الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الدكتور يحي فارس

كلية الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص قانون عقاري.

بعنوان

دور البنوك في تمويل المشاريع الإستثمارية العقارية

من إعداد الطالبات:

- مزاري مليكة
- مصلى سلمى

تحت إشراف الأستاذ:

- سبتي عبد القادر

أعضاء لجنة المناقشة :

-الأستاذ : بلعربي بلقاسم .....رئيسا

-الأستاذ :سبتي عبد القادر.....مشرفا

-الأستاذ :بن تغري موسى .....مناقشا

السنة الجامعية: 2012- 2013

شـــــكـــــر

بعون الله و توفيقه تم إنجاز هذا العمل فمنحمده تعالى ، أن يسر لنا سبيل إتمامه و إعانته ذلك .

ثم نتوجه بالشكر الجزيل إاى الأساتذ سبتي عبد القادر على قبوله الإشراف على الموضوع و على ما قدمه لنا من إفادة و عون و نصائح طوال فترة إشرافه.

كما نتوجه بجزيل الشكر لكل أستاذ كلية الحقوق بجامعة المدية الذين رافقونا طيلة المشوار الدراسي ، ولكل من أمد لنا يد العون من قريب أو من بعيد .

إهـــــــــــــــــــداء

إلى الوالدين العزيزين...

إلى إخوتي...إلى أخواتي...

إلى كل من ساهم في تعليمي...

أهدي هذا العمل

مليكة

إهـــــــــــــــداء

إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقهما

إلى من لايمكن للأرقام أن تحصي فضائلهما

إلى والدي العزيزين أدامهما الله لي،

إلى رياحين حياتي إخوتي حفيضة و عبد القادر و محمد وهاجر

إلى من بوجودهم يدخلون السرور إلى القلوب : نهى،سهر،أمير

إلى شريك حياتي زوجي مصطفى

إلى كل صديقاتي العزيزات وكل رفقاء الدراسة و إلى كل من لم يسعني المجال لذكرهم،أهدي ثمرة هذا الجهد.

سلمى

مـــــقدمـــــــــــة.

إن تمويل المشاريع الإستثمارية العقارية له من الأهمية ما يجعله يحظى باهتمـام الدولة لما لها من تأثير على الصعيدين الإجتماعي و الإقتصادي ، فمن الناحية الإجتماعية تتجلى انعكاساته في نقص الرفاهية والإختلال في السلوك اليومي للفرد، مما يؤثر سلبا على مردود يته وفعاليته في المجتمع ، أما من الناحية الإقتصادية فتكفي الإشارة إلى أن إنعاش سوق السكن يجذب ورائه الأسواق الأخرى ، سواء بشكل مباشر من خلال ما يتم تخصيصه من النفقات العمومية لهـذا السوق ، أو بشكــل غير مـباشر من خلال الأثر الذي تحدثه هذه النفقات على النشاطات الإقتصادية الأخرى ، من زيادة في النمو الإقتصادي و التخفيض في معدل البطالة وارتفاع في مستوى الدخل الفردي .

و بذكر التمويل يجب التحدث عن القطاع الممول و المتمثل في البنوك حيث تعتبر هذه الأخيرة من الركائز الأساسية في اقتصاد أي بلد ، أين كانت ومازالت تساهم في التنمية الإقتصادية، و قد شهد القطــاع البنكي في الجــزائر و منذ الإستقلال إلى يومنا هذا عدة إصلاحات و تطورات بغية تحـــسينه و تفعيل الإستثمار في جميع القطاعات أهمها قطاع السكن من خلال أحد أهم الصيغ التمويلية ألا و هي القروض التي تمثل المورد الرئيسي للبنوك الذي تعتمد عليه إيراداتها و تمكنها من دفع الفوائد المستحقة للمودعين لديه ، و تدبير قدر ملائم من الربح مع إمكانية الإحتفاظ بقدر من السيولة لمواجهة احتياجات السحب من العملاء .

فبعد اعتماد القطاع البنكي على نظام إقتصاد السوق والمنافسة الحرة تعين على كل مؤسسة مالية مصرفية رسم سياسة معينة للإقراض تثبت فيها إتجاهات و كيفيات استخدام الأموال والأسس التي تبنى عليها القرارات، ذلك أن نوعية و حجم القروض يرتبط بعوامل عديدة ، بإعتبار أن التوزيع النسبي للقروض العقارية داخل محفظة المؤسسة يعتبر من القرارات الهامة ، إذ تحدد بنوع الودائع و مدى استقرارها كما تحدد بالأجل و المخاطر الإئتمانية، علما أن القروض طويلة الأجل لا تتمتع بنفس سيولة القروض قصيرة الأجل ، فكلما زاد أجل القروض زادت مخاطرها و بالتالي لا تكون بغير ضمان و هذا ما تتميز به القروض محل الدراسة .

كما نخص بالدراسة إستثمارات المشاريع العقارية المخصصة للسكن ونستثني الإستثمارات العقارية المتعلقة بالعقار الصناعي والفلاحي والسياحي وغيرها،وهذا من أجل التطرق إلى الموضوع بأكثر تفصيل.

و نظرا للأهمية التي يكتسبها الموضوع من الناحية العملية ، و كذلك حجم المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر ، و الدور الذي يؤديه تمويل الإستثمارات العقارية في الحد من أزمة السكن الخانقة التي عرفتها الجزائر على مدى سنوات كان لا بد أن يحظى قطاع التمويل هذا باهتمام

المشرع ، ما دفع بفضولنا العلمي إلى التحري عن مراحل تطور هذا التمويل و ذلك عبر النصوص القانونية التي قصد المشرع من خلالها تشجيع البنوك والمؤسسات المالية على منح القروض ،من أجل الحد من مشاكل النشاط العقاري .

و لمعالجة هذا الموضوع يتعين علينا أن نطرح الإشكالية التالية:

- ما الأنماط المتبعة لتمويل الإستثمار في العقار ؟

و ماهي الوسائل القانونية البنكية لتشجيع وتفعيل الإستثمار العقاري؟

و قد استندنا في هذه الدراسة بالأساس على القوانين ذات الصلة من خلال الإعتماد على المنهج التحليلي بشكل أساسي الذي مكننا من تحليل ما تضمنته النصوص القانونية من أحكام وكذا الإعتماد على المنهج الوصفي لعرض مختلف المراحل التي مر بها تمويل الإستثمار العقاري في الجزائر.

ومن أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا الدراسة إلى فصلين وفق الخطة التالية:

الفصل الأول:الأنماط السابقة لتمويل العقار و الإصلاحات الخاصة بها.

المبحث الأول : الأنماط السابقة لتمويل العقار .

المبحث الثاني : التنظيم الهيكلي الجديد لتمويل العقار .

الفصل الثاني : القرض العقاري و الضمانات الخاصة به.

المبحث الأول:مفهوم القرض العقاري.

المبحث الثاني:الضمانات الخاصة بالقرض العقاري.

الفصل الأول:

الأنماط السابقة لتمويل العقار والإصلاحات الخاصة بها.

عرف تمويل العقار في الجزائر تطورا ملحوظا خاصة في السنوات الأخيرة، تطورا إقتضته التغيرات الأساسية في النهج السياسي والاقتصادي المتبع، و كانت الجزائرقد شرعت في إنجاز جهاز تمويل جديد بموجب القانون البنكي، ولا زال هذا الجهاز في تقدم وتطور، خاصة مع ظهور هيئات جديدة ذات صبغة قانونية وبصلاحيات متميزة ومتكاملة فيما بينها.

وعليه سنتناول في هذا الفصل مسألة تمويل العقار في الجزائر لما لها من أهمية بالغة على جميع الأصعدة.

حيث قمنا بتقسيمه إلى مبحثين في الأول نتعرف على النظام السابق لتمويل العقار والذي كانت تلعب فيه الدولة الدور الأساسي إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، الذي احتكر إلى حد بعيد مجال تمويل الميدان العقاري، ثم الإصلاحات القانونية المتخذة في هـذا المجـال وصـولا إلـى المشاكـل التي واجهتها البنوك أنذاك في قطاع تمويل المشاريع الاستثمارية العقارية بينما المبحث الثاني خصصناه للجهـاز الهيكلي الذي وضع لدعم و تحسين الوضعية المـزرية التي شهـدها مجال تمويل العـقار في الجزائر.

المبحث الأول: الأنماط السابقة لتمويل العقار.

تعرض قطاع السكن في الجزائر منذ الاستقلال لاستئثار الدولة، نظرا لاعتبار السكن آنذاك مشكلا إجتماعيا تكون الدولة فيه هي المسؤولة الوحيدة، فقد كانت المشرفة على تمويل الإنجاز وتوزيع السكنات.

لكن على الرغم من المبالغ الكبيرة التي خصتها الدولة لهذا القطاع إلا أن العجز كان ملحوظا، الأمر الذي اقتضى معه البحث عن حلول بإصدار العديد من القوانين التي من شانها إصلاح هذا القطاع.

لذا سنقسم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب:

في المطلب الأول نتناول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط باعتباره الممول الرئيسي للعقار إلى جانب الدولة، أما المطلب الثاني فقد خصصناه للتعرف على الإصلاحات القانونية المتخذة في هذا المجال، وفي المطلب الثالث سنحاول التعرف على أسباب غياب البنوك في المساهمة في سياسة تمويل العقار بالوقوف على المشاكل التي كانت تعاني منها البنوك وحالت دون تدخل فعال في هذا الميدان.

المطلب الأول: دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل السكن.

لم يكن يعرف في السابق سوى السكن الإجتماعي الذي كان يحتل حصة كبيرة من أموال الدولة، لكن الصفة الإجتماعية للسكن جعلته عديم النجاعة.

وابتداء من عام 1971 وبقرار من وزارة المالية، ثم تكريس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط لتمويل السكن، وهذا الأمر قد أعطى دفعا قويا له، حيث أنه أمام حافز الحصول على سكن في إطار برامج الصندوق قد زاد من ادخار العائلات وارتفعت بالتالي موارده المالية، وفي إطار سياسته الإقتراضية في مجال السكن، فإن الصندوق يقوم بمنح قروض إما لبناء سكن جديد أو تمويل مشاركة المقترض في تعاونية.[1]

وفي سنوات الثمانينات كلف الصندوق بمهام أخرى، فقد أصبحت الأنماط المقدمة من هذا الأخير تتمثل في ثلاث عناصر:

الفرع الأول: تمويل السكن الاجتماعي.

السكن الإجتماعي كما سلف الذكر كان هو المسيطر على نشاط الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك باستعمال جزء كبير من أموال المدخرين لديه.

1 الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون، الجزائر، الطبعة الثالثة ، سنة 2004 ص187و188 .

ويخضع هذا النمط من التمويل لإجراءات إدارية بحتة دون مراعاة أية معايير إقتصادية في عملية الإقراض، لا من جانب تكلفة التمويل ولا من جانب مدة الإنجاز أو الضمانات اللازمة.[2]

كما أن أغلب هذا النوع من السكنات كانت تقوم بانجازه دواوين الترقية والتسيير العقاري ،فالتمويل كان مؤمن بنسبة 75% من طرف الخزينة العمومية و25% من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وقد سادت هذه الوضعية إلى غاية سنة 1979، بعد ذلك أصبحت الدولة تفكر في إيجاد بديل لطريقة التمويل هذه بالتحديد سنة 1990[3]، فاتخذت إجراءات جديدة تقضي تخلي الخزينة العمومية عن تمويل السكنات الاجتماعية، وفرضت كحل مؤقت تمويل هذه السكنات من طرف الصندوق لحين إيجاد حل مناسب.

الفرع الثاني: تمويل البناء التساهمي.

كانت أغلبية القروض الممنوحة لتمويل البناءات التساهمية تستفيد منها المؤسسات التالية:

- فرع خاص بالبناء للصندوق.
- مؤسسات ترقية السكنات العائلية .
- دواوين الترقية والتسيير العقاري.
- مؤسسات الترقية العقارية للبلديات سابقا.[4]

و لقد عرف هذا النمط السكني في بداية الأمر بالسكن التطوري ويرجع السبب في ذلك أن الدولة تقوم بتقديم إعانة لفائدة العائلات التي لها الحق في الحصول عليه،وللإشارة فإن السكن التساهمي يوجه للفائدة العائلات ذات الدخل المتوسط عن طريق تقديم إعانةمالية ،وتحدد الإعانة حسب دخل المستفيد،كما يساهم المستفيدون بنسبة معينة في عملية تمويل سكنهم من مواردهم الخاصة،غير أنه يؤخذ بعين الإعتبار مايلي:

- أن لا يكون الشخص المستفيد قد استفاد سابقا من سكن إجتماعي،أو أي إعانة من الدولة للحصول على ملكية سكن.
- تقدر الإعانة على أساس مستوى دخل الشخص ومقدارمساهمة الشخص في تمويل إنجاز سكنه.
- الحالة العائلية للمستفيد.

ومن هنا تقوم لجنة خاصة بإجراء تحقيق حول المستفيد من السكن حتى تتأكد من توفر الشروط اللازمة التي تسمح وتعطي له الحق للحصول على ملكية سكن تساهمي.

1عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر،دون ذكر دار النشر،الطبعة الثانية،2007،ص109و110.

2 بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 1991/05/14، الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن،ج.ر.ع25.

4عبد القادر بلطاس،المرجع السابق، ص112.

الفرع الثالث: تمويل مشاريع الخواص

تشمل هذه الأخيرة البناءات الذاتية الفردية، والبناءات التي يتم إنجازها في إطار جمعيات أو تعاونيات بالنسبة للمدخرين وغير المدخرين، مع الأخذ بعين الإعتبار فرق معدل الفائدة لغير المدخرين، ويتم هذا النوع من التمويل تحت شروط يحددها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

حيث يقدم دعم مالي للمواطن وما عليه إلا أن يتم لوحده عملية إنجاز سكنه ، ونشير أن قيمة الإعانة المالية المقدمة لفائدة المستفيد تحدد قيمتها عاى حسب مستوى دخله وتقدم عاى ثلاث دفعات.

المطلب الثاني: الإصلاحات القانونية المتعلقة بتمويل المشاريع العقارية.

باشرت السلطات العمومية بإصدار مجموعة من القوانين للحد من المشاكل التي واجهها قطاع تمويل العقار بهدف إزالة العراقيل ذات الطابع القانوني والتنظيمي، وإعطـــاء فرصة للخواص مــع حثهـم على الإشتراك في هذا القطاع أي إشراك البنوك التجارية في تمويل العقارات.

ويمكن تصنيف هذه النصوص إلى صنفين صنف يتعلق بالترقية العقارية والنشاط العقاري وأخرى بنظام المؤسسات المالية.

الفرع الأول: القوانين المتعلقة بالترقية العقارية والنشاط العقاري.

لقد أصدر المشرع مجموعة من النصوص القانونية التي تنظم الترقية العقارية كان أولها القانون رقم07/86 والمتعلق بالترقية العقارية،ثم قانون النشاط العقاري رقم03/93 ومؤخرا القانون رقم04/11المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية.

أولا:قانون الترقية العقارية.

إن الطابع العمومي الذي أرادت الدولة أن تضفيه على عملية تمويل السكنات نتيجة ربطه بمؤسسات عمومية مؤهلة، مثل دواوين الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات عمومية ومؤسسات ترقية السكن العائلي، المؤسسات الوحيدتان اللتان كانتا مؤهلتان لعملية البناء، فضلا عن احتكار البلديات للمعاملات العقارية كل هذه العوامل وأخرى أدت إلى فشل هذه السياسة نتيجة تصاعد أزمة السكن، وهو ما جعل المشرع يتدخل بسن القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية.[5]

فقد كان يهدف إلى توسيع مجال التدخل في السكن إلى مختلف الهيئات،وبالتالي تخفيف العبء الملقى على الدولة، مع تحفيز المقاولات والمنشئات العمومية والخاصة على بناء السكنات يعمل على تشجيع مشاركة المواطن في تمويل سكنه.

1 ليلى زروقي وعمرحمدي باشا، المنازعات العقارية ، دار هومة للنشر ،الجزائر، الطبعة العاشرة، سنة 2008، ص267

كما أن أعمال الترقية العقارية في ظل هذا القانون تعتبر أعمالا مدنية، تتم بمبادرة من البلدية التي تعد دفتر الشروط، أما المقاول فيقتصر دوره على الترشح للعملية بدفع الكفالة.[6]

وانطلاقا من هذا فسح القانون المجال للتدخل المباشر للبنوك في هذا القطاع، وكانت نتائج هذه التجربة مزدوجة حسب جمعية البنوك والمؤسسات المالية لأن بعض العمليات كان لها رواج كبير في حين أن البعض الأخر واجه العديد من المشاكل تتمثل أساسا في:

- نقص الخبرة لدى المتعاملين في الترقية العقارية في مجال إنجاز المشاريع.
- غياب عقود الملكية لدى المتعاملين في الترقية العقارية، هذا ما دفع البنوك لقروض معرضة للخطر وغير مؤمنة بضمانات حقيقية.
- تقديم قروض معتبرة تفوق سعر المتوقع عادة، هذه الأسعار المرتفعة كانت السبب في عدم اقتناء هذه السكنات.

