم التشريعي رقم 93-03 في إطار المادتين 16 و 17 . [3]

في الوهلة الأولى نلمس تناقض واضح بين المرسوم التشريعي 93-03 في مادته 11 [4] والمرسوم التنفيذي رقم 97- 406، حيث أن المادة 11 تنص على التأمين المكتتب لدى الصندوق هو إجباري، في حين أن المادة 4 من المرسوم 97-406 تنص على أن انضمام أي شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا في الترقية العقارية إلى هذا الصندوق، إلا أنه وبتحليل المادتين نجد أن الانضمام إلى الصندوق هو أمر اختياري لكن كل شخص منظم إلى الصندوق ملزم بأن يكتتب تأمينا على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع بناءً على نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية. [5]

الفرع الثاني : شركة ضمان القرض العقاريSGCI

تعتبر شركة ضمان القرض العقاري من اهم المؤسسات الضامنة للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية .

---

[1] انظر نص المادة 06 ،من المرسوم التنفيذي رقم 97-406،المؤرخ في:1997/11/03 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، الجريدة الرسمية ، العدد 37

[2] انظر نص المادة ،16من المرسوم التشريعي رقم 03/93، المتعلق بالنشاط العقاري .

[3] انظر نص المادتين16و 17 ، من المرسوم التشريعي 03/93 ، المتعلق بالنشاط العقاري .

[4] انظر المادة 11من المرسوم التشريعي رقم 93 /03 المتعلق بالنشاط العقاري .

[5] انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي ،رقم 97-406 ،المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة .

اولا: تعريف شركة ضمان القرض العقاري

شركة ضمان القرض العقاري هي مؤسسة عمومية إقتصادية، شركة ذات أسهم، أنشأت في 05 أكتوبر 1997، رأسمالها 1.000.000.000 دج، بدأت نشاطها بصفة فعلية بتاريخ 01 جويلية 1998 المساهمون هم:

- **البنوك العمومية:** البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، القرض الشعبي الجزائري، بنك الفلاحة و التنمية الريفية، الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط.
- **شركات التأمين:** الشركة الوطنية للتأمينات، الشركة الجزائرية للتأمين، الشركة المركزية لإعادة التأمين، الشركة الجزائرية لتأمين النقل. [1]

- ثانيا: أهداف شركة ضمان القرض العقاري :

تهدف شركة ضمان القرض العقاري إلى:

- إعطاء الضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني.
- التسيير بطريقة مستقلة لمال الضمان المكوّن من حصص المؤسسات المالية.
- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول
- محلهم لمتابعة عمليات استرجاع الديون.
- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بالمقاولين العقاريين لمتعهدي البناء، و عموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها أو من شأنها أن تسهّل تطوير أو تنفيذ هذا الموضوع

ثالثا: مصادر تمويل شركة ضمان القرض العقاري و ضماناتها :

1/ مصادر تمويل شركة ضمان القرض العقاري :

تتمثل موارد تمويل شركة الضمان القرض العقاري في:

- رأسمال الاجتماعي.
- توظيفات
- علاوة التأمين المحصل عليها عن طريق نشاط الضمان. [2]

---

[1] ربيع نصيرة المرجع السابق ص67.
[2] عرعار الياقوت المرجع السابق ص101.

2/ ضمانات شركة ضمان القرض العقاري (مجال نشاط الشركة)

أ- ضمان قروض المؤطرين :

يغطي هذا الضمان المؤمن له ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض، و التعويض المقرر في هذه الحالة يساوي % 90 من مجموع الإستحقاقات و الفوائد المحصّلة من المبالغ عند بيع العقار محل الرهن، و يتّم التعويض ما يلي % 50 :من مجموع المبالغ المستحقة الأصلية و الفوائد المقررة خلال مدة سريان الضمان بعد إثبات وقوع الحادث، أما البقية تمثّل الرصيد المتحصّل عليه بعد البيع الفعلي للعقار فيتّم حسابه من التعويض الذي يصل إلى % 50 المدفوعة مسبقا للمؤمن له بعد البيع في حدود % 40 المتبقية.

ب - ضمان قروض الخواص : هذا الضمان قد يكون بسيطا أو شاملا.

- **الضمان البسيط:** تغطي شركة التأمين (الشركة) المؤمن له(البنك) ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض.

- **الضمان البسيط:** تغطي شركة التأمين) الشركة (المؤمن له) البنك (ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض
- **الضمان الشامل:** و هو يغطي علاوة على الضمان البسيط، التأخر المؤقت عن تسوية الإستحقاقات من طرف المقترض.[1]
- **طرق تغطية الكارثة** :و هنا نميّز بين الإعسار المؤقت و الإعسار النهائي :

- **الإعسار المؤقت** :تكون التغطية القصوى خلال مدة الضمان كما يلي :
  - أربعة إستحقاقات شهرية مدمجة
  - ستة إستحقاقات شهرية غير مدمجة (متفرقة)

[1] فضيل نورة، النظام القانوني للتأمين على القرض في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، بن عكنون، الجزائر2006 ، ص48

* **الإعسار النهائي** : و فيه نميّز بين:

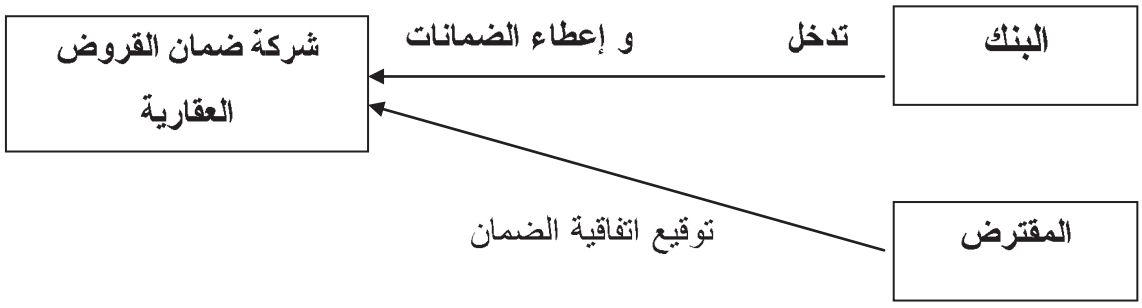
- **التغطية المحددة للدين :**

لا تكون عملية بيع الأموال المرهونة من مسؤولية شركة التأمين و يصل التعويض المستحق في حالة تحقق الكارثة(الحادث) إلى % 90 من مجموع الإستحقاقات الأصلية و الفوائد تقتطع من المبالغ المحصّلة بعد بيع الأموال (العقارات) المرهونة. [1]

- **التغطية الكاملة لدين :**

تعدّ من مسؤولية شركة التأمين بيع الأموال المرهونة ويّتم التعويض بعد إثبات وقوع الكارثة(الحادث) في حدود % 60 من مجموع الإستحقاقات و الفوائد الواجبة إلى غاية تاريخ سريان مدة الضمان، و المتبقى من المال يُخصم أو يُحسب من التعويض المقدر ب % 60 و المدفوع مسبقا للمؤمن له بعد البيع في حدود % 30 المتبقية [2] ، و قد قامت شركة ضمان القرض العقاري بضمان قروض بمبلغ يفوق 03 ملايير دج، و في هذا الشأن وّقعت شركة ضمان القروض العقارية و"بنك باربيا الجزائر "بتاريخ 28 أفريل 2008 على إتفاقية شراكة لضمان القروض الممنوحة من طرف بنك باربيا الجزائر، و هذا الإكتتاب من شانه أن يضمن تأمينا في حالة الإفلاس النهائي لزبائن البنك الذين إستفادوا من قروض رهنية. [3]

كيفية تدخل شركة ضمان القروض العقاريةSGCI



---

[1] فضيل نورة ،المرجع السابق ص 48 .

[2] فضيل نورة، المرجع نفسه، ص 42

[3] فضيل نورة، نفس المرجع، ص 42

رابعا: مجال تدخل الشركة ضمان القرض العقاري

النشاط الأساسي المخول لشركة ضمان القرض العقاري هو منح ضمانات للمؤسسات البنكية و المالية المانحة لقروض مخصصة للترقية العقارية سواء كانت عمومية أو خاصة أو الحصول على ملك عقاري بغرض السكن من طرف الأفراد .

تمنح البنوك قروض عقارية للأفراد من أجل الحصول على السكن أو البناء، أما فيما يخص المرقين العقاريين فإنها تمنحها لهم من أجل إنجاز المشاريع العقارية مع حصول هؤلاء على تغطية لكل المخاطر التي يتعرضون لها خلال كل مراحل الإنجاز قيمة المشروع، آجال الإنجاز و بما في ذلك تغطية مخاطر الإعسار المالي للقرض، و حتى تحقق ذلك فقد فرضت شروطا صارمة لضمان القروض لأن الشركة تلزم نفسها بدفع الأقساط غير المدفوعة مكان المقترض للمؤسسات المالية المقرضة. [1]

إن شركة ضمان القروض العقارية تؤمن القروض وفقا للمرسوم التنفيذي رقم95 //338 المؤرخ في 1995/10/30المتعلق بإعداد و تقنين عمليات التأمين وفقا لـــ:

- القرض الموجه للفرد أو للمرقي العقاري.
- مدة تغطية الضمان (نتيجة التأخر عن دفع أقساط التأمين أو الإعسار الكلي) تقوم حاليا شركة الضمان بالبحث عن التقنية المناسبة لتطبقها على القروض العقارية، و هذا عن طريق :
  - تكوينها لبنك المعلومات، يضم معلومات تخص القروض التي منحتها البنوك أو المؤسسات المالية طوال مدة الضمان لتسمح لها بتقدير الأخطار المرتبطة بها.
  - مراقبة تطبيق البنوك و المؤسسات المالية للشروط التي وضعتها.
  - مراقبة بعض العناصر التقنية التي تراها مهمة. [2]

إضافة إلى أن شروط منح الضمان للمؤسسات المصرفية و المالية مرتبطة بالشروط الموضوعة من المؤسسات المقرضة و المتعلقة خاصة بـــ :

- المشاركة الشخصية الدنيا للمقرض،
- إمكانية الحصول على الرهن الكافي،
- تحديد قيمة القرض حسب الإمكانية الحقيقة للمقترض المالية،

---

[1] M. Mourad GOUMIRI(1999)، Vers l'émergence d'un marché de l'immobilier، Entretien Revue« Habitat etConstruction » N°3،SOEC، p 29.

[2] طالي لطيفة، المرجع السابق ص149

- دفع أقساط التأمين.

تخضع القواعد التي حددتها شركة ضمان القرض العقاري للحصول على الضمان لمبادئ و شروط السوق وهي:

- ضبط وسائل القرض،
- إحتراف نشاط الترقية العقارية،
- جعل الترقية العقارية أكثر مرونة و شفافية للمرقين العقاريين.

تلعب هذه الشركة دورا هاما في تشجيع مؤسسات القرض على خوض مجال القروض العقارية على التصدي لأخطار العجز و التوقف عن التسديد الكلي و الجزئي للمقترضين، سواء كانوا خواصا أو متعاملين عقاريين في الترقية العقارية، و هو كما سبق ذكره أكبر انشغالات مؤسسات القرض . [1]

المطلب الثاني : شركة اعادة التمويل الرهني وصندوق الصفقات العمومية

الفرع الاول : شركة اعادة التمويل الرهني

إنّ الأزمات السكنية الّتي طرأت على عدة دول أجنبية كانت السبب في إيجاد حلول للتمويل السكني، إ لا أنّ التجربة الفرنسية في هذا المجال تعتبر أساسية، فبعد الازدهار في أواخر السبعينات وصلت إلى حالة (CFF) الذي شهدته مؤسسة القرض العقاري إفلاس في التسعينات و كان لا بد من إنشاء مؤسسة جديدة لإعادة التمويل الرهني في سنة1985 سميت ب Caisse de» Refinancement Hypothécaire» CRH، أمّا فيما يخص نظام تمويل العقار (السكن) في الجزائر قد تمت دراسته على مستوى المؤسسات المالية الدولية، و كان من أهم التوصيات و الحلول التي جاء بها هو ضرورة في سنة 1997 بهدف تسيير شروط " SRH " إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني الاقراض السكني خاصة و أنّ طلبات تمويل العقار مرتفعة في الجزائر و لا تستطيع المصارف تلبيتها نظرا لطبيعة مواردها المالية القصيرة الأجل، و في المقابل نجد أنّ القروض السكنية المطلوبة هي طويلة الأجل، و كذا تراجع دور الصندوق الوطني للتوفير

[1] طالي لطيفة، المرجع السابق ص150

والاحتياط بعد ان تحوّل إلى بنك الإسكان و فرض عليه القيام بعملية هيكلة إقتداء بالمصارف الأخرى، إذ أصبح مؤسسة مالية مساهمة، تطبّق عليها معايير الملاءمة.[1]

اولا: تعريف شركة اعادة التمويل الرهني

هي شركة ذات اسهم تخضع للقانون الخاص وقانون النقد والقرض المسهمون الرئيسيون فيها هم : الخزينة العمومية، البنوك،شركة التامين ولقد تم اعتماد شركة اعادة التمويل الرهني كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر سنة 1998 [2]، واعطيت لها صلاحيات لاعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك .

و زوّدت هذه الشركة برأسمال إجتماعي إبتدائي بقيمة 3.290.000.000 دج .(رفع إلى 4.165.000.000دج في سنة2003 و رأسمالها الحالي مقرر كليا و مكتتب و مكون من 833 سهم بقيمة 5.000.000 دج، و أسهم شركة إعادة التمويل الرهني موزعة على ملاكها التسعة على النحو التالي:

* الخزينة العمومية 254 :سهم أي 1270 مليون دج.
* البنك الوطني الجزائري 109 :سهم أي 546 مليون دج.
* البنك الخارجي الجزائري 109 :سهم أي 546 مليون دج.
* القرض الشعبي الجزائري 109 :سهم أي 546 مليون دج.
* الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط 76 :سهم أي 380 مليون دج.
* البنك الجزائري للتنمية الريفية 50 :سهم أي 250 مليون دج.
* الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين 50 :سهم أي 250 مليون دج.
* الشركة الجزائرية للتأمين 50 :سهم أي 250 مليون دج.
* الشركة الجزائرية للتأمينات 26 :سهم أي 130 مليون دج. [3]

---

[1] عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص66-76

[2] الجريدة الرسمية رقم 27

[3] عرعار الياقوت، المرجع السابق ص98 .

و أنشأت شركة إعادة التمويل الرهني من أجل إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية المقدّمة من البنوك و المؤسسات المالية في إطار تمويل السكن العائلي مقابل ضمانات كافية.

ثانيا - مهام شركة إعادة التمويل الرهني:

تتمثل شركة مهام شركة اعادة التمويل الرهنية التي وردت في عقد تأسيسها ونضامها الاساسي فيما يلي :

- العمل على تطوير وتحسين سوق راس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قروض متوسطة الاجل، كاداة استثمارية جديدة من شانها جلب المدخرات طويلة الاجل للمؤسسات الادخارية البنكية وغير البنكية لاستخدامها للاستثمرات المتوسطة وطويلة الاجل .
- تدعيم إستراتيجية الحكومة المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجّهة لتمويل السكن وذلك بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة.
- العمل على تحسين سوق تمويلي اسكاني من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة والمؤسسات المالية الاخرى من زيادة مشاركتها بمنح القروض البنكية [1].

ثالثا: مصادر شركة إعادة التمويل الرهني و مزايا الإقتراض منها:

1/ مصادر شركة إعادة التمويل الرهني

تأتي الموارد المالية المتوسطة و الطويلة الأجل لشركة إعادة التمويل الرهني من :

- إصدار سندات على السوق المحلية .
- الاقتراض من السوق المالية الدولية .
- اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر. [2]

2/ مزايا الاقتراض من شركة إعادة التمويل الرهني:

تتمثل مزايا الإقتراض من هذه الشركة في مايلي:

---

[1] سليمان عبد القادر، دور البنوك التجاري في تمويل قطاع السكن، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسير، المركز الجماعي يحي فارس المدية، سنة 2007.

[2] كإتفاق القرض رقم 7131 ، الموقع في 29 أكتوبر 2002 بالجزائر بين الجزائر و البنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع المساعدة التقنية لتطوير القرض الرهني، و تمت الموافقة على الإتفاق بموجب المرسوم . 442 الصادر في 16 ديسمبر2002 ، الجريدة الرسمية العدد 84 ل 18 ديسمبر / 2002 الرئاسي رقم02

– تمكّن شركة إعادة التمويل الرهني البنك من تلبية حاجاته من الأموال الجارية الناتجة عن قواعد السيولة و التحويل الّتي فرضها بنك الجزائر و تقديم عملية إعادة تمويل حافظات الرهون بصفة مباشرة حلا لمشكل تمويل البنوك لهذا القطاع.

– تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بإصدار سندات خاصة بالديون، مما يساعد على تطوير السوق المالية و الّتي بعد تطويرها توّفر للمدخرين المحتملين إمكانية توظيف أموالهم في البنوك .[1]

- تخفيض كلفة التشغيل.
- تمكين البنوك من إدارة موجوداتها بكفاءة أعلى.
- تخفيض كلفة التشغيل.
- تمكين البنوك من إدارة موجوداتها بكفاءة أعلى.

و يشترط في المؤسسات المالية التي ترغب في الحصول على قرض من شركة إعادة التمويل الرهني ما يلي:

- أن تكون لها صفة البنك أو المؤسسة المالية معتمدة وفقا للتشريعات المعمول بها.
- أن تتوفر على نظام لتسيير محافظ القروض الرهينة يكون مقبولا لدى شركة إعادة التمويل الرهني. [2]

رابعا : شروط و إلتزامات المؤسسة

1/ الشروط العامة لإعادة التمويل الرهني:

ترتكز عملية إعادة التمويل الرهني على المبادئ التالية :

- إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين الملزمون بتقديم قائمة إسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة إعادة التمويل الرهني.
- تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى، ضامنا لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل شركة إعادة التمويل الرهني أثناء الإهلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية.

---

[1] المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي، مشروع تقرير حول الظرف الإقتصادي و الإجتماعي، السداسي الثاني من سنة 2004 ، المرجع السابق، ص44

[2] ربيع نصيرة المرجع السابق ،ص 76.

- الاحتفاظ بحق الملكية للديون غير العقارية التي هي في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين، وكذا حق التحقق و المراقبة من وجودها المادي في عين المكان المحدد وذلك في أية فترة كانت.
- يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني، بضمان الدفع المنتظم للفوائد و الأصول حتى في حالة توقف المقرض عن الدفع المؤقت.
- إن التحويل لشركة إعادة التمويل الرهني لحق الملكية للديون العقارية يمنح بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المعتمد و شركة إعادة التمويل الرهني. [1]
- تضمن القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين برهون من الدرجة الأولى إستنادا لعرض التنوع الجغرافي و إتخاذها لمقاييس وقائية من تقييم الأخطار.
- إن فترة الإمتلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى 25 سنة.

2/ إلتزامات شركة إعادة التمويل الرهني :

تختلف إلتزامتها حسب المرحلة التي تكون فيها، أي قبل منح التمويل و ما بعد منح القرض، كما سنلاحظ في:

1/ إلتزاماتها قبل منح إعادة التمويل :

- التأكد من أن عملية إعادة التمويل وضعت حيز التنفيذ وفقا للعقد،
- التأكد من أن كل الكيفيات و الأساليب و الوثائق القانونية مطابقة للمعايير المحددة و كذا أن تكون كل الرهون و السندات قابلة للتحويل بإسم الشركة قبل تنفيذ عملية إعادة التمويل.
- تحضير ملف خاص بكل قرض ممنوح، يحتوي على إستمارة طلب إعادة التمويل.
- إتفاقية إعادة التمويل، جدول الإسترداد و الضمان، قرار الإعتماد و وثائق أخرى.

2/ إلتزاماتها بعد منح إعادة التمويل :

- السهر على مراقبة استرداد الأصل و الفوائد في الآجال المطلوبة
- التأكد من مطابقة ملفات إعادة التمويل و كذا كل الوثائق المتعلقة بها
- مراقبة التقارير المرسلة من قبل المعتمدين خاصة منها الضمانات، الاسترداد المسبق

[1] ربيع نصيرة المرجع السابق ص 76.

- الأقساط الواجب تسديدها، إعداد تقارير دورية لتقديمها لمجلس الإدارة، تحليل الميزانية و الوثائق الأخرى المتعلقة بالوسطاء المعتمدين. [1]

إن الهدف من أي نظام تمويل، هو توفير الأموال و وضعها تحت تصرف الشرائح الإجتماعية ذات الدخل المحدود للسماح لها من الحصول على السكن بشروط مقبولة .ومن أجل تحقيق ذلك فإن الإصلاحات الحالية في هذا المجال بإعتبارها جزء هام من برنامج الحكومة ترجمت عن طريق وضع نظام جديد يسمح برفع السكنات مع تخفيض نسب الفوائد و كذا توفير الملكية لذوي الحقوق. لقد بدأ التخفيض في النسب على مستوى بعض البنوك ميدانيا لأن هذا من بين الشروط التي تفرضها الشركة على الوسطاء المعتمدين، ولكن لا يمكن تقييم النتائج المتوخاة من هذه المؤسسات إلا بعد فترة زمنية من العمل في الميدان. [2]

الفرع الثاني : صندوق الصفقات العمومية

اولا: النشأة

تم إنشاء هذا الصندوق تطبيقا للمادة 131 من المرسوم التشريعي رقم: 93-01 المؤرخ في 19-01-93 المتضمن قانون المالية التي تنص على إحداث صناديق الضمان و الكفالة المتبادلة[3].

ثانيا : الطبيعة القانونية للصندوق

صندوق ضمان الصفقات العمومية هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجارية، يتمتع بالشخصية المعنوية و لإستقلال المالي، و يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير، مما يجعله خاضعا للقانون التجاري،[4] كما يخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة حسب المادة 45 من القانون رقم88 /01 ،وهو تحت وصاية وزارة المالية.

يعتبر هذا الصندوق أداة أساسية للدولة تعتمد عليه في الحفاظ على التوازن بين التطور المادي و المالي لمشاريع التجهيز العمومية المقيدة في البرامج السنوية و المتعددة السنوات التي يتم تمويلها من ميزانية الدولة.

---

[1] ربيع نصير ة المرجع نفسه ص76-77.

[2] ربيع نصيرة المرج السابق ص 77

[3] انظر المادة 131 من المرسوم التشريعي 03/11 .

[4] المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 98-67 المؤرخ في 21 فبراير 1998 المتضمن إنشاء صندوق ضمان الصفقات العمومية و تنظيمه و سيره،ج ر العدد،05 ،2008.

ثالثا :مهامه

- أداة الحفاظ على التوازن بين التطور المادي و المالي لمشاريع التجهيز العمومي المقيدة في البرامج السنوية و المتعددة السنوات التي يتم تمويلها من ميزانية الدولة.
- ضمان تمويل الصفقات و الطلبات العمومية، بتسهيل الإنجاز المالي لها.
- تسيير كل العمليات التي يمكن أو تكلفه بها الخزينة.

– يُمَكن الحاصلين على طلبات أو صفقات عمومية، الذين تتوفر فيهم الشروط المطلوبة من الإستفادة من التسبيقات التعاقدية والشرعية الموجهة لتغطية النفقات المقررة في إطار إنجاز الصفقات والطلبات، و ي هاته الحالة يتوجب على الحاصلين على هذه الصفقات أو الطلبات إكتتاب سندات لأمر، لصالح بنوكهم الدافعة، وتكفل السندات من طرف صندوق الصفقات العمومية،

– تعبئة الديون الناشئة بمناسبة إنجاز الصفقات و الطلبات العمومية، و هذه التعبئة يمكن أن تحدث خلال أو عند الإنتهاء من إنجاز العقود بإستظهار شهادة الحق في الدفع، صادرة عن الآمر العمومي صاحب المشروع .

– يمكنه الحصول على إعتمادات إجمالية بإمكانها تغطية إحتياجاتهم التمويلية المسبقة دون تمييز أو تعبئة الديون عندما يتعلق الأمر بمؤسسات لها مبالغ منتظمة و هامة لصفقات مبرمة مع الدولة و تفرعاتها .

– يقترح على السلطات الوصية مجموع النشاطات و الموارد المالية الملائمة و الرامية إلى تسهيل الإنجاز المادي و المالي للصفقات و الطلبات العمومية.

– يعمل بمساهمة الخزينة و في إطار تنفيذ الصفقات و الطلبات العمومية لخلق الظروف الجد مناسبة، و التي تسمح للبنوك بإعادة التمويل لدى مؤسسة الإصدار. [1]

إن الصندوق مكلف بضمان تمويل الصفقات و الطلبات العمومية بتسهيل الإنجاز المالي لها أو كما يمكن تكليفه بتسيير كل العمليات من طرف الخزينة العمومية، إلا أنه عمليا لا يؤدي المهام المنوطة به لعدة أسباب منها :

– عدم إتمام الإتفاقيات الإطار المبرمة بينه و بين البنوك (ما عدا البنك الوطني الجزائري) تداخل صلاحياته مع البنوك بخصوص رهن الصفقات العمومية و ضمانات أخرى متعلقة بالمشاريع في إطار الإنجاز،

– كونه وسيط بين البنوك و المؤسسات، مما يثقل عملية التمويل، يشترط شهادة إعفائه من دفع الفوائد عن التأخير. [2]

---

[1] ربيع نصيرة ، المرجع سابق، ص 74

[2] ربيع نصيرة مرجع نفسه، ص74

رابعا : موارد الصندوق

الصندوق يتوفر على رأسمال إجتماعي يحدد مبلغه من قبل وزير المالية، كما يعتمد في موارده على:

- إعانات الدولة و تسبيقات الأموال الضريبية لتحقيق هدفه و ذلك مقابل مهمته للصالح العام،
- الأجور التعويضية مقابل خدمة الصالح العام بإستثناء تلك المغطاة بالموارد المخصصة التي تحتويها الآليات المرتبطة بنشاطه.
- تدفع الإعتمادات والإعانات والتسبيقات التي تمنحها الدولة إلى الصندوق في إطار دفتر الشروط.

خاتمة

خاتمة :

على ضوء ما قمنا به من دراسة وتحليل لموضوع تمويل الترقية العقارية ،توصلنا الى ان مفهوم الترقية العقارية تحول من نظرة ذات طابع اجتماعي الهدف منه هو اشباع حاجيات سكانية ،الى هدف اعم وهو الجمع بين الجانب الاقتصادي والطابع الاجتماعي من خلال

فتح مجال الاستثمار في الميدان العقاري الذي كان حكرا على الدولة فقط .

ونجاح مشاريع الترقية مرتبط بصفة اساسية بالتمويل من جهة ،ومن جهة اخرى للنهوض بالقطاع العقاري والخروج مما يعرف بأزمة السكن، يتعين ايجاد مصادر لتمويله.

وامام هذا الوضع تسعى جميع الدول الى تغطية حاجيات المجتمع من خلال انشاء هيئات ومؤسسات مالية تهدف الى مساعدة المواطن ومؤسسات القرض على الخوض في مجال التمويل العقاري .

ولنجاح السياسة الجديدة للترقية العقارية ،وضعت تدابير تحفيزية ملموسة من طرف الهيئات والمؤسسات المالية وهذا لتشجيع المستثمرين بالاهتمام بالترقية العقارية عن طريق تسهيل اجراءات الحصول على التمويل العقاري، وجعل القروض الممنوحة للمرقين اكثر اغراء .

ونظرا للمخاطر التي تشكلها عملية التمويل ،تلجا الهيئات والمؤسسات المالية الى طلب ضمانات كافية، مثل الرهن الرسمي والرهن الحيازي و الامتياز و ذلك من اجل ضمان حقوقها وتغطية مخاطر التسديد .

وللقضاء على مشكل التمويل، الذي تعاني منه الترقية العقارية عملت الدولة على توفير وسائل تمويل جديدة كمؤسسة اعادة التمويل الرهني وصندوق ضمان الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ،شركة ضمان القرض العقاري ولكن هذه المؤسسات تحتاج الوقت لتصبح فعالة، وهذا لحداثة انشائها

وهذه اهم النتائج التي توصلنا اليها من خلال دراسة موضوع تمويل الترقية العقارية ومن خلال هذه النتائج يمكن اقتراح بعض الحلول المساعدة حسب اعتقادنا في تطوير الترقية العقارية ودفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن ومن بينها ما يلي :

- تكوين متخصصين في المجال العقاري، من اجل النهوض بالترقية العقارية.
- ايجاد نظام بنكي متكامل في جميع النشاطات وان يتدخل في كل الميادين الحيوية للاقتصاد الوطني، وبالخصوص في النشاط العقاري، الذي يشكل تربة خصبة للاستثمار
- العمل على تطوير مؤسسا ت التمويل والضمان بإدخال وسائل اخرى تتماشى مع مستوى دخل الافراد .

لقد تم هذا العمل بعون الله سبحانه وتعالى وفضله علينا.

قائمة المراجع:

اولا: الكتب

1- د.بلطاس عبد القادر الاقتصاد المالي المصرفي، السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون طبعة 2001.

2- د.الاستاذ حمدي باشا عمر، الاستاذة ليلى الزروقي: المنازعات العقارية دار هومة الجزائر 2002،

3- د.سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة الجزائر 2002.

4- د.عبد الرزاق حسين ياسين: المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء- دراسة مقاولة في القانون المدني- أسيوط مصر1987.

5- د.احمد محرز، القانون التجاري الجزائري، دار النهضة العربة لطباعة والنشر، الجزائر، 1980.

6- د.مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الاولى، الجزائر، 2006.

7- د.مصطفى احمد نصير، التمويل العقاري ومدى اعتباره من النماذج الجديدة لتمويل الاسلامي، كلية الحقوق جامعة بنها، 2001.

8- د.محمد حسين، الوجيز في نظرية الالتزام، المؤسسة الوطنية للكتاب، بدون طبعة بدون سنة.

9- د.علي فلالي، التزامات النظرية العامة للعقد، الطبعة الثانية، موقن لنشر والتوزيع، الجزائر، 2005

10- د.عبد الحميد شواربي، عمليات البنوك في ضوء القضاء، فقه التشريع وصيغ العقود والدعاوى التجارية وفقا للقانون التجاري، منشأ المعارف، مصر، 2001.

11- د.علاء الدين خروفة، عقد القرض في الشريعة الاسلامية والقانون الوضعي، دراسة مقارنة، مؤسسة نوفل، لبنان، 1982.

12- د.ابو عتروس، عبد الحق الوجيز في البنوك التجارية، الطبعة الثانية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2000.

13- د.محمد سحنون، الاقتصاد النقدي والمصرفي، بهاء الدين لنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، قسنطينة، الجزائر، 2003.

14- د.لعشب محفوظ، القانون المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،2001.

15- د.شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1992.

16-17-د.سليمان محمد صبري السعدي، الواضح في القانون المدني الجزائري التامين العيني – الرهن الرسمي- وحق التخصيص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز و حقوق الامتياز، الجريدة الرسمية رقم7،الطبعة الاولى، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع 2008.

17- رمضان ابو السعود، التامينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.

18- عبد القادر محمد شهاب ومحمد بن عبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتب القانونية، مصر، 2008.

19-منير ابراهيم هندي، ادارة البنوك التجارية، الطبعة الثالثة، المكتب العربي الحديث، مصر 2006.

20-ايدوارد عيد، التامينات العينية، الطبعة الثانية، مطبعة المتنبي،مصر،1995.

21- زاهية بن يوسف، عقد الكفالة، الطبعة الثانية، دار الامل، الجزائر،2004.

22-عمار عوابدي، القانون الاداري، النظام العام، الجزء الاول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، الجزائر 2005.

ثانيا : المراجع باللغة الاجنبية

01- Djilali adja ; droit l' urbanisme ; berti édition ; Alger،2007، Vers l'émergence d'un marché de

02- M. Mourad GOUMIRI(1999) l'immobilier، Entretien Revue« Habitat et Construction » N°3،SOEC، p 2

ثالثا: رسائل ومذكرات

1- عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الاعمال،2008-2009.

2- فتحي ويس، المسؤولية المدنية وضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة البليدة، 1999.

3- طالي لطيفة القرض العقاري، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002.

4- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع ادارة ومالية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2005-2006.

05- فايز رحماني تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر2004.

06- محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، دار هومة الجزائر، الطبعة الخامسة، .2008

07- سليماني عبد القادر، دور البنوك التجارية في تمويل السكن، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي يحي فارس، المدية، 2007.

رابعا: مداخلات

1- م .د فريد علواش بعنوان -التزامات المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد- جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق، 2012

2- م.د علاء حسن علاء، اتفاق التمويل العقاري، مجلة القاسمية للقانون والعلة السياسية، العدد الثاني، المجلد الثاني، كانون الاول 2009

3- محمد ابو زيد، حقوق والتزامات المستثمر ازاء الممول وفقا لتفاق التمويل العقاري، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية العدد 02،جامعة عين الشمس، مصر،2005.

يوم دراسي بعنوان، الالتزامات في مجال الترقية العقارية من اجل تعزيز الحق في السكن، نظمه مجلس قضاء غرداية، يوم24/05/2012.

خامسا : القوانين :

1- قانون رقم 81-07 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او الحرفي، التابع لدولة والجماعات المحلية، ومكاتب الترقية والتسيير العقاري، والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 06.

2- قانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد10، المؤرخة في 05/03/1986.

3- قانون رقم 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسة العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية العدد02.

4- قانون رقم 90-11 المؤرخ في 21/04/1990 المتعلق بعلاقة العمل المعدل والمتمم

5- قانون رقم 90-25 الصادرب18/11/1990،يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد49.

6- قانون رقم90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد52 بتاريخ02/12/1990.

7- قانون رقم 91-10، المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد21 الصادر في 08/05/1991

8- قانون المالية التكميلي2009-01 المؤرخ في 22/07/2009

9- قانون رقم04/11 المؤرخ في 2001 المؤرخ في 14/02/2001 الذي يحد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد14المؤرخة في 06/03/2011.

سادسا- الاوامر:

1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانوني المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 78، سنة 1975

2- الامر رقم 75-59 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 101 المؤرخة في 1975/12/19.

3- الامر رقم 76-92 المؤرخ في 23/10/1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية، العدد12.

4- الامر رقم 95-07، المؤرخ في 1995/01/25، المتعلق بالتأمينات ، الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 1995/03/08

5- الامر رقم 03-11، المؤرخ في 26/غشت 2003 المتعلق بالنقد والقرض

سابعا- المراسيم:

1- المرسوم التنفيذي رقم 82-179 المؤرخ في 15/05/1982 الذي يحدد مضمون ونمط تمويل الخدمات الاجتماعية.

2- المرسوم رقم 83-200 الصادر في 19/03/1983، المتعلق بتحديد شروط انشاء المؤسسة الوطنية لسكن العائلي وتحويل اعماله واملاكه، وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، الجريدة الرسمية العدد30.

3- المرسوم رقم 85-270 المؤرخ في 05/11/1985 المتعلق بتحويل وتنظيم وتسيير دواوين الترقية العقارية للولاية، الجريدة الرسمية العدد46.

4- المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية الاساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد25.

5- المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية العدد25.

6-المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في :01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ،الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة 03/03/1993 .

7-المرسوم التنفيذي رقم93-08 الصادر بتاريخ 1993 ،المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذيرقم 91-174،الجريدة الرسمية العدد 02.

8- المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة فب الترقية العقارية، الجريدة الرسمية 63، المؤرخة في 05/11/1997.

ثامنا : المقالات الصحفية

1- مقال صحفي لسمية يوسفي، بعنوان اعانات مالية من FNPOS لاستكمال الدفعة الاولى لسكن، جريدة الخبر، تاريخ الصدور يوم 13/12/2013.

2- مقال صحفي لمحمد بوسري، بعنوان قروض بلا فائدة لشراء سكنات جديدة، جريدة النهار، تاريخ الصدور يوم 06/02/2010.

3- مقال صحفي، بعنوان انجاز1.2 مليون سكن اضافي، جريدة الشروق، يوم الثلاثاء 28/12/2013.

تاسعا : مواقع الكترونية

1- حسن حسين شحاته، صيغ التمويل العقاري المعاصر، بحث منشور، موقع دار المشورة الالكترونية WWW.DARALMACHORA

2- WWW.CNEP-BANK-DZ1

3- WWW.CNEP-BANK-DZ2

فهرس المحتويات

شكر وعرفان

اهداء

مقدمة عامة..... 02

الفصل الاول : التأصيل القانوني لفكرة تمويل الترقية العقارية

المبحث الاول :مفهوم الترقية العقارية 09

المطلب الاول :تعريف الترقية العقارية 09

الفرع الاول : نشاه الترقية العقارية 09

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لترقية العقارية..... 11

اولا: الطابع المدني لترقية العقارية..... 12

ثانيا: الطابع التجاري لترقية العقارية..... 12

المطلب الثاني: المرقي العقاري ومهامه 13

الفرع الاول : تعريف المرقي العقاري 14

اولا: التعريف الفقهي..... 14

ثانيا: تعريف المرقي العقاري حسب التشريع الجزائري..... 14

الفرع الثاني مهام المرقي العقاري..... 14

اولا: الانجاز والبناء..... 15

ثانيا:عمليات التجديد واعادة الهيكلة والتأهيل..... 15

المطلب الثالث: انواع المرقي العقاري 16

الفرع الاول :المتعامل العام..... 17

اولا: الجماعات المحلية..... 17

ثانيا: ديوان الترقية والتسيير العقاري..... 18

ثالثا: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية..... 19

رابعا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره..... 20

الفرع الثاني :المتعامل الخاص 21

المبحث الثاني :مفهوم التمويل العقاري 22

المطلب الاول :تعريف التمويل العقاري 22

الفرع الاول :تعريف وخصائص التمويل العقاري 23

اولا: تعريف التمويل العقاري..... 23

ثانيا: خصائص التمويل العقاري..... 25
الفرع الثاني :اهمية وطبيعة التمويل العقاري 29
اولا: اهمية التمويل العقاري..... 29
ثانيا: طبيعة التمويل العقاري..... 30
المطلب الثاني :صيغ التمويل العقاري 31
الفرع الاول :القروض العقارية 32
اولا: تعريف القرض العقاري وخصائصه..... 32
ثانيا: انواع القروض العقارية وشروطها..... 35
الفرع الثاني :الدعم المالي المقدم من الدولة 39
المطلب الثالث:الهيئات المالية الممولة لترقية العقارية 41
الفرع الاول :البنوك التجارية 41
اولا: الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط CNEP 44
ثانيا: بنك التنمية المحلية **BDL** 46
ثالثا: البنك الوطني الجزائري BNA..... 47
رابعا: القرض الشعبي الجزائري CPA 48
الفرع الثاني :المؤسسات المالية 50
اولا: الصندوق الوطني لسكن CNL..... 50
ثانيا: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية F.NPOS..... 52

الفصل الثاني :اجراءات التمويل والمؤسسات المدعمة لتمويل الترقية العقارية

المبحث الاول :الاجراءات المطبقة في تمويل الترقية العقارية 57
المطلب الاول :تقديم طلب التمويل العقاري واعداد الملف 57
الفرع الاول : تقديم طلب التمويل العقاري..... 57
الفرع الثاني :اعداد الملف ودراسته 58
اولا: الوثائق المطلوبة في التمويل العقاري..... 58
ثانيا: دراسة طلب التمويل..... 59
المطلب الثاني :الضمانات المطلوبة في تمويل الترقية العقارية 59
الفرع الاول :الضمانات الاتفاقية 60
اولا :الضمانات العينية..... 60

ثانيا: الضمانات الشخصية..... 69
الفرع الثاني :الضمانات القانونية 72
المبحث الثاني :الهيئات المالية الضامنة لتمويل الترقية العقارية 74
المطلب الاول :صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وشركة ضمان القرض العقاري 74
الفرع الاول : صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية..... 74
اولا: تعريفه..... 74
ثانيا:الطبيعة القانونية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية..... 75
ثالثا:هدف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية..... 78
الفرع الثاني :شركة ضمان القرض العقاري 78
اولا: تعريف شركة ضمان القرض العقاري 78
ثانيا: اهداف شركة ضمان القرض العقاري..... 79
ثالثا:ضمانات شركة ضمان القرض العقاري(مجال نشاط الشركة)..... 79
رابعا :مجال تدخل شركة ضمان القرض العقاري 81
المطلب الثاني :شركة اعادة التمويل الرهني وصندوق ضمان الصفقات العمومية..... 83
الفرع الاول:شركة اعادة التمويل الرهني 83
اولا:تعريف شركة اعادة التمويل الرهني..... 83
ثانيا :مهام شركة اعادة التمويل الرهني..... 84
ثالثا :مصادر شركة اعادة التمويل الرهني ومزايا الاقتراض منها 85
رابعا :شروط والتزامات المؤسسة 86
الفرع الثاني: صندوق الصفقات العمومية..... 88
اولا :النشاة 88
ثانيا :الطبيعة القانونية لصندوق 88
ثالثا :مهامه 88
رابعا موارد الصندوق 89
خاتمة عامة 93
الملاحق
قائمة المراجع