الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق.

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

التمويل العقاري
في التشريع الجزائري

من تقديم الطالبة:

- وعيلي منال

إشراف الأستاذة:

- د.جيدل كريمة .

السنة الجامعية: 2014/2013

شكر

أتقدم شكر الجزيل الى الأستاذة و مرشدة المشرفة " جيدل كريمة" عن تفضلها بالإشراف على هذه الرسالة وعلى ملاحظاتها القيمة .

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدين الكريمين و اخواتي الأعزاء

همم: إيمان ، أسماء، محمد ، أحمد .

و الى جدتي أطال الله في عمرها وز الى كل من ساعدني و أفادني من كلمة من

قريب أومن بعيد

منال

مقدمة:

يكتسي السوق العقاري أهمية كبرى،ويحظى باهتمام مختلف المتعاملين سواء كانوا أفرادا وعائلات أو مؤسسات،إضافة إلى الدولة ممثلة في مختلف الهيئات التابعة لها،خاصة وزارة السكن والعمران والمؤسسات التي تعمل تحت وصايتها،وهذا الاهتمام يرجع أساسا لما لهذا السوق من اثر على الوضع الاجتماعي،لأن عدم توفر السكن للعائلات على اعتبار انه من أهم منتجات السوق العقاري،قد ينذر بوجود أزمة اجتماعية،يتحتم على الدولة القضاء عليها قبل تفاقهما،أو على الأقل التخفيف من حدتها.

كما أن لهذا السوق أهمية معتبرة من الناحية الاقتصادية حيث يعتبر سوق القرض الاستثمارية،وهو بذلك يساهم في زيادة الدخل القومي،والقيمة المضافة،بالإضافة إلى تقليص معدل البطالة،كما يحظى باهتمام مختلف المؤسسات المالية،لما يتيحه لها من قرض استثمار أموالها وتنمية،استخداماتها،ونظرا لأهمية العقار كإطار لتشجيع الاستثمار وتحقيق النمو الاقتصادي في المجتمع،باعتباره ثروة مستقرة،فإن المنازعات حوله تكثر خاصة إذا كانت الأحكام القانونية التي تضبطه غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص،وبالرغم من ذلك بدأت العديد من الدول ومنها الجزائر ذات الطلب العالي على السكن،ترحيبا بالاستثمارات في المجال العقاري،فقطاع السكن محركا للقطاعات الأخرى،وخزانا مهما للناتج الوطني ودعما قويا لسوق الشغل.

كما أن أزمة السكن خلقت اهتماما متزايدا في الساحة الوطنية،لما لها من تأثير على الصعيدين الاجتماعي والاقتصادي،فبالنسبة للناحية الاجتماعية فتتجلى انعكاساتها في نقص الرفاهية والاختلال في السلوك اليومي للفرد،مما يؤثر سلبا على مردوديته،أما من الناحية الاقتصادية فنكتفي بالإشارة إلى أن إنعاش سوق السكن يجذب وراءه الأسواق الأخرى،سواء بشكل مباشر من خلال ما يتم تخصيصه من النفقات العمومية لهذا السوق أو بشكل غير مباشر من خلال الأثر الذي تحدثه هذه النفقات،ولأنه سلعة اقتصادية ضرورية،وخزان هام للشغل وعامل للتوازن أساسي لتوازن المجتمع،أولته الدولة لتطويق أزمة انجاز السكن غاية خاصة ضمن مفهومها للسياسات العمومية،ولأن أزمة السكن أصبحت محل اهتمام الدولة والمواطن معا لذلك وجب التفكير في سياسة واضحة المعالم تسمح بتفاعل كل الأطراف لحل هذه الأزمة،والتي تتمثل في التمويل العقاري،ودوره الأساسي المتمثل في توفير الأموال اللازمة لإقامة المنشآت والمشاريع الإنتاجية التي تساهم في التطور التكنولوجي والاقتصادي.

يتم تسخيرها في تلبية مختلف الاحتياجات للأفراد،كما انه يتضمن عدة أساليب من شأنها التخفيف من الأزمة،كما تسمح للمواطنين بالمساهمة الفعالة في انجاز سكناتهم وعدم ترك الدولة

تكون الممول الوحيد،بالرغم من عدم إمكانية الاستغناء عن تدخل الدولة في سوق السكن مهما كانت طبيعة وحركية هذا السوق،لما له من تأثير في مجال التمويل السكني.

كما تكمن أهمية التمويل العقاري في كونه خلال أواخر التسعينات شهدت إقبالا تتزايدا على الاستثمار العقاري إلى الدرجة التي جذب فيها أهم المستثمرين ورجال الأعمال الصناعيين للدخول في هذا المجال،وساعد على ذلك السياسة التي انتهجتها الدولة في العمل على توفير الوحدات السكنية بتكاليف تتناسب ومستوى الدخل حيث عملي على :

- توفير الأراضي الضرورية للبناء وإمدادها بالمرافق سواء في المجتمعات العمرانية القائمة أو المجتمعات العمرانية الجديدة.
- تسهيل إجراءات استخراج رخص البناء وتبسيط إجراءاتها وتكاليف استخراجها.
- تحفيز قطاع أعمال المقاولات العام والخاص،وزيادة التنافس بينهما،ويرجع هدف الدولة من تشجيع الاستثمار العقاري،إلى أن القطاع العقاري يمثل محورا رئيسيا من محاور التنمية الشاملة في الاقتصاد.

وهذا ما يتجلى من خلال حزمة القوانين المنظمة لنشاط المؤسسات المالية والتي هي أساس هذا النظام المتعلق بالتمويل العقاري،قصد هذا الشأن القانون رقم 86-12 المؤرخ في 1986/08/19 الذي حدد الإطار القانوني المشترك للنشاط البنكي لمختلف مؤسسات القرض والقانون رقم 10/90 المؤرخ في 1990/04/14 المتعلق بالنقد والقرض الذي بموجب أحكامه نوعت مؤسسات القرض من نشاطاتها وتدخلت بصورة محتشمة في تمويل القطاع العقاري بوصفها دائنا ممتازا والأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد والقرض الذي تمت الموافقة عليه بموجب القانون 15/03 المؤرخ في 2003/10/15 الذي قلصت أحكامه الامتيازات الممنوحة لمؤسسات القرض ولو أنها بقيت تتمتع بها .

وبناء على ما يسبق تبرز لنا أهمية طرح التساؤل التالي:

- ما هو مفهوم التمويل العقاري وما هي الآثار المترتبة عليه؟

وللإجابة على هذه الأسئلة سنقسم الدراسة إلى مقدمة و فصلين وخاتمة بحيث سنتناول في الفصل الأول ما هية التمويل العقاري.

أما بالنسبة للفصل الثاني، فقد تناولنا فيه آثار هذا الاتفاق على أطرافه.

أما بالنسبة للسبب وراء هذه الدراسة فهو التعريف لهذا النوع من التمويل والخاص بقطاع السكن، والذي يعتبر احد الأدوات المستخدمة لمعالجة أزمة السكن،التي تعاني منها المجتمعات لاسيما النامية منها مما يجعل هذا الاتفاق متلائما وظروف المجتمع واحتياجاته في هذا المجال.

ومن اجل ذلك سنعتمد في دراستنا على المنهج الوصفي والتحليلي،وهذه المناهج تخدم بعضها البعض،وتسمح لنا بإعطاء بعض التصورات والأحكام التي تمكننا من الإجابة على الإشكالية الخاصة بالدراسة.

كما اننا قد اعتمدنا على عدة مصادر مختلفة منها المتخصصة كالكتب ومنها غير المتخصصة مثل بعض التقارير التي تصدرها جهات مهتمة وهنا نظرا لصعوبة الوصل إلى قانون واضح ينظم لنا هذا النوع من الاتفاقات.

أسهم التمويل العقاري المعمول به في كثير من الدول في إنعاش حركة البناء في تلك الدول،وتوفير الوحدات السكنية المختلفة بأقساط مربحة يدفعها المشترون دون أن يعطل هذا التقسيط مستحقات البائع الذي سيتقاضى كامل ثمنه كالتالي "جزء منه من المقدم الذي يسدده المشتري والباقي من الجهة التي ستقوم بدور الممول والتي ستتولى تحصيل باقي أقساط الثمن من المشتري بعد إضافة الفوائد المناسبة.

ويتضمن هذا النظام مميزات توفر على الباحثين عن مسكن وخصوصا الذين في بداية حياتهم العملية الحصول على المسكن الملائم للمرحلة التي يعيشونها على أساس أنهم سيقسطون الثمن في ضوء حالتهم المادية وقت التعاقد حيث انه تحدث كثيرا أن ترتقي حالة الشباب المادية وينتقل إلى طبقة أعلى من التي بدأ فيها ويبدأ بالتالي التطلع إلى مسكن جديد يناسب أوضاعه المتغيرة،فإنه طبقا لهذا النظام يستطيع العثور على لمسكن المناسب الجديد ضامنا تسليم مسكنه إلى جهة التمويل التي يتعامل لتسلم وحدة جديدة تتفق وتطلعاته المتطورة،وهذا ما يتوضح من خلال هذا الفصل عن طريق مبحثيه المتمثلين في الأول ماهية التمويل العقاري والثاني أطراف التمويل العقاري.

المبحث الأول: مفهوم التمويل العقاري

يلعب التمويل دورا حيويا في الحياة الاقتصادية المعاصرة،وأصبح يؤدي وظائف أساسية من خلال عمليات تعاقدية اكتسبت وصف التمويل وصارت تسمى به تعبيرا عن الدور التمويلي،الذي تؤدي بما يحقق الغايات المقصودة منها.

ويحتل تمويل العقارات من بين أنواع التمويل الأخرى أهمية بالغة نظرا لحاجة الناس الماسة لها،ولا سيما السكنية منها،ولما يتطلبه تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات،وقد انعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتم تمويل العقارات من خلالها فأصبحت هذه الصيغ تحظى بما يؤديه من وظائف تمويلية،بأهمية لم تكن تحظى بها بصيغها التقليدية[1].

ودراسة عقد التمويل العقاري في ذاته[2]، تقتضي منا أن نتناول مفهوم هذا العقد من خلال هذا المبحث بمطلبيه، الأول سنتطرق فيه إلى تعريف هذا العقد أو الإنفاق، أما فيما يخص المطلب الثاني فنتناول كلا من خصائص وطبيعته.

المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري.

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 تمويل انسب وصفت بعض التشريعات الأدوات والوسائل القانونية اللازمة لتحقيق هذه الغايات،وقد اختلفت هذه التشريعات،وقد انعكس هذا الاختلاف على مضمون التمويل العقاري في ذاته،كما أنها لم تعرف اتفاق التمويل العقاري في ذاته إلا انه ومن خلال النظر في النصوص القانونية التي تعالج الالتزامات المرتبطة بمهمة التمويل العقاري،يمكن أن نستخلص تعريفات التمويل العقاري،كما هو محدد في الفرع الأول الذي يتناول تعريف التمويل العقاري العام والفرع الثاني تعريف التمويل العقاري القانوني.

الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري العام.

من اجل الوصول إلى تعريف صحيح لهذا الأخير يجب أن نتطرق إلى تعريف كل من التمويل والعقار على حدا.

أولا: التمويل.

لغة: مشتق من المال وهو "معروف بأنه ما ملكته من جميع الأشياء"، وجمعها أموال،ويقال موّل تمويلا.

---

[1] د.علاءحسين علي مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية،العدد الثاني،المجلد الجديدة،كانون الأول،2009،ص86.

[2] د.ثروت عبد الحميد،اتفاق التمويل،دون طبعة،دار الجامعة الجديدة،مصر،2007،ص09.

ويقال موّل المشروع: أمده بمال،قدم له ما يحتاج إليه من مال[1].

أما اصطلاحا: فهو العملية المالية لأي مشروع أو عملية اقتصادية[2].

ثانيا: العقار.

لغة: العقار كل ملك ثابت له أصل، كالأرض والدار، فيقال ماله دار ولا عقار: لا يملك شيئا،ويقال أيضا: عقار البيت:متاعه[3].

اصطلاحا أو قانونا: العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف[4].

وبعد التعرض لكل من التمويل،والعقار،على حدا فيمكن التوصل إلى أن التمويل العقاري يقصد به : "وضع إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان من تلك العقارات،كما ييسر الإجراءات المتصلة بهذا النشاط ويقيم توازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة"[5].

الفرع الثاني: تعريف التمويل العقاري القانوني.

يمكن تعريف التمويل العقاري بأنه : "كل نشاط تمويلي بهدف الاستثمار في مجالات شراء ،أو بناء،أو ترميم،أو تحسين المساكن،والوحدات الإدارية،والمنشات الخدمية ومباني المحلات المخصصة للنشاط التجاري،وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا،أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول"[6].

كما يمكن أن نعرفه أيضا بأنه :"عملية قانونية،تهدف إلى أن يضع شخص أو مؤسسة مالية،تحت تصرف احد الأشخاص،مبالغ مالية،تخصص بصفة أساسية لتملك احد العقارات،في مقابل ضمان يقدمه الشخص"،أو هو :"المركز القانوني الناشئ عن ذلك"،ويطلق على هذا التمويل اسم "التمويل العقاري"،وعلى هذا الضمان اسم "الضمان العقاري" وعلى ذلك العقار المحمل بحق الامتياز أو بالرهن الرسمي،أو يغير ذلك من الضمانات اسم "العقار الضامن"،وعلى المشتري،أو من حصل على التمويل في غير حالة الشراء "اسم المستثمر"[7].

---

(1) معجم المعاني الجامع،معجم عربي عربي.بدون طبعة.

(2) سليمان ناصر،مبادئ التمويل في عمليات البنوك الإسلامية،الملتقى الدولي حول أخلاق الإسلام واقتصاد السوق،المجلس الإسلامي الأعلى،الجزائر،2006/03/29،ص2.

(3) معجم المعاني الجامع، المرجع السابق.

(4) الامر58/75 المؤرخ .1975/09/26. المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .المادة 683

(5) قدري عبد الفتاح السبنهاوي،موسوعة التمويل العقاري،توزيع منشأة المعارف،مصر،2004،ص 12.

(6) أنور طلبة، شرح قانون التمويل العقاري،دون رقم طبعة،دار الجامعة الجديدة،مصر،2007،ص9.

(7) د.ثروت عبد الحميد،المرجع السابق،ص10.

أما بالنسبة للتشريع الجزائري لم يعرف التمويل العقاري بصفة مباشرة، ولكن باستقرائنا لمجمل القوانين والنصوص المنظمة للترقية العقاري، يمكن استنتاج تعريف التمويل العقاري كالآتي:

أولا : القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية.

تنص المادة 02 من هذا القانون "تستهدف الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن،في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا،وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي خاصة،أو مقتناة عارية،أو مهيأة،أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد"[1].

من خلال نص المادة 02 السابقة الذكر يمكن القول أن التشريع لم يتعرض لتعريف التمويل العقاري،رغم أن عملية الترقية في حد ذاتها لا يمكن أن تنطلق دون تمويل،حيث تنص المادة 03 من نفس القانون :"تشمل الترقية العقارية على جميع الأعمال التي تساعد على تحقيق الهدف المحدد في المادة 02 أعلاه"[2].

يفهم من المادة 03 السابقة الذكر، أن الترقية العقارية تشمل على نشاط التمويل العقاري.

ثانيا : المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

تنص المادة 02 من المرسوم التشريعي على أن :"يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة،يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية،مجال ذات الاستعمال السكني أو مجال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري"[3].

من خلال نص المادة 02 السابقة التي تطرقت إلى تعريف النشاط العقاري،يمكن تعريف التمويل العقاري بأنه:"كل نشاط أو عمل يساهم في تمويل إنجاح أو تجديد الأملاك العقارية،المخصصة للبيع،أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة".

ثالثا: القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

هذا القانون كان أكثر دقة ووضوح بالنسبة لنشاط الترقية العقارية والأعمال المتصلة به،كالتمويل العقاري،حيث عرفت المشاريع العقارية في الفقرة 09 من المادة 03 :"المشروع

---

[1] المادة 02 من القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية،العدد 10،مؤرخة في 05 مارس 1986.

[2] المادة 03 من القانون رقم 86-07،المتعلق بالترقية العقارية.

[3] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري،الجريدة الرسمية،العدد 14 مؤرخة في 03 مارس 1993.

العقاري مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات"[1].

كما عرف المرقي العقاري في الفقرة 14 من نفس المادة على انه :"كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة،أو ترميم،أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات،تطلب احد هذه التدخلات أو تهيئة،أو تأهيل الشبكات قصد بيعها،أو تأجيرها"[2].

وبالتالي يمكن تعريف التمويل العقاري حسب القانون 11-04 على انه:"كل عملية لتعبئة الموارد العقاري المالية، وإدارة المشاريع العقارية،يقوم بها مرقي عقاري،كالبنوك العقاري"،هذا ما يتعارض وكون أن المرقي العقاري لا يمكنه أن يقوم بالاقتراض من البنوك ولهذا فإن غياب النص القانوني الخاص به يؤثر على إمكانية تحديد تعريفه الواضح .

المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري وطبيعته.

إن اتفاق التمويل العقاري،يختلف عن غيره من الاتفاقات،والعقود الأخرى التي قد تقترب منه أو تختلط به[3]،خاصة اتفاق الائتمان الاستهلاكي،وهذا الأخير مخصص للحصول على السلع الاستهلاكية (كالبيع بالتقسيط مثلا)،والسلع المعمرة وغيرها،والذي يكتفي بالضمانات الشخصية التي تقدم من جانب من حصل على التمويل في مدة قصيرة وقيمة منخفضة،بينما اتفاق التمويل العقاري ونظرا لوقوعه على العقارات المبنية،فإنه يتمتع بضرورة تقديم ضمان عقاري أو أي ضمان يقبله الممول في مدة متوسطة إلى طويلة وقيمة مرتفعة،وبالتالي فهناك اختلاف واضح كما هو الحال مع اتفاق الائتمان الايجاري فهذا الأخير هو عملية إيجار لمدة طويلة لسلع تجهيزية أو أدوات إنتاج،مع بقاء المؤجر مالكا،التزامه بدفع الأقساط بشكل دوري مع إمكانية اكتساب كل أو جزء من السلع المؤجرة عند نهاية العقد في مقابل سعر مناسب،مع اخذ الإقساط ما يدفعه المستثمر هو في حقيقته سداد لأقساط القرض،كما انه يحتفظ بكل عناصر حق الملكية،ويكون بإمكانه التصرف في العقار موضوع العقد في حدود الشروط التي يتضمنها اتفاق التمويل العقاري المبرم،وبالتالي نكون قد وضحنا أن اتفاق التمويل العقاري يختلف عن غيره من العمليات القانونية،ليس فقط بما سبق ذكره،ولكن أيضا بواقع انفراده بخصائص تميزه عن غيره من المراكز القانونية،بالإضافة إلى طبيعته المختلفة وهذا فيما يلي :

---

[1] المادة 03 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2001 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
[2] المادة03 من القانون رقم 11-04،المرجع نفسه.
[3] د.ثروت عبد الحميد،المرجع السابق،ص13.

الفرع الأول: خصائص التمويل العقاري.

سبق أن أوضحنا أن اتفاق التمويل العقاري يختلف عن غيره من العمليات القانونية، خاصة لخصائصه المتمثلة فيما يلي:

أولا : التمويل العقاري عقد مالي.

إن اتفاق التمويل العقاري ليس سوى مجرد الإطار القانوني،الذي يغلف العملية المقصودة،والذي يسمح في الوقت ذاته بالتدخل المالي،يبدو ذلك جليا من خلال الالتزامات المتبادلة بين الأطراف في الاتفاق،ومن خلال المؤسسات المخولة،مزاولة أنشطة التمويل العقاري في الواقع أن من أهم البنود التي يجب أن يتضمنها اتفاق التمويل العقاري هي :[1]

1- الشروط التي يتم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط،بما في ذلك بيان العقار وثمنه.

2- مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداه المشتري للبائع.

3- عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها، على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل.

4- قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها.

وبالتالي فالتمويل العقاري هو في حقيقته عملية مالية من حيث الفكرة والموضوع،وهو في حقيقته التطبيقية ائتمان نقدي في غالب الأحوال،حيث يمنح صورة نقدية سواء مباشرة،بأن يوضح بين يدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار أو ثمن ترميمه أو تحسينه،أو بطريقة غير مباشرة بأن يسلم للبائع وفاء لدين الثمن،وحتى في الأحوال التي يتعاقد فيها الممول مع الغير لإقامة بناء على الأرض،فإن هذه العملية تترجم في النهاية في صورة دين بمبلغ من النقود،يلتزم المستثمر بسداد إقساطه إلى الممول،وفقا للطريقة والشروط التي يتفقان عليها[1]

ثانيا : التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع.

إن عقود المدة أو العقود الزمنية هي طائفة العقود التي يعتبر الزمن عنصرا جوهريا فيها كعقد الإيجار وعقد العمل،ولذا يتبادر إلى الذهن أن اتفاق التمويل العقاري يدخل ضمن عقود المدة،على اعتبار انه ائتمان طويل الأجر،لارتباطه بالمدة الطويلة أو المدة المتوسطة بيد أن الواقع يرخص مثل هذا الاعتماد،فالزمن ليس عنصرا من عناصر اتفاق التمويل العقاري،ولا ركنا من أركان إبرامه،إلا أن له ولا شك دورا مهما في تحديد مقدار الأقساط التي يلتزم بها الممول،فكلما زادت المدة قل مقدار القسط،وعلى العكس كلما قلت المدة زاد مقدار القسط،دون تغير في مبلغ

[1] د.ثروت عبد الحميد،المرجع السابق،ص13-14.

القرض والتزامات المستفيد،ويترتب على إدراج اتفاق التمويل العقاري ضمن العقود ذات التنفيذ المتتابع،أن يكون لكل قسط ذاتيته الخاصة به،فيتم الوفاء به في موعده المحدد في الاتفاق،كما يخضع لمدة تقادم مستقلة عن الأقساط الأخرى،كما يوجد هناك نتيجة أخرى هامة تترتب على اعتبار اتفاق التمويل العقاري من قبيل العقود ذات التنفيذ المتتابع،مفادها انه في حالة مضي المدة الخاصة تتقادم دعوى إبطال عقد التمويل العقاري،بأن البدء في تنفيذ العقد ولو جزئيا،يحول بين الممول وبين التمسك بالقاعدة التي تقتضي بأنه :"إذا كانت الدعوى تتقادم،فإن الدفع مؤبد،فلا يقبل منه إثارة الدفع بإبطال العقد خلال دعوى يقيمها الممول مثلا،للمطالبة بالأقساط المستحقة"،وهذا ما قررته محكمة النقض الفرنسية.

ثالثا : التمويل العقاري من عقود الاستهلاك.

1- مدى إمكانية اعتباره من عقود الاستهلاك :

إن تحديد مفهوم عقد الاستهلاك، يعتمد بشكل كبير على التعريف الذي يعتمد للاستهلاك، وفي هذا الصد نجد أن هناك تصور شخصي يضيف من مفهوم مصطلح عقود الاستهلاك[1].

مما انتهت إليه النصوص القانونية والأحكام القضائية،أن اتفاقات التمويل العقاري ينطوي في معظمها ضمن عقود الاستهلاك،وتكون بالتالي جديرة بالحماية التي يصيغها المشرع على تلك العقود،وإذا كان المشرع الفرنسي لم يورد الأحكام المنظمة للتمويل العقاري ضمن قانون 10 يناير 1978،والمتعلق بتبصير وحماية المستهلك،إلا انه سرعان ما اصدر قانون 13 جويلية 1979،الخاص بتبصير وحماية المقترضين في المجال العقاري،ويبدو بصورة جلية مدى التطابق بين عنواني القانونين المذكورين،وقد حسم المشرع هذا الأمر بإدراجه نصوص القانونين السابقين ضمن نصوص تقنين الاستهلاك.

ومن ناحية نجد أن الطرف الآخر في اتفاق التمويل العقاري،هو المستثمر (المشتري أو من حصل على التمويل)،سيستفيد من الأحكام الخاصة بحماية الطرف الضعيف في العقد أو الطرف المذعن في عقود الإذعان وذلك سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

غير انه يمكن للشخص الذي يقترض لتمويل أنشطته المهنية، أن يضمن اتفاق التمويل العقاري بندا أو شرطا يقضي بخضوع هذا الاتفاق للقواعد المقررة لحماية ورعاية أطراف عقود الاستهلاك، أي المتعلقة بتبصير وحماية المقترض في المجال العقاري[2] .

---

[1] د.ثروت عبد الحميد،المرجع نفسه،ص16-18.

[2] د.ثروت عبد الحميد،المرجع نفسه،ص 18.

2- النتائج المترتبة على ذلك :

يترتب على اعتبار اتفاق التمويل العقاري من قبل عقود الاستهلاك،نتائج مهمة تتعرض لها بإيجاز :

- التزام المؤسسة المالية (الممول) يمنح المستثمر العادي، مهلة كافية للتفكير في العقد المقدم له والرد عليه.
- تلتزم المؤسسة المالية (الممول) بتبصير المستثمر (المشتري للعقار، أو من حصل على التمويل في غير أحوال الشراء)، وإعطائه المعلومات الكافية حول مختلف جوانب التمويل العقاري، مزاياه ومخاطره، وإيضاح الاتفاق،وبيان مضمونها،وجزاء مخالفتها[1].

رابعا : التمويل العقاري من عقود الإذعان.

يشترط القضاء لاعتبار عقد ما من عقود الإذعان،أن يتعلق بسلع أو خدمات تعد من الضروريات،التي لا يمكن للمتعاقد أن يصرف النظر عنها أو عن التعاقد بشأنها، كما يستلزم فيه التسليم والرضوخ، والإذعان من الطرف الضعيف إلى مشيئة الطرف الآخر الذي يكون في مركز سيادي،يسمح له بأن يملي شروطه التعسفية،لكونه يتمتع باحتكار قانوني أو فعلي،أو في القليل سيطرة على السلعة،أو المرفق يجعل المنافسة محدودة النطاق،وقد اتبع لإحدى المحاكم الفرنسية أن تدلي برأيها حول اعتبار عقد التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان،وقد رفضت المحكمة،بعد تحليل طويل إطلاق هذا الوصف على اتفاق التمويل العقاري محل النزاع،وقد ورد بهذا الحكم القول بأنه "فيما يخص الادعاء بالصفة التعسفية للشرط محل النزاع،فإن المحكمة تقرر أن هذا الشرط ليس مناقضا أو متعارضا،مع توصيات لجنة الشروط التعسفية (رقم 1001)"،والذي تضمن في ديباجته انه "يمكن فقط الاحتجاج على المستهلك،بالشروط الواردة في العقد المبرم،بين المؤمن وبين المقرض،إذا كان قد اعل نبها قبل انضمامه إلى عقد التأمين"[2]،وبعد عدة مناقشات خلصت المحكمة إلى نتيجة مفادها انه وفقا للنصوص الجديدة فإن الشرط لا يكون تعسف كذلك،بيد أننا نلاحظ اتجاها فقهيا يميل إلى عدم التشدد في هذا الصدد،والتخلي عن التفسير الضيق لفكرة عقود الإذعان،وعدم اشتراط تعلق العقد محل النزاع بالسلع والخدمات الضرورية،أو أن تكون هذه السلع و الخدمات محل احتكار قانوني أو فعلي،كما يدعو هذا الاتجاه إلى تبني مفهوم واسع لعقود الإذعان يكتفي فيه اشتراط وجود احد طرفي العقد في موقع يتفوق فيه على الطرف الآخر،من حيث المقدرة الاقتصادية،أو الخبرة المهنية،أو التنظيم الفني،وان صدر الإيجاب عاما وفي قالب نموذجي.

---

[1] د.ثروت عبد الحميد،المرجع نفسه،ص 29.

[2] د.ثروت عبد الحميد،المرجع نفسه،ص 32-33.

وبما انه لا يمكن أن طالب التمويل،الذي لا يناسبه الشروط التي قد تتعامل بها إحدى المؤسسات المالية،يستطيع أن يتعامل مع مؤسسات أخرى غيرها بشروط مناسبة له،وهذا لأنها تستعمل جميعها

نفس النوع من الشروط رغم اختلاف الطريقة في طرح ذلك،ولا يمكنه سوى القبول،ما يطلب الممول أو الطرف المذعن من شروط تعسفية[1].

الفرع الثاني: طبيعة التمويل العقاري.

يمثل اتفاق التمويل العقاري في حقيقته عقد قرض لمبلغ من النقود مضمون برهن عقاري أو بحق امتياز أو غيرها من الضمانات،بموجب اتفاق تمويلي بين الجهة الممولة والمشتري،وبائع العقار،ويتضمن الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن العقار بالتقسيط مع بيان الثمن وتحديد معالم العقار ومقدار المعجل الذي أداه المشتري للبائع حوالة حقوقه،في ذلك الأقساط إلى الجهة الممولة بالشروط التي يتفقان عليها،أما في نفس اتفاق التمويل أو في اتفاق منفصل على أن يشار فيه إلى الاتفاق التمويلي،ويلتزم البائع بتسجيل العاقر باسم المشتري خاليا من أي حقوق عينية،فإن لم يكن العقار مسجلا باسم البائع،فلا يجوز إبرام الاتفاق التمويلي،إلا بعد تسجيله،كما يلتزم المشتري بقيد حق امتياز أقساط الثمن المحالة للجهة الممولة،على أن يكون هذا القيد هو الأول الوارد على العقار،بعد إبرام الاتفاق،حتى تكون الجهة الممولة الأسبقية في استيفاء حقوقها،ولأي من أطراف إثبات تاريخه،وفي حالة تعدد القيود تكون الأفضلية لصاحب القيد الأسبق،وليس صاحب التاريخ الأسبق،في إثباته[2].

فإذا كان التمويل بغرض الاستثمار في بناء عقار على ارض يملكها المستثمر،أو بغرض الترميم،أو التحسين،فإن الملكية لا تزول عن المستثمر الذي حصل على التمويل،وإذا كانت الملكية بكل عناصرها تتقرر للمشتري (أو المستثمر)،فإنه يتحمل تبعه هلاك العقار أو تلفه،سواء كان الهلاك راجعا لإهماله أو خطته،أو بسبب أجنبي لا له فيه،كما يعد مسئولا عن الأضرار التي تحدث للغير بسبب العقار باعتباره حارسا له[3].

---

[1] د.ثروت عبد الحميد،المرجع نفسه،ص 34-35.

[2] د.ثروت عبد الحميد،المرجع نفسه،ص 13.

[3] د.عبد الفتاح مراد، المرافعات والإثبات والتحكيم والأحوال والتمويل العقاري طبقا لإحداث التعديلات،بدون طبعة مصر،ص177،276.

المبحث الثاني: أطراف اتفاق التمويل العقاري.

إن البنوك العقاري مؤسسات مالية حديثة النشأة بالنسبة لغيرها من الأنواع الأخرى من البنوك،حيث يمثل التمويل العقاري وظيفتها الأساسية،والتي يشكل القرض العقاري إستراتيجية هامة في موضوع تمويل المشاريع العقارية،الذي تقوم به هذه البنوك العقارية باعتباره الأداة الفاعلة لتحقيق ذلك،بالإضافة إلى البيع عن طريق الإيجار،والقرض الايجاري العقاري،وذلك بعد ضمان عملية التمويل بضمانات متنوعة،كانت عينية أو شخصية،واهم ما يمكن قوله في هذا الإطار هو أن البنوك العقارية تلعب دورا مهما في مجال الترقية العقارية،وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث بعد لتعرف على أطراف هذا الاتفاق الخاص بالتمويل العقاري،في مطلبه الأول الخاص بالهيئات الممولة والضامنة لاتفاق التمويل العقاري ومطلبه الثاني الخاص بطالب التمويل العقاري .

المطلب الأول: الجهة الممولة و الجهة الضامنة لاتفاق التمويل العقاري.

يكون التمويل العقاري في مجال شراء العقارات،بموجب اتفاق تمويلي بين الممول والمشتري،باعتباره المستثمر وبائع العقار،لذلك على الجهات التي ترغب في إقامة مشروعات بناء مساكن اقتصادية،تباع لذوي الدخول المنخفضة بنظام التمويل العقاري،وبالمزايا المقررة بالقانون الخاص بها تقديم الطلبات مصحوبة بالدراسات الوافية لهذه المشروع إلى الجهات المختصة[1]،وهذا معناه أن أطراف هذا الاتفاق هم البائع،المستثمر،الممول،والجهات الضامنة[2]،والتي يمكن أن نلخصها في الجهة الممولة،وطالب التمويل،وهذا ما سوف يتضمنه هذا المطلب.

الفرع الأول: الجهة الممولة للتمويل العقاري.

يمكن القول بن القروض السكنية قد تصبح من أهم المنتجات التي تعرضها البنوك،يمكن اعتبار انه الاستخدام الذي يعبر عن مساهمتها في تمويل سوق السكن،سواء بالنسبة للعرض أي قروض الترقية العقاري،أو بالنسبة للطلب أي القروض السكنية الموجهة للأفراد والعائلات،هذا من جهة ومن جهة أخرى تضمن عمليات التمويل للبنوك الزيادة في مردوديتها،وإيجاد منفذ للسيولة لديها باستثمارها في استخدام جديد،يضمن تحسين مؤشرات أدائها بشكل عام،أما فيما يتعلق بتدخل الدول في سوق السكن،فيمكن القول انه لا يمكن الاستغناء عنه مهما كانت طبيعية وحركية هذا السوق،لما له من تأثير على تفعيل مساهمة البنوك في مجال التمويل العقاري،وهذا ما سيوضح خلال التعرف على مختلف الهيئات الممولة والتي تنقسم إلى قسمين :

---

(1) أنور طلبة، المطول في مقترح القانون المدني، الجزء الرابع عشر،الطبعة الأولى، مصر،2004 ص269.

(2) صلاح الدين حسن السيسي،التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية،بدون طبعة،دار الفجر للنشر والتوزيع،مصر،2010،ص64.

وهي الهيئات التي تقوم بمنح التمويل وتنقسم إلى عدة أقسام وهي:

1- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :

لقد تبين بعد الاستقلال بأن هناك حاجة ماسة لإنشاء مؤسسة مالية متخصصة في جمع والادخار وتمويل السكنات الاجتماعية،لذا تم إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط،بموجب القانون رقم 64-227 وحسب المادة 02 منه فهو "مؤسسة عمومية ذات الشخصية القانونية والاستقلال المالي"[1]

ومن خلال هذا التعريف الوارد في المادة 02 نجد انه يركز على تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط متاجرا في علاقاته مع الغير،كما تسري عليه القواعد الحسابية التي يحددها بقرار مشترك وزير الاقتصاد الوطني ووزير البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية[2]،ومقره مدينة الجزائر في المكان الذي يعين بمقرر من مجلس إدارته[3]،وأول وكالة له افتتحت أبوابها يوم أول مارس 1967 بتلمسان،وتم تسويق الدفتر الخاص به منذ سنة،قبل فتح الوكالة على مستوى شبكة البريد في 06 أفريل 1997.

أما بالنسبة لمهامه فهي:

- **تمويل السكن الاجتماعي:**

وهو سكن ترقوي يخضع لأغراض هيئات عن طريق المرقين العقاريين،الذين بإمكانهم إثارة طلب محتمل ميسور من بين الأسر ذات الدخل المتوسط.

- **تمويل السكن الترقوي:**

يقصد به مجموعة السكنات الجماعية،أو نصف الجماعية المخصصة للبيع أو الإيجار،باستعمال التمويل المقدم من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط،الذي يقوم بانجاز السكنات للحيازة على الملكية،وطرف شخص أو عدة أشخاص حائزين على الملكية.

- **منح القروض العقارية :**

القروض التي كانت تمنح توجه إلى:

- البناء الذاتي سواء كان بشكل فردي أو شكل جماعي منظم في جمعيات،أما المستفيدين فكانوا مدخرين أو غير مدخرين.

---

[1] المادة 02 من القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط،الجريدة الرسمية،العدد 26 المؤرخة في 25 أوت 1964.

[2] المادة 03 من القانون رقم 64-227.

[3] المادة 04 من القانون رقم 64-227.

- الترقية العقارية.
- تهيئة المحلات التجارية والمهنية.
- شراء السكن من الخواص.
- شراء لسكنات الترقوية المنجزة من طرف المؤسسات العامة والخاصة.

- جمع الادخار:

وله عدة إمكانيات للتوفير وهي:

- دفتر الادخار بالعملة الصعبة.
- دفتر للادخار الشعبي.
- حسابات الادخار بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.
- ودائع آجلة بالنسبة للأشخاص المعنويين.

ولكنه ينطوي على عدة شروط في المفترض وهي:

- لابد أن يكون دخله ثابت.
- المساهمة الشخصية تمثل الفرق بين القرض وقيمة الكشف التقديري للأشغال وتقدر بـــ 20% على الأقل [1].

ثانيا-الصندوق الوطني للسكن:

1- تعريف الصندوق الوطني للسكن:

هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري نشأ عام 1991 تحت وصاية وزير السكن والعمران[2]،كما ينظم على المستوى المركزي في شكل مديريات مقسمة إلى مصالح وخدمات،أما على المستوى اللامركزي في شكل مديريات جهوية لجمع وكالات من أصناف مختلفة[3].

2- المهام القانونية للصندوق الوطني للسكن :

- تسيير الإعانات وتمويلات الدولة في مجال السكن خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي،السكن الايجاري،امتصاص السكن القصديري،إعادة الهيكلة العمرانية وترميم وصيانة البناءات.
- ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي منه، بتدبير وتسخير الموارد المالية الخارجة عن ميزانية الدولة.

---

[1] عبد القادر بلطاس،الاقتصاد المالي والمصرفي،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،2001،ص 99-100.
[2] المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994.
[3] الهيئات تحت الوصاية،مهام الصندوق الوطني للسكن (CNL)

- انجاز كل الدراسات والتحقيقات والبحوث المتعلقة بالسكن،تقديم الخبرة الإعلامية والملتقيات لتطوير وترقية السكن.
- يمكن لكل شخص طبيعي منخرط في مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الريفية (PNDA) أو يمارس نشاط في الوسط الريفي الاستفادة من دعم الدولة في المجال الريفي.

3- شروط الاستفادة من إعانة الدولة:

- أن لا يتجاوز الدخل الشهري العائلي ستة مرات (06) الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- عدم الاستفادة من أي تنازل عن مسكن من الحظيرة العقارية العمومية أو من أي مساعدة من طرف الدولة موجهة للسكن[1].
- عدم ملكية أي عقارات ذات الاستعمال السكني ملكية تامة(في حالة طلب مساعدة من اجل بناء مسكن جديد).
- عدم الاستفادة من أي مسكن من الحظيرة العمومية الايجارية ماعدا حالة التعهد المسبق بإرجاع المسكن.
- ملكية وعاء عقاري في الوسط الريفي(في حالة طلب مساعدة من اجل بناء ممكن جديد).
- ملكية مسكن في الوسط الريفي (في حالة طلب مساعدة لتهيئة و/أو توسيع مسكن موجود).
- أن لا تتجاوز تكلفة السكن أربع (04) مرات مبلغ المساعدة أي قيمة 2.800.000 دج،سواء بناء مسكن جديد أو إعادة تهيئة أو توسيع بناية موجودة.

4- كيفية الحصول على المساعدة:

للحصول على المساعدة يجب :

تكوين ملف وإيداعه على مستوى المديرية الفرعية المختصة إقليميا التي تتكفل بدراسة الملف بالاشتراك مع مديرية السكن والتجهيزات العمومية ثم تقديمه إلى اللجنة الولائية الخاصة[2].

ثالثا-القرض الشعبي الجزائري (CPA):

1- تعريف القرض الشعبي الجزائري:

تم تأسيسه بالقرار رقم 366 الموافق لـــ 1966/11/29 الصادرة في الجريدة الرسمية برأس مال يقدر حوالي بـــ 15 مليون دينار، وهو عبارة عن إدماج البنوك التالية :

- البنك الشعبي التجاري والصناعي الجزائري.
- البنك الشعبي الجزائري والصناعي لوهران.

---

[1] أنظر النموذج الموفق رقم،01

[2] الصندوق الوطني للسكن (CNL) www.laghouat.dz

- البنك الشعبي التجاري والصناعي بقسنطينة.
- البنك الشعبي التجاري والصناعي لعنابة.

إلى جانب هذه البنوك تم إدماج ثلاث بنوك وذلك ابتداء من 1967 وهي :

- شركة مرسيليا للاقتراض SMC 1968.
- التعاونية الفرنسية للاقتراض والبنوك في CFCB 1972.
- البنك المختلط الجزائر مصر BMAM.

والقرض الشعبي الجزائري مثل البنك الوطني الجزائري يقوم بجمع الودائع باعتباره بنك تجاري،ويقوم بمنح القروض القصيرة وابتداء من 1971 أصبح يقوم بمنح القروض متوسطة الأجل أيضا،وتبعا لمبدأ التخصص البنكي فقد تكفل القرض الشعبي الجزائري بمنح القروض للقطاع الحرفي والفنادق والقطاع السياحي بصفة عامة،وكذلك قطاع الصيد والتعاونيات على الفلاحة والمهن الحرة،ومن هنا فإن القرض الشعبي الجزائري يمارس جميع العمليات البنكية كيفية البنوك الجزائرية بالإضافة إلى تمويل القطاع العام والخاص.

وفي 1988 أصبح القرض الشعبي الجزائري مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم تملكها الدولة كليا،أما في سنة 1996 بالمرسوم القانوني الخاص بإدارة الأموال التجارية،وضعت الدولة العمومية قانون النقد والقرض رقم 10/90 الصادر في 1990/04/14 تحصل على الموافقة من طرف المجلس واصب حبها ثاني بنك معتمد في الجزائر[1].

2- المهام الأساسية للقرض الشعبي الجزائري (CPA):

تبعا للقوانين والتشريعات الجزائرية واعتبار أن القرض الشعبي الجزائري من بين البنوك الجزائرية فهو يقوم بمعالجة العمليات المتعلقة بالقرض والصرف من خلال:

- العلاقة بين زبائنهم ومورديهم الخارجيين وتوظيف الاستيراد.
- استقبال الودائع وجمع رؤوس الأموال على أشكال مختلفة،الحسابات الجارية،حسابات الأرصدة،سندات الصندوق ودفاتر الادخار ...الخ.
- يساعد القرض الشعبي الجزائري الدولة،وكذلك الجمعيات والأجهزة العمومية لتطبيق كل عمليات الإقراض أو التدخل في هذه العمليات لحسابهم،أو تحت ضماناتهم بغرض تسهيل نشاط زبائنه فالقرض الشعبي الجزائري يخضع للتشريع البنكي والتجاري.

وتتمثل مهامه في تنمية وترقية القطاعات التالية :

(1) www.cpa.bank.dz.

- قطاع البناء والأشغال العمومية والسكن.
- قطاع الصحة والأدوية.
- السياحة والفندقة.
- الإعلام والاتصال.
- المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- الصناعات اليدوية والحرف[1].
- القروض العقارية.
- قروض الاستهلاك.قروض الاستثمار.
- قروض بالتعهد "كفالة، ضمانات لاحتياطي".
- قروض الدولة الخاصة (CNAC-ENJEM-ENSEJ).
- قروض الأنشطة الحرة (POLIB).
- قروض الأنشطة الطبية[2] (PROMED).

رابعا–بنك التنمية المحلية (BDL):

1– تعريف بنك التنمية المحلية:

تأسس البنك بموجب المرسوم رقم 55/85 المؤرخ في 30 افريل 1985[2]،برأس كمال قدره 15800 مليون دينار،وهو كذلك بنك تجاري،تم تأسيسه في الجزائر قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات،وذلك تبعا لإعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري.

يحسب له شبكة متكونة من عدة وكالات منتشرة بإحكام على مستوى التراب الوطني،بما في ذلك وكالات مكلفة بتسيير العمليات البنكية التي وضعت تحت مسؤوليتها واخرر مختصة في منح قروض على الرهن،وهو النشاط الذي ينفرد به بنك التنمية المحلية ويميزه عن باقي البنوك.

2– مهام بنك التنمية المحلية:

انه بنك يهدف إلى المشاركة الفعالة في تطوير الاقتصاد الوطني وعلى وجه الخصوص تعزيز الاستثمار وتشجيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من خلال المشاركة في جميع الإجراءات التي وضعتها السلطات العمومية (ANSEJ-CNAC-ANGEM)،بحيث أن بنك التنمية المحلية على استعداد لتلبية الاحتياجات التمويلية للأفراد.

---

(1) www.cpa.bank.dz.

(2) أنظر الموفق رقم ،03

(3) الجريدة الرسمية العدد 19 الصادرة في 01 ماي 1985.

لدى بنك التنمية المحلية الدور الرئيسي في تمويل المشاريع السكنية، وذلك عن طريق دعم ومرافقة أصحاب مشاريع الترقية العقارية، وكذا أيضا الأشخاص الذين يريدون شراء مسكن[1].

الفرع الثاني: الجهة الضامنة.

الإصلاحات التي أدخلت على مستوى المنظومة المالية هي التي ينتظر منها مزايا كثيرة يتعلق الأمر بالهيئات الآتية :

- تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك السكن.
- إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني.
- إنشاء شركة ضمان القروض العقارية.
- إنشاء صندوق ضمان الصفقات العمومية.

أولا : شركة إعادة التمويل الرهني.

- تعريفها: هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص وقانون النقد والقرض .
- المساهمون الرئيسيون هم:
  - الخزينة العمومية.
  - البنوك العمومية.
  - شركات التأمين.

لقد تم اعتمادها من طرف بنك الجزائر في السداسي الأول من سنة 1998 وأعطيت لها صلاحيات إعادة التمويل لحافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية[2].

- مهام شركة إعادة التمويل الرهني:

تتمثل مهم الشركة التي وردت في عقد تأسيسها ونظامها الأساسي فيما يلي:

- العمل على تطوير وتحسين سوق المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة من شأنها جلب المدخرات الطويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية وغير البنكية لاستخدامها في استثمارات متوسطة الأجل وطويلة الأجل.
- العمل على تطوير وتحسين سوق وتمويل إسكاني من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة والمؤسسات المالية من قروض وإعادة التمويل تشمل القروض طويلة الأجل (من

---

[1] بنك التنمة المحليةCLIENT@BDL.DZ 2012

[2] الدليل لاقتناء قرض عقاري من البنك،2001،ص2.

الخارج) إضافة لحصيلة إصدار السندات للقروض المدعومة برهانات عقارية والتي تقوم الشركة بإصدارها متبوعة بعائد مالي تنافسي وفق احتياجات السوق.

- الشروط الرئيسية الواجب توفرها في البنوك والمؤسسات المالية المعتمدة لكي تستفيد من قرض الشركة:

- أن يكون لديها نظام لتسيير محفظة القروض العقارية مقبولا،وأن تعتمد سياستها وإجراءات تنفيذية تكفل أداة عمليات وتقديم متابعة محفظة القروض السكنية لديها بشكل مرضي .
- أن تكون ذات ملكية خاصة أو عامة تأسست وما زالت تمارس نشاطها وفق القوانين والأنظمة السارية بما في ذلك التشريعات التنظيمية ومتطلبات بنك الجزائر.
- أن تكون حساباتها الختامية للسنة المالية السابقة للسنة التي أبرمت فيها الاتفاقية مصادق عليها من طرف الجمعية العامة للمساهمة في دورتها العادية (AGO).

- الأهداف الرئيسية للشركة:

- ترقية نظام تمويل السكن على المدى الطويل والمتوسط.
- تشجيع المنافسة بين البنوك والمؤسسات المالية من اجل منح القروض السكنية[1].

- مزايا الاقتراض من شركة إعادة التمويل الرهني:

- توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية من خلال إعادة تمويل قروض سبق وأن قامت هذه الأخيرة بمنحها التمويل لـــ: بناء السكن، شراء سكن جديد أو تحسين مساكن قديمة.
- تخفيض تكلفة التشغيل.
- تمكين البنوك من إدارة موجوداتها ومتطلباتها بكفاءة أعلى.
- يتم متعامل قرض الشركة معاملة القروض فيما بين البنوك وبالتالي لا يخضع لمتطلبات الاحتياطي النقدي الإلزامي لدى البنك المركزي (بنك الجزائر)،مما يؤدي إلى زيادة نسبة السيولة القانونية لدى البنوك حيث لا يعتبر قرض الشركة من ضمن المبالغ المقترحة الواردة في نسبة السيولة.

[1] الدليل لاقتناء قرض عقاري،ص 2-3.

ثانيا : شركة ضمان القرض العقاري (SGCI) :

- تعريفها :هي شركة عمومية اقتصادية (EPE) أنشأت في 05 أكتوبر 1997 في إطار البرنامج العام لإعادة تهيئة القطاع المالي،تعتبر شركة أسهم (SPA) برأسمال يقدر بمليار دينار بدأت نشاطها فعليا في 01 جويلية 1998.
- مساهمو الشركة :

- مساهمون بنكيون هم : BNA-BEA-CPA-CNEP-BADR.
- مساهمون مؤمنون هم :SAA-CAAR-CCR-CAAT.

العملية الرئيسية التي تقوم بها هذه الشركة تتمثل في الموافقة على ضمان القروض الموجهة للسلع العقارية السكنية من جهة،ومن جهة أخرى تعمل على ترقية العقار فمنتوج هذه الشركة يتمثل في قرض ضمان بحيث هذا الضمان يعطي عدم الملائمة في اللحظة ذاتها (ضمان كلي).

فمثلا عند عجز المقترض أو موته تأتي هذه الشركة والمتمثل في وضع ضوابط وإجراءات احتياطية من المخاطر المرتقبة وهذا عن طريق دراسات إحصائية[1].

كما تم أيضا عقد اتفاقيات بين هذه الشركة والبنوك حيث تعمل شركة ضمان القرض على توفير تغطية لمكاسب البنوك التي هي بدورها تسمح بتغطية المخاطر الخاصة بعدم دفع التعويضات الخاصة بالقروض العقارية الممنوحة للأفراد.

- نشاط الشركة:

- تقديم ضمانات للسلفيات الموافق غليها من قبل المؤسسات المقرضة من اجل إنشاء المنافع العقارية لاستعمالها في السكن.
- خلق بصفة مستقلة أموال الضمانة مؤسس لمساهمات التنظيمات المالية.
- تخفيض تكلفة التشغيل.
- مراقبة تسيير المنشآت للمقترضين فيما يخص النزاعات مع القدرة على تمثيلهم من اجل متابعة نشاطات دفع الأوراق المالية.
- معالجة كل عمليات القرض المتعهد العقاري وبشكل اعم كل موضوعه او يمكنها بتسهيل التنمية أو الإنشاء.

- تدخلات شركة القرض العقاري:

إن المنتجات الممنوحة من طرف الشركة على نوعين:

[1] كريم آيت أعمر،مذكرة ماجستير،2000-2001،تميل السكن في الجزائر،ص35.

- الضمان البسيط: الذي يغطي البنك ضد خطر عدم القابلية النهائية للتسديد من طرف المقترض للقرض المضمون.
- الضمان الكلي: الذي يشمل إضافة إلى الضمان أغطية للتأخيرات الزمنية في تسديد الأقساط من طرف المقترض أيضا يشمل التغطية ضد أخطار الوفاة وكذلك أخطار احتراق السكنات موضوع القرض المرهون [1]

ثالثا: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

- تعريفها: احدث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية لسنة 1993وأنشئ سنة 1997.

كما أن الصندوق ذو طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق الربح،ويوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن والعمران،وهو يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المادي [2] ،ويملك الصندوق عدة ممثليات عبر الوطن.

- مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

- يهدف الصندوق إلى ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون،والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع على التصاميم.
- يخول الشكل التنظيمي للصندوق الاستقلالية بالنسبة للدولة، خاصة في مجال التضامن والمشاركة المباشرة والفعالة للفاعلين الأساسيين المتمثلين في المرقين العقاريين والمشتركين، وهذا عبر أجهزة التسيير المخصصة قانونيا لهذا الغرض.
- يدعم الصندوق بلجنة ضمان،مشكلة من 04 أعضاء ويرأسها المدير العام وتكون اللجنة الوحيدة المؤهلة لاتخاذ قرار منح ضمان الصندوق وهذا بعد دراسة الطلبات،بما يطلب القواعد التي حددها الصندوق وبموافقة وزارة السكن والعمران [3]

المطلب الثاني: جهة الطالب التمويل لاتفاق التمويل العقاري

المقترض هو من حصل على التمويل ، قد يكون المشتري في حالة استخدام التمويل في شراء عقار مبني كمنزل أو شقة سكنية أو مقر لمزاولة مهنة ما ، و في

---

[1] كريم آيت أعمر،المرجع نفسه،ص36.

[2] مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993 بحدث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

[3] مرسوم تنفيذي رقم 97-406 مؤرخ في 03 نوفمبر 1997،يتضمن أحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العامة.

غير حالة الشراء يكون هو الشخص الذي يتم لحسابه عملية الترميم او تحسين لبناء قائم و يمكن، كقاعدة عامة للشخص الطبيعي و الشخص الاعتباري على سواء الحصول القرض او التمويل العقاري للحصول عقار او بنائه او تحسينه ،سواء كان الهدف من ذلك استعمال العقار في غرض شخصي أو مهني.

و هذا ما سنتناوله في هذه الفرعين المتمثلين في شروط الحصول على التمويل العقاري و التقنيات المعتمدة للحصول على التمويل العقاري.

الفرع الأول: شروط الحصول على التمويل العقاري.

قبل الخوض في شروط التمويل العقاري نتكلم أو لا كتقديم بسيط على أن هذا التمويل ينصب على الحصول على القرض،لذا بداية سنقوم بتعريف القرض العقاري ونبين أنواعه،لنصل في الأخير إلى تحديد شروط الاستفادة من القرض

أولا: تعريف القرض العقاري.

حسب المادة 32 من قانون 86–12 المتعلق بنظام البنوك والقرض المؤرخ بتاريخ 19 أوت 1986 يعرف القرض على انه "كل عقد تضع بواسطته هيئة مختصة بذلك وبصفة مؤقتة مالا تحت تصرف شخص طبيعي أو معنوي تستلزم بالتعهد على التوقيع لحساب هذا الشخص"،أما بالنسبة للقرض العقاري فهو يختلف.

هو قرض موجه لتمويل عمليات بناء مسكن أو للصيانة أو تحسين مسكن مدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة،المبلغ لا يتعدى 80 % من قيمة المشروع يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية بالزبون يقدم ضمانات ويرهن المشروع سعر الفائدة في الجزائر ما بين 6.5 و 8%.

وقد عرفت القروض العقارية في الآونة الأخيرة تطورا ملحوظا وهذا نتيجة لتزايد الطلبات التي فاقت الحد،فأوقف الصندوق الوطني للتوفير (CNEP) استقبال الملفات الخاصة بالقروض العقارية ظرفيا نتيجة للطلبات الكثيرة[1].

ثانيا: أنواع القروض العقارية.

هذا النوع من القروض العقارية مخصص للقروض الممنوحة أو القابلة للامتياز للأفراد لتمويل مشاريعهم العقارية (شراء، بناء، توسيع، وترميم) حيث يمكن حصر هذه القروض في أربع أصناف وهي :

[1] الأستاذ بن حمودة،مقياس التقنيات البنكية،السنة الرابعة،حول انواع القروض،09 سبتمبر 2009.

1- القروض التي تخضع القطاع العمومي (النظامي):

هذا النوع من القروض يوزع عن طريق مؤسسات القرض التي تختص بمنح القروض عن طريق الامتياز والتي تخضع لمعدل فائدة ثابت من طرف السلطات التنظيمية.

أ- قروض التوفير للسكن (PEL):

قرض الادخار للسكان هو النوع الذي يمكن المستفيد بعد مدة من التوفير أن يكافئ بقرض بمعدل مناسب للفائدة.

ب-قرض التوفير للسكن في الجزائر:

هذا النوع الذي يمكن المستفيد من الحصول على مسكن بعد مدة من التوفير والاحتياط بمعدل مغري.

ج- قروض عن طريق العقود (الاتفاق):

هذا النوع موجه من طرف هيئات القرض ويمر هذا النوع من القروض باتفاقية (عقد) مع الدولة.

د- قروض الحصول على سكن اجتماعي:

هذا النوع يتم عن طريق العقد الذي من خصائصه تسهيل عملية امتلاك السكن، وهذا النوع موجه للأفراد ذوي الدخل المتوسط والضعيف ولا يستطيعون حيازة أو بناء مسكن بدون إعانة.

قروض الحصول على السكن الاجتماعي من طرف هيئات القروض التابعة لقاعدة ضمان الحصول على سكن اجتماعي (FGAS) الذي يضمن النهاية العادية لهذا النوع من القروض.

2- قروض القطاع الحر:[1]

هذا النوع من القروض معطى من طرف هيئات القروض حيث ليست لهم أية خصائص في الفوائد أو قوانين خاصة،ويمكن لكل هيئة تطوير وتنويع وتسهيل منتوجها،ويمكن تقسيم قروض القطاع الحر إلى صنفين أساسيين هما:

أ- القروض التي تسديدها مختلف (متباين):

في هذا النوع يتم تسديد رأسمال في عدة أشهر بعد الاقتراض أو لعدة سنوات بالنسبة لرأس المال المتضمن للفوائد والاختلاف في تسديد القرض سواء كلي أو جزئي.

ب- القروض التي سدادها سلمي: في هذا النوع يتم تسديد رأس المال وفوائده وفق وقت زمني محدد، أو يمكن تصنيفه مع خصائص الفوائد الثابتة أو مع الفوائد المعاد النظر فيها[2] .

---

[1] أ.سعيد سياف،مذكرة تمويل السكن،2000،جامعة الجزائر.

[2] أ.سعيد سياف،المرجع نفسه.

3- قطاع القروض الاجتماعية أو التمويل البنكي:

هي قروض موزعة خارج القطاع البنكي الكلاسيكي،حيث يتميز هذا النوع بمعدلات فوائد صغيرة جدا مثل قروض التوظيف[1].

ثالثا : شروط تقديم طلب التمويل العقاري.

1- شروط القرض:

- يجب على المستفيد تحويل على الأقل 20 %من قيمة السكن المراد شراءه إلى حسابه البنكي.
- كل تحويل مباشر من طرف المستفيد إلى صاحب المسكن أو المقاول يجب أن يكون مثبت بفواتير قانونية وممضية.
- دفع منح التامين من طرف المستفيد وتكاليف الموثق والعمولة كما أن هذه التكاليف يمكن ضمها إلى مبلغ القرض.

وشروط القرض هي:

أ- مبلغ القرض:

قيمة القرض لا تتجاوز ثلاث ملايين دينار جزائري مهما كانت قيمة المسكن أو البناء أو تكلفة التوسيع في المسكن أو ترميمه وتتحدد على أساس قدرة الإرجاع الشهرية،كما أن الأقساط الشهرية عند الإرجاع لا يجب أن تتجاوز نسبة 30% من الدخل الشهري للأسرة إذا كان هذا الدخل اقل أو يساوي 50.000 دج و40 % إذا كان الدخل يفوق 50.000 دج [2].

بـــ- مدة القرض:

المدة القصوى لإرجاع المبلغ المقترض تصل إلى خمسة وعشرين سنة وهي محددة على أساس قدرة الإرجاع وكذا سن الزبون [3].

ج-معدل الفائدة:

بالمطابقة مع شروط إعادة التمويل من طرف شركة إعادة التمويل الرهني (srh) معدل الفائدة هو متغيرة مدة القرض،كما يمكن أن يخضع للارتفاع أو للانخفاض تبعا للسوق[4].

د- الرسوم:

---

(1) DERECTION DU CREDIT AUX PARTIALIERS (CNEP).Alger 2.2000.

(2)- أنظر المادة 02-04 للنموذج الموفق رقم 03

(3)- أنظر المادة 02-03 للنموذج الموفق رقم 03

(4) أنظر المادة 02-06 للنموذج الموفق رقم 03

إن القروض العقارية البنكية الممنوحة للأسرة معفاة من الرسم على القيمة المضافة.

ه- اللجنة:

تتحصل لجنة تسيير القرض على مبلغ مالي من طرف المستفيدين في بداية مدة القرض ويتغير المبلغ حسب مدة القرض ما بين 60.00 و12.000 دج.

و- استرجاع واستعمال القرض:

تعتبر مدة إلغاء القرض ثلاثة أشهر كحد أقصى ابتعادا من تاريخ الإشعار[1] بالقرض ويمكن استرجاع القرض بسهولة عند تجاوز هذه المدة.

في حالة البناء الذاتي على المستفيد تحقيق الأشغال الكبرى في ظرف 12 شهرا بعد حصوله على القسط الأول من القرض،وفي حالة تجاوز هذه المدة فالمستفيد ملزم بدفع عمولة 1% من القسط غير المستعمل.

اجل تحقيق سكن شخصي عن طريق البناء الذاتي هو 36 شهرا،و12 شهرا في حالة التهيئة،التوسيع أو الترميم.

المقترض يستفيد من تأجيل تسديد القرض قدره 12 شهرا في حالة البناء الذاتي و6 أشهر في الحالات الأخرى.

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

ي-الكفاءة والقدرة على اتخاذ القرار:

تعتبر مرحلة اتخاذ القرار بالقبول أو الرفض من أهم المراحل التي تستدعي مراجعة جميع المعلومات بقدرة المقترض على تسديد القرض حسب المدة الزمنية المحددة، وكذا الوقوف لدقة على التفاصيل المتعلقة بالضمانات المقدمة.

إن دور مصلحة القروض يكون معتبر لأن بروز أدنى شك في المعلومات والتحاليل المقدمة قد يؤدي لتأخير عملية منح القرض أو إلغاء تماما.

كما أن القدرة على اتخاذ القرار تعود للرئيس المدير العام للبنك بالدرجة الأولى[1].

---

[1] بوراوي عيسى،مذكرة ماجستير،دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر،دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني،2013-2014،ص117-118.

[2] بوراوي عيسى،المرجع نفسه،ص119.

02: شروط تقديم طلب التمويل العقاري بالنسبة لطالب القرض.

كل شخص يقصد شراء مسن يؤويه،ولم يرد بالقانون ما يجعل طالب التمويل هو الشخص الطبيعي فقط،فيجوز أن يكون طرفا في اتفاق التمويل العقاري الشخص الطبيعي والاعتباري على حد سواء دون تفرقة أو استثناء،سواء كان هذا الشخص اعتباري أو خاص،فيجوز للدولة أن تخصص بعض الأراضي المملوكة لها لأحد الأشخاص الاعتبارية (العامة أو الخاصة) وتشترط على هذه الجهات إقامة مساكن من المستوى الاقتصادي لذوي الدخول المنخفضة،ويجوز أن تفترض هذه الأشخاص الاعتبارية بنظام التمويل العقاري،لبناء هذه المساكن وإعادة بيعها،أيضا بنظام التمويل العقاري إلى الأشخاص.

ومما سبق يكون طالب التمويل هو:

- ذوي الدخول المنخفضة.
- ذوي الدخول المرتفعة.
- الأشخاص الاعتباري (العامة والخاصة).

أولا: الأشخاص الطبيعية.

وتنقسم حسب الدخل إلى قسمين:

1- ذوي الدخول المنخفضة.

وهم كل شخص يقل مجموع دخله السنوي مبلغ معين،ويمكن أيضا أن يضاف لهذا المجموع دخل الزوجة أو الأولاد القصر.

ورغبة من المشرع في حماية ودعم ذوي الدخول المنخفضة فقد افرد لهم بعض القواعد الحمائية والتي تأخذ في اعتبارها البعد الاقتصادي والاجتماعي والإنساني عن طريق مساعدات بشروط معينة،بما يكفل النزول بعبء النزول إلى الحدود التي تتناسب مع دخولهم.

2- ذوي الدخول المرتفعة.

ويقصد بهم كل شخص يزيد دخله السنوي عن مبلغ معين ويمكن أيضا إضافة دخل الزوجة والأولاد القصر.

وتتولى المؤسسة المالية فحص طلبه، ولها أن ترفضه أو تقبله.

ثانيا: الأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة.

يجوز للأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة،أن تكون طرفا في اتفاق التمويل العقاري (كطالب للتمويل) مثل الوزارات والمؤسسات العامة وجميع الجهات الحكومية والشركات الخاصة،حتى ولو كان نشاط التمويل العقاري لا يدخل ضمنت أهدافه[1].

الفرع الثاني: التقنيات المعتمدة للحصول على التمويل العقاري.

نتيجة لإتباع الدولة طرقا تقليدية في البناء وبوسائل تجاوزها الزمن فإنها لم تستطيع حل مشكلة السكن لذلك فقد أوجدت حلول وسياسات جديدة للقضاء عليها أو حتى التحقيق منها،أحدث المشرع تقنيات عقارية بموجبها يمكن للمؤسسات المالية القيام بعملية التمويل العقاري،ومن ابرز التقنيات نجد البيع عن طريق الإيجار والقرض الايجاري العقاري وهو ما سنفصله على التوالي في هذا الفرع .

أولا: البيع عن طريق الإيجار.

1- تعريف البيع بالإيجار:

هي صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب[2].

وسعر السكن بصيغة البيع بالإيجار يحدد على أساس التكلفة النهائية للبناء مع حساب قيمة الحصول على الأرضية إضافة إلى تكاليف التسيير التقني والإداري،التي يتم حسابها على أساس الفترة التي تستغرقها عملية تحويل الملكية.

2- شروط البيع الايجاري:

يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن:

- يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية كاملة.
- لم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه ولا تتجاوز مستوى مداخليه خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (ابتداء من جانفي 2010)،الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم عرفت تعديلات فيما يخص قيمة الدعم (الرابط السكن الترقوي المدعم).

---

[1] د.مصطفى احمد إبراهيم نصر،بحث حول التمويل العقاري ومدى اعتباره من النماذج الجديدة للتمويل الإسلامي،بدون طبعة،ص10-11.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 افريل 2001،الجريدة الرسمية رقم 25 الصادرة في 09 افريل 2001..

3- المستفيدون من البيع بالإيجار:

ولا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه في الإجراءات القانونية الخاصة بذلك إلا مرة واحدة لنفس الشخص.

- يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن.
- ويتعين عليه أيضا أن يثبت مستوى من المداخيل تسمح له تسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها محسوبة على أساس المبلغ المتبقي ثمن المسكن مضاف إليها مصاريف التسيير والتحسين في حدود المدة المتفق عليها بين طرفي العقد.
- وفي كل الحالات يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدة لا تتجاوز عشرين (20) سنة.
- يتم تسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعة شهريا موزعو على المتفق عليها.
- يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره خمسا وستين (65) سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن.
- يمكن كل مستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها.
- وفي هذه الحالة يجب على المتعهد بالترقية العقارية أن يعدل رزنامة استحقاق الأقساط التي سبق تحديدها.
- يترتب على عدم تسديد المستفيد الدفعة الأولى التزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة استحقاق الأقساط المنصوص عليها،إعداد عقد للبيع بالإيجار بين الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية وبين المستفيد .
- يترتب على عدم تسديد المستفيد ثلاث (03) أقساط متتالية تطبيق زيادة 5% في مبلغ القسط الشهري[1].
- وفي حالة التأخر عن دفع ستة (6) أقساط شهرية يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد، ويحتفظ المتعهد بالترقية العقاري في هذه الحالة بحق رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني.
- يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بها.

[1] المرسوم رقم 105/01،المرجع السابق، البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية،www.elmouwtin.dz

- يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط المذكورة أعلاه على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار.

4- كيفيات البيع بالإيجار:

- يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذجه الوزير المكلف بالسكن[1].
- يرفع الطلب خلال آجال يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلانات اشهارية .
- تعالج الطلبات حسب الشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.
- يحرر عقد البيع بالإيجار لدى مكتب الموثق[2].
- يجب أن يحدد العقد الطابع الموقف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد احد الشروط التي يتضمنها.

5- الحالات الاستثنائية:

في حالة الطرد:

- في حالة اتخاذ قرار بالطرد تقوم الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية برد الدفعة الأولى بعد خصم الأقساط التي لم يسددها شاغل المسكن وكذلك مبلغ إصلاح الاتلافات التي يحتمل أن تكون ألحقت بالمسكن.
- يمكن إسناد عملية تقدير مبلغ إصلاح الاتلافات إلى خبير معتمد.
- تنقل ملكية المسكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله في حالة الوفاة.
- في حالة وفاة المستفيد يعترف للورثة بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته.

ثانيا: القرض الايجاري العقاري.

1- تعريف القرض الايجاري العقاري:

---

[1] النموذج على موقع الوزارة www.mhu.gov.dz

[2] المرجع نفسه.

القرض الايجاري عملية مصرفية ومالية تتم بموجب عقد قانوني تأجير أجهزة و أداوت إنتاجية من وحدة مالية تملكها إلى وحدة إنتاجية تستخدمها لفترة معينة مقابل أقساط محددة للتسديد ولهذا العقد طرفين أساسيين هما : المؤجر وهو مالك الأصل.

أما المستأجر : فهو المستعمل للأصل،والذي يدفع أقساط دورية لمالك الأصل[3] ،هذا التعريف العام للائتمان الايجاري وكذلك فقد نص من خلال المادة 76 و78 من الأمر 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد والقرض على انه يمنع كل شخص طبيعي أو معنوي من غير البنوك والمؤسسات المالية القيام بعملية الائتمان التجاري أو عمليات الإيجار المقرونة بحق الشراء ما عدا هيئات السكن التي تقبل الدفع المؤخر لثمن السكنات التي تقوم بترقيته[1]

ومنه نستنتج أن:

الائتمان الايجاري العقاري يقوم على فكرة مفادها أن المنشأة التي ترغب في التجهيز أو الحصول على عقار ما عليها إلا أن تبرم عقدا مع البنك أو المؤسسة المالية يسمى عقد الائتمان الايجاري[2]. وبمقتضى هذا العقد يقوم البنك بعملية تجهيز المنشأة،فيلتزم البنك بشراء الآلات والعقارات التي تريدها المنشأة من البائع الذي تحدده،وبانتهاء وتسليم الأجهزة يقوم البنك أو المؤسسة المالية بتأجير الأجهزة إلى المشروع لمدة معينة مقابل دفع قيمة الإيجار من العميل.

2- أنواع القرض العقاري الايجاري:

وينقسم إلى نوعين :

أ- تأجير العقار المبني.

تقوم شركة القرض الايجاري بشراء العقار بما يتضمنه من الأرض والمباني المقامة عليها ثم تؤجره للمشروع المستفيد،إذ يتصور أن يقوم المشروع المستفيد باختيار العقار الملائم لنشاطه والتفاوض مع بائعه حول شرائه ثم يتقدم بطلب إلى شركة القرض الايجاري لتتولى عملية تمويل

شراء هذا العقار،وبعد موافقة الشركة على تمويل شراء العقار يقوم المشروع المستفيد باستلامه من البائع باعتباره وكيلا عن شركة القرض الايجاري،وتؤجر الشركة العقار الذي أصبحت تملكه إلى

---

[3] مقالات قانونية،الائتمان الايجاريarticleroit alogspot.com 2009

[1] المادة 76-78 من الأمر 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد والقرض،الجريدة الرسمية العدد 27،2003/06/52.

[2] اسامة محمد الفولي .زينب عوض الله .اقتصاديات النقود والتمويل .دار الجامعة الجديدة .مصر .2005.ص 155

المشروع المستفيد لمدة غير قابلة للإلغاء مقابل التزام المشروع المستفيد بأداء القيمة الايجارية المتفق عليها لشركة الائتمان[3].

ب- تأجير العقار المراد بناؤه.

في حالة عدم وجود العقار المناسب للمشروع، يقوم المستفيد بالبحث من تمويل لبناء عقار يناسبه وهذا يتم عن طريق مرحلتين مهمتين:

- **توفير الأرض:** إذا كانت الأرض المقام عليها البناء هنا غير مملوكة للمستفيد تقوم شركة القرض الايجاري بالحصول على ملكيتها أما إذا كانت مملوكة للمستفيد فيقتصر عملها على تمويل البناء فقط،وتقوم الشركة بإبرام عقد إيجار في الحالتين لكي تكون مالكا للمباني التي تقوم بتأجيرها.

- **بناء العقار محل العقد :** بعد الحصول على الأرض يلجـــأ الطرفان إلى إبرام عقد تمهيدي يشمل كل المواصفات ومراحل بناء العقار المطلوب تأجيره،وهذا العقد يتخذ أما صورة عقد وكالة يكون فيه المشروع المستفيد وكيلا عن شركة القرض الايجاري،ويقوم بإتمام جميع إجراءات البناء باسم ولحساب شركة القرض الايجاري،وإما في صورة عقد مقاولة حيث تمثل شركة القرض الايجاري مركز بالعمل والمشروع المستفيد يمثل مركز المقاول.

والمشروع المستفيد قد يكون جاهل بأمور البناء ففي هذه الحالة يلجأ إلى مقاول آخر محترف في أعمال البناء ويبرم معه عقد مقاولة ليتولى عملية البناء والإشراف وبعد انتهاء عملية البناء يسلم العقار إلى المشروع المستفيد،وتمثل المبالغ التي يدفعها هذا الأخير لشركة القرض الايجاري بمثابة الإيجار وبمقابل للأمور التي أنفقت في تمويل عملية بناء العقار[1].

4- تقنية البيع على التصاميم[2].:

هي تقنية جديدة بالنسبة للبنوك التجارية،إذ تعتمد التقنية على تمويل شراء السكن قبل بناءه أي على التصاميم،فعملية البيع التصاميم (VSP) تساعد المصرف على بيع الأصل (السكن) قبل أن تتم عملية البيع أن صح التعبير.

هذه العملية منصوص عليها في المراسيم التالية:

- القانون التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 والمتعلق بالعمليات العقارية.

المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994 والمتعلق بطريقة العقد عن طريق البيع على التصاميم.

---

[3] نجوى إبراهيم البدالي،عقد الإيجار التمويلي،دار الجامعة الجديدة للنشر،مصر،2005،ص84-85-86.

[1] نجوى إبراهيم البدالي،المرجع السابق،ص86-87.

[2] الجريدة الرسمية رقم ، 37 ، الصادرة 5 نوفمبر 1997.

هناك من يرى أن التمويل العقاري احد أطراف الطرق والقنوات المتاحة محددة الهدف،إذ أصبح بإمكان الفرد التمويل تملك مسكنا أو تشييد بناء على قطعة ارض يملكها أو يـرمم أو يحسـن عقـارا يملكه،ويكون كله بموجب اتفاق للتمويل العقاري يبرم بين الممول والمقترض (طالب التمويل)،ومحـل هذا الاتفاق هو طلب إقراضه النقود لتسدد فيما بعد علـى أقسـاط بضـمان العقـار محـل التمويـل العقاري،وبالتالي تكون هناك موازنة بين التزامات طرفي هذا العقد،وهذا يتم عن طريق توفير حمايـة للطرف الثاني طالب التمويل نظرا لضعف موقفه ونقص خبرته،وكذلك ضمان حقـوق الطـرف الأول الممول من خلال حصوله على حقوقه وعدم إهدارها.

وعملية منح التمويل العقاري تنتج أثارا على عاتق الطرفين وهذا ما سنتناول في المبحـث الأول وكذلك ينبغي بما انه اتفاق اقتراض أن يتضمن وجود ضمانات وهذا ما سنتناوله في المبحث الثاني.

المبحث الأول: التزامات أطراف اتفاق التمويل العقاري.

يلتزم كل طرف في اتفاق التمويل العقاري بجملة التزامات تكون بمثابة الحقوق والضمانات للطرف الآخر فما هي التزامات الممول وطالب التمويل وهذا ما سنبينه فيما يأتي:

المطلب الأول: التزامات الجهة الممولة.

من طبيعة التصرف يفهم بأن الممول يلتزم أولا بمنح التمويل المطلوب وفق الصيغة المحددة وألزمت بعض النصوص القانونية من القانون المدني أيضا الممول بالإخطار أو الإفصاح عن البيانات المتعلقة بالتمويل كما أن القانون ألزم الممول بضمان عيوب العقار الذي يلتزم به المقاول.

الفرع الأول: الالتزام بمنح التمويل والإفصاح عنه.

أولا: الالتزام بمنح التمويل.

وهذا التزام تفرضه طبيعة العقد بين أطراف الاتفاق،فعليه أن يقدم مبلغ القرض لطالب التنويل (المستفيد) كما يمكن أن يقوم بالأعمال المالية والإدارية اللازمة لتوريد العقار إلى المستفيد فعليه دفع المبالغ المطلوبة لذل القيام بالإجراءات الإدارية اللازمة.

وهذا ما يتوضح من خلال نص المادة 450 من القانون المدني الجزائري باعتبار أن من خصائصه انه عقد استهلاكي وتنص على ما يلي :

"قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية من النقود أو أي شيء مثلي آخر..."[1] وهذا ما اوضحناه سابقا.

وبالتالي فإنه ومع إتمام كل ما يتعلق بهذا الاتفاق أي التمويل العقاري،فإن طالب التمويل يصبح دائنا ويجب نقل ملكية المال بالقرض إليه من طرف الممول الذي يصبح مدينا في هذه الحالة،وهذا معناه أن المقترض أو طالب لتمويل يستطيع المطالبة بحقه في الدين وقيمة القرض .

وأيضا مما يتوضح من خلال المادة 95 من القانون المدني الجزائري أيضا أن الممول يلتزم بدفع كامل مبلغ التمويل الذي تم الاتفاق عليه سابقا حتى و أن تغيرت قيمة النقود،كما أن هذا يتم بمجرد إبرام العقد[2].

كما أن الممول يلتزم بتسليم المبلغ الممنوح لطالب التمويل الذي قام باقتراضه وهذا ما ورد في نص المادة 451 من القانون المدني الجزائري "يجب على المقرض أن يسلم إلى المقترض الشيء الذي

---

[1] المادة 450 القانون المدني الجزائري.

[2] المادة 95 القانون المدني الجزائري.

يشمل عليه العقد"،ويتم هذا التسليم للمبلغ المذكور في اتفاق التمويل العقاري بالطريقة المتفق عليها في العقد[1].

بعد استلام طالب التمويل لمبلغ القرض فإن الممول بالضرورة يلتزم بعدم المطالبة باسترجاع مبلغ القرض مرة أخرى،لأن الهدف منه هو تمكين المقترض من الانتفاع بالمبلغ المقترض في استعماله واستهلاكه حسب اتفاق التمويل العقاري وهذا ما توضحه المادة 451 من القانون المدني الجزائري.

"....لا يجوز له أن يطالبه برد نظيره إلا عند انتهاء القرض".

ثانيا: الالتزام بالإفصاح عن التمويل العقاري .

ألزم المشرع بإبلاغ المقترض (المستفيد) شهريا بجميع البيانات المتعلقة بالقرض،فهذا بالنسبة لطال ب التمويل شخصه ولكن يمكن له أن يوكل شخصا لينفذ له مهمة معينة ففي هذه الحالة لا يمكن له للبنك الرفض ويبلغه بكل المعلومات المرتبطة لها مهمته ويمكن أن تتمثل البيانات في ما يأتي :

أ- قيمة التمويل الأصلي وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد.

ب-قيمة ما أداه الممول من أقساط وتكاليف التمويل حتى تاريخ الإخطار .

ت-قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية[2].

ث-أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذ النص القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي.

ج- أي تغيير يطرأ على عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد أو لديه .

ح- أي تغيير يطرأ على تكلفة التمويل باتفاق الطرفين.

خ- أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقاري.

ويمكن أن تنتج عن عدم الالتزام بالإفصاح عن المعلومات للمقترض أو موكله عدة جزاءات قد تكون مدنية وتمس الموظفين المسؤولين عن ذلك وهذا حسب المادة 124 من القانون المدني الجزائري،وقد تكون عقدية وتطبق شروط العقد على العلاقات التجارية،لأنها أعمال مصرفية حسب المادة 02 من القانون المدنية الجزائري[3].

---

[1] المادة 451 القانون المدني الجزائري.

[2] مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية،العدد الثاني،المجلد الثاني،كانون الأول 2009،ص103-104.

[3] المادة 124.القانون المدني الجزائري .

الفرع الثاني: الالتزام بضمان عيوب العقار.

لا يلتزم الممول بمنح التمويل فقط ولكنه يضمن أيضا العيوب للعقار والتي تنقص من قيمته وتجعله غير صالح للانتفاع به على الوجه الذي يحقق الغاية المقصودة منه.[1]

وبالتالي يلتزم الممول بضمان عيوب البناء حسب المادة 379 من القانون المدني الجزائري وحتى يضمن الممول العيب يشترط أن يكون خفيا والعيب الخفي الذي لا يعرف لمشاهدة ظاهرة العقار أولا يتبن الشخص العادة أو لا يكتشفه غير خبير أولا يظهر إلا بالتجزئة،وكذلك يجب أن يكون العيب مؤثرا حسب المادة 397 من القانون المدني الجزائري[2].

إذا توافرت شروط الالتزام بضمان العيوب فيجب على طالب التمويل أن يخطر الممول بالعيب الموجود في العقار،وان يرفع دعوى الضمان عليه خلال مدة قصيرة،وإلا سقط بالقادم وهذا حسب المادة 449 من القانون المدني الجزائري،وحسب المادة 453 فإنه يجوز الاتفاق على تعديل أحكام ضمان العيوب بالإنقاص أو الزيادة أو على شروط إسقاطه أو بطلانه[3].

المطلب الثاني: التزامات طالب التمويل لاتفاق التمويل العقاري.

يلتزم طالب التمويل بعدة التزامات جوهرية في اتفاق التمويل ترتبط بها القيمة الائتمانية لهذا الاتفاق ويمكن أن نجمل هذه الالتزامات في فرعين هما الالتزام بأداء أقساط الثمن وتكلفة التمويل والفرع الثاني الالتزام بتقديم الضمانات.

الفرع الأول: الالتزام بأداء أقساط الثمن وتكلفة التمويل.

على طالب التمويل (المستفيد) أن يدفع الثمن الذي اشترى به العقار أو آل إليه من المقاول والمحدد بعقد البيع أو المقاولة مباشرة إلى البائع أو المقاول ويكون الدفع من القرض الذي يمنحه الممول وبالتالي عليه أن يدفع تكلفة التمويل إلى الممول والتي تكون عبارة عن الفرق بين قيمة القرض الممنوح له من الممول وثمن البيع (عائد القرض)،ذلك أن الممول يقدم التمويل لقاء عائد متفق عليه بين الطرفين أيا كانت صيغة التمويل المعتمدة ويلاحظ انه يكون دفع الثمن الممول إلى بائع العقار ومن ثم يرجع الممول بما دفعه على المستفيد (طالب التمويل) بموجب حوالة حقوق البائع إليه[4]،وهذا حسب المادة 251 من القانون المدني الجزائري.

---

(1) المادة 379 من القانون المدني الجزائري.
(2) المادتين 449-450 من القانون المدني الجزائري.
(3) مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية،المرجع السابق،ص105-106.
(4) محمد حسنين،عقد البيع في القانون المدني الجزائري،ديوان المطبوعات الجامعية،الساحة المركزية،بن عكنون،الجزائر،2001،ص151.

ومعناه أن حوالة الدين هي عبارة عن عقد يتمكن المدين بمقتضاه من نقل ديونه قبل دائنه إلى شخص أجنبي يصبح مدنيا في مواجهة هذا الدائن مهلا من المدين الأصلي.

وعلى هذا يلتزم المستثمر بأداء ثمن العقار الممول وتكلفة التمويل المحسوبة مسبقا إلى الممول حسب الشروط المتفق عليها والتي تحدد مقدار كل قسط ومدة دفعه ولا يجوز للممول (المقرض) في القانون أن يعجل الوفاء بالقرض كله أو بعضه وفق أوضاع معينة وإذا رغب المستفيد في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن وجب إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه وفق الجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل.

الفرع الثاني: الالتزام بتقديم الضمانات.

في سبيل تنفيذ المستثمر لالتزامه بأداء الثمن فإنه يلتزم بعدة أخرى تعد ضمانات التمويل العقاري كما سنرى لاحقا:

1- يلتزم طالب التمويل بقيد امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وهذا ما سنبحثه لاحقا.

2- الالتزام بتقديم شهادة معتمدة من مصلحة الضرائب أو جهة عمله موضحا بها دخله السنوي.

3- الالتزام بسداد ما يستحق على العقار أو الوحدة المبيعة من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأنه جهة حكومية دون أن يكون له الحق في الرجوع على الممول والبائع بما قد يؤديه هذا الشأن.

4- الالتزام برهن العقار لصالح الممول رهنا رسميا للوفاء بالقرض وملحقاته وعائده وهذا ما سنتناوله عند بحث ضمانات التمويل العقاري[1].

يلتزم المستثمر كما سنرى بالتأمين لصالح الممول بقيمة التمويل وملحقاته لدى إحدى شركات التامين ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب العجز أو الوفاة،والتأمين ضد مخاطر الحريق.

وللمستثمر قبل انجاز برنامج التمويل أن يحيل حقوقه إلى شخص آخر فيخضع المجال عليه لجميع الالتزامات الناشئة عن عقد التمويل التي يلتزم بها رب العمل ويضمن تنفيذها.

[1] مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية،المرجع نفسه،ص105-106.

المبحث الثاني: الضمانات.

لتدعيم الثقة الائتمانية باتفاق التمويل العقاري لا بد من وجود ضمانات قانونية تحفظ للاتفاق هيبته الائتمانية ويضمن الوفاء بقيمة التمويل،لذلك فقد اوجد المشرع لبعث الطمأنينة في نفس الهيئات والمؤسسات والشركات التي تزاول نشاط التمويل العقاري هذه الضمانات التي تضمن السداد.

فكل ائتمان محفوف بدرجة معينة من المخاطر كالتأخير في السداد أو العجز الكامل عن الوفاء بالقرض أو ببعض الأقساط،مما حدا بالممولين اتخاذ كافة الاحتياطات لمواجهة تلك المخاطر،وذلك عن طريق هذه الضمانات سواء كانت شخصية أو عينية من اجل الموافقة غلى اعتماد التمويل أو منح القرض،وهذا ما سوف يقوم عليه هذا المبحث بمطلبيه الضمانات العينية وكذلك المطلب الثاني الضمانات الشخصية.

المطلب الأول: الضمانات العينية.

يكون ضمان الوفاء بقيمة التمويل بتامين عيني ينصب على العقار الممول نفسه،فيكون العقار هو الضامن للممول للوفاء بقيمة التمويل،وهذا التامين العيني إما أن يكون برهن العقار الصالح أو بامتياز بائع العقار الذي ضمن الوفاء بثمنه كما قد يتدخل القانون لوضع إجراءات تحافظ على العقار الضمن،كما أن سلطة اختيار نوع الضمان المقدم تخضع للمؤسسة المالية التي تزاول نشاط بنوع معين،وقد تتدخل ظروف إبرام اتفاق التمويل العقاري في كيفية تحديد اختيار الممول وتوجيهه نحو نوع معين أو نوع آخر من أنواع الضمان،وتتجلى هذه الأنواع فيما يأتي :

الفرع الأول : الرهن الرسمي والرهن الحيازي.

أولا: الرهن الرسمي.

لقد نظم القانون المدني الجزائري من خلال أحكامه خلال المواد من 882 إلى 936 الرهن الرسمي hypothèque مثل غيره من القوانين الأخرى، كالقانون المصري.

1- تعريف الرهن الرسمي:

الرهن الرسمي "عقد يكسب به الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه لن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون".

هذا حسب القانون المصري،وأيضا حسب المادة 832 من التقنين المدني الجزائري[1].

وقد ابرز المشرع في هذا التعريف مصدر الرهن وهو العقد، واصطلاح الرهن يطلق على العقد مصدر الحق،ويطلق أيضا على الحق العيني الناشئ عن العقد.

---

[1] د. سمير عبد السيد تناغو،التأمينات العينية (الرهن الرسمي،حق الاختصاص-الرهن الحيازي- حقوق الامتياز)،بدون طبعة، مصر 2000،ص17.

والعقد الرسمي للرهن ينشئ للدائن حقا عينيا تبعيا على عقار نخصص لوفاء دينه،وجوهر الرهن الرسمي هو حق الدائن المرتهن في الأفضلية في استيفاء دينه من قيمة العقار المرهون،والمقصود بالأفضلية حق الدائن في التقدم على غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة،إذا كانوا أصحاب حقوق معينة مثله[1].

2- شروط إنشاء الرهن الرسمي:

ينشأ للرهن الرسمي بمقتضى عقد تراعى في إبرامه الشروط المقررة في القواعد العامة بشأن الرضا والمحل والسبب وأطراف العقد هما الدائن المرتهن والراهن،كما توجد هناك شروط أخرى وتتمثل فيما يلي :

ا- **الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن الرسمي:**

- لا يرد الرهن إلا على عقار:

أهم خصائص الرهن الرسمي بمقارنته بغيره من نظم التأمينات العينية انه لا ينقل حيازة الشيء المرهون من الراهن إلى الدائن المرتهن، فيظل الراهن حائزا للشيء مسيطرا عليه قادرا على التصرف فيه بنقل ملكيته إلى طرف آخر.

وهذه السلطات لا تؤثر في حق المرتهن رغم عدم حيازته للشيء لأن حقه نافذ في مواجهة الكافة).

- تعيين العقار المرهون تعيينا دقيقا:

خر المشرع بهذا الشرط من القواعد العامة حيث يجب أن يكون العقار المرهون معينا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه،و أن يرد هذا التعيين أما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق،إلا وقع الرهن باطلا.

وهذا نص يقرر في عبارات واضحة مبدأ تخصيص الرهن بالنظر إلى العقار المرهون،والمقصود بتخصيص الرهن أن مقرر الحق على عقار بالذات،وليس على كل أموال المدين الحاضرة والمستقبلية.

- أن يكون العقار مما يجوز التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني:

الرهن الرسمي تصرف وارد على العقار المرهون،ولهذا ينبغي أن يكون العقار مما يجوز التعامل فيه،والأثر الأساسي للرهن هو تمكين الدائن عند عدم الوفاء بحقه للتنفيذ على العقار المرهون،وبيعه بالمزاد العلني،ولهذا أن يكون العقار المرهون مما يجوز بيعه بالمزاد العلني.

---

[1] المادتان 882-936 من القانون المدني الجزائري.

- ملكية الراهن للعقار المرهون:

إذا كان العقار الواقع عليه الرهن غير مملوك للراهن، فهنا نكون أمام رهن ملك الغير[1].

ب- الشروط الشكلية لإنشاء الرهن الرسمي:

ينشأ الرهن الرسمي بمقتضى عقد شكلي،هو عقد الرهن الرسمي،فيلزم لانعقاده مراعاة شكل خاص هو الرسمية في العقود،وهو من العقود النادرة التي يتطلب القانون لإبرامها مراعاة شكل خاص.

والرسمية تحقق فائدة للدائن المرتهن،لأنها تزوده عند إبرام العقد سند تنفيذي يغنيه عن إجراءات التقاضي إذا امتنع المدين الراهن عن الوفاء بدينه عند حلول الأجل وهذه عملية لا سبيل لإنكارها[2].

والرسمية تحقق فائدة للرهن ذاته، وللائتمان العقاري بصفة عامة،لأنها تضمن إلى حد كبير أن يراعى إبرام العقد الشروط اللازمة لصحته من شروط الأهلية وملكية الأرض،وتخصيص الرهن.

3- أثار الرهن الرسمي:

الرهن تعد له آثاره على الأطراف، كما انه حق عيني نافذ في مواجهة الغير.

أ- آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمرتهن (الممول):

حق الدائن المرتهن في تتبع العقار المرهون يعني حقه في اتخاذ إجراءات التنفيذ على هذا العقار في أي يد يكون،فلا يشترط أن يبقى العقار في ملكية الراهن حتى يتمكن الدائن المرتهن من التنفيذ عليه،بل أن الراهن قد يتصرف في العقار المرهون فينقل ملكيته إلى شخص آخر دون أن يؤثر هذا في حق الدائن المرتهن.

وعلى هذا فحق الدائن المرتهن في التتبع مرتبط بحق الراهن فير التصرف في العقار المرهون، ولا يتصور قيام احد الحقين بدون آخر،وإلا انتقصنا من حق الراهن في الملكية،أو من حق المرتهن في الرهن.

وتقرير حق رهن على عقار لا ينتقص من ملكية الراهن،ولا يمنعه بصفة خاصة من حقه في التصرف في العقار المرهون،ومع ذلك فأي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن[3].

كما يرتب عقد الرهن الرسمي للدائن المرتهن حق الأفضلية (المنصوص عليه في المادة 907 من التقنين المدني الجزائري) أو ما يسمى كذلك بحق التقدم،على غيره من الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة،وتتحدد مرتبة الدائن المرتهن بالقيد في السجل العقاري،إذ أن كل دائن

---

(1) د.سمير عبد السيد تناغو،المرجع السابق،ص16-17.

(2) د.سمير عبد السيد تناغو،المرجع نفسه،ص34.

(3) د.سمير عبد السيد تناغو،المرجع نفسه،ص142-143.

بقيد تأمينه بالسجل يكون له مرتبة أفضلية بالاستثناء إلى تاريخ القيد في السجل،المادة 908 من التقنين الجزائري المدني[1]

ب- آثار الرهن الرسمي بالنسبة لطالب التمويل (الراهن):

سوف يدور الكلام هنا حول الالتزامات التي تقع على عاتق الراهن بمقتضى عقد الرهن وكذلك سلطانه ومداها بعد إبرامه لهذا العقد.

-التزامات الراهن:

أن ما يهدف إليه الراهن والمرتهن من عقد الرهن هو إنشاء هذا الرهن على العقار،وبمجرد توافر الشروط الموضوعية والشكلية اللازمة لانعقاد العقد،ينشأ حق الرهن على العقار المرهون وكله لا يكون نافذا في مواجهة الغير إلا بالقيد.

ويلزم الراهن بمقتضى عقد الرهن لضمان سلامة الرهن،وكذلك ضمان الهلاك والتلف.

- **التزام الراهن بضمان سلامة الرهن وجزاء الإخلال به:**

وقد نصت على ذلك المادة 898 من القانون المدني الجزائري على مضمون التزام الراهن بسلامة الرهن هو التزامه،كما يلتزم البائع بضمان عدم التعرض وضمان الاستحقاق،وعلى ذلك فهو يلتزم بالامتناع شخصيا عن كل تعرض مادي أو قانوني،ينقص من الضمان الذي يخوله للدائن المرتهن،كما يلتزم بالإضافة إلى ذلك بدفع التعرض القانوني من الغير[2].

فلا يجوز فيما يتعلق بضمان التعرض الشخصي،أن يقوم الراهن ببيع العقار المرهون أو ترتيب أي حق عيني على العقار يقوم بشهره قبل قيد الرهن،أو يقوم بهدم العقار كله أو بعضه،أو فصل العقارات بالتخصيص،كما يجب على الراهن أيضا أن يحافظ على العقار المرهون فلا يتركه يتخرب،ويضمن الراهن أيضا التعرض القانوني الصادر من الغير،وذلك بدفعه كل ادعاء حق ولو ثبت ترتب عليه المساس بحق الدائن كأن يدعي الغير انه يملك العقار المرهون،أو يملك حق عيني عليه بالرغم من أن الرهن قد تم على أساس عدم وجود مثل هذه الحقوق.

فإذا وقع من جانب الراهن إخلاله بالتزامه بالضمان فإن للدائن المرتهن طبقا للقواعد العامة،أن يطلب تعويض الضرر الذي يحقه بسبب ذلك.

- **التزام الراهن بضمان الهلاك أو التلف وتعلق حق الدائن بما يحل بالعقار المرهون:**

- إذا تسبب الراهن بخطئه في هلاك العقار المرهون أو تلفه كان الدائن المرتهن مخيرا بين أن يقتضي تأمينا كافيا ا وان يستوفي حقه فورا.

---

[1] المادتان 907-908 من القانون المدني الجزائري.

[2] المادة 898 من القانون المدني الجزائري.

– إذا كان الهلاك أو التلف قد نشأ عن سبب أجنبي ولم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين كان المدين مخيرا بين أن يقدم تأمينا كافيا ا وان يوفى الدين فورا قبل حلول الأجل،وفي الحالة الأخيرة إذا لم يكن للدين فوائد فلا يكون للدائن حق إلا في استيفاء مبلغ يعادل قيمة الدين منقوصا منها الفوائد بالسعر القانوني عن المدة ما بين تاريخ الوفاء وتاريخ حلول الدين.

وعلى ذلك فإن المبالغ التي تستحق قد تكون نتيجة لهلاك الشيء المرهون ماديا وقانونيا،فإن هلك العقار ماديا يفعل الغير وقضى للمالك بالتعويض طبقا لقواعد المسؤولية التقصيرية،أو إذا هلك العقار المرهون أو تلف وكان مؤمنا عليه ضد هذا الخطر،فإن المدين الراهن يستحق مبلغ التأمين،وإذا باع الراهن المبنى أنقاضا وهدم العقار فعلا ولا يزال في ذمة المشتري ثمن الأنقاض كله أو بعضه،أو فصل من العقار بعض المنقولات الثابتة بالتخفيض ويسلمها إلى مشتري حسن النية ومازال ثمنها في ذمته،بل إذا هلك العقار نتيجة لكارثة عامة،كالحرب أو زلزال،وقدمت الدولة أو غيرها تعويضا على سبيل المساعدة،وكذلك الحال في حالة الهلاك القانوني،أي إذا نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ودفعت الدولة التعويض عن ذلك،فإنه كل هذه الأحوال يحل محل العقار مبلغ أو مقابل نقدي ويتعلق به حق الدائن المرتهن[1].

- **مدى سلطات الراهن:**

يمتاز الرهن الرسمي بأنه لا يخرج المال المرهون لا من حيازة ولا ملك المدين الراهن،كما انه لا يخول الدائن المرتهن شيئا من سلطات المالك،بل أن هذه السلطان جميعا استعمال واستغلال وتصرف تظل للمدين الراهن.

ولا يرد على سلطات الراهن من قيود إلا يقتضيه التزامه بضمان سلامة الرهن من الامتناع عن أي عمل أو تقصير يكون من شأنه إنقاص ضمان الدائن المرتهن إنقاصا كبيرا.

أما إذا حل اجل الدين وشرع الدائن المرتهن في اتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار المرهون،فإن حقوق وسلطات المدين الراهن تتقيد بقدر اكبر وهذه القيود ليست الراجعة إلى الرهن ولكنها نتيجة للحجز على العقار ولذلك فهي ترد سلطات كل مدين ينفذ احد الدائنين على عقاره،ولو لم يكن العقار مرهونا[2].

- **مدى سلطة الراهن في التصرف في العقار المرهون:**

يحق للراهن أن يتصرف في العقار المرهون تصرفا ماديا أو قانونيا،فيحق له أن يعدل في العقار أو يحسن فيه أو يبيعه أو يهبه أو يرتب عليه حقا عينيا انتفاع أو استعمال أو سكني،لكن بشرط إلا يؤثر

---

[1] د.همام محمد محمود زهران،التأمينات العينية والشخصية،طبعة 2001،ص 386-394.

[2] د.سمير عبد السيد تناغو،المرجع السابق،ص 99-100.

ذلك على حق الدائن المرتهن في سلامة الرهن،إلا كان للدائن المرتهن حق للاعتراض على هذه التصرفات ما دام أنها قد تمت قبل قيد حق الرهن،أما التصرفات القانونية التي تتم بعد قيد الرهن وحتى تسجيل تنبيه نزع الملكية فهذه لا يحق للدائن المرتهن الاعتراض عليها ويحتج لها،وهذا حسب المادة 894 من القانون المدني الجزائري[1].

- **سلطة الراهن في الاستعمال والاستغلال:**

إن الراهن لا يزال مالكا للعقار والمرهون وحائز لصحة هذا الرهن، وعلى ذلك فإن من حقه أن يستولي على ثماره إذ الثمار تكون أصلا للمالك، ويكون له لحق استغلال العقار المرهون واستعماله، وهذا حسب المادة 895 من القانون المدني الجزائري[2].

فالراهن استعمال العقار بنفسه وله أن يقبض ثماره الطبيعية إذا كان منتج ثمارا،ما انه له استغلاله عن طريق التأجير،فيقبض الأجرة ويتصرف فيها،وهو إذا باع الثمار أو قبضها لم يكن للدائن المرتهن حق في الاعتراض على هذا.

ويبقى حق الراهن في قبض الثمار، طبيعية كانت أو مستحدثة أو مبينة وفي التصرف فيها إلى الوقت الذي تلحق فيه هذه الثمار بالعقار[3].

ثانيا : الرهن الحيازي.

1- تعريف الرهن الحيازي :

نصت المادة 948 من القانون المدني الجزائري "عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره،أن يسلم إلى الدائن أولي أجنبي يعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه الدائن حقا عينيا يخوله حسب الشيء إلى أن يستوفي الدين و أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة،في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون"[4].

ويلاحظ على هذا التعريف أن لمشرع استعمل لفظا عقد الرهن الحيازي باعتباره مصدرا لحق الرهن،كما انه قد استعمل عبارة الرهن الحيازي لتطلق على الحق العيني ذاته الذي ينشئه هذا العقد،وقد تضمن أيضا هذا التعريف مضمون هذا الحق،بما يخوله للدائن من حق الحبس والتقدم والتتبع،وقد استعمل كلمة "ثمن الشيء" بالرغم من تعلق حق الدائن بما يحل محل العقار،فكان أحرى بالمشرع أن يستعمل لفظ أوسع وهو المقابل النقدي.

---

(1) المادة 894 من القانون المدني الجزائري.
(2) المادة 895 من القانون المدني الجزائري.
(3) د.سمير عبد السيد تناغو،المرجع السابق،ص 109-112.
(4) المادة 948 من القانون المدني الجزائري.

2- آثار الرهن الحيازي:

عقد الرهن الحيازي على خلاف الرهن الرسمي،من العقود الملزمة لجانبين فيلتزم كل من طرفيه الراهن والمرتهن بالتزامات في مواجهة الآخر،ولا يترتب على الرهن حرمان الراهن من ملكيته للشيء المرهون،فيبقى متمتعا بمزايا الملكية إلا ما يتعارض منها مع حقوق المرتهن،كما أن المرتهن يكسب بمقتضى العقد حقا عينيا على الشيء يخوله سلطات معينة،ولذلك نستعرض لالتزامات وحقوق كل من الراهن والمرتهن على التوالي[1].

أ- آثار الرهن الحيازي بالنسبة للممول (المرتهن):

قد سبق وبينا أن العقد هو ملزم للجانبين،وقد ترتب على ذلك أن التزامات وحقوق الدائن المرتهن في الرهن الحيازي أو سع منها في الرهن الرسمي.

-التزامات المرتهن:

وقد نظم المشرع التزامات الدائن المرتهن على أساس القرض العادي، حيث يكون هو الذي تسلم الشيء المرهون، وستعرض لهذه الالتزامات على هذا الأساس.

- **ا لالتزام بحفظ الشيء وصيانته:**

وهو يقضي بأن كل من يلتزم بحفظ شيء عليه أن يبذل في تنفيذ التزامه من العناية ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود.

وعلى ذلك فإن التزام الدائن المرتهن هو التزام يبذل عناية وليس التزاما بتحقيق نتيجة،فيكفي أن يبذل الدائن المرتهن في حفظ الشيء وصيانته ما يبذل الخص المعتاد لا ما يبذله من عناية في شأن أمواله الخاصة.

ويدخل في مضمون الالتزام بالحفظ واجب الدائن المرتهن في المبادرة بإخطار الراهن بما يهدد الشيء المرهون بالهلاك أو التلف أو نقص القيمة وواجبه في إلا يتصرف في الشيء المرهون،مقتضى التزام الدائن المرتهن بحفظ الشيء انه يجب عليه أن يدفع النفقات اللازمة للحفظ والصيانة على أن يرجع بها على الراهن،وإذا كانت نفقات الحفظ والصيانة مما لا يستطيع الدائن المرتهن القيام به يجوز له أن يتحلل من هذه الالتزامات إذا هو تخلى عن حق الرهن[2].

- **الالتزام بإدارة الشيء المرهون:**

لا يقتصر واجب الدائن المرتهن على حفظ الشيء وصيانته،بل يجب عليه أن يتولى إدارته بعناية الرجل المعتاد،وإدارة الشيء يجب أن تكون بما يلاءم طبيعته والغرض الذي اعد له،فإذا كان المرهون

---

[1] د.نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية،بدون طبعة،در الجامعة الجديدة،2007،ص 199-223..

[2] د.نبيل إبراهيم سعد،المرجع نفسه،ص 229-230.

مبنى،فتكون الإدارة بسكنه أو تأجيره للسكن،وإذا كان أرضا زراعية فتكون الإدارة بزراعتها أما بواسطة المرتهن نفسه أو بواسطة من يؤجرها له،ويجب أن تكون الإدارة بعناية الرجل المعتاد فلا يجوز للمرتهن أن يخرج على أعمال الإدارة المعتادة بتغيير تخصيص الشيء المرهون،إلا برضاء الراهن،فليس له أن يحول المنزل المرهون إلى فندق ولا الحديقة إلى ارض زراعية،وعليه أيضا أن يقوم بإخطار الراهن بكل أمر يستوجب تدخله.

وإذا كانت إدارة لشيء التزاما على الدائن لمصلحة الراهن، فهي تحقق في الوقت نفسه مصلحة المرتهن إذ يحصل على الغلة خصما من مستحقاته،ولذل ليس له أن يتقاضى أجرا عن الإدارة إلا إذا اتفق على ذلك.

فإذا اخل الدائن المرتهن بالتزامه، فلم يبذل في إدارة الشيء عناية الرجل المعتاد كان للراهن أن يرجع عليه بالتعويض وفقا للقواعد العامة.

- **التزام المرتهن باستثمار الشيء المرهون:**

إن واجب الدائن المرتهن في إدارة الشيء المرهون بعناية الرجل المعتاد يقتضي إذا كان الشيء مثمرا،أن يقوم باستثماره بنفسه عن طريق استعماله أو بواسطة الغير عن طريق تأجيره.

وعلى ذلك فإن على الدائن استثمار الشيء المرهون استثمارا كاملا، ما لم يتفق على غير ذلك،وما يحصل عليه الدائن المرتهن من ريع يكون للراهن باعتباره مالك الشيء[1].

- **الالتزام برد الشيء المرهون:**

مقتضى التزام الدائن المرتهن برد الشيء المرهون،هو أن يرد هذا الشيء بالحالة التي كان عليها وقت التسليم،فإذا كان قد هلك أو تلف كان الدائن مسئولا عن ذلك إلا إذا ثبت أن الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا بد له فيه،وإذا تأخر الدائن عن الرد بعد انقضاء الدين وملحقاته أيا كان سبب التأخير،أي ولو كان ذلك بسبب عدم مطالبة الراهن بالاسترداد،فيجب على الدائن أن يرد مع الشيء صافي الغلة التي حصل عليها بعد استهلاك الدين وملحقاته،وللمرتهن أن يتخلص من جميع التزاماته السابق ذكرها إذا هو نزل عن حقه في الرهن وأعاد الشيء المرهون إلى الراهن[2].

- **حقوق المرتهن:**

وقد انتهينا من بيان التزامات الدائن المرتهن،ويبقى أن نبين ما هي حقوقه المقابلة لهذه الالتزامات،وسوف نقتصر هنا على بيان حقه في التنفيذ على المال المرهون وعلى أموال الراهن.

-التنفيذ على أموال الراهن والشيء المرهون:

---

[1] د.نبيل إبراهيم سيعد،المرجع نفسه،ص232-233-234.

[2] د.نبيل إبراهيم سيعد،المرجع نفسه،ص241.

للدائن المرتهن رهن حيازة صفتان: صفة باعتباره صاحب حق شخصي يستطيع أن ينفذ بمقتضاه على جميع أموال المدين،وذلك بما له من حق الضمان العام،وصفته باعتباره صاحب تأمين عيني يستطيع بمقتضاه أن ينفذ على المال المرهون وان يستوفى من ثمنه حقه الأولوية عن الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة ونحيل في هذا الصدد إلى ما سبق أن قلنا في الرهن الرسمي[1].

-حصول الدائن المرتهن على حقه من الدين المرهون:

إذا كان المال المرهون دينا،فلا يكون ثمة داع لبيعه ما دام انه أصبح مستحقا فالدائن أن يقبض حقه،ومعناه انه إذا كان محل الدين المرهون من حبس محل الدين المضمون بالرهن،كأن يكون كل منهما مبلغا من النقود،كأن للدائن المرتهن،إذا يستوف حقه من الراهن عند حلول اجله،أن يقبض من المدين بالدين المرهون بقدر ما يكون مستحق قبل الراهن،فإن بقى شيء كان للراهن أن يقبضه،فإن لم يكونا من جنس واحد،فالدائن المرتهن أن يطالب بيع الدين المرهون حتى يستوفي حقه من ثمنه.

ب-آثار الرهن بالنسبة للراهن طالب التمويل:

سنتكلم أولا عن التزامات الراهن ثم نعرض بعد ذلك لما له من حقوق.

- **التزامات الراهن:**

يلتزم الراهن بمقتضى عقد الرهن بأن يعطي حق الرهن،وان يسلم المال المرهون إلى المرتهن،ويضمن سلامة الرهن ونفاذه،ويضمن هلاك المرهون أو تلفه.

- **التزام الراهن بإعطاء الرهن:**

ينشئ عقد الرهن بمجرد انعقاده حق الرهن فيما بين عاقديه،وذلك متى كان الشيء المرهون شيئا معينا بالذات مملوكا للراهن ولا يبقى بعد ذلك إلا اتخاذ الإجراءات اللازمة لنفاذه في حق الغير،فإذا لم يكن الشيء المرهون معينا بالذات،نشأ في جانب الراهن التزام بإعطاء الرهن.

- **التزام الراهن بتسليم المال لمرهون:**

يلعب التسليم في عقد الرهن الحيازي دورا هاما،إذ به تحقق حيازة الدائن المرتهن للشيء المرهون وهي شرط لازم لنفاذ العقد في حق الغير،كما انه يمكن المرتهن من استغلال الشيء وخصم القلة مما يستحقه في ذمة المدين.

- **التزام بضمان سلامة الرهن ونفاذه:**

بمقتضى هذا الالتزام يجب على الراهن أن يقوم بما يلزم من جانبه لجعل الرهن نافذا في حق الغير،كالقيام بتقديم المستندات اللازمة لإجراء القيد والتصديق على توقيعه أن كان الشيء المرهون

[1] د.نبيل إبراهيم سيعد،المرجع نفسه،ص234-241.

عقارا،وكذلك تحرير عقد رهن المنقول كتابة على الوجه لنفاذه في حق الغير،وما إلى ذلك من إجراءات وشروط لازمة لنفاذ الرهن وذلك بحسب طبيعة الشيء المرهون.

كما يلزم الراهن بالامتناع عن كل عمل مادي أو قانوني يمس سلامة الرهن أو نفاذه، فعليه أن يحافظ على الشيء إلى أن يتم تسليمه ليبقى على الحالة التي كان عليها وقت العقد،وعليه يمتنع على إتلافه ولو تم التسليم[1].

- **حقوق الراهن على الشيء المرهون:**

لا يترتب على الرهن انتقال ملكية المرهون من الراهن إلى المرتهن،بل تظل له الملكية وذلك مع بعض القيود،كما تبقى للراهن حيازة حق الملكية،وعلى ذلك فلنتكلم عن هاتين النقطتين.

-ملكية الراهن للمال المرهون:

أن ملكية المرهون تظل للراهن،فيجوز أن يباشر من سلطات المالك ما لا يتعارض مع حقوق الدائن المرتهن،فيجوز التصرف في المال المرهون تصرفا قانونيا بنقل الملكية الشيء المرهون أو يترتب حق عيني عليه،ما دام التصرف لا يضر بحق الدائن المرتهن،بأن يكون بعد نفاذ الرهن في مواجهة الغير،وعلى ذلك فله أن يرهنه رهنا رسميا أو رهنا حيازيا آخر تاليا في المرتبة للرهن الأول،أما بالنسبة للتصرفات المادية فيمتنع على الراهن القيام بها إذا كانت تؤدي إلى المساس بسلامة الشيء المرهون.

1- حيازة المال المرهون:

وكما تبقى الملكية للراهن،تبقى له حيازة حق الملكية بالرغم من وجود الشيء في يد المرتهن أو في يد الأجنبي المتفق عليه،لأن المرتهن أو الغير يحوز حق الرهن فقط،وتعتبر حيازته بالنسبة للملكية حيازة عارضة.

ويترتب على ذلك انه لا يمكن أن يكتسب ملكية الشيء المرهون بالتقادم مهما طالت مدة حيازته[2].

---

[1] د.نبيل إبراهيم سيعد،المرجع نفسه،ص229.

[2] د.نبيل إبراهيم سيعد،المرجع نفسه،ص227-229.

الفرع الثاني: الامتياز.

أولا- تعريف الامتياز:

عرفت المادة 982 من القانون المدني الجزائري حق الامتياز بأنه "أولوية يقررها القانون لمدين معين مراعاة منه لصفته".

ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني [1].

ثانيا -امتياز الممول:

لا يثبت حق امتياز على العقار إلا بتوافر شرطين:

أ- أن تكون بصدد عقد بيع صحيح توافرت أركانه وخلا من العيوب التي تبطله،سواء كان بيعا وديا أو جبريا وسواء حدد الثمن بمبلغ معين أو كان الثمن إيرادا مؤبدا أو مدى الحياة تقرر للبائع أو لغيره،ويلحق بالبيع المقايضة بمعدل إذ أنها خليط بين المقايضة والبيع ولكن لا يثبت الامتياز في المقايضة إلا لضمان معدل فلا يضمن التعويض الذي يستحق بسبب استحقاق احد المقايضين،ومثل المقايضة الوفاء بمقابل مع معدل فهذا المعدل يكون مضمونا بامتياز البائع على العقار الذي أخذه الدائن،أما الهبة بعوض نقدي فلا تعتبر في حكم البيع إلا إذا كان العوض يساوي قيمة الموهوب أو تجاوزه.

ب- أن يكون المبيع عقارا يجوز بيعه بالمزاد العلني،سواء كان ماديا بالمنزل أو معنويا كحق انتفاع،فلا يثبت الامتياز في بيع إذ انه لا يجوز بيعه بالمزاد مستقلا عن العقار المخدوم،وإذا بيع العقار بالتخصيص أصبح منقولا فيثبت للبائع امتياز بائع المنقول،وكذلك إذا بيعت الثمار فوق الشجر اعتبرت منقولا بسبب المال.

ومتى توافر الشرطان توافر الامتياز للبائع بقوة القانون دون الحاجة للنص عليه في عقد البيع[2].

كما أن حق امتياز البائع لا يشهر إلا بطريق القيد خروجا على الأصل العام والذي مؤداه أن طرق الشهر يقوم بعضها مقام بعض إذا تتحقق الغاية بأي منها،إلا أن المشرع أراد إخضاع شهر الحقوق العينية العقارية جميعها لطريق واحد وهو القيد[3].

مرتبة الامتياز وتتحدد هذه المرتبة للاحتجاج بها على الغير وقي قيد الامتياز حتى ولو كان البيع مسجلا، فحق الامتياز هو حق الأفضلية على جميع أموال المدين أو يعضها وهذا حسب المادة 999 من القانون المدني الجزائري.

---

[1] المادة 982 من القانون المدني الجزائري.
[2] أنور طلبة،شرح قانون التمويل العقاري،ص23.
[3] أنور طلبة،المرجع السابق،ص24.

"ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته يكون فله امتياز على العقار المباع،ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع،فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهنا رسميا"[1].

وبالرجوع إلى الأحكام الخاصة المقررة في الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض، نجد انه يمنح للبنوك امتياز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب، ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية.[2]

المطلب الثاني: الضمانات الشخصية.

يمكن تأمين الوفاء بقيمة التمويل بضمانات غير عينية لا يكون الضمان فيها العقار الممول،وإنما يكون الضمان شخصيا كالكفالة أو ضمانات أخرى،كالتأمين أو الخصم من دخل أو راتب المستثمر أو إنشاء صندوق لدعم التمويل العقاري،أو من خلال السماح للممول بتحويل حقوقه إلى منشأة متخصصة بتوريق الديون،وسنحاول الوقوف على هذه المسائل في الفرعين المتمثلين في الفرع الأول الكفالة والثاني يتمثل في التأمين .

الفرع الأول: الكفالة.

اولا-تعريف الكفالة:

الكفالة هي ضم ذمة إلى ذمة للمطالبة بتنفيذ الالتزام،وللدائن حق مطالبة الكفيل بالدين المكفول به،وتشمل المطالبة بالدين وملحقاته والمصروفات،وهذا ما تبينه المادة 644 من القانون المدني الجزائري:

"الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام،بأن يتعهد بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه"[3].

وعلى هذا يحق للممول مطالبة المستثمر بتقديم كفيل،يضمن له أداء الدين وملحقاته،عند عجز المستثمر عن الدفع.

---

[1] المادة 999 من القانون المدني الجزائري.

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

[3] المادة 644 من القانون المدني الجزائري

إن عقد الكفالة لا يكتفي بضمان أصل الدين فقط،بل يشمل أيضا ملحقات الدين والمصـــروفات،فقد يحدد البنك الممول والكفيل الالتزام المكفول مسبقا في عقد الكفالة،حتى يعرف الكفيـــل بالتحديـــد مبلـــغ الالتزام الذي سيكفله سواء انفراديا أو تضامنيا مع المدين الأصلي[1].

وإذا لم يحدد عقد الكفالة مبلغ الدين المضمون،فإن هذا المبلغ يتحدد بحكم القانون،حيـــث يضـــمن البنك الممول الدين الأصلي[2].

ثانيا-شروط صحة عقد الكفالة :

يتوضح من خلال نص المادة 646 من القانون المدني الجزائري التي تنص على ما يلي :

"إذا التزم المدين بتقديم كفيل، يجب أن يقدم شخصا موسرا ومقيما بالجزائر، وله أن يقدم عوضـــا عـــن الكفيل تأمينا عينيا كافيا"[3] ما يلي :

- انه من اجل أن تكون الكفالة صحيحة، فإنه يجب أن يكون الكفيل موسرا أي معنـــاه قـــادرا علـــى الوفاء بما قام بضمانه، كما انه يجب على المدين إثبات اليسر على الكفيل كفاية للوفاء بالدين.
- أما بالنسبة إلى الشرط الثاني فهو امن يكون مقيما بالجزائر،وهذا حتى يستطيع الدائن الرجوع على الكفيل بأسهل الطرق في حالة عدم وفاء المدين بالتزامه.
- ويبقى الشرط الثالث،والذي لم يذكره المشرع وهو أن يملك الكفيل أهلية إبرام العقـــد،فالكفيل يتقـــدم عادة متبرعا لضمان الدين،أي انه يلتزم بدون مقابل لضمان دين لا مصلحة له فيه،ولذلك يجـــب أن تتوافر فيه الأهلية للتبرع،ولما كانت الكفالة تعود على الكفيـــل بضـــرر محقق،وجـــب أن يكـــون رشيدا،وعلى ذلك لا يجوز للقاصر ولا للمحجوز عليه أن يكفل الغير متبرعا وإلا كانـــت الكفالـــة باطلة،كما لا يجوز للولي أو للوصي أو القيم أن يعقد باسم القاصر أو المحجوز عليه،وتجوز الكفالة باسم الشخص المعنوي من المفوض له بذلك،ويجوز للشريك كامل الأهلية أن يكفل الشـــركة التـــي هو شريك فيها،كما يجوز للشركة أن يكفله.

ثالثا-آثار الكفالة:

إن العلاقة المتولدة من عقد الكفالة تنشئ لنا علاقتين مستقلتين وآثار لكليهما:

1- العلاقة بين الكفيل والدائن (الممول):

وهنا نجد أن الكفيل يؤدي خدمة بدون مقابل،فهو يلزم بالضمان دون أن يتلقـــى أي مقابـــل مـــن الدائن لقاء التزامه،فالتزامه عند إبرام العقد،ذهب إلى أن يلزم شخصيا أمامه بأن يفي له بالالتزام الـــذي

---

[1] مجلة القادسية،مرجع سابق،ص110.
[2] المادة 644 من القانون المدني الجزائري.
[3] المادة 644 من القانون المدني الجزائري.

على عاتق المدين،أن لم يف به هذا الأخير،رغم أن البعض ذهب بالقول أن عقد الكفالة على مستوى هذه العلاقة لا يعد تبرعا لأن الكفيل يفتقد لنية التبرع،إلا أن هذا الرأي مهجور تماما ومردود لأن الكفيل وان كان،من حيث المبدأ بعود على المدين بعد الوفاء بالالتزام إلا أن المدين هو طرف يعتبر خارج عن العلاقة،ومنه العلاقة لا تؤثر بتاتا على صفة التبرع لهذا العقد[1].

2- العلاقة بين الكفيل والمدين (طالب التمويل):

العلاقة بين الكفيل والمدين هي علاقة تمت بصلة عميقة من حيث طبيعتها إلى عقد التفضيل الذي يعتبر كما نعلم عقود التبرع،أين يقدم المتبرع بغير مقابل خدمة أو منفعة المتبرع له دون أن يخرج مال من ذمته،فهو لا يلتقي أي مقابل،إلا أن صفة المجانية ليست من مستلزماته لأنه لا يوجد ما يمنع أن يشترط الكفيل مقابلا عادلا في نظير المخاطر التي يتعرض لها،والصعاب التي يمكن أن يلاقيها عند رجوعه،وهذا ما يحدث غالبا عندما احد البنوك كفيلا لأحد عملائه.

ومن ثمة نخلص إلى أن العلاقة بين الدائن والكفيل تكون عقد تبرع،بمعنى أن الدائن ل ا يعطي أي مقابل للكفيل لقاء كفالته،أما إذا تعهد الدائن للكفيل بمقابل لالتزامه كمبلغ من النقود فإننا لا نكون بصدد عقد كفالة بل تأمين ائتمان،ومن ثمة تصبح عقدا أصليا لا تابعا واحتماليا لا محدد على نقيض الكفالة[2].

هذا ويترتب على اعتبار عقد الكفالة من عقود التبرع آثار مهمة نوردها فيما يلي:

- اشتراط أهلية التبرع في الكفيل حتى يعتبر العقد صحيحا[3].
- لا يجوز إبرام عقد الكفالة بطريق الوكالة،إلا إذا صدر توكيل خاص يعين فيه محلها على وجه التخصيص بأن يعين فيه على الأقل المكفول والالتزام المكفول،وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 574 من القانون المدني الجزائري.
- يجوز الطعن في الكفالة بالدعوى البوليسية دون اشتراط تواطؤ المدين لا مع الدائن ولا مع الكفيل،وفي هذا المجال تطبيق القواعد العامة إذ الآخر قد علم بذلك الغش يكفي لاعتبار التصرف منطوي على الغش أن يكون قد صدر من المدين وهو عالم بعسره.

---

(1) هذا وتعتبر طبيعة العلاقة بين الكفيل الدائن عقد تبرع بالنسبة للكفيل،فإنها تكون بالنسبة للدائن عقد معارضة لأنه يلتزم بمنح الدين للمدين مقابل الكفيل له.

(2) عبد الرزاق السنهوري،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد،الجزء العاشر،ص56.

(3) المادة 40 ق م ج حددت سن الرشد 19 سنة وهي السن اللازمة لإبرام تصرفاته ذات طبيعة تبرعية.

الفرع الثاني: التأمين.

أولا: تعريف التأمين.

عقد بين طرفين احدهما يسمى المؤمن والثاني المؤمن له(أو المستأمن)،يلتزم فيه المؤمن بأن يؤدي إلى المؤمن لمصلحته مبلغا من المال أو إيرادا مرتبا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع حادث أو تحقق خطر مبين في العقد،وذلك في مقابل قسط أو أية منفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له إلى المؤمن[1].

وفي العصر الحاضر لا يقوم بالتأمين فرد نحو فرد بل تقوم به شركات مساهمة كبيرة يتعامل معها عدد ضخم من المستأمنين،فيجتمع لها مبالغ كبيرة من أقساط التأمين،وتؤدي من هذه الأقساط المجتمعة ما يستحق عليها من تعويضات عند وقوع الحوادث المؤمن منها.

وهذا حسب المادة 619 من القانون المدني الجزائري.

ثانيا: عناصر التأمين.

يندرج ضمن عناصر التأمين،كل من الخطر المؤمن منه ومبلغ القسط الذي يدفعه المؤمن له.

1-الخطر:

الغرض من عقد التأمين هو تأمين شخص من خطر يهدده أو من حادث يحتمل وقوعه،فلذلك كان الخطر هو العنصر الأساسي الذي يقوم عليه عقد التأمين،فإذا زاد الخطر بطل عقد التأمين ولهذا الأخير عدة تعريفات في مجال التأمين"فهو حادث مستقبلي يحتمل الوقوع،لا يتوقف على إدارة من الطرفين"،كما تندرج عدة أنواع من الأخطار أهمها:

أ- الخطر الثابت والخطر المتغير:

فالتأمين على الحريق هو التأمين من خطر ثابت،لأن احتمالات تحققه واحدة خلال مدة ثابتة،سواء يكون الحريق أو لا يكون،إما التأمين على الحياة فهو خطر متغير لأنه يوجه هذا الخطر في مراحل متغيرة من حياته لأن المدة غير ثابتة.

ب-الخطر المعين والخطر غير المعين:

يكون الخطر المعين إذا كان المحل الذي عليه قد تحقق شخصا كان او شيئا معينا وقت التأمين،أما الخطر غير المعين فيكون إذا كان المحل الذي يقع عليه تحقق غير معين وقت التأمين،وإنما يتعين وقت الخطر.

---

[1] المادة 619 من القانون المدني الجزائري.

2-القسط:

يعتبر القسط المقابل الذي يلتزم المؤمن له يدفعه من اجل تغطية الخطر الذي يأخذه المؤمن على عاتقه،والقسط جوهري في عقد التأمين وذلك لما له من أهمية ويعتبر القسط في نظر المشرع بمثابة ثمن الخطر أو تعبير عن الخطر بقيمة مالية،ويتكون القسط مما يلي:

- القسط الصافي: وهو مقابل الخطر الذي يغطيه وتتوقف قيمته على درجة احتمال وقوعه ومدى جسامة ما يقع من خسارة[1].
- علاوة القسط: يسعى دائما إلى تحقيق الربح، ولذلك فإن علاوات القسط تحتوي نفقات اكتتاب العقود ونفقات الإدارة والضرائب، بالإضافة إلى هامش الربح بأن المؤمن في حد ذاته يعتبر تاجرا.

ثالثا: أنواع التأمين.

في مجال التمويل العقاري فإننا نجد صنفان من التأمين:

- تامين خاص متعلق بالمال العقاري الممول بالقرض المرهون.
- تأمين خاص بالمقترض.

1- التأمين المتعلق بالمال العقاري الممول بالقرض المرهون:

وجد الدائنون في التأمين في الوقت الحاضر طريقا مباشرا للائتمان إذا أصبح الدائن يطالب بتامين سواء بتامين كفالة الوفاء ب هاو تأمين القرض وهذان التأمينان يدخلان في تأمين الأشياء.

أ- تأمين الكفالة:

هو عقد يضمن من خلاله المؤمن مقابل قسط،تأمين المؤسسة المالية أو المصرفية بتعويض مستحقات هذه الأخيرة في حالة إفلاس المدين.

ب - تامين القرض:

تأمين القرض تقوم به مؤسسة التأمين لحساب المستفيد من الاعتماد خطر تعذر الوفاء بمبلغ القرض،وعلى هذا الأساس فإن الوفاء وعدم الوفاء يمكن أن يكون موضوع تامين تقوم به شركات التامين،والمستفيد من هذا التأمين هو الذي يستوفي حقه (عند إعسار مدينه أو امتناعه عن الوفاء) من شركة التأمين،فتامين القرض هو ضمان شخصي يقوم به شخص معنوي هو شركة التامين أو بنك متخصص.

[1] منتديات ستار تايمز،بحث حول التأمين في التشريع الجزائري www.startimes.com

وعليه فأساس تامين القرض هو اتحاد المقترضين ومؤسسات أخرى مثل المصارف وشركات التأمين الذين يتعرضون لمخاطر متشابهة بتأسيس شركات أو صناديق تامين تبادلي تعاوني يكون كل طرف فيها شريكا، ومؤمنا له في آن واحد[1].

فالتأمين على القروض يأتي كوسيلة فعالة لبعث الثقة لدى طرفي عملية الإقراض،حيث يسمح القانون للمدين الذي اكتسب وثيقة التامين أن يمنح حق الاستفادة من هذا التأمين إلى البنك،وذلك عن طريق الحلول القانونية مكان المؤمن له بالتزام تقدمه شركة التأمين للغير المستفيد من التأمين.

2- التأمين المتعلق بالمقترض:

التامين ضد مخاطر وفاة طالب التمويل أو عجزه:

يمكن للممول أن يشترط على طالب التمويل التأمين لصالحه بقيمة حقيقة لدى إحدى شركات التامين، وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستفيد أو عجزه[2].

رابعا: آثار التامين.

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

وفي المقابل تلتزم شركة التأمين بالمبادرة إلى سداد مبلغ التأمين للمؤمن له (الممول) بناء على شهادة وفاة المستفيد أو شهادة طبية بعجز الكلي أو الجزئي صادرة عن إحدى الجهات الطبية التي تحددها شركة التأمين بالاتفاق مع الهيئة،ويجب أن يتضمن العقد تحديدا دقيقا للمخاطر التي يضمنها المؤمن[3].

---

[1] طالي لطيفة،القرض العقاري،مذكرة لنيل ماجستير في القانون،فرع عقود ومسؤولية،كلية الحقوق،الجزائر،2000،ص70.

[2] طالي لطيفة،المرجع نفسه،ص70.

[3] منتديات ستار تايمز،المرجع السابق.

خاتمـــــة

لقد كان العقار محل اهتمام كل التشريعات منذ القدم وهذا ما يتوضح من خلال جق الملكية والذي طالما

اعتبر من أهم الحقوق التي يتمتع بها الإنسان العادي .وبما ان العقار عبارة عن علاقات اجتماعية أساسها الأرض او المجالات الترابية حيث تطبع هذه العلاقات .عوامل تاريخية واقتصادية وقانونية بجعل هذا القطاع قضاء حيويا لنشر الإنتاج المادي وفضاء للتبادلات التجارية ومنشطا للحياة الاقتصادية والاجتماعية .

لذلك فان الإسكان يعد احد المتغيرات الجوهرية المحددة لطبيعة التشكيل العمراني حيث تعكس الإسكان بصورة صادقة وواضحة قدرات المجتمع الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وكذلك التشريعية وهذا من خلال المستوى المنفذ به الوحدات السكنية والتي تمثل مشكلة بالنسبة لطبقات الأشخاص محدودي الدخل

كما ان صيغ التمويل العقاري تختلف بين الأنظمة القانونية وذلك حسب المصالح التي يراد تحقيقها للأشخاص الذين يتعاملون بهذا النشاط على انه ايا كانت الصيغة المعتمدة للتمويل فانه يحقق في مجاله (القطاع العقاري) مزايا لا تحققها الصيغ التمويلية الأخرى .وهذا ما يؤدي الى ملاحظة النتائج التالية

1- بالنسبة للقرض .لقد أجاز المشرع للممول ان يقبل ضمانا في التمويل العقاري أوراقا مالية بكامل قيمة الإقساط المستحقة كالأسهم والسندات وشهادات الاستثمار .مع الإقرار بالتنازل عنها لصالح الممول في حالة العجز عن الوفاء بالالتزامات المترتبة عن اتفاق التمويل العقاري او التأخر عن دفع الأقساط المستحقة .

ولا يشترط ان تكون الأوراق المالية المقدمة للممول كضمان مملوكة للمقترض .بل يجوز ان تكون مملوكة للغير على ان يقر بتنازله عنها لصالح الممول في حالة عدم حصوله على مستحقاته الناشئة عن اتفاق التمويل .

وعليه يمكن القول ان تحديد قيمة الضمان قد يرجع إلى الاعراف البنكية .فالبنوك بصفة عامة لها عادات وتقاليد مكتسبة في شان الضمانات . اذ ان تجاربها العديدة والمتكررة في هذا الميدان تجعلها قادرة على تحديد قيمة الضمان المطلوب جسب طبيعة القرض والعملية الممولة بالقرض .اذ ان البنوك والمؤسسات المالية كثيرا ما تحرص على جعل قيمة الضمان مساوية على الأقل لمبلغ التمويل او القرض .

2-بالنسبة للتمويل فان نمط التمويل العقاري في الجزائر يعني من عدة اختلالات .لاسيما تلك المتعلقة بغياب تاهيل فعلي لتقنيات متطورة وغياب مستثمرين مؤهلين للتسيير العادي لهذا السوق .ان المسؤولية فيما يتعلق باستمرار مثل هذه الوضعية تعود الى مختلف المتعاملين .البنوك.الدولة حيث دور هذه الاخيرة في هذه العملية ضروري جدا خصوصا من خلال وضع نصوص تشريعية وتنظيمية .والتي لم تقم بتغيير واضح واصلاحات بارزة ولذا فانه من الواضح ننتهي الى دعوة المشرع الجزائري الى معالجة شاملة للتمويل العقاري .وذلك بتنظيم المسائل القانونية بتفصيل اكثر وهذا ما سوف يساعد في انتشار استخدام التمويل العقاري دون احجام من المتعاملين به مما فيه مصلحة كبرى للاقتصاد الوطني .

قائمة المراجع.

أولا: الكتب.

1- د/ سمير عبد السيد تناغو: التأمينات العينية (الرهن الرسمي، الرهن الحيازي ،حق الاختصاص ،حقوق لامتياز).مصر 2000.

2- عبد القادر بلطاس: الاقتصاد المالي المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2001.

3- محمد حسنين: عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية ، بن عكنون الجزائر 2001 .

4- قدري عبد الفتاح السبنهاوي ، موسوعة التمويل توزيع منشأة المعارف ، مصر 2004 .

5- أسامة محمد الفولي، زينب عوض الله، اقتصاديات النقود والتمويل، دار الجامعة الجديدة،مصر 2005.

6- نجوى ابراهيم البدالي: عقد الايجار التمويلي ، دار الجامعة الجديدة للنشر الجزائر 2006 .

7- أنور طلبة ، شرح القانون التمويل العقاري، دار جامعة الجديدة ، مصر 2007.

8- د. ثروة عبد الحميد ، اتفاق تمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة ، مصر 2007.

9- د. نبيل ابراهيم سعد ، التأمينات العينية و الشخصية ، دار الجامعة الجديدة ،2007

10- مستشار صلاح الدين حسان السيسي ، التمويل العقاري و التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، دار الفجر للنشر و التوزيع ، مصر 2010 .

11- د. همام محمد محمود زهران ، التأمينات العينية و الشخصية ،طبعة 2011 .

12- د. عبد الفتاح مراد قوانين المرافعات إثبات والتحكيم و الأحوال والتمويل العقاري طبقا للأحداث التعديلات بدون طبعة .

13- عبد الرزاق السنهوررري ، الوسيط في شرح القانوني الجديد ، الجزء العاشر بدون طبعة.

ثانيا: الدوريات:

1- سليمان ناصر، مبادئ التمويل في عمليات البنوك الإسلامية ، الملتقى الدولي حول أخلاق الاسلام و الاقتصاد السوق، مجلس الإسلامي الأعلى ، الجزائر 2006/03/29 .

2- الأستاذ بن حمودة ، مقياس تقنيات البنكية ، سنة الرابعة حول انواع القروض، 2009/09/09 .

3- د. علاء حسين علي ، مجلة القادسية و العلوم السياسية ، عدد الثاني ، مجلد الثاني ، كانون أول 2009.

4- د. مصطفى أحمد براهيم مصر ، بحث حول التمويل العقاري ومدى اعتباره من النماذج الجديدة لتمويل الاسلامي بدون طبعة .

ثالثا: الرسائل و المذكرات الجامعية .

1- سعيد سياف، مذكرة تمويل سكن ، 2000 ، جامعة الجزائر .
2- كريم أيت اعمر ، مذكرة الماجستير 2000-2001 تمويل السكن في الجزائر .
3- طالي لطيفة ، قرض العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع عقود ومسؤولية ، نهاية الحقوق ، الجزائر 2005 .
4- بوراوي عيسى ، مذكرة الماجستير، دور البنوك و مؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، دارسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني 2013-2014 .

رابعا : نصوص القانونية .

1- الامر رقم 75-58 المؤرخ في 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
2- الامر رقم 03-11 المتعلق بنقد والقرض،المؤرخ في 26-08-2003 .
3- مرسوم تشريعي رقم 93 -03 مؤرخ في واحد مارس1993 تحدث صندوق للضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
4- المرسوم التنفيذي،رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية العدد25 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 94-111 المؤرخ في 18ماي1994 .
5- المرسوم التنفيذي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993،المتعلق بنشاط العقاري ،الجريدة الرسمية العدد 14 .
6- المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان الكفالة المتبادلة لترقية العقارية.
7- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ 23 أفريل2001 الجريدة الرسمية العدد 25. الصادرة في 29 أفريل 2001.
8- قانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير ولاحتياط الجريدة الرسمية، العدد 26.
9- القانون رقم 07/86 المؤرخ في 4مارس 1986 المتعلق بترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10.

10- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

11- الجريدة الرسمية رقم 37 الصادرة في 05 نوفمبر 1997.

12- الجريدة الرسمية العدد 19، الصادرة في 01 ماي 1985 .

خامسا: القوامس والمعاجم.

- المعجم العربي الجامع عربي عربي ،بدون طبعة.
- سادسا: مواقع الانترنت.

1- دليل اقتناء قرض العقاري من البنك 2001 .

2- مقالات القانونية، الائتمان الايجاري، 2009

3- ARTICLEDROITBLOGSPORT.COM

4- الهيئات تحت الوصايا،مهام الصندوق الوطني للسكن(C.N.L) WWW.CNL.GOV.DZ

5- الصندوق الوطني للسكن (C.N.L) WWW.LOGHOUAT.DZ

6- منتديات ستار تايمز بحث حول تامين في التشريع لجزائري، WW.STARTIMES.COM

7- البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال العمومية WWW.ELMOUWTIN.DZ

8- النموذج على الموقع الوزارة WWW.MHU.GOV.DZ

9- WWW.CPA.BANK.DZ

10- بنك التنمية المحلية 2012 CTIENTELO@BDI.DZ

11- Détrition de crédit aux particuliers Alger 200 (CNEP).

الفهـــــرس

مقدمة عامة:

الفصل الأول: : ماهية التمويل العقاري.

المبحث الأول: مفهوم التمويل العقاري.....07

المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري.....07

الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري العام.....07

الفرع الثاني: تعريف التمويل العقاري القانوني.....08

المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري وطبيعته.....10

الفرع الأول: خصائص التمويل العقاري.....11

المبحث الثاني: أطراف اتفاق التمويل العقاري.....15

المطلب الأول: الجهة الممولة و الجهة الضامنة لاتفاق التمويل العقاري.....15

الفرع الأول: الجهة الممولة للتمويل العقاري.....21

الفرع الثاني: الجهة الضامنة.....21

المطلب الثاني: جهة الطالب التمويل لاتفاق التمويل العقاري 24

الفرع الأول: شروط الحصول على التمويل العقاري.....24

الفرع الثاني: التقنيات المعتمدة للحصول على التمويل العقاري.....24

الفصل الثاني: الآثار المترتبة على اتفاق لتمويل العقاري

المبحث الأول: التزامات أطراف اتفاق التمويل العقاري.....37

المطلب الأول: التزامات الجهة الممولة.....37

الفرع الأول: الالتزام بمنح التمويل والإفصاح عنه.....37

الفرع الثاني: الالتزام بضمان عيوب العقار.....39

المطلب الثاني: التزامات طالب التمويل لاتفاق التمويل العقاري.....39

الفرع الأول: الالتزام بأداء أقساط الثمن وتكلفة التمويل.....39

الفرع الثاني: الالتزام بتقديم الضمانات.....40

المبحث الثاني: الضمانات.....41

المطلب الأول: الضمانات العينية.....41

الفرع الأول : الرهن الرسمي والرهن الحيازي.....41

الفرع الثاني: الامتياز.....51

المطلب الثاني: الضمانات الشخصية.....52

الفرع الأول: الكفالة.....52

الفرع الثاني: التأمين.....55

خاتمة:.....61

قائمة المراجع.....63

الفهرس