والملاحظ أن نشاط الترقية كان لا يبتعد عن الخدمة العمومية ما جعل السلطات المحلية تتدخل في كيفيات وإطار الترقية دون مراعاة في بعض الأحيان أدنى الشروط الإقتصادية أو المخاطر التجارية المعلقة بذلك.

وهذا النظام أدى إلى تضخم تكاليف السكنات المنجزة الأمر الذي جعل هذه الأخيرة ليست في متناول الجميع، وجعل من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط المتحمل الوحيد للمخاطر.

ثانيا: قانون النشاط العقاري.

صدر القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية كمرحلة أولى ولأسباب ظرفية واقتصادية، أظهر حدوده وعدم نجاعته لأنه عرقل عملية الترقية العقارية ببلادنا وتجاوزته الأحداث، لذلك تم إلغاءه بعد سبعة سنوات من دخوله حيز التطبيق بموجب المرسوم التشريعي 1993/03/93المتعلق بالنشاط العقاري والذي ألغي هذا الأخير كذلك بموجب القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الفرع الثاني: القوانين المتعلقة بتنظيم نشاط المؤسسات المالية .

أولا: قانون البنوك والقروض.

في إطار التعديلات المتخذة من قبل الدولة سنة 1986 تم إصدار القانون رقم 12/86 المؤرخ في 1986/08/19 الذي حدد الإطار القانوني المشترك للنشاط البنكي لمختلف مؤسسات القرض(والذي تم إلغاءه بموجب القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14 أفريل 1990).

6 أنظر المادة 08 من القانون 08/86 المؤرخ في 14 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، ج.ر.ع.10.

فقد عرف مؤسسات القرض على أنها مؤسسات عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وتقوم بمقتضى وظيفتها الإعتيادية بالعمليات المصرفية.[7]

كما فرق هذا القانون بين مؤسسات القرض بتقسيمها لصنفين:[8]

1/ مؤسسات القرض ذات الصبغة العامة تدعى البنوك:

ويعد بنك كل مؤسسة قرض تقوم لحسابها بحكم وظيفتها الاعتيادية بعمليات محددة على سبيل الحصر في المادة 17 من القانون رقم12/86.[9]

2/ مؤسسات القرض المتخصصة:

حيث تعد مؤسسة قرض متخصصة كل مؤسسة قرض لا تجمع بمقتضى قوانينها الأساسية إلا أصنافا من الموارد، ولا تمنح إلا أصنافا من القروض التابعة لهدفها، ومثال ذلك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لكن بالرغم من ذلك بقيت البنوك متحفظة بشأن تنوع اختصاصاتها لاسيما فيما يتعلق بمجال تمويل المشاريع العقارية .

ثانيا: قانون النقد والقرض

إن إصدارالقانون رقم 10/90 المؤرخ في 1990/04/14 مكن من رفع الاختصاص فعليا على المؤسسات المالية بموجب نص المادتين 114 و115 من هذا القانون، لكن رغم محاولة البنوك تنويع نشاطاتها إلا أن تمويل قطاع السكن لم يبرز في السياسة العامة لها، هذا التحفظ سببه الأساسي طبيعة القروض العقارية التي تتغير بطول مدة ردها والأخطار التي تفرضها.

فالوضع الحرج لقطاع السكن دفع بالسلطات إلى اتخاذ إصلاحات جذرية متعلقة بالمؤسسات والتمويل والتي كانت لها أهمية أساسية في تدخل البنوك التجارية في عملية التمويل، مع حصولها بالمقابل على ضمانات من هيئات أنشات خصيصا لمنح هذا الضمان.

كما أن البنوك والمؤسسات المالية تتمتع بامتياز عام على جميع الأملاك المنقولة والديون والأرصدة المسجلة في الحسابات، ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة ولإيفاء السندات المبيعة لها أو المسلمة لها كرهن حيازي وكذا الضمان أي تعهد اتجاهها لكفالة أو تكفل أو تطهير أو ضمان.

يترتب هذا الامتياز فورا بعد امتيازات الأجراء والخزينة وصناديق التأمين الإجتماعي[10]، إذ تتم ممارسة اعتبارا من:

7أنظر المادة 15 من القانون رقم 12/86 المؤرخ في 1986/08/19 والمتعلق بنظام البنوك والقرض،ج.ر.ع43.

2أنظر المادة 14 من القانون رقم 12/86، السابق الذكر.

9أنظر المادة 17 من القانون رقم 12/86،المرجع نفسه.

4أنظر المادة 121 من الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26 أوت2003، المتعلق بالنقد والقرض والمعدل والمتمم للقانون رقم10/90.

- تبليغ الحجز برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام إلى الغير المدين، أو الذي يحوز الأموال المنقولة أو سندات الدين أو الأرصدة بالحساب.
- تاريخ الإعذار الذي يرسل حسب الأشكال نفسها المطبقة في الحالات الأخرى.

ويتحقق تخصيص رهن الديون لصالح البنوك والمؤسسات المالية أو التنازل عن الديون من قبلها ولصالحها بعد إبلاغ المدين بكتاب مع إشعار بالاستلام أو بعقد يثبت صحة تاريخ عقد عرفي مشكل للرهن أو يضمن تنازلا عن دين وقد منح هذا الإمتياز للبنوك بموجب القانون الخاص بالنقد والقرض والذي يمتاز ببساطة إجراءاته.

وبعد مضي خمسة عشر يوما على إنذار المدين بموجب طلب غير قضائي وبالرغم من كل اعتراض يمكن للبنوك أن تحصل بناء على عريضة تقدمها لرئيس المحكمة، على قرار بيع كل المال المرهون لصالحها وتخصيصه مباشرة ودون أية معاملة بنتائج البيع تسديدا لما يترتب لها من مبالغ كامل الدين وفوائد التأخير، وتطبق هذه الأحكام على الأموال المنقولة الموجودة بحوزة المدين أو بحوزة الغير لمصلحته وعلى الديون المترتبة للمدين على الغير وعلى جميع موجودات الحسابات.

وما يلاحظ أن هذه الإمتيازات قلصت بموجب أحكام الأمـــر رقـــم 11/03 المتعلق بالنقـــد والقرض في المادة 124 منه، لم تتعرض للرهن عكس ما كان عليه النص القديم (في المادة 179 من القانون رقم 10/90) إلا أن هذا التعديل لم يؤثر في الواقع على الوضع الممتاز للبنوك والمؤسسات المالية كدائن ممتاز نظرا لاستدراك المشرع ذلك في نص المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 المعدلة بنص المادة 50 من قانون المالية لسنة 2005.[11]

فيمكن للبنوك أن تؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدين وضمان تحصيل ديونها والإلتزامات التي تم الإتفاق عليها، وهذا القيد الموثق برهن معفى من التجديد لمدة 30 سنة وسوف نتناول هذا الضمان بشكل أكثر تفصيلا في الفصل الثاني.

المطلب الثالث:أسباب إمتناع البنوك التجارية عن تمويل العقار.

طبيعة النظام المالي في الـجـزائر بداية الـتسعينات وخاصـــة نظام تمـويل السكـــن الذي كان حكـرا على الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، كان سبب امتناع البنوك التجارية عن منح قروض عقارية للخواص كون السيـــولة المتوفرة لديها تتشكل في غالـبها من ودائع قصيرة الأجل، ولا يمكن منحها على المدى الطويل الأجل، مع نقص المعلومات والتنسيق في هذا القطاع بالإضافةإلى أنه وفي أغلب الأحيان المقاولين ليس لديهم عقود الملكية للأراضي المراد البناء عليها.

1 مقدم مبروك، دراسة حول الآليات القانونية لضمان تحصيل ديون البنوك والمؤسسات المالية ، تعليق على المادة 124 من الأمر 11/03 المتعلق بالنقد والقرض، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني ،سنة 2006 ، ص42.

وبسبب شحة الموارد طويلة الأجل التي من خلالها يمكن منح قروض طويلة الأجل، هذا مـن جهـة ومن جهة أخرى فإن مشكلة العقار تتعلق أساسا بالملكية العقارية ما أدى إلى صعوبة تجسيد الضمانات المناسبة.

فمن خلال هذا وجميع المشاكل التي تواجهها البنوك التجارية بالرغم من الإصلاحات القانونية المتخذة في قطاع تمويل السكن، أصبح واضحا أن تطوير قطاع تمويل العقار يجب أن يسجل في جهاز تمويل جديد شامل، لهذا منذ سنة 1997 أخضع مخطط تمويل النشاط العقاري لتغيرات عميقة أدت لظهور مؤسسات متخصصة لمساندة المتدخلين في السوق العقارية وهذا ما سنتناوله في المبحث الثاني.

المبحث الثاني: التنظيم الهيكلي الجديد لتمويل العقار.

بتاريخ 06 أفريل 1997 عدل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط نظامه بحصوله على ترخيص كبنك إذ أصبح بإمكانه القيام بكل العمليات البنكية باستثناء عمليات التجارة الخارجية، حيث كان الهيئة الوحيدة التي يمكن لها تمويل قطاع السكن إلى جانب الخزينة العامة.

مما أوجب على الدولة في إطار الإصلاحات البنكية أن تشرك جميع المتدخلين في هذا القطاع لتمويل العقار، ومن أجل خلق سوق رهينة وجدت هيئات لمساعدة البنوك فوضع تحت تصرفها موارد طائلة وبتأمين لتغطية الإعسار ولأجل هذا قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، في المطلب الأول نتحدث عن الهيئات المكلفة بتسيير الطلب، أما المطلب الثاني فخصصناه للتعرف على الهيئة المكلفة بإعادة التمويل الرهني، بينما المطلب الثالث سنحاول فيه تقييم مساهمة البنوك في تمويل العقار.

المطلب الأول: الهيئات المكلفة بتسيير الطلب

هذه الهيئات لها مهام تجعل الزبون أي المقترض قادرا على الوفاء وبالتالي التقليل من الأخطار بتأمين الأموال الممنوحة من قبل المؤسسات البنكية.

الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن.

أولا/ تعريفه:

الصندوق الوطني للسكن هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجـــاري، وقـد نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 145/91 على أنه(يعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولهذا القانون الأساسي).

فقد تم تأسيسه بموجب المرسوم أعلاه، كما تم وضعه تحت وصاية وزارة السكن والتهيئة العمرانية.

ثانيا/ مهامه:

الصندوق الوطني للسكن تكمن مهمته في تسيير المساهمات والمساعدات الموكلة له والتي تتمثل في:

- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن.
- إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لا سيما لمساعدات وتخفيض نسبة الفائدة.
- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير مرتبطة بالميزانية وتجنيدها.
- القيام بتدبير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى، لبرامج بناء مساكن اجتماعية.
- التكفل بكافة العمليات والأعمال الخاصة ذات الصلة بمهامه والتي قد تسندها الخزينة إليه وتسيرها.
- إصدار قروض بجميع أشكالها لحساب الخزينة.
- تسيير سندات الخزينة على أساس تعاقدي.
- تلقي الموارد التي ينشاها التشريع والتنظيم المعمول بهما لفائدته وتسييرها لحساب الخزينة.
- إنشاء أية مؤسسة فرعية واخذ كل مساهمة لحساب الدولة لا سيما في المؤسسات المالية المتصلة بمجال نشاطها وتسيير ذلك.
- إعداد أية دراسة ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية تجاه السكن.
- القيام بأية دراسات وخبرات وتحقيقات وأبحاث ترتبط وانجازها بالسكن وتقديم كفاءته التقنية والمالية للهيئات العمومية والأجهزة المعينة وتشجيع الإعلام وتبادل الخبرات والملتقيات من اجل ترقية السكن وتطويره.[12]

إذن فالصندوق الوطني للسكن يقوم بتأمين التسيير لمختلف التمويلات العمومية الموظفة سنويا لصالح برامج مساعدة السكن وهذه البرامج يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

- السكن الإجتماعي التساهمي.
- السكن الموجه للوصول إلى مساعدات أو إلى تدعيم الملكية .
- السكن ذو طابع ترقوي.
- السكن الموجه للبيع بالإيجار.
- مساعدة السكنات الريفية والقضاء على البيوت القصديرية.

وفي إطار تحديد قواعد الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي، تم إصدار قرار وزاري مشترك في 09 أفريل 2002 يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر2000 [2] وهذه

12أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 145/91.

2أنظر القرار الوزاري المشترك الصادر في09أفريل2002،ج.ر.ع32.

المساعدة المالية المقـدمة من الدولة مخصصة للمواطنيـن ذوي المداخـيل المتوسـطة والراغبـين في الحصول إما على مسكن جديد أو بناء مسكن عائلي، وهي غير واجبة التسديد تمنح:

- إما في إطار برنامج السكنات الإجتماعية التساهمية .
- إما في إطار قرض عقاري.

أما عن مقدار المساعدة المالية فنصت المادة 05 [13]من القرار المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 على تحديد المستوى الممنوح من الصندوق الوطني للسكن، والذي تكون حسب دخل المستفيد ويضاف دخل زوجه.

ولتسهيل قواعد وإجراءات الدعم المالي وتطويرها تم إبرام العديد من الإتفاقيات بين كل من الصندوق الوطني للسكن والبنوك، وبعد تحديد دور ومسؤولية كل من هذين التنظيمين تـم الوصول في الأخير إلى وضع أحكام خاصة تحت تصرف كل شخص يرغب في الحصول على سكن جديد.

الفرع الثاني: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

أولا/ تعريفه:

تم إنشاء هذه الهيئة بداية في إطار القانون المتعلق بالنشاط العقاري الصادر بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01، بعد ذلك اصدر المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 1997/11/03[14] المتضمن إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، ولم يتم تنصيبه إلا في سنة 2000.

بحيث قامت شركات التامين المصرفية بكفالة المرقي العقاري طبقا للمادة 138 من قانون المالية لسنة 1994 التي رخصت لشركات التأمين والبنوك التدخل مكان الصندوق لقطاع نشاط معين.[15]

وقد نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 على وضع الصندوق تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

كما خص بطابع تعاوني فلا يسعى لتحقيق الربح، وأصبح له دور فعال في تحقيق الضمانات الكافية التي يعطيها المتعامل في الترقية العقارية في شكل دفعات مجزأة وهذا كله يدخل في إطار عقـد البيع بناء على التصاميم، وأيضا إيداع مبلغ الضمان في عقد حفظ الحق، حيث أصبح الإنتساب إليـه إجبـاري

13أنظر القرار الوزاري المشترك الصادر في 09 أفريل 2002، ج.ر.ع32.

2أنظر المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 1997/11/03 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ج.ر.ع.37

15ليلى زروقي و عمر حمدي باشا،المرجع السابق، ص 271.

في ظل القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المؤرخ في2011/02/17 الجريدة الرسمية عدد14.

ثانيا: دور الصندوق كهيئة ضمان.

توسع نطاق تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقاريــة بصفة كبيرة وفعالــة في إطار عقد البيع بناء على التصاميم، على أساس طبيعة العقد تتطلب وجود ضمان خاص، من ضمان دفع التسديدات الذي كرسه المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وكذا المرسوم التنفيذي 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالــة المتبادلــة في نشـــاط الترقية العقارية إلى ضمان إتمام الانجاز، بموجب القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وعليه أصبح الصندوق يتدخل فيما يخص:

1- ضمان التسديدات:

حيث يقتصر دور الصندوق في تعويض المشترين في إطار عقـد البيع على التصاميم كل التسديدات التي دفعوها للمرقي العقاري والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب طبقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97، حيث يقصد بالتسبيقات المبالغ المالية التـي يقـوم المشتـري بـدفعهــا للمتعامل في الترقية العقارية في إطار البيع بناء على التصاميم الذي يبرم ما عدا الدفع الأخير[16] والذي يتم عند حيازة السكن أو بداية الانتفاع.

مع العلم أن ضمان الصندوق يكون في حالة عدم قدرة البائع على تسليم العقار محل الإنجاز وعدم إمكانية تعويض المشتري للتسديدات المدفوعة على شكل دفع مسبق أو أقساط الثمن.

2- ضمان إتمام الانجاز

فقد نص المشرع الجزائري على ضمان تمام الإنجاز بموجب المادة 54 وكذا المادة 57 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في2011/02/17 السالف الذكر بحيث نصت على أنــه: (يؤدي سحــب الإعتمـاد من المرقي العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه أو لأي سبب أخر إلى حلول صندوق الضمان قانونا محل المقتنين ويخول له حق المتابعة عمليا إتمام إنجاز البنايات بموجب إلتـزام مرقي عقــاري أخر على حساب مرقي عقاري أصلي بدلا منه وذلك في حدود الأموال المدفوعة، وفي الإطار يمنع على كل مقتن من مواصلة إتمام إنجاز البناء بدلا من المرقي العقاري الذي كان موضوع سحب الإعتماد تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عند الحاجة عن طريق التنظيم).[17]

1خالد رامول وجمال بوشنافة،مداخلة بعنوان:دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية،كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر- الواقع والآفاق - جامعة قاصدي مرباح،ورقلة،الجزائر،المنظم يومي:28/27 فيفري2012 .

17أنظر المادة 54 من القانون رقم 04/11المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

كما يتدخل الصندوق كهيئة ضمان في إطار عقد حفظ الحق لكل من المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق، فبالنسبة لصاحب حفظ الحق بإيداعه مبلغ الضمان لدى الصندوق هذا يشكل له ائتمان، وبه يرتبط المرقي العقاري بالتزاماته إلى غاية إبرام العقد النهائي وبالمقابل يشكل إئتمان بالنسبة للمرقي العقاري في مواجهة صاحب حفظ الحق للضغط على إرادته في الإلتزام بالشراء وأي تراجع بصفة منفردة يفقد نسبة من مبلغ الضمان.

حيث يودع مبلغ الضمان الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بإيداعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في حدود 20% من السعر التقديري للعقار كما تم الإتفاق عليه فنصت المادة 27 فقرة 02 من القانون رقم 04/11 أنه(يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون).

الفرع الثالث: شركة ضمان القرض العقاري.

أولا/ تعريفها:

لمواجهة أخطار تسديد الديون أنشات شركة تأمين عقارية[18] وهي شركة ذات أسهم، وتعتبر مؤسسة عمومية و اقتصادية أنشات في 1997/10/05 وبدأت نشاطها في 1998/07/01 بموجب القرار الوزاري رقم 07/95 المؤرخ في 25 جانفي 1995 ضمن الإطار العام لإعادة تنظيم القطاع المالي مساهميها هم البنوك وشركات التأمين العمومية.

ثانيا/ أهدافها:

بصفة أساسية تهدف هذه الشركة لضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك للخواص بالإضافة إلى التسيير بصفة ذاتية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة المتكون من إسهامات المؤسسات المالية.

ولكي تتمكن البنوك والمؤسسات المالية المتدخلة في التمويل العقاري من الحماية ضد أخطار عدم الدفع وخاصة الإعسار، بالنسبة للمقترض النهائي أو الوقتي، تمنح شركة الضمان للبنوك ضمانا في شكل تامين قرضي، يغطي الإعسار الوقتي أو النهائي للمقترض، وكذا عجزه النهائي أو التامين على وفاته.

وفي إطار عقد الانضمام المبرم من طرف شركة ضمان القرض العقاري والبنوك تصدر هذه الشركة لصالح البنوك تغطية ضد خطر عدم تسديد القروض العقارية الممنوحة للخواص، وهذه الأخيرة صالحة

1 محمدعمران، مقال بعنوان إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية ، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية ،سنة2011،ص08.

طول مدة حياة القرض دون أن تفوق 20 سنة، بحيث يعطي هذا الضمان الفارق بين جميع المبالغ المسترجعة من طرف البنوك وتلك التي كان لها أن تحوزها عادة.

ومن أهم شروط منح هذا الضمان نذكر على سبيل المثال:

- اشتراط الرهن من طرف البنك كضمان.
- مقدار القرض لا يجب أن يفوق 80% من سعر السكن أو البناء.

المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بإعادة تمويل الرهون.

اتجه المشرع إلى دعم البنوك والمؤسسات المالية لتقديم قروض سكنية وخلق ضمانات خاصة قصد بها وضع نظام يعرف بالقروض المدعمة سنديا.

الفرع الأول: تعريف شركة إعادة التمويل الرهني.

هي مؤسسة ماليـــة تتدخـل علـــى مستوى السوق الثانوية أقرها لأول مرة البنك الجزائري[19] ثم أنشأت في 1997/11/29 في إطار التخطيط الجديد لتمويل قطاع السكن وتم إعتمادها من قبل مجلس النقد والقرض بالقرار رقم 01/98 المؤرخ في 1998/04/06مساهميها هم الخزينة العامة، البنوك التجارية وشركات التأمين.

فقد تم إنشائها بهدف تسيير شروط الإقراض السكني ومعالجة قضية تعتبرها كل دولة ذات أهمية قصوى سواء كان ذلك على المستوى الإجتماعي أو الإقتصادي[20]، فطلبات التمويل على السكن مرتفعة جدا ولا تستطيع المصارف تلبيتها بالكامل، ويرجع هذا لطبيعة مواردها المالية قصيرة الأمد، في حين أن القروض السكنية المطلوبة هي طويلة الأمد، ضف لهذا تراجع دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بعد أن تحول إلى بنك إسكان.

الفرع الثاني: مهام شركة إعادة التمويل الرهني وأهدافها.

أولا/ مهامها:

تتمثل مهام شركة إعادة التمويل الرهني فيما يلي:

- تدعيم الإستراتيجية المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن وذلك بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة .

1 هذا البنك يخول لشركة إعادة التمويل الرهني إمكانية التدخل في السوق المالية والنقدية وطنية أم دولية، أنظر المادة 116 من القانون رقم 10/90المتعلق بالنقدوالقرض.

20أنظر المرسوم التنفيذي رقم 145/91 السابق الذكر.

- المشاركة في تطوير سوق الرهن العقاري وإعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية والمصرفية وحتى الأجنبية المقيمة في الجزائر لتقديم القروض إلى المواطنين الذين يرغبون في اقتناء سكن مع تشجيع المنافسة في ساحة النشاط العقاري.
- جلب رؤوس الأموال من الســـوق الماليـــة بواسطـة إصدار أوراق مالية مضمونة برهن عقاري من الدرجة الأولى.
- تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوساطة المالية في مجال القرض الرهني.

ثانيا/ أهدافها:

إن شركة إعادة التمويل الرهني، تهدف من خلال تدخلها في قطاع التمويل العقاري إلى:

- تطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن لتخفيف العبء على ميزانية الدولة.
- المساهمة في تطوير السوق المالية بصفة عامة والسوق العقارية بصورة خاصة ومن ثم السماح للبنوك التجارية والمتخصصة (الصندوق الوطني للـتوفير والاحتيـاط) لمنـح القروض العقارية في ظروف ملائمة تتميز بالمنافسة الحرة.
- توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية من خلال إعادة تمويل قروض سبق وأن قامت بمنحها لشراء أو لبناء أو ترميم السكنات.[21]

الفرع الثالث: قواعد منح إعادة التمويل.

أهم مصادر أموال الشركة لتلبية طلبات البنوك من قروض إعادة التمويل والتي تتمثل في القروض الطويلة الأجل، مع حصيلة إصدار سندات القروض المدعومة برهونات عقارية والتي تقوم الشركة بإصدارها متبوعة بعائد مالي تنافسي متناسب مع احتياجات السوق وتشمل القواعد العامة لمنح قروض إعادة التمويل على ما يلي:

- أن يكون القرض قد منح لشراء مسكن جديد أوقديم أوبناءأو ترميم مسكن .
- أن لا تزيد المدة الزمنية لكل قرض سكني عن 30 سنة .
- أن لا تزيد عدد الأقساط الشهرية المستحقة وغير المستجدة لكل قرض سكني عن قسطين.
- شركة إعادة التمويل الرهني لا تمول إلا القروض المبرمة مع المقرض وفقـا لاتـفاقية القرض، والتي تم دفعها خلال شهرين من الإمضاء على هذه الأخيرة.
- الديون الرهينة تبقى على مستوى المؤسسات المالية ، ولكنها تعد ملكا لشركة إعادة التمويل الرهني يمكن لها أن تتحقق من وجودها في كل مرة .

---

1 بوحفص جلاب نعناعة ،مقال بعنوان: الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة،الجزائر، مجلة الفكر، العدد الخامس، ص372و373 .

ولقد لجأت الشركة المكلفة بإعادة التمويل الرهني للخبرات الأجنبية حتى تكتسب الخبرة اللازمة في هذا الميدان، بحيث وافقت الشركة المالية الأمريكية المتخصصة بإعادة تمويل الرهون على تقديم المساعدات التقنية للشركة الجزائرية.[22]

كما قامت شركة إعادة التمويل الرهني بإبرام عقد مع مؤسسة أمريكية تسمى (MBA) الموجود مقرها بواشنطن، وقد تم تنفيذ هذا العقد بين ديسمبر 1998 ومارس 1999، بحيث قامت بتدريب إطارات البنوك والمؤسسات المالية وتكوين أكثر من 80 إطار بنكي في الجزائر.

المطلب الثالث: تقييم مساهمة البنوك في تمويل العقار.

سنتطرق في هذا المطلب إلى تمويل الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط للعقار وبعض البنوك الأخرى التيدخات مجال تموبل العقار بعد فترة،ثم نتكلم عن الصعوبات التي تصاحبت البنوك في عملية تمويل العقار.

الفرع الأول:تمويل البنوك للعقار.

على الرغم من إمكانية البنوك في تمويل العقار بصدور القانون رقم12/86 المتعلق بنطام البنوك والقروض المؤرخ في 1986/08/19بقيت البنوك التجارية بعيدة عن تمويل قطاع السكن، وبقي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط المؤسسة المالية الوحيدة التي تقوم بمثل هذا النشاط، لكن مع الإصلاحات المؤسساتية وبعد اتخاذ الصندوق لصفة البنك وما تترتب على ذلك من توسيع صلاحياته، سمح لبعض البنوك بأن تشارك وبشروط محفزة في تمويل السكن إما في إطار الترقية العقارية أو في إطار التمويل الخاص للحصول على مسكن جديد أو للبناء من قبل الأسر ومن أمثلة هذه البنوك نجد القرض الشعبي الجزائري الذي سجل دخوله في هذا النشاط في سنة1999،كذلك بنك التنمية المحلية الذي شرع في تمويل الخواص سواء من أجل شراء مسكن جديد أو البناء وذلك منذ سنة2000،بالإضافة إلى البنك الشعبي الجزائري سنة 2002 ، أما حاليا ومن تاريخ 2013/01/02تاريخ دخول التعليمة المتعلقة بعملية تسهيل منح القروض حيز التنفيذ أصبح القرض الشعبي الجزائري هو الوحيد الذي سيتكفل بتمويل السكنات مؤقتا إلى حين إنشاء بنك متخصص مهمته تمويل السكنات،حيث قررت وزارة السكن التخلي عن خدمات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط إذ سيكون على هذا الأخير استكمال تنفيذ المشاريع الحالية المكلف بإنجازها فقط *.

---

1 تم إبرام اتفاق مع المؤسسة الأمريكية (FANNE MAE) في هذا الصدد.

*وسيكون القرض الشعبي الجزائري مكلفا نتمويل السكنات إلى حين إنشاءبنك متخصص.

الفرع الثاني:المشاكل التي تواجه البنوك في تمويل العقار.

تعاني البنوك من مجموعة من العراقيل تصعب مهمتها في تمويل المشاريع الإستثمارية والمتمثلة في:

أولا/ إضطراب السوق العقارية:

نقص الشفافية في الصفقات العقارية، وتفاوت أسعار البيع أدى إلى تخوف الخواص من الإقبال على هذا النشاط وكذا البنوك في تمويلهم.

ثانيا/ سندات الملكية :

أراضي المتعاملين في الترقية العقارية ، ليست مدعمة بسندات قانونية، وبهذا فان ملكية السكنات غير شرعية، ولا تتمتع في غالب الأحيان إلا بقرارات إدارية.

ولهذه الحالة انعكاسات قوية على المصداقية والصفة القانونية للضمانات المقدمة من المقترض، سواء بالنسبة للبنوك، أو بالنسبة لهيئة إعادة التمويل، ومؤسسات التأمين.

ثالثا/ ثمن السكنات:

ثمن السكنات المعروضة للبيع غالبا ما يفوق مقدرة الطالبين، كما انه يكون غير محدد، إذ يبقى تقريبي إلى غاية التسديد النهائي، مما يعيق مسالة تقدير مبلغ القرض الممنوح.

رابعا/ كلفة إعادة التمويل ونقص الموارد الطويلةالأجل:

كلفة إعادة التمويل لدى شركة إعادة التمويل الرهني هي مرتفعة نسبيا، فنسبة الهامش المسموح به للبنك بالنسبة لجميع القروض المعاد تمويلها من طرف شركة إعادة التمويل هو 1.5% ما دفع البنوك لعدم اللجوء إلى إعادة التمويل وتتحمل أخطار القروض بنفسها، لكن البـنوك التجارية هي في الغالب تعاني من نقص الموارد الطويلة الأجل، هذا لا يسمح لها بان تتحمل التزامات معتبرة على المدى الطويل.

من هذا المنطلق ولتسهيل تدخل البنوك في تمويل المشاريع العقارية ، يجب اتخاذ عدد من الإجراءات لتذليل العراقيل منها:

- تطوير السوق العقارية وجعلها منظمة تتسم بالشفافية، والسماح بالحصول على الأراضي لكل المتعاملين في الترقية العقارية.
- تنظيم وضعية الأراضي المستعملة من طرف المتعاملين في الترقية العقارية، وتحرير عقود الملكية اللازمة.
- عدم الشروع في عمليات الترقية العقارية العمومية أو الخاصة دون التأكد من صحة حقوق الملكية.
- إيجاد ميكانيزمات محفزة تسمح بجلب مدخرات العائلات من أجل تمويل السكن.
- التسريع في أجال الحصول على تراخيص البناء وعقود ملكية الأراضي مع عدم الشروع في أي عملية عقارية دون الحصول على هذه العقود.

- التسيير المحكم لبرامج البناء بهدف جعلها أكثر فعالية بحيث تسمح بتخفيض تكاليف وأجال تسليم المساكن مع تحسين نوعيتها.
- تكفل الهيئة القانونية بوضع مجموعة من القوانين تسمح بتسوية الوضعيات المتنازع فيها بين البنك والعميل ونأخذ على سبيل المثال تمكين البنك من تحصيل الرهن العقاري في أجال معقولة.

الفصل الثاني:

القرض العقاري والضمانات الخاصة به.

بعد تحديد الإطار القانوني والتنظيمي للسياسة التمويلية للعقار والتعرف على الأجهزة الممولة لهذا الأ,ير+ بما $ي ذل* البنو* وال(سسا& المالية م) الهيـ'ا& المساندة لهما يتعي% علينا $ي #ذا ال" !
% نحدد مو / و. تموي القطا. العقار-1
ول8جابة على الإ67الية 6ا% م% ال5ز4 التعر 3 للقر 3 العقار- باعتبار2 0داة 0و نمط للتموي / م%
0ستراتيجية وطنية تقو4 على ت7جي) ودعوة ر(و ; الأموا ال,ا ! ة+ سوا: تجسد& $ي م(سسا& مالية
0و 07,ا > طبيعية للمسا#مة $ي الت,"يف م% حدة 0زمة الس6% $ي الجزا'ر1
وبما 0% من? القرو 3 يقابل< ,طر عد4 السداد وج= معر$ة ال / مانا& التي تتميز بها القرو 3 العقارية
والمقررة م% @ب الم7ر. 6وسيلة لمواجهة وت"اد- ,طر عد4 السداد1
وعلى / و: ما سلف ذ6ر2+ @سمنا #ذا ال" ! @لى مبحثي%+ حي A تناولنا $ي المبح A الأو م"هو4
القر 3 العقار-+ وتناولنا $ي المبح A الثاني ال / مانا& ال,ا ! ة ب<1

المبحث الأول: مفهوم القرض العقاري.

لن7ة ل- بن* يج= تو$ر رلسما محدد بالقانو%+ والأموا التي يتلقا#ا البنو* #ي التي تجعلها4 يسيطرو% على 6 العمليا& وبها تDطي البنو* 6 لنEوا. نz7اطEاتها+ بالمقاب القر 3 العEEقار- و باعتبار2 منتوF بن6ي+ يعد م% 4#ل منتجا& البنو* التي تعر / ها والذ- ي / م% لهEEا الزيEEادة $ي المردودية ولي6اد منz"ذ للسيولة مما لوج= على البن* تطوير القر 3 العقار- $ي لطار المنا$سة البن6ية لتلبية الطلبا& ال,ا ! ة + لذا سنتناو $ي #ذا المبحA تعريف القر 3 العقار- 4B بيا% , ! ا" ! < 4B عر 3 لنوا. القرو 3 العقارية +م) لدراF لمطلة ع% 7روط منحها لدG لحدG الم(سسا& المالية الجزا"رية1

المA! ب الأول: $عر#" القرض العقاري

بالرجEو. لى الم7ر. الجزا"ر- نzحEظ لن< ل4 ي /) تعري"ا محددا ومبEا7را للقر 3 العقار- H $ي القواعد العامة وH $ي لقانو% النقد والقر 3 + لهذا نجد العديد م% ال"قها: اجتهدوا لو /) تعريف جام) مان) للقر 3 العقار-+ وعلي< سوف نتطرI لتعريف القر 3 العقار- م% الناحية ال"قهية بالإ / ا$ة لى تعري"< لقانونا1

الفر% الأول: $عر#" القرض العقاري لقها.

يعرف بع 3 ال"قها: القر 3 العقار- على لن< ات"اI بي% البن* والعمي يحدد البن* 7روط #ذz2 القرو 3 واجلها وما يتقا / ل2 البن* م% $وا"د وعمولة م) ال / مانا& التي يقدمها العمي 1

6ما تطبI القواعد العامة على وجود ! حة القر 3 وتجاريت< م) لقبات< وت6و% ل< نE" ; lJقار التي نعر$ها بمقت / ى القواعد العامة 6 ما $ي الأمر ل% عقد القر 3 الذ- يبرم< البن* H نz"تر 3 $ي< نية التبر. 6ما #و ال7ل% $ي عقد القر 3 المدني1K

$قد عرف الد6تور السنهور- القر 3 على لن<ML القر 3 ينة ال7ي: المقEر 3 لى المقتر 3 على ل% يرد مطل< $ي نهاية القر 3 لى المقتر 3 N1O

1 عبد الحميد الشواربي، عمليات البنوك في ضوء القضاء، التشريع وصيغ العقود والدعاوي التجارية وفقا لقانون التجارة رقم 17 لسنة 1999الناشر منشاة المعارف، سنة 1999،ص22

2عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثالث، دار النهضة العربية ، القاهرة ، بدون رقم الطبعة، سنة 1988 ص247.

6ما تجدر الإ7ارة %% القرو 3 العقارية تسمى بالقرو 3 الر#نية لي / ا ل6ونها ترتبط ارتباطا وثيقا بعقد ر#% يتع 6تتابE مE% طرف المقتر 3 ل ! ال? البنE* لو المE(سسة المالية المقر / ة / مانا لسEداد الدي% $في حالة العجز المالي لو لإعسار لو $$5 ; المقتر 3 عند انتها: مدة القر 3 $$ لنE< H يمE% اعتبار 6 @ر 3 ر#ني @ر / ا عقاريا+ لأ% القر 3 الر#ني 7لم معنى و#ذا عا'د بطبيعة الحا لنو. الر#%1

الفر% الثاني: $عر#" القرض العقاري 'انونا.

6ما سبI و%% ذ6رنا المE7ر. ل4 يورد تعري"ا @انونيا للقر 3 العقار-+ ولأ% م ! طل? القر 3 العقار-متE6و% مE% م ! طلحي% متEناسقي% ل6 منهما مدلEو< الEقانوني وج= علينا التعريف بE6 م ! طل? على حدLG

(و)* $عر#" القرض.

لقد عرف المE7ر. القر 3 بموج= القانو% ر@4 11P03 المتعلI بالنقد والقر 3 6ما يليML ت67 عملية القر 3 $في م"هو4 #ذا الأمر 6 عم لقا: عو 3 ي /) بموجبE< 7, > ما لو يعد بو /) لموا تح& ت ! رف 7, > لر,+ لو ي,ذ بموجبE< ل ! ال? ال7, > الأ,ر التزاما بالتو@ي) 6ال / ما% Hحتياطي لو ال6"الية لو ال / ما%1N[K]

ثانI#ا* $عر#" العقار

بالرجو. @لى ن< المادة 683 مE% القانو% المدني نجد المE7ر. @د عرف العقار على لنE<ML 6 7ي: مستقر بحيز2 وثابE& $ي< وH يمE% نقلE< مE% دو% تلف و6 ما عدا ذل* مE% 7ي: $هو منقو 1N #ذا مE% جهة ومE% جهة ثانية نست,ل > مE% لحE6ا4 المادة 450 مE% القانو% المدني [2]% المE7ر. الجزا'ر-$في تعري"< للقر 3 الإستهE65ي @د اعتبر2 عقد ملز4 لجانI= واحد تتو$ر $ي< الأر6ا% ال5زمة $في 6 عقود التر / ي مE% المح + النية+ والتعبير عI% الإرادة ! راحة لو / منا1

6ما %% القر 3 $في ال7ريعة الإس5مية الDرا: الأ ! $ي< المجانية+ وي"ه4 ذل* مE% 5, تعري"ا& $قها: المسلمي% $في م,تلف المذا#= والمستمدة مI% الJيا& ال6ريمة والأحاديA ال7ري"ة+ نذ6ر على سبي المثا المذ#= ال7ا$عي الذ- عرف القر 3 على لنE< تمليE* 7ي: على %% يرد مثلE<+$في حي% %% عقد القر 3 $في القوانI% المعمو بها ومنها القر 3 العقار- ي6و% بمقاب $ا'دة سنوية ثابتة+ @ذ% @د ت7ترط $ي< ال'ا'دة القانونية+ و$قا لما جا: $في القانو% ر@4 21P84 المE(رQ $ي26P12P1984 المعد لR مر 58P75 المE(رQ $ي 26P09P1975 المتE / مE% القانو% المدني و,ا ! ة المادة 456 منE< التي تقت / ي

1 أنظر المادة 68 من الأمر 11/03 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، ج.ر.ع52.

2 المادة 450 من القانون المدني: (قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي أخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة).

بشنحMLيجوز لهـ(سسا& القر 3 التي تمن? @رو / ا @ ! د ت7جيـ) النـ7اط الإقت ! اد- الوطني+ %% تش,ذ $ا'دة يحدد @در#ا بموجـ= @رارهـ% الوزير الهـ6اف بالمالية1N

الهـ! ب الثاني: خصا, + القرض العقاري.

هـ% 5, ما سبI يت / ? لنا %% عملية القر 3 العقEار- تتسEE4 بمجموعة هـ% ال, ! ا'E > منها ما ينتس= @لى العقد الذ- ت"رS $ي< العملية+ ومنها ما يرجـ) @لى القر 3 ن"س< حيA سنعر 3 #ذ2 ال, ! ا' > 6التالي1

الفر% الأول: القرض العقاري هـ/ العقو. ال-منـ#ة

العقود الزمنية #ي العقود التي يعتبر الزهـ% $يها عن ! را جو#ريا @ذ على لساس< تحدد @لتزاما& الأطراف المترتبة ع% العقد+ وللقرو 3 العقارية مدة محددة يهـ6% %% ت"ر / ها الهـ(سسة المقتر / ة حس= التنظي4 المعمو ب< و7روط منـ? القر 3 ت6و% عادة مح ! ورة بمدة دنيا ومدة @ ! وG+ وذل* حس= @درة الزبو% المقتر 3 على التسديد @ذ يتسل4 المست"يد هـ% القر 3 عند الإ6نتا= هـ,طط الإ#ت5*+ متمB5 $ي جدو يبي% المبلT لو التسديدا& ال7هريةK وعلي< يهـ6% القو %% القر 3 العقار- هـ% العقود الزمنية1

الفر% الثاني: القرض العقاري 1ق. 'رض بفا,.0

يهـ6% لهـ(سسا& القر 3 $ي حالة @يدا. لهـوا لديها %% تمن? $ا'دة يحدد @در#ا بموجـ= @رار هـ% الوزير الهـ6اف بالمالية لت7جيـ) Hد,ار1O

6ما يهـ6% للهـ(سسا& القر / ية %% تمن? @رو / ا @ ! د ت7جيـ) الإقت ! اد الوطني وتش,ذ $ا'دة تحدد @در#ا بموجـ= @رار هـ% الوزير الهـ6اف بالمالية 1U

حيA تمن? @رو 3 عقارية بنسبة $ا'دة Bابتة لو بنسبة $ا'دة متDيرة+ $القر 3 ذو نسبة ال"ا'دة الBابتة ي(هـ% للمقتر 3 والبن* 7روطا ب ! "ة نهاي'ة+ تمنـ6ه4 هـ% تقدير حالتهـ4 المالية على المدG الطوي + لما القرو 3 ذا& نسبة ال"ا'دة المتDيرة $هي ت"يد الزبو% $ي حالة ت,"ي 3 نسبة ال"وا'د و@د ت / ر2 حالة الزيادة1

1 أنظر وزارة التجارة : دليل المستهلك الجزائري، سنة 2011،ص90.

2 أنظر المادة 455 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم05/07 المؤرخ في2007/05/13.

3 أنظر المادة 456 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني،السابق الذكر.

الفر% الثالث: القرض العقاري **1**ق**.** مالي.

% مح عقد القر **3** العقار**-** م% الأ**7**يا**:** المطلية القابلة ل**8**ستهـ**5*** **6**السل**)** والب**/** ا**')+** **H%** الحياة العملية تطب**&** **%** ال**7**ي**:** المقتر **3** ي**6**و% **$**في معظ**4** الحا**H&** مبل**T** م% النقود مما د**$)** الم**7**ر**.** الجزا**'**ر**-** **%**لى ت**,** **!** ي**!** ها بال**6**ر **$**في ن **>** المادة 450 م% القانو% المدني**1**

بحي**A** نجد**2** **$**في الحقيقة عبارة ع% عملية مالية م% حي**A** ال**"6**رة والمو**/** و**.+** و**#**و **$**في حقيقة**<** التطبيقية ا**'**تما% نقد**-** لأن**<** يمن**?** **$**في **!** ورة نقدية سوا**:** مبا**7**رة وذل***** بو**/** ع**<** بي% ي**د-** المقتر **3** م% ل**ج** تسديد **B**م% العقار **%**و بطريقة **V**ير مبا**7**رة وذل***** ب% يسل**4** **B**م% القر **3** **%**لى البا**')** و**$ا:** ل**B**م% المس**6**% **%**و العقار ب**!** **"**ة عامة **1**[K]

الفر% الرابع**2**: **1**ق**.** القرض العقاري م**/** **1**قو**.** ا**143**ا**/**.

يعتبر المقتر **3** الطرف ال**/** عيف **$**في عقد القر **3** بحي**A** **%** الطرف المقتر **3** **M**الم**(**سسة المالية **%**و البن***N#**و الذ**-** يحدد **%**جرا**:**ا**&** التمويـ ويحدد جمي**)** حقو**I** والتزاما**&** طال**=** القر **3** **+** **$M**اذا **%**راد المقتر **3** الح**!** و على **@**ر **3** **$M**الذ**<** ي**,** **/** **)** لإرادة البن***** الذ**-** ي**6**و% **$**في م**6**ز **@**و**G** يسم**?** ل**<** ب% يملي جمي**)** **7**روط**<** و**#**ذا راج**)** ل**6**ون**<** يتمت**)** باحت**6**ار **@**انوني و**$**علي**1**

وعلي**<** يج**=** **%** ت**6**و% **%**جرا**:**ا**&** التمويـ وا**/** حة على نحو ي**6"** معر**$**ة طال**=** القر **3** بجمي**)** حقو**@<** والتزاما**ت<+** **6**ما يج**=** بديهيا **%** ي**6**و% العر **3** المقد**4** لطال**=** التمويـ م**6**تو با وت**6**ت**=** البيانا**&** الر**'**يسية ب**,**ط ظا**#**ر**1**[O]

الم**!** ب الثالث: **(**نوا% القرض العقاري.

ت**,**تلف وتتنو**.** القرو **3** العقارية حس**=** ال**/** مانا**&** الم**,** **!** ة لها **%**و بحس**=** الجها**&** المانحة لها **%**و بحس**=** القطا**.** الذ**-** تنتمي **%**لي**<** **%**ل**6**% **$**في القطا**.** البحر**+** المنظ**4** **%**و المساعد الأمر الذ**-** سنتولى بيان**<1**

---

1 الياس بوزيدي ، مقال بعنوان حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية مجلة صدى الجامعة، جامعة تلمسان،الجزائر،ص5.

2 الياس بوزيدي، المرجع نفسه، ص06.

الفر% الأول:القروض الخاصة بالق!ا% الحر 1.

القرو 3 $ي مB #ذا القطا. @د ت6و% ذا& تسديد م(ج 0و تسديد BابB& 6ما تمن? بنسبة $ا'دة متDيرة وتتمB #ذ2 القرو 3 الممنوحة $يا

5 @رو 3 موجهة لبتوسي) مس6%1

5 @رو 3 موجهة لبنا: مس6%1

5 @رو 3 موجهة لبنا: مس6% ع% طريا X البيع) على الت ! اميX4

5 @رو 3 موجهة ل7را: مس6% لدG ال, وا > 1

5 @رو 3 موجهة ل7را: مس6% تر@و- لدG مقاو +و القرو 3 الممنوحة للمقاولي% العقاريي%1

5 @رو 3 موجهة لتهي'ة مس6%1

5 @رو 3 موجهة ل7را: @طعة 0ر 3 للبنا:1

وعلي< يم6% تقسي4 #ذ2 القرو 3 0لى @سمي%L الأو ,ا > بالقرو 3 الموجهة للبنا: والBاني ,ا > بقرو 3 التمل*1

(و)* 'روض مو7هة ل بنا6

#ذ2 القرو 3 موجهة لتموي م7رو. بنا: المقتر 3 لحساب< ال,ا > لحسا= الزوF 0و لأحد 0 ! ول< المسني% وت6و%Lما للبنا: ال"رد- 0و تعلية بنا: موجود م% @ب 0و لتهي'ة مس6%1

ثان#ا* 'روض ال$م 8

#ذ2 القرو 3 موجهة لتموي التمل* ال7, ! ي للزبو%+ وذل* 0ما لتمل*L

5 س6% جديد 0و مس6% و$ا ! يDة البيع) على الت ! اميX4 م% طرف مقاو 1

5 س6% 0و بنا: $ي طور Hانجاز م% طرف ال,وا > 0و 7, > معنو-1

5 0ر 3 للبنا:1

وتسديد القرو 3 ي6و% بحس= , ! و ! Eيتها+ وذل* 0ما ع% طريا مستحEقا& Bابتة و#ذا معمو ب< م% طرف ال ! ندوا الوطني للتو$ير وHاحتياط بن* م) معظ4 البنو* الأ,رG+ 0و ع% طريا رلسما BابB& و#ذا نادرا ما يعم ب<+ ل6% $يما ي, > القرو 3 الممنوحة للبنا: $النها تست"يد م% مدة تشجي 0و 0ع"ا: يم6% 0% ت ! 0لى سنتي%02+ بحيA ت," 3 م7قة الزبو% $ي التسديد وذل* بتوزي) B60ر توازنا لRعبا: المالية 1

1ابتسا4 طوبا +تقيي4 مسا#مة البنو* التجارية $ي تموي الس6%+مذ6رة ماجستير+6لية العلو4 الإقت ! ادية وعلو4 التسيير+جامعة منتور- +@سنطينة +الجزا'ر+ سنة12005Y2004

151ق. البـ#**2** بنا**6 1 9** ال$صاصا#م:

بال**V4** ص% ‰ المرسو**4** الت**7**ريعي 03P93 المتعل**I** بالن**EE7**اط العقار- يعتبر القانو% الذ- استحد**A** ص% **,5**ال< المـ**7**ر. الجزا'ر- عقد البيع) بنا**:** على الت**!** اميـ**4**+ ‰H ان< ل**4** ي&% بتعريف لهذا الأ**,**ير وتر***** المسئلة لل"ق< +و@**4** بتنظي**4** لـ**6**احـ< و**7**روط< $ي ظ المرسو**4** التن"ي- ر@**4** 58P94 المـ(ر**Q** $ي1994P03P07 المتعل**I** بنموذ**F** عقد البيع) بنا**:** على الت**!** اميـ**4** الذ- يطبـ**I** $ي مجا الترق@ية العقارية**1** **V**ير لن< و ب**!** دور القانو% ر@**4** 04P11 المحدد للقواعد التي تنظ**4** ن**7**اط الترق@ية العقارية والذ- ‰D على المرسو**4** الت**7**ريعي ر@03P934 المتعل**I** بالن**7**اط العقار-+ جا**:** المـ**7**ر. ص% **,5**ال< بتعريف لعقد البيع) بنا**:** على الت**!** اميـ**14**[K]

52خصا**,** + **1**ق. البـ#**2** بنا**6 1 9** ال$صاصا#م:

يتميز عقد البيع) بنا**:** على الت**!** اميـ**4** بن< عقد **67**لي **,5**$ا للبيع) العاد- الذ- يعتبر عقد ر**/** ا'ي+ و‰ **6**ا% القانو% ي**7**ترط ال**67**لية $ي بي) العقار ‰H لنها تعتبر **7**رطا لإق&با وليس& **7**رطا ل**8**نعقاد حي**A**ل

5 يج= ‰برا**4** عقد البيع) بنا**:** على الت**!** اميـ**4** لما**4** الموا**I** ب**67** مطابـ**I** لل**7**روط التي جا**:** بها القانو% 04P11 م) ‰درا**F** البيانا&% الإلزامية 1

5 يج= ‰ر$ا**I** عقد البيع) بنا**:** على الت**!** اميـ**4** بال‰وطا'**I** المرجعية ال**,**ا**!** ة ب<1

5 يسم**?** عقد البيع) بنا**:** على الت**!** اميـ**4** بـ‰امة ع**5**‰ تعا‰د متوازية بي% المر‰ي العقار- والمـ**E7**تر- ع% طري**I** من**?** **/** مانا&% **6**ا$ية ل**!** ال**?** المـ**7**تر- **6**الزا**4** المر‰ي العقار- ‰ب تسلي**4** البناية للمـ**7**تر- ‰ يطل= م% المهندسي% المعماريي% والمقاوليي% المـ**6**ل"ي% بالانجاز المن**7**ا& **7**هادة التاميـ% تحمله**4** الم(س(و**E**لية الم‰دنية الع**E7**رية المن**!** و**>** عليها $ي المادة 554 م% القان**E**و% المـ**E**دني+ زيادة على ان**,** راط< بتأميـ% ‰جبار- ي**6**تتب< لـ‰دو**I** **G**ندو**!** ال**/** ما% وال**6**"الة المتبادلة للترق@ية العقارية+ وتر$**I** **7**هادة ال**/** ما% ‰جباريا بعقد البيع) بنا**:** على الت**!** اميـ**4** [o]ذل***** لنها ت**/** م% للمال***** استرداد المبال**T** التي د$عها للمقاو $ي حالة ‰**5** **;** #ذا الأ**,**ير1

1تعرف المادة 28 من القانون رقم 11/04 المتضمن نشاط الترقية العقارية البيع على التصاميم كما يلي:(عقد البيع على التصاميم لبناية أوجزء من بناية مقرر بناؤها أوفي طور البناء،هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق وملكية البيانات من طرف المرقي العقاري ولفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.)

2 ليلى زروقي وعمر حمدي باشا،المرجع السابق،ص270و271.

53م-ا#ا البـ#2 بنا6 1 9 ال$صاصا#م:

#ذ2 التقنية تم6% المال* م%L

5 تملا* العقار مو **/** و. ال**7**را: بـ6م% @ 1

5 تحديد العقار الذ- اراد **7**را(2 واستـ**5**م< $في تاريـ**Z H**حـ**1**

5 الحـ**!** و على المبالـ**T** ال**5**زمة **, 5** مدة البنا:**1**

5 المبالـ**T** المد$وعة ت**6**و% م(منة لـ**dG ! ن**دو**I** ال **/** ما% وال**6**"الة المتبادلة للتر@ية العقارية **1**
بالنسبة للمقاو $ال**بيع)** على التـ**!** امي**4** يعطي< $ا'دتي%L

5 / ما% بيع) العقارا& التي سينجز#ا وبذل* يتـ"ادG م**67** عد**4** البيع)+ بحي**A** يبيع) العقار @ب ف**12**نجاز

5 ف**6**انية استعما الأموا المد$وعة م% طرف الم**7**تري% **H**نجاز العقار مح البيع)+ وبذل* يتـ"ادG
الإ**6**قار م% طلبا& القرو **3** عند البنو* و#ذا ما ينق > م% ق**6**م% البيع)**1**
لما بالنسبة للبنـ*L

$تقنية البيع) على التـ**!** امي**4** تعطي للبنـ* $ا'دة لساسية بحي**A** تم**6**ن< م% التد**,** $في وسط م(م%+ باعتبار
% #ذ2 التقنية تعد]منة نسبيا**1**

الفر% الثاني:القروض الخاصة بالق**!**ا% المن**:** م.1

ف% من**?** القر **3** $في #ذا القطا**.** م% طرف م(سسا& القر **3** منظ**4** بالاجرا:ا& تنظيمية **,**ا **!** ة+ متعلقة
بطرا**I** من**?** القرو **3** و**6**ذا تحديد نسبة ال"ا'دة + $نجد نوعي% م% القرو **3** تتمB $فيL
(و)* ا'$راض $و&#ر ال>**;/**:

لمسسا& #ذ2 التقنية بالقرار الم(رQ $في1971P02P19+ $قد **6**ا% يهدف لتمويـ بنا: مس**6**% ل**6 7, <**
طبيعي يملا* حسا= تو$ير عاد- لـ**dG** ال **!** ندو**I** الوطني للتو$ير والإحتياط+ وذل* بمنح< ف **/** ا$ة للقر **3**
مزايا ف**,**ر**G** تتمB $في ال**7**روط التـ**/** يلية لمدة التسديد ونس= ال"وا'د لجز: م% القر **3** الذ- يمB
ع**7**ري% مرة م% ال"وا'د مجتمعة $في حساب**1**

ثانيا#ا* القروض ا**3**$فا'#ة

#ذ2 القرو **3** #في نتيجة ف"تـ"ا**I** مبر**4** بي% الم(سسة المقر **/** ة والدولة ذل* % #ذ2 الأ**,**يرة ت**," 3** نسبة
ال"ا'دة **6**ما لمنها $في ف"طار المساعدة الإجتماعية ت **/)** لمواH تحـ& ت **!** رف البنو*1

---

1 ابتسا**4** طوبا +المرج**)** السابـ**I**+ <

الفر% الثالث:القروض الخاصة بالق!ا% الم>ا1.=المعا/<.

#و @طا. يستفيد م% المساعدة المالية للدولة ع% طريI ت, !ي> ميزانية لهذا الDر 3 + ولهذ2 المساعدة عدة 670ا L ل%ما مجرد ت,"ي 3 $في نس= ال"وا"د ا0و مساعدا& مبا7رة $في 67 من? ا0و V#ير#ا م% المساعدا& المالية التي يمنحها ل0ساسا ال ! ندوI الوطني للس6%+ و0#4 مقا ندرج< $في #ذا النو. م% الفEطا. #و البي E) بالإيEجار+$قد نEظ4 بموجـ= المEرسو4 التنفيذ- ر@E105P014 الم(رQ $في 12003P01P22الجريد الرسمية عدد04 الم(ر,ة $في2001P04P23

الفر% الرابع2: صور $!ب#ق#ة 1 9 حا)ت و@رو! من? القروض العقار#ة .

0% القرو 3 طويلة الأجـ موجهة لتمويـ نو. ,ا> م% الإستفمارا& تنI مدتها عادة سب) 07 سنوا& و@د تمتد 0لى 20 سنة + والتي تتمF ل0ساسا $في الم7ار#ي) العقارية1

ونظرا لحاجة #ذا النو. م% الإستفمارا& لأموا /,مة وبالتالي @رو 3 6بيرة+ $0% البنو* والم(سسا& المالية منها ال ! ندوI الوطني للتو$ير والإحتياط بن* ي/) 7روطا !ارمة لمن? #ذا النو. م% القرو 3 + والتي ت,تلف $في بع 3 عنا ! ر#ا حس= نو. المس6% المراد ا@تنا(12

(و)*"رض لبنا6 م>;/A

$في حالة ما6ية @طعة ا0ر 3 والرVبة $في بنا: مس6% ,ا> $0% #ذا البن* يمن? @ر 3 طبقا ل7روط محددة + حيA 0% #نا* معايير لتحديد @يمة القر 3 + و6ذل* @واعد و7روط لتسديد القر 3 1

51معا##ر$ح.#. '#مة القرض:

تتحدد @يمة القر 3 م% 5, ا0ربعة محاور

(5الرا$ب:

5 @اعدة حسا= القر 3 تحدد حس= الرات= ال ! ا$ي1

5 @يمة مستحقا& تسديد القر 3 تتراو\ بي% 30 [و60 [م% @يمة الرات= الإجمالي1

5 0م6انية ر$) القدرة المالية على التسديد ب/ 4 رات= الزوF+ الأوليا:+ الأبنا:+ الإ,وة والأ,وا&1

ب5ال>/ :

5 الس% يحدد مدة تسديد القر 3 + 0ذ يم6% 0% 0% ت ! 0لى40 سنة 1

5 الس% الأ@ ! ى 70 سنة 1

1 منشور قرض لبناء مسكن، بنك العقار ، الموقع الالكترونيwww.cnepbanque.dz.

5Bال;@ **"** الـ$ق.#ري لـD@Cال:

5 @يمة القر **3** تعاد 80 **[** على الأ6B ر م% ال**76**ف التقدير- لـ**D7R**ا 1

.5الفوا,.:

5 بالنسبة للمد,ري% $ال"وا'د تمن**?** لها**4** الحـ**I** $ي الحـ**!** و على @ر **3** بنس**=** ت" **/** يلية بالنسبة لـد$تر التو$ير لل**س6%** وامتيازية بالنسبة لـد$تر التو$ير ال**7**عبي**1**

5 نظريا @يمة القر **3** تساو- 30 مرة @يمة ال"وا'د الإجمالية**1**

5 يم**6%** ر$**)** @يمة ال"وا'د ب **/ 4** $وا'د الزو**F+** الوالدي%**+** الأبنا**:+** الإ,وة والأ,وا**&1**

2*'وا**1.** و@رو**!** $**>.#.** القرض.

ت**, /**) القرو **3** لقواعد و**7**روط **,**ا **!** ة بالنسبة للتسديد وم**6**ونا**&** الملف حي**A** تتمB $يما يلي[1]

(*;#ف#ة ال$**>.#.**:

%9 مستحقا**&** تسديد القر **3** يم**6%** **%0** تقتط**)** ابتدا**:**ا م% ال**7**هرالأو الذ- يلي $ترة من**?** القر **3** + وذل***

7هريا **6**ما يم**6%** ا,تيار تسديد القر **3** **6** **5B**ة **70**هر+ ستة **70**هر **0**و سنة**1**

ب**5**ال@رو**!**:

5 رات**=** ط&**1**

5 ح**!** ة **0**و مسا#مة **7, !** ية م% الما تعاد ال"ر**I** الموجود بي% @يمة القر **3** وال**76**ف التقدير- لـ**D7R**ا 1

5 **H** يم**6%** **%0** ي**6**و% #ذا المبل**T** **0**دنى م% 30 **[** م% القيمة الإجمالية للبنا**:1**

5Bالم **"**:

5 نس,ة م% عقد مل**6**ية الأر **3** احترم**&** $ي **0**جرا**:**ا**&** التسجي والن**7**ر**1**

5 **7**هادة سلبية للمر#%**1**

5 نس,ة م% ر, **!** ة البنا**:1**

5 **76**ف الرات**=** و**7**هادة العم **0**و نس,ة م% السج التجار- والإنذار الجبا'ي بالنسبة للتجار**1**

5 **7**هادة ال"وا'د بالنسبة للمد,ري%**1**

5 **7**هادة المي**5**د وال**7**هادة العا'لية بالنسبة للمتزوجي% م**)** ال**76**ف التقدير- لـ**D7R**ا 1

---

1 منشور بنك العقار ، المرجع السابق.

ثانiا* 'رض ل@را6 م>;/ Ε بـ#2 بنا6 1 9 ال$صام#مE^A

ل6مانية تمويـ م% لـ امتـ5* مس6% $ي المستقبـ لـدG مقاو @د يـ! ولى نسبة 90[وذل* عـ% طريـI البيـ) بنا: على التـ! اميـ4 و@يمة #ذا القر 3 تحدد و$I لربعة محاور تتـ"I م) القر 3 لبنا: مس6% $ي 5Bة محاور H0 و#يMالرات=+ الس%+ ال"وا'دN+ لما الإ,ت5ف ي6م% $ي سعر الس6% $قيمة القر 3 H يم6% 0% تتعدG 90[م% سعر المس6%+ 6ما 0% المس6% المستقبلي ي67 / مانا وير#% ل! ال? الم(سسة البنi6ية 1

لما بالنسبة للقواعد وال7روط ال,ا! ة بالتسديد م) م6ونا& ملف تتمB $يما يلي:

51;#ة#ة ال$>.#.:

0% تسديد المستحقا& ي6و% عادة 7هريا+ 6ما يم6% ا,تيار تسديد القر 3 6 ML 5Bة 07هر+ ستة 07هر لو سنة N+ م) ل6مانية تقلي> مدة تسديد القر 3 مسبقا بد$) 12 د$عة على الأ@ م) تاجي @د يـ! ولى 36 7هرا1

52ال@رو!:

5 يج= 0% ي6و% الد, دا'4 ومنتظ14

5 تقدي4 د$عة لولية تساو- ال"را بي% @يمة القر 3 و@يمة الس6%1

5 H يم6% 0% ي6و% #ذا المبلT ال@ م% 10[م% @يمة الس6%1

53الم ":

5 عقد بي) على التـ! اميـ4 موB م) تبيا% 7روط الد$)1

5 7هادة / ما% م% المقاو مسجلة لدG ! ندوI ال / ما% وال6"الة المتبادلة للتر@يةـ1

5 @رار استـ"ادة م% مس6% يقد4 م% طرف المقاو + يت / م% سعر المس6% سعت> ومقر12

ثالثا* 'رض ل@را6 م>;/ ل.F الخوا + .

ي6% 7را: مس6% لـدG ال,وا> حالة عد4 الح! و على مس6% جديد+ وذل* $ي 67 بناية $ردية منجزة لو $ي طريـI Hنجاز لو مس6% @دي14

و@يمة #ذا القر 3 تحدد بنـ" ; الطريقة السال"ة الذ6ر 0% H9 المبلT التسا#مي يعاد 20[على الأ@ م% السعر الإجمالي لمس6%+ والم(سسة المقر / ة تمن? @ر / ا يـ! ولى 90[م% السعر المتبقي لمد$)1 لما بالنسبة ل6ي"ية التسديد وال7روط ال,ا! ة بـ> $تتب) ال,طوا& ذاتها م) القرو 3 الأنـ"ة الذ6ر+ بينما م6ونا& الملف $هي ت,تلف حس= نوعية البنا: المراد اقتنا(2 وذل* لما

1 منشور بنك العقار ، المرجع نفسه.

51ل@را6 م>;/ '.#م ل.F الخوا + :

5 وعد بالبي) موBا او عر$ي1

5 عقد الملا6ية 1

5 تقرير المعاينة 1

5 7هادة سلبية للمر#%1

52ل@را6 بنا#ة &ر.#ة 7اG-0:

5 عقد ملا6ية الأر 3 م) تقرير تقيي4 الملا6ية 1

5 وعد بالبي) H ي7ترط %% ي6و% موBا لتسهي الإجرا:ا&1

5 7هادة سلبية للمر#%1

5 7هادة تطابقية للملا6ية

53ل@را6 بنا#ة &هي !ور ا3ن7ا-:

5 عقد ملا6ية الأر 3 م) تقرير تقيي4 الملا6ية 1

5 ر, ! ة البنا:1

5 وعد بالبي) موBا1

5 7هادة تطب& وجود الملا6ية يت4 است,راجها م% البلدية 1

رابعا: 'رض ل@را6 م>;/ $ر'وي ل.F مقاول.

ل7را: مس6% جديد لدG مقاو عمومي او ,ا > + يمن? التمويـ ال5ز4 @د ي ! @لى 90 [م% السعر الإجمالي للمس6%+ وتحدد @يمة #ذا القر 3 طبقا للطريقة المسال"ة الذ6ر+ لما م6ونا& الملف تت/ م% على ما يلي:ا

5 @رار من? مس6% يدو% م% طرف المقاو يحدد $ي< سعر المس6%+ سعت< م) العنوا%+ والم5حظ عند استعرا 3 #ذ2 الأمثلة ال,ا ! ة ب7روط من? القرو 3 العقارية فنها H ت,لوا م% ال/ مانا& باعتبار#ا الوسيلة الأساسية للتثمي% للبن* م% ,طر عد4 التسديد ولأ#مية #ذ2 ال/ مانا& , ! ! نا لها المبحA الموالي1

المبحث الثاني:الضمانات الخاصة بالقرض العقاري.

% القر 3 مبني على معيار لساسي و#و الBقة التي تنت^ ع% معر$ة المقر 3 الجيدة لمEقتر 3 + م) ت6د2 م% التح ! على الديو% بدو% 0- م67 6و% المست"يد لـ< عادة م ! ادر مادية ومالية 6l$ية تم6ن< م% تبر'ة ذمت< $ي الأج المت"l عليـ+وزيادة على معيار الBقة ي7ترط عن ! ر],ر و #و تقدي4 / مانا&+حيA ت6و% Mلموا المدي% جميعا / امنة لو$ا: ديون<N +و#ذا ما يدعى بال / ما% العا4 الم,و لمدا'ني% العاديي%1

ل6% و / عية الدا'% العاد- بنسبة للبن* يجع #ذا الأ,ير معر 3 لعدة 0,طار+6و% الدا'ني% $ي منا$سة بينه4 +و الدا'ني% 0 ! حا= الإمتياز يتقدمو% على الدا'ني% العاديي%+ ولت"اد- #ذ2 الو / عية , و القانو% للبنو* حl ف7ا: / ما% عيني ملحl بما عقار-+ و#و ما يعرف بالر#E% الرسمي الذ- سنتناولE< $ي المطلـ= الأو + لما المطلـ= الBاني سنتعر 3 لل6"الية التي تعد تثمينا 7, ! يا+و$ي المطلـ= الBالA سوف نتطر l ف لى حl التق, ! ي< و$ي المطلـ= الرابـ) ف لى حl الإمتياز+و@د , ! ! نا المطلـ= ال,ام ; لمتعرف على ! ور 0,ر Gل / مانا& 6التثمي% ال,ا< بـ7ر6ة / ما% القر 3 العقار- و6ذا التثمينا&1

الم! ب الأول: الرG/ الر<مي.

لت6يد الو /) المميز لمدا'% المقر 3 يت4 تو@ي) ما يدعي بات"ا@ية Hlستثمار ال,ا ! ة بالقر 3 العEقار- ف ذ ي7ترط $ي الم6ية العقارية المر#Eونة م% طرف المقتر 3 / مEانا لد$) دين< 0 ! 5 وال"Eوا'د+ التي ت6و% مو / و. تقيي4 مسبl م% طرف ,برا: م(#لي% وبم ! اريف يلتز4 بد$عها المقتر 3 1 ف ذ% ات"ا@Eية القر 3 0 ! بحـ& 7رطا لتقييد الر#% الرسمي لدG المحا$ظة العEقارية الم,ت ! ة @ليميا م) / رورة تبيا% 6 المعلوما& حو العقار مو / و. الر#% على جداو التسجي المنظمة بموجـ= حـ46 المادة 93 م% المرسو4 63Y76 الم(رQ $ي 1976P03P25 ال,ا< بالد$تر العقار-1

الفر% الأول: $عر#" الرG/ الر<مي وخصا,صه.

(و)*$عر#" الرG/ الر<مي.

يعرف الم7ر. الجزا'ر- الر#% الرسمي $ي المادة 882 م% القانو% المدني على لن<ML الر#% الرسمي عقد ي6س= بـ< الدا'% حقا عينيا على عقار لو$ا: دين< ي6و% لـ< بمقت / ل2 0% يتقد4 على الدا'ني% التاليـ% لـ< $ي المرتبة $ي استي"ا: حق< م% Bم% ذل* العقار $ي 0- يد 6l%N1

1 لنظر المادة188م% القانو% ر@58P754 المتعلl بالقانو% المدني+الساب الذ6ر1

ويستـ"اد مـ% #ذا التعريف ك% المـ7ر. @د ك5ط1 ا ! ط5\ Xالر#% الرسميX على العقد الذ- ين7ا الحـ1 العيني التبعي لم ! لحة الدا'%1K

ولقد استقر ال"قد على ط5ـ1 ا ! ط5\ الر#% الرسمي على الحـ1 العيني التبعي الذ- ين7< عقد رسمي1

ولقد ورد $في المذ6رة الإي / احية تعريف لحـ1 الر#E% بشن<ML سلطة يرتبها القانو% لل دا'% المرتهE% على العقار المر#و% يستطي) ك% يستو$في حق< م% Bم% العقار1N

وبرر و ! "< بشن< حـ1 تبعي+ ك< H ين7ت مستق5 بذات<+ ب ين7ت / ما% لل و$ا: بالتزا4 @ا'4 وم% 4B ين7ت تبعا ل8لتزا4 الأ ! لي / مانا لل و$ا: ب< $يتبع< $في ! حق< وانق / ا'<1O

وما تجدر الإ7ارة ل ي< #و ك% المـ7ر. بتعري"< لل ر#% بشن< عقد Vا= $6رة العقد على $6رة الحـ1 الذ- ين7ت ع% العقد و6ا% م% المستحس% ك% يعرف الر#% باعتبار2 حقا وذا الحـ1 #و الDاية+ وما العقد H9 وسيلة ن7و'<+ و#ذ2 المـ5حظة نستوحي م% ال6تا= الرابـ) م% القانو% المدني تحـ& عنوا% Xالحقو1 العينية التبعيةX1

وعلى / و: #ذ2 المـ5حظة يم6% تعريف الر#% بشن<ML حـ1 عيني ين7ا بمقت / ى عقد رسمي / مانا لل و$ا: باHالتزا4+ و#و يمن? ! احب< حـ1 تتب) العقار $في ك- يد 6ا% واستE"ا: حق< م% Bمن< بالتقE4 على الدا'ني% العاديي% والدا'ني% المرتهني% التاليي% ل<1NU

ثان#Plخصا, + الرG/ الر>مي:

$م% 5, ما سبـ1 يم6% است,5 > , ! ا'< الر#% الرسمي والتي تتمB $يما يلي-ا

51الرG/ الر>مي حـ H 1#ني $بعي:

$هو تاب) لDير2 يقو4 على / ما% الو$ا: ب< حيA ك% #ذ2 التبعية تسيطر على ك6ا4 الر#% الرسمي و#ذا م% 5, ك% الر#% يتب) الحـ1 الأ ! لي المـ / مو% $في وجود2 وانق / ا'< و ! حتE< وبط5نE+> $الر#% H يم6% ك% ي6و% وذا 6ا% الحـ1 المـ / مو% باط5 و@اب ل8بطا و حـ46 بالبطا< وبالتالي زوا #ذا الحـ1 سيتبع< زوا حـ1 الر#% الرسمي 6ما ك< وذا 6ا% الحـ1 المـ / مو% موجود و انق / ى لأ- سب= م% ك سبا= الإنق / ا: ينق / ي الر#% الرسمي بالتبعية ل<1-

1 نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية ، دار الجامعة الجديدة ، القاهرة،دون رقم الطبعة،سنة2007ص37.

2 رمضان محمد أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية ، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة،1998،ص159.

3 زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأصل، تيزي وزو، الجزائر،بدون ذكر الطبعة، سنة2009،ص11.

4محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري والتأمينات، الجزء السابع،دار هومة، الطبعة الأولى سنة2009.

52 الرG/ الر>مي حH 1#ني $بعي) #ر. ا) 1 9 1قار:

الأ ! %% الر#% الرسمي H يرد H9 على عقار+ ويستثنى م% #ذا الأ ! بع 3 المنقوH& بح46 طبيعتها ال,ا ! ة والتي H ت6و% H9 بنا:ا على ن> @انوني+ و#ذا عم5 بالمادة 886 ال"قرة الأولى م% القانو% المدني الجزا'ر- التي تن> H ML يجوز %% ينعقد الر#% H9 على عقار ما ل4 يوجد ن> ية / ي بDير ذل*1N

53الرG/ الر>مي حH 1#ني $بعي لعقار J#ر 'ابل ل $7-,ة:

وية ! د بمبد0 عد4 التجز'ة %% الر#% ينق العقار بـ6ما< ل / ما% الو$ا: بالدي% 6ا< بمعنى %% العقار المر#و%+ و6 جز: منH يعتبر / امنا ل6 الدي% و#ذا ما ن ! & علي< المادة 892 م% القانو% المدني الجزا'ر- ML 6 جز: م% العقار 0و العقارا& المر#ونة / ام% ل6 الدي%+ و6 جز: م% الدي% م / مو% بالعقار 0و العقارا& المر#ونة 6لها+ ما ل4 ين> القانو% 0و ية / ي الإت"ا ا بDير ذل*1N[K]

الفر% الثاني: (نوا% الرG/ الر>مي.

(و)* الرG/ الر>مي ا$3فا'ي:

المدي% الرا#% المسمى المن7` يبر4 ر#نا ي6و% #و المال* ل< لدا'ن< بموج= عقد $يما بينهما+ وعقد الر#% الرسمي يج= %% ي4 بتد, مو ا م) , / وع< للقيد والتسجي على مستو G المحا$ظة العقارية 6ما يج= %% يحدد القيد 6 10 سنوا& و H9 $ 5 B0ر ل<+ ل6% يم6% ع"ا: الر#% الرسمي م% التحديد لمدة 35 سنة ب7رط %% يبي% ذل* $ي العقد1

وحس= القانو% المدني يم6% لطرف القا A %% ير#% عقارا ي6و% ما6ا ل< ل ! ال? المدي%+ و$ي #ذ2 الحالة ن6و% ب ! دد 6"الة تدعي بال6"الة العينية1

ثان#ا* الرG/ الر>مي القانوني:

لس ; #ذا النو. م% الر#و% بمقت / ى المادة 96[O] م% القانو% ر@4 11P02 الم(رQ $ي2002P12P24 المت / م% @انو% المالية لسنة 2003الجريدة الرسمية عدد86+والمعدلة بموج= المادة56 م% القانو% ر@16P054الم(رQ $ي 2005P12P31 المت / م% @انو% المالية لسنة2006 +حيA و /) تنظي4 ل ! ال? البنو* والم(سسا& المالية ل / ما% تDطية مستحقاتها والإلتزاما& المت"ا عليها اتجا#ها1

$ال#% الرسمي من? بموج= ن> @انوني لمجموعة محددة م% الدا'ني% على عقارا& ت6و% ما6ا لمدينه4 م% دو% موا$قة #ذا الأ,ير وم% دو% تقديم< لح46 @ / ا'ي 6ما %% الرسمية Vير مطلوبة

1 نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق،ص40.

2أنظر المادة 96 من القانون رقم 11/02 المتضمن قانون المالية لسنة 2003.

$ي عقد القر 3 ولنما ي6"ي 0% ي6و% مبرما $يما بي% الطر$ي% دو% تد, موB1+ م) @يد الر#% الرسمي على مستوG المحا$ظة العقارية 6ي ت6و% ل< حجية $ي مواجهة الDير+ #ذا القيد مع"ى م% التجديد لمدة 30 سنة 1

ثالثا* الرG/ الر>مي القضا,ي:[A]

لقد تطر1 الم7ر. للر#% الرسمي الق/ ا"ي $ي ل6ح4 المادة 646 م% @انو% الإجرا:ا& المدنية والإدارية+ باعتبار2 0جرا: تح"ظي والحجز التح"ظي H ي! در 9H حالة ال/ رورة ويست! در بموج= لمر على عري/ ة م% ر"ي; المح6مة التي يوجد $ي دا"رة ا,ت! ا! ها موط% المدي% والأ8ر الوحيد ل< #و و/) لموا المدي% تح& ت! رف الق/ ا: ومنع< م% الت! رف $يها 9/ رارا بدا"ن<1$الر#% الق/ ا"ي #و الذ- ي6و% م! در2 ل6ح4 @/ ا"ية ح/ ورية 0و Vيابية نها"ية 0و م(@تة للذ- ! در الح46 ل! ال< والDال= ينت6د الر#% الق/ ا"ي ب%مر استعجالي1

الفر% الثالث: @رو! ان@ا6 الرG/ الر>مي.

$يها نوعي% م% ال7روط المو/ وعية وال67لية وعقد الر#% يج= 0% ي6و% مطابقا لها L

(و)* ال@رو! الموضو1#ة :

51(G #ة الراG/ :

$قد استلز4 الم7ر. 0% ي6و% الرا#% 0#5 للت! رف+ $الر#% الرسمي بالنسبة للرا#% يعتبر م% 0عما الت! رف H م% 0عما الإدارة1[O]

ذل* بتو$ر الس% القانوني المتمB $ي 19 سنة حس= المادة40 $قرة02 م% القانو% المدني+ سوا: 6ا% #ذا الرا#% #و ن"س< المدي% 0و 7, > 0,ر يقد4 ر#نا لم! لحة المدي% طبقا للمادة 884 م% القانو% المدني+ وH بد م% 6و% ر/ ا2 ,ماليا م% عيو= الر/ ا+ م) تمتع< بقوا2 العقلية ول4 يحجر علي< طبقا للمادة 40 $قرة 01 م% القانو% المدني1

52م ;#ة الراG/ ل عقار المرG و/ :

يج= 0% ي6و% الرا#% حا"زا على سند يB& ملي6ت< للعقار المراد ر#ن< سوا: الرا#% #و ن"س< المدي% 0و 6ا% 7, > يقد4 ر#نا لم! لحة المدي%1

---

1 تؤكد المادة 883 من القانون المدني على انه لا ينعقد إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى، وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك.

2 نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية : الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دار الجامعة الجديدة للنشر، سنة 2005، *ص44*.

ثان#ا* ال@رو! ال@; #ة:

51العق. المن@K ل رG/ الر>مي ا3$فا'ي:

يج= %0 ي6و% عقدا رسميا حيA تن> المادة 883 م% القانو% المدني على ان<HML ينعقد الر#% H9 بعقد رسمي111N+ معنى ذل* %0 ال67لية المطلوبة لإنعقاد الر#% الرسمي #ي الرسمية+ التي يق! د بها الور@ة التي يحرر#ا الموظف م,ت> بتحرير العقود H0 و#و الموA1+ بحيA يحرر العقد و$فا ل8جرا:ا& التي رسمها القانو%1K

52العق. المحرر م/ !ر" الموثH:

يج= %0 يت/ م% جمي) المعلوما& ال5زمة لمعر$ة الدي% الم/ مو%+ 0 ! ا<+ مقدار2+ و6ذل* ت, ! ي> العقار بتعيين< تعيينا د@يقا+ $قاعدة الت, ! ي> تنطبA على الدي% الم/ مو% والعقار المر#و%+ ب و0#مية الت, ! ي> بالنسبة للدي% ت"وA 0#مية< بالنسبة للعقار+ لأ% الر#% 9ذا 6ا% عاما بالنسبة للعقار ب% ير#% المدي% 6 لموال< الحا/ رة والمستقبلية+ $M% #ذا H ي(تي 6Bيرا على ا'تمان< 9ذا 6ان& @يمة الدي% الم/ مو% لهذا الر#% العا4 بسيطة + ذل* لنها H تDطي سوG القلي م% لموا المدي%1O

و9ذا 6ا% الر#% عاما بالنسبة للدي%+ ب% ير#% المدي% لموال< ل/ ما% الو$ا: ب6 ديون< الحا/ رة والمستقبلية+ $M% #ذا الر#% يق/ ي 6لية على ا'تمان<+ لأ% مقدار الدي% الم/ مو% Vير معروف ويحتم الزيادة 9H ما H نهاية وذل* سيحج= 0- دا'%],ر ع% من? ا'تمان< لهذا المدي%1

ول, ! ي> العقار المر#و% تن> المادة 886 م% القانو% المدني على ان<HML يجوز %0 ينعقد الر#% H9 على عقار ما ل4 يوجد ن> يق/ ي بDير ذل*+ ويج= %0 ي6و% العقار المر#و% مما ي! ? التعام $ي< وبيع< بالمزاد و%0 ي6و% معي% تعيينا د@يقا م% حيA طبيعت< وموA@< و%0 يرد #ذا التعيي% 9ما $ي عقد الر#%+ 0و $ي عقد رسمي+ H9 6ا% الر#% باط$N5+ $ال"6رة #ي $ي تعيي% العقار بما ين"ي الجهالة عن<+ و%0 ي6و% #ذا العقار مما يجوز بيع< بالمزاد العلني1

لما بالنسبة لت, ! ي> الدي% الم/ مو% $يج= %0 يحدد مقدار الدي% وم ! در2 وت, ! ي> الدي% يج= %0 يرد $ي عقد الر#% و6ذل* $ي @يد12

---

1 نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق،ص81.

2 سمير عبد السيد تناغو التأمينات الشخصية والعينية : الكفالة ،الرهن الرسمي حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الإمتياز، توزيع منشأة المعارف الإسكندرية ، مصر،سنة 1992،ص125.

الفر% الرابع2: الحقوH الممنوحة ل بنH8.

الر#% الرسمي يرتa= للبن* حI التتبع) وحI التقد14

(و)* حH ال$$ب2:[A]

ي, و الرا#% الدا'% المرتهن% حI تتبع) ال7ي: المر#و% $ي لية يد ينتقl عليها لين"ذ عليx بحقx ويستو$ي دينx م% Bمنx بالأ$ / لية على V ير2 م% الدا'نية+ وذ H يجوز التنا"يذ $ي الأ ! H9 على لموا المدين% $ااذا ما , ر F ال7ي: المر#و% م% مل6ية الرا#%+ H يعود م% الحا'ز للدا'% المرتهن%+ لو H مالx م% حI التتبع)+ 9% ين"ذ عليx $ي مواجهة مال6x الجديد لأ% #ذا الأ,ير لي ; مدينا لx $بواسطة حقx $ي التتبع) يستطي) الدا'% المرتهن% 0% ين"ذ على المر#و% $ي مواجهة مال6x الجديد+ و0% ينز. مل6يتx م% استي"ا: دينx1

حيA تن> المادة 911 م% القانو% المدني على 0نxMLيجوز للدا'% المرتهن% عند حلو لج الدين% 0% يقو4 بنز. مل6ية العقار المر#و% م% يد الحا'ز لهذا العقارN111 وم% #نا تت / ? لنا 7روط حI التتبع) التي تتمB $يL

5 حلو لج الإلتزا4 الم / مو%1

5 يج= 0% ي6و% الر#% نا$ذا $ي مواجهة الحا'ز1

5 0% ي6و% الحا'ز مال6ا للعقار1

ثان#ا* حH ال$ق.م:

يعتبر حI التقد4 لو الأ$ / لية جو#ر الر#% الرسمي+ذل* لأ% الميزة الأساسية للر#% الرسمي #ي السما\ للدا'% المرتهن% التقد4 $ي استي"ا: حقx على الدا'نية العاديي% والدا'نية التاليx% لx $ي المرتبة سوا: بقي العقار $ي يد الرا#% لو انتقا العقار المر#و% 9لى الحا'ز1[O]

و#ذا ما ن ! & عليx المادة 882 م% القانو% المدنيM111% يتقد4 على الدا'نية التاليx% لx $ي المرتبة $ي استي"ا: حقx م% Bمار العقارN111

الفر% الخامL : ;#ة#ة $نف#4 1 9 المال المرGو /.

9% ال"ا'دة الأساسية للر#% الرسمي بالنسبة للبن*+ ت6م% $ي / ما% دينx / مانا حقيقيا والمتمB $ي 0يمة العقار المر#و%+ $ااذا ل4 يف بالدي% للدا'% 9ت, ذ الإجرا:ا& التي تسم? لx باستي"ا: حقx+ حيA تن>

1 حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية ، دراسة تحليلية مقارنة لأحكام الرهن والتامين والامتياز، الدار الجامعية ، ص284.

2 نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص113.

المادة 902 [K]$قرة 01 م% القانو% المدني‌ا Mيم6% لمدا'% بعد التنبيه< على المدي% بالو$ا:+ ‌% ين"ذ بحة< على العقار المر#و% ويطا= بيع< $في الJجا ‌ وو$قا لR‌و / ا‌. المقررة $ي @انو% الإجرا:ا& المدنية والإدارية1N

وبالرجو‌. ‌لى @انو% الإجرا:ا& المدنية والإدارية الجار- ‌ب< العمE ‌ية / ? لنا ‌لجرا:ا& التنEE"يذ على العقار المر#و% والتي تتمB ‌$يا

(و)* وض2 العقار $حت #‌. القضا6.

يقد4 طا= الحجز على العقار ‌لى ر'ي; المحـ6مة التي يوجد $في دا'رة ا,ت!ا! ها العقار م% طرف الدا'% و#ذا طبقا لأحـ6ا4 المادة 272[O] م% @انو% الإجرا:ا& المدنية والإدارية+ وذل* بواسطة محـ / ر @ / ا'ي م) ‌,طار ‌دارة ال / را'= بالحجز+ و‌نذار المدي% بأنـ< ‌ل 4 يد$) مبT الدي% $في 7هر واحد م% تاريZ التبليT الرسمي+ يت4 بي) العقار+ يود‌. ‌لمر الحجز على ال"ور+ ‌و $في اليو4 الموالي للتبليT الرسمي 6@@! ‌ى لجـ ‌ $في م! لحة ال7هر العقار- التاب) لها العقار ويعتبر العقار محجوزا م% تاريZ القيد #ذا ما ت / منت< لحـ6ا4 المادة 725[U] م% @انو% الإجرا:ا& المدنية والإدارية1

ويحجز الدا'% على عقارا& المدي% ‌ذا 6ا% بيد2 سند تن"يذ- يطلب& ‌ب< عد4 6"اية الأموا المنقولة لمدين< ‌و عد4 وجود#ا و#ذا طبقا ‌لمادة 721 م% @انو% الإجرا:ا& المدنية والإدارية1

ويت4 الحجز على العقار بموجـ= ‌لمر على عريـ / ة يـ! در2 ر'ي; المحـ6مة التي يوجد $في دا'رة ا,ت!ا! ها #ذا العقار $في لجـ 08 ‌ليا4 م% تاريZ ‌يدا‌. الطا=+ و$في حالة عد4 @يا4 المحا$ظ العقار- بقيد ‌لمر الحجز م% تاريZ الإيدا‌. وتسلي4 7هادة عقارية ‌لى المحـ / ر الق / ا'ي ‌و ‌لى الدا'% الحا'ز 5, اجـ @@! ا2 08 ‌ليا4 يتعر 3 ‌لى عقوبا& تأديبية المن! و> عليها $في الت7ري) السار- الم"عو و#ذا طبقا ‌لمادة 728[–] م% @انو% الإجرا:ا& المدنية والإدارية 1

ثان#ا* 1.1‌ا‌. العقار ‌ل ب#2:

‌ذا ‌ل 4 يقد4 المدي% المحجوز علي< بالو$ا: 5, 30 يوما م% تاريZ التبليT الرسمي لأمر الحجز+ يحرر المحـ / ر الق / ا'ي @ا'مة 7روط البي) ويودعها بأمانة / بط المحـ6مة التي يوجد $في دا'رة ا,ت!ا! ها العقار المحجوز و#ذا طبقا ‌لمادة 737 [b]م% @انو% الإجرا:ا& المدنية والإدارية 1

---

1 أنظر المادة 902 فقرة 01 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

2 أنظر المادة 272 من القانون رقم09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3أنظر المادة 725 من القانون رقم09/08 السابق الذكر.

3 أنظر المادة728من القانون رقم09/08 نفس المرجع.

4أنظر المادة773من القانون رقم09/08 نفس المرجع.

c يقوم المحـ / ر القـ / ا"ي , 5 ,مسة عـ7ر N15M يوما الموالية لإيداـ. ـا"مة 7روط البيع) بضمانة ال / بط ـ% يبلT رسميا الأ7,ا > الذي% لهم4 مـ ! لحة $ي الحجز و#ذا ما جا:& بـ< المادة 740[K] مـ% ـانو% الإجرا:ا& المدنية والإدارية 1

c يـ,طر المحـ / ر القـ / ا"ي جميع) الدا"ني% والمدي% المحجوز عليـ< بتاريZ وساعة ومـ6ا% جلسة البيع) بالمزاد العلني+ 08 ليا4 ـبـ الجلسة على الأقـ طبقا للمادة 747[O] مـ% ـانو% ـجرا:ا& المدنية والإدارية1 5 الإعـ5% عـ% البيع) ويتم4 ذلـ* , 5 30 يوما على الأقـ6ر و20 يوما على الأقـ ـبـ جلسة البيع) بالمزاد العلني+ وذلـ* بـ% يقوم4 المحـ / ر القـ / ا"ي بنـ7ر مستـ,رجا مـ% السند التنـ"يذ- و ـا"مة 7روط البيع) موـعا منـ<1 ويقوم4 بنـ7ر الإعـ5% بالبيع) بالمـEزاد العـEلني على نـ"قة طالـ= التنـ"يذ و#ذا طـEبقا للمـEادة 749[U] مـ% ـانو% الإجرا:ا& المدنية والإدارية+ ويتم4 تقدير مـ ! اريف ـجرا:ا& التنـ"يذ بما $يها لتعا= المحـ / ر القـ / ا"ي مـ% طرف ر"ي; المحـ6مة بموجـ= لمر على عريـ / Eة تقد4 مـ% طرف #ذا الأ,ير ويعلـ% عـ% التقدير ـبـ ا$تتـEا\ المزاد العلني وينو2 عنها $ي حـ4EE6 رسو المزاد $يما بعد و#ذا طبقا لأحـ6ا4 المادة –752 مـ% ـانو% الإجرا:ا& المدنية والإدارية1

ثالثا: البـ#2 بالمـ-ا. العـ ني

يجر- البيع) بالمزاد العلني $ي جلسة علنية بمقر المحـ6مة التي ا ودعـ& $يها ـا"مة ا7روط البيع) المادة 753 مـ% ـانو% الإجرا:ا& المدنية والإدارية+ بحيA يعتمد الر"ي; العر 3 الذ- H يزاد عليـ< بعد النداـ: بـ< 5A8 مرا& متتالية+ ويلتز4 الراسي عليـ< المزاد بـ% يدـ$) حا انعقاد الجلسة ,مـ; القـ% والمـ ! اريف والرسو4 المستحقة+ ويدـ$) المبلT الباقي $ي لمجـ @@ ! ا2 ـضمانية NO8M ليا4 بضمانة / بط المحـ6مة و#ذا طبقا لأحـ6ا4 المادة 757[b] مـ% ـانو% الإجرا:ا& المدنية والإدارية+ و ذا لـ4 يود. الراسي عليـ< المزاد باقي القـ% 6امـ5 $ي المدة المحددة $ي الـ"قرة اعـ25+ يتم4 ـعذار2 بالرد$) , 5 05 ليا4 وH ـاعيد البيع) العلني على ذمتـ<1

يترتـ= على قيد حـ46 رسو المزاد بالمحا$ظة العقارية تطهير العقار مـ% 6 التضمينا& العينية و#ذا طبقا للمادة 764 [d]مـ% ـانو% الإجرا:ا& المدنية والإدارية وحـ46 رسو المزاد Vير ـابـ لأ- طعـ% #ذا ما تـ / منتـ< المادة [K]765مـ% ـانو% الإجرا:ا& المدنية والإدارية1

5أنظر المادة740 من القانون رقم09/08 نفس المرجع.
5أنظر المادة747من القانون رقم09/08 نفس المرجع.
[3]أنظر المادة749من القانون رقم08/09 السابق الذكر.
[4]أنظر المادة753من القانون رقم09/08 نفس المرجع.
[5]أنظر الماذة757من القانون رقم09/08 نفس المرجع.
[6]أنظر المادة764من القانون رقم09/08 نفس المرجع.

الفر% ال>ا. L : انقضا6 الرG/ الر>مي

ينة / ي الر#% الرسمي 7ئ< $ي ذل* 7% جمي) الحقو ا العينية التبعية ؤما تبعا Hنة / ا: الدي%

الم / مو%+ ؤو ب ! "ة مستقلة ع% انة / ا: الإمتياز4 الأ ! لي1

(و)* انقضا6 الرG/ الر>مي بصفة $بع#ة:

يح46 الر#% مبد ؤ عد4 التجز'ة+ $يرة= على ذل* ؤذا انة / ى جز: م% الإمتياز4 الم / مو%+ $% الر#%

يبقى @ا'ما / امنا لما تبقى م% #ذا الإمتياز4+ وعلى ذل* $ئ< يلزم4 ل6ي ينة / ي الر#% بالتبعية ؤ% ينة / ي

الإمتياز4 الم / مو% بتمام<[1] والبنة* #نا يجر- 7ط=NRadiationM تسجي الر#% الرسمي على مستوG

المحا$ظة العقارية بعقد رسمي يسمى ر$) البد 1NMain LévéeM

ثان#ا* انقضا6 الرG/ الر>مي بصفة (ص #ة :

يم6% ؤ% ينة / ي الر#% الرسمي دو% ؤ% ينة / ي الدي% الم / مو% ب<+ و$ي #ذ2 الحالة ي ! ب? الدا'%

المرتم% دا'نا عاديا ويبقى حق< على ؤسا ; ذل* ون> القانو% المدني الجزا'ر- على سبيب% Hنة / ا:

الر#% الرسمي ب ! "ة ؤ ! لية #ما التطهيرM934 NF141 ا والبي) الجبر-M936 NF141 ا

51ال$! ه#ر:

تن> المادة 934 م% القانو% المدني على ما يلي L ؤذا تم& ؤجرا:ا& التطهير انة / ى الر#% نها'يا N

$ئذا @ا4 الحا'ز بتطهير العقار المر#و% ؤ- @ا4 بالإجرا:ا& المن ! و> عليها $ي المادتي%916 و917

م% القانو% المدني[2] $% الر#% ينة / ي+ وي ! ب? العقار محرر م% الر#% الذ- 6ا% ينقل1

52انقضا6 الرG/ بالبد#2 ال7بري:

ؤذا بي) العقار المر#و% بيعا جبريا بالمزاد العلني سوا: 6ا% ذل* $ي مواجهة مال* العقار ؤو الحا'ز

ؤو الحار ; الذ- سل4 ؤيد العقار عند التـ,لية+ $% حقو ا الرا#% على #ذا العقار تنة / ي باليدا. الـم%

1نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق،ص173.

2تنص المادة 916 من القانون المدني: إذا أراد الحائز تطهير أوجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم في مواطنهم المختارة المذكورة في القيد إعلانات تشمل البيانات الآتية:

- خلاصة من سند ملكية الحائز.
- تاريخ تسجيل ملكية الحائز ورقم التسجيل.
- المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار.
- قائمة بالحقوق التي تم قيدها على العقار قبل تسجيل سند الحائز.
- و تنص المادة 917 من القانون المدني: (يجب على الحائز أن يذكر في نفس الإعلان انه مستعد ان يوفي الديون المقيدة إلى القدر الذي قوم به العقار، وليس عليه أن يصحب العرض بالمبلغ نقدا بل ينحصر العرض إظهار استعداده للوفاء بمبلغ واجب الدفع في الحال أيا كان أجل استحقاق الديون المقيدة.)

الذ- رسا عليه المزاد ٥و يد$عه ٩لى الدا'نية% المقيدية% الذية% تسم? مراتبه4 باستيا: حقو@ه4 م% #ذا الB م%1

و#ذا طبقا لما ن ! & عليه المادة 936 م% القانو% المدني الجزا'ر- $الذا ت4 بي) العقار بالمزاد العلني $برسو المزاد ينق / ي الر#% متى @4 الراسي عليه المزاد بالبدا. الB م% لدG ال,زينة+ $"ي #ذ2 الحالة البن* يست"ي دينه م% #ذا الB م% وينق / ي بذل* الر#% الرسمي1

53lنقضا6 الرG/ بهM8 العقار المرGو/:

$الر#% الرسمي H يرد ٩H على عقار+ $الذا #ا* #ذا الأ,ير #65ا 6ليا ينق / ي الر#% ويبقى الدي% @ا'ما+ #نا يم6% للبن* ٥% يطال= الدي% بتو$ير / مانا& ٥,رG عينية و7, ! ية1

Y٩% الر#% الحياز- الذ- ن ! & عليه المادة123 م% القانو% ر@11P034 والمتعلI بقانو% النقد والقر 3 والم(س ; ل ! ال? البنو* والم(سسا& المالية+H يعتبر ر#% عقار- لأنه وارد على @يمة معنوية منقولة للمح التجار-1

الم! ب الثاني: ال;فالة.

ال6"الة #ي ٥#4 ! ور التثمينا& ال7, ! ية تقو4 على تعدد المس(ولي% $ي تن"يذ الHالتزا14

الفر% الأول: $عر#" ال;فالة وخصا,صها

٩ستنادا لن> المادة 644 م% القانو% المدنيM$٩% ال6"الة #ي عقد ي6" بمقت / ال2 7, > ين"ذ الإلتزا4 ب% يتعهد للدا'% ب% ي"ي بهذا الإلتزا4 ٩ذا ل4 يف به> الدي% ن"س<N1K

ذل* لو ٥اعسر #ذا الأ,ير ت6و% الذمة الأ,رG مس(ولة ع% الو$ا: بن" ; الدي%+بحيA ي,و ل ! احد> حI / ما% ع4 على ال6"ي $هو ٩ذ% يعد دا'نا عاديا وH يترتI= على #ذا الحI التنف)+ وH يحI التنفذ4 على @يمة ال6"الة 1

6ما يم6% ٥% نعرف ال6"الة بأنها عقد بموجبه> يتعهد 7, > ٩سم> ال6"ي للدا'% بتن"يذ ٩لتزا4 مدين> $ي حالة ما ل4 ين"ذ #ذا الأ,ير ٩لتزاما<1O

م% 5, #ذ2 التعري"ا& يم6% است,5 > ال, ! ا' > التالية لل6"الة L

5 ال6"الة عقد ر / ا"ي ينعقد بمجرد ترا / ي الدا'% وال6"ي دو% ا7تراط 67 , ا > Hنعقاد#ا1

5 ال6"الة تعتبر م% عقود ال / ما% ال7, ! ي1

---

1 تنص المادة 644 من القانون المدني: (الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ إلتزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الإلتزام إذا لم يف به المدين نفسه).

2 محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني التأمينات العينية والشخصية (عقد الكفالة)، دار الكتاب الحديث،ص06.

3تعتبر الكفالة البنكية بمثابة عقد قرض حسب نص المادة68من القانون رقم11/03 المتعلق بالنقد والقرض السابق الذكر.

5 ة / 4 ذمة الـ6"ي ¶لى ذمة المدي% ل / ما% الدي%1

5 #و عقد ملز4 لجانـ= واحد H0 و#و الـ6"ي 1

5 #و / ما% تاب) لعقد القر 3 المبر4 بي% البنـ* والمدي% الأ ! لي+ $وجود2 ونطا@< ومدا2 متو@Eف على #ذ2 الرابطة الأ ! لية 1

الفر% الثاني: (نوا% الـ;فالة .

لـ6"الة نوعا% و#نا* 6"الة بسيطة و0 ,رG ة / امنية1

(و)* الـ;فالة الب>#!ة:

ة, و لـ6"ي المـ5حـI م% طرف البنـ* التمس* بحقي% و#ما حـI الد$) بالتجريد وحـI الد$) بالتقسي14

H51ح الـ.&2 بال$7ر#.:

لقد نـ ! & علي< المادة 660 $قرة 02 م% القانو% المدني[K]+ بحي A يعتبر الد$) بالتجريد حـI @رر2 القانو% لـ6"ي البسيط بمقت / 1ا 2ي يستطي) منـ) الدا"%Mالبنـ* $ي #ذ2 الحالةN م% التنـ"يذ على 0موال< @ب 0% ينـ"Eذ على 0موا المدي% ونظرا لعد4 6"اية #ذا النو. م% الـ6"الة لـ0و$ا: بالدي% لـذا تلجـ البنو* $ي 0V= الأحيا% ¶لى الـ6"الة الـة / امنية1

H52ح الـ.&2 بال$قـ>#م:

$قد نـ ! & على #ذا الحـI المادة 664 م% القانو% المدني[O]+ $"ي الد$) بالتقسي4 ي"تر 3 0% #نا* B60ر م% 6"ي لـدي% واحد و$ي عقد واحد و0 ي6ونوا مت / امني% $يما بينه4+ وعلى ذ* $M% الدي% ينقس4 بينه4 وH يجوز لـدا"% 0% يرج) على 0- منه4 H¶ بقدر نسبة م% #ذا الدي%1

ثان#ا* الـ;فالة الـ$ضامن#ة:

و#ي الـ6"الة الـتي يلتز4 بمقت / ا#ا الـ6"ي بالـة / ام% م) المدي% الأ ! لي+ بحي A نجد الـ6"ي والمدي% الأ ! لي $ي مر6ز واحد والـ6"5: $ي مر6ز واحد 6ذ* ¶ذا تعددوا+ $يجوز للبنـ* $ي #ذ2 الحالة ¶% يطال= 0- واحد م% المدينـي% مبا7رة سوا: 6ا% 6"ي5 مت / امنا 0و مدينا 0 ! ليا وH يجوز لـ6"ي #نا

1 تنص المادة 660 من القانون المدني: (لا يجوز للدائن أن يرجع على الكفيل وحده إلا بعد رجوعه على المدين ولا يجوز له أن ينفذ على أموال الكفيل إلا بعد أن يجرد المدين من أمواله ويجب على الكفيل في هذه الحالة أن يتمسك بهذا الحق).

2 تنص المادة 664 من القانون المدني : (إذا تعدد الكفلاء لدين واحد وكانوا غير متضامنين فيما بينهم، قسم الدين عليهم ولا يجوز للدائن كل كفيل إلا بقدر نصيبه من الكفالة ، أما إذا كان الكفلاء قد التزموا بعقود متوالية ، فان كل واحد منهم يكون مسؤولا عن الدين كله إلا إذا كان قد احتفظ لنفسه بحقه في التقسيم).

% يد$) بالتجريد و$قا لن> المادة 665 م% القانو% المدني[1] و@ب ذل* H يجوز لـ< الد$) بالرجو.+ 6ما H يجوز لل6"ي المت / ام% % يد$) بالتقسي4 وذا طالب< البن* بالدي% 6ل<1

الفر% الثالث: @رو! انعقا. الـ;فالة.

حتى تتعقد ال6"الة يج= % تتو$ر $يها جملة م% ال7روط المتعلقة بال6"ي ليا 6ل% م ! در #ذ2 ال6"الة سوا: 6ل% الإت"ا ا+ القانو% لو الق / ا:+ و@د ورد& #ذ2 ال7روط $ي المادة 646 م% القانو% المدني الجزا'ر- والمقابلة لن> المادة 774 م% القانو% المدني الم ! ر- والتي تق / ي L M وذا التز4 المدي% بتقدي4 6"ي يج= % يقد4 7, ! ا موسرا ومقيما بالجزا'ر+ ول< يقد4 عو / ا ع% ال6"ي تأمينا عينيا 1N$ي6ل

$استنادا لن> #ذ2 المادة نجد % 7روط ال6"الة تنص ! ر $يما يلي

(و)* (/ #;و/ الـ;ف#ل مو>را:

بمعنى ن< @ادر على الو$ا: بالإلتزا4 الذ- @ل4 ب / مان<+ والمدي% يلتز4 بالقبا& يسار #ذا ال6"ي و@& ي@را4 ال6"الة 1

ثان#ا* (/ #;و/ الـ;ف#ل مق#ما بال7-ا,ر:

والمق ! ود بالإ@امة $ي الجزا'ر #ي الإ@امة المعتادة+ $5 ت6و% ي@امت< $يها عار / ة+ وH ي7ترط % ي6و% ال6"ي جزا'ر- ب يم6% % ي6و% لأجنبي مقيما بالجزا'ر+ مراعاة لم ! لحة الدا'% عند مطالبت< ال6"ي 1

ثالثا*(/ $$و& ر &ي الـ;ف#ل (G #ة ا)ل$-ام بالـ;فالة:

$C#لية ال6"ي يج= % ت6و% 6لملة عند انعقاد عقد ال6"الة1

الفر% الرابع2: انقضا6 الـ;فالة

% ي@تزا4 ال6"ي @د ينق / ي ب ! "ة تبعية Hنق / ا: ي@تزا4 المدي% باعتبار2 يرت6ز على الإلتزا4 الأ ! Eلي ويعم على الو$ا: ب<+ و#و بذل* تاب) لهذا الإلتزا4 $ي وجود2 و ! حت< وانق / ا'<+ و@د ينق / ي ي@تEزا4 ال6"ي بن" ; الأسبا= العامة دو% انق / ا: الإلتزا4 الم6"و 6ما @Eد ينق / Eي بسEبا= ,ا ! Eة دو% % ينق / ي ي@تزا4 الم6"و 1

لذا سنتعر 3 لحالتي% #امتي% الأولى تت / م% الأسبا= العامة Hنق / ا: ال6"الة التبعية 6لن& 40 ! لية لما القانية $النها تت / م% الأسبا= الـ,ا ! ة Hنق / ا: ال6"الة ب ! "ة ! لية1

1 تنص المادة 665 من القانون المدني(لا يجوز للكفيل المتضامن مع المدين أن يطلب التجريد).

(و)* الأ>باب العامة)نقضا6 ال;فالة بصفة $بع#ة (و بصفة (ص #ة
ينة / ي الإلتزا4 الأ ! لي با/و$ا: ؟ذا و$ى المدي% الأ ! لي با/دي% انة / ى التزام< الأ ! لي والتزا4 ال6"ي با/تبعية+ /ما ؟ذا و$ى بجز: م% الدي% $?% ذمة ال6"ي تبر e $ي #ذ2 الحدود+ ب7رط ! حة ال/و$E/ا: و/% ي6و% 0#5 /لة ! رف $ي<1K

6ما ينة / ي الدي% الم6"و با/تجديد ب?% جدد المدي% الأ ! لي دين< بتDير الدا'% 0و الEدي% $Eي محل< 0و م ! در2 وبذل* ينة / ي الدي% الم6"و وال6"الة ب ! ورة تبعية+ 6ذل* نجد الإنابة والمة ! ود بها #نEا الإنابة ال6املة[O]+ و#ي تجديد الإلتزا4 بتDيير 7, > المدي% 0- تبر0 ذمة المنيE= @بE المنEا= لديE< وب7روط ! حة الإلتزا4 الجديد وعد4 ؟عسار المنا= و@& الإنابة طبقا /لمادة 295 م% القانو% المدني1 و@د ينة / ي الدي% الم6"و با/مقا ! ة ؟ذا توا$ر& 7روط المادة 297[U] م% القEانو% المEدني+ وH تقE) المقا ! ة H؟ ؟ذا تمس* م% /< م ! لحة $ي ذل* و#و المدي%1

زيادة على #ذا ينة / ي الإلتزا4 بدو% ا/و$ا: $ي حاH& متعددة و#ي 6التالي الإبرا:+ اسEتحالة التن"يEذ التقاد4+ $سZ الدي% 0و ؟بطا/<1

ثانE#ا*الأ>باب الخاصة)نقضا6 ال;فالة بصفة (ص #ة.

/قد ل, > الم7ر. الجزا'ر- 0سبا= انة / ا: ال6"الة ب ! "ة 0 ! لية بدو% ?% ينة / ي الإلتزا4 $يما يلي

Y برا:ة ذمة ال6"ي بقدر ما 0 / اع< الدا'% ب,ط'< م% ال / مانا& وذل* دو% انة / ا: الإلتزا4 الأ ! Eلي و#ذا طبقا /لمادة 656 م% القانو% المدني M تبر0 ذمEة ال6E"ي بالقدر الذ- 0 / اعE< الEدا'% ب,ط'< م% ال / مانا&N1

Y برا:ة ذمة ال6"ي /تن?,ر الدا'% $ي ات,اذ ؟جرا:ا& / د المدي% 5, ستة 6 07هر م% ؟نذار ال6"يE /لدا'%+ وذل* دو% انة / ا: Hالتزا4 الأ ! لي طبقا /لمادة 657 م% القانو% المدني HM تبر0 ذمة ال6"يE بسب= تن?,ر الدا'% $ي ات,اذ الإجرا:ا& 0و /لمجرد 0ن< ينف,ذ#N1

Vير ?% ذمة ال6"ي تبر0 ؟ذا /4 يق4 الدا'% بات,اذ الإجرا:ا& / د المدي% 5, ستة 07هر مEE% ؟نEذار ال6"ي /لدا'% ما /4 يق4 المدي% /ل6"ي / مانا 6$ي1

Y ع4 تق4 الدا'% $ي ت"ليسة المدي%+ $تبر0 ذمة ال6"ي بقدر ما 0 ! ا= #ذا الأ,ير م% / Eرر بسEب= #ما الدا'%+ م) بقا: الدي% الأ ! لي طبقا /لمادة 658 م% القانو% المدني M؟ذا ?$ل ; المدي% وجEE=

1 أنظر المادة 260 من القانون المدني: (يشترط لصحة الوفاء أن يكون الموفي مالكا الشيء الذي وفى به وأن يكون ذا أهلية للتصرف فيه)

2 الإنابة الناقصة يقوم فيها التزام المناب بجانب التزام المنيب ويصبح الدائن مدينان بدلا من مدين واحد.

3 أنظر المادة 297 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم05/07.

على الدا'% %0 يتقد4 بدينd< $في التd"ليسة+ وH? سقط حقd< $في الرجو. على ال6"ي بقدر ما 0 ! Eلا= #Eذا الأ,ير م% / رر بسب= الإ#ما 1N

المه! ب الثالث: حH ال$خص# +

ل4 ي&% المه7ر. بنd> يعرف $يd< حI الإ,تd ! ا > + ول6% م) ذل* يم6% م% استقرا: الأح6ل4 الEواردة $في #ذا ال, ! و > لنستنتج^ #ذا التعريف1

الفر% الأول: $عر#" حH ال$خص# +

#و حI عيني تبعي+ يتقرر للدا'% على العقار 0و B60ر م% عقارا& المدي% يمنd< ر'ي ; المح6مة للدا'% بنا:ا على ح46 واج= التنd"يذ ! ادر بالأولوية4 المدي% بالدي%+ وي, و الدا'% التقد4 على الدا'ني% العاديي% والدا'ني% التالي% ل< $في المرتبة $في استي"ا: حقd< م% المقابd النقد- لذل* العقار $في 0- يد ي6و%1K

الفر% الثاني: خصا, + حH ال$خص# + :

يتميز حI التd, ! يd> على 0ندا

Y حI تبعي يدور م) الحI الأ ! لي وجودا وعدما1

HY يتقرر بي% الطر$ي% وفنما م% رd'ي ; المح6مة1

Y0% ي6و% الدا'% حا ! 5 على ح46 واج= التنd"يذ بالأولوية4 المدي% بالدي%1

YحI التd, ! يd> يعتبر نوعا م% الإجرا:ا& التحd"ظية يلجا 9ليها الدا'% لي / م% تنd"يذ الح46 ال ! ادر ل< / د مدينd< $يتجنd= ,طر تd ! رف المدي% $في عقار2 9ذ يستطي) 0% يتبعها $في 0- يد تنفE 9ليهاEا تلE* العقارا& ر4V تd ! رف مدينd< $يها1

الفر% الثالث: @رو! الحصول 1 9 حH ال$خص# +

للحd ! و على حI التd, ! يd> يتطلd= عدة 7روط ذ6ر#ا المه7ر. $في المادة 937 م% القانو% المEدني التي تنd> على ما يلي:Mيجوز ل6 دا'% بيد2 ح46 واج= التنd"يذ ! ادر $في 0 ! الدعوG يلزا4 المدي% ب7ي معي% 0% يحd ! على حI التd, ! يd> بعقارا& مدينة / ما% لأ ! الدي% والمه ! EاريفN ولقEد تطلd= التقني% المدني الجديد 0% ي6و% الدا'% حس% النية وا7تراط< الحd ! و على حI التd, ! يd> نا$Eذ

1 نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية ، الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي، حقوق الإمتياز، دار الجامعة الجديدة للنشر، سنة 2005،ص179.

$ي مواجهة الDير يعتبر , روجا عـ% اعتبار ال7هر المعيار الوحيد للت"ا / بي% الحقوI العينية الأ ! لية والتبعية 6ما استلز4 الم7ر. %% ي6و% الحI ال7, ! ي المراد الح ! و على حI الت, ! ي> ي / Eم% الو$ا: ب< Bاب& بمقت / ى ح46 @ / ا'ي وH ي6"ي %% ي6و% Bابتا $ي سند رسمي و% 6ا% سEندا ! Eالحا للت"ي1K

م% 5, ما سبI ية / ? %% الم7ر. I7ترط $ي الح46 الذ- ي(, ذ الح46 بمقت / ا B5B 2ة 7روط #يا (و)* (/ #;و/ الح;م 'ضا,#ا:

H يتقرر حI الت, ! ي> H9 بنا:ا على حI Bاب& بح46 @ / ا'ي 0- يتقرر بموجـ= ح46 ! ادر م% جهة @ / ا'ية 0- %% ي6و% #نا* نزا. مطرو\ لما4 المحـ6مة1O

ثانـ#ا* (/ #;و/ الح;م وا7ب ال$نف#4: وي6و% $ي حالتي%L

Y1 الحالة الأول9: 9ذا 6ا% الح46 حا'ز لقوة الأمر المق / ي ب< و#و الح46 النها'ي Vير @اب Eلط ع% وبا Hست'ناف 0و المعار / ة1U

Y2 &ي الحالة الثانـ#ة: 9ذا الح46 م7مو Hبالن"اذ المعجـ حتى و% ل4 يتوا$ر ل< @وة الأمر المق / ي $ي E<

وعلى ذل* $ال< يجوز 0, ذ حI الت, ! ي> بنا:ا على ح46 م7مو بالن"اذ المعجـ وي6و% م ! Eير #ذا الحI مرتبطا بم ! ير الح46+ $ال ا0لDي الح46 امتنـ) المعني $ي تن"ي2 وبالتالي يسقط ما ي6و% @د ت4 م% 9جرا:ا& بنا:ا عليـ< وينق / ي بالتالي حI الت, ! ي> الذ- 0, ذ2 الدا'%1–

ثالثا* ح>/ نـ#ة ال.ا,/ و't (خ4 حـ H ال$خص# + :

1* ح>/ نـ#ة ال.ا,/ :

يستطي) 0- دا'% %% يتح ! على حI ا,ت ! ا> على عقارا& مدنية]يا 6ا% م ! در دين< $يستو- %% ي6و% نا7'ا ع% عم @انوني 0و $ع / ار نا$) 0و ن> @انوني ليا 6ا% محا< مبلDا م% النقود 0و عم5 0و امتناعا ع% عم + و$ي #ذ2 الحالة الأ,يرة ي / م% الإ,ت ! ا> ما يستحق< الدا'% ع% تعريف بسب= 9, 5 المدي% بالالتزام< وطالما %% حI الدا'% Bاب& بمقت / ى ح46 @ / ا'ي متوا$رة $ي< ال7روط المذ6ورة سابقا b+ ل6% ا7تراط الدا'% طال= الت, ! ي> %% ي6و% حس% النية ر4V الن> علي E<$ ي القE وانين% الأ,رG على Vرار القانو% المدني الم ! ر- $ي مادتE< 1035X %% يح ! متى E6ا% حسE% النيE ة م% ا,ت ! ا> بعقارا& مدنية / مانا لأ ! الدي% وال"وا'د والم ! اريفX1

1رمضان محمد أبو السعود، همام محمد محمود زهران، التأمينات الشخصية والعينية،دار المطبوعات الجامعية،القاهرة، مصر،دون ذكر رقم الطبعة،سنة1998.

2 نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية ، المرجع السابق ،ص181.

3 نبيل إبراهيم سعد ،نفس المرجع ،ص182.

4 نبيل ابراهيم سعد، نفس المرجع، ص183.

5 محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية، ديوان مطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية ، 1990،ص441.

H9 %% ما ي5حظ $في المادة 937 م% القانو% المدني الجزا'ر- لنها ل0D& #ذا ال7رط لأ% المق ! ود بE<
عد4 ! دور f V م% طرف الدا'% و%% ال f D ي"سد 6 7ي: دو% الحاجة 9لى ن < عليE< لEذل* وج=
%% ي6و% طال= الت, ! ي < حس% النية1

2* الو'ت ال4ي) #7و- (/ #لخ4 ال.ا,/ H ح ال$خص# + : و#و $في حالتي%L

(5 ال3خ$صا + بع. و&0 الم.#/: ن ! & المادة 937 ال"قرة 02 مدني L H يجوز لEدا'% بعEد مEو&
المدي% 0, ذ ا,ت ! ا < على عقار $في التر6ة1X

ب5حالة l1<ار الم.#/: #نا* حالة 0,r G H يجوز 0,ذ ح l الت, ! ي < $يها و#Eي و@E& تسEجي
! حي"ة دعو9 G9عسار $في القانو% المدني الم ! ر- Mالمادة265N و9H ترت= على ذل* الإ,5 بقاعEدة
المساواة بي% الدا'ني% لما 9ذا ! در الت, ! ي < @ب تسجي الإعسار $ل% الت, ! Eي < ي6و% @ابE
ل5حتجاF ب< على الEدا'ني% ال J,ري% بE7رط تواf$ر حس% نية الدا'%+ وH نجEد ما يقابE #ذا الن <
$في القانو% المدني الجزا'ر-1K

الفر% الرابع2: انقضا6 H ح ال$خص# +

ينة / ي ح l الت, ! ي < 9لما ب ! "ة تبعية وذل* بانة / ا: الدي% الم / مو% و9لما ب ! "ة 0 ! لية وذل* ب ! "ة
مستقلة ع% الدي% الم / مو% ب< ويستمر #ذا الدي% ويظ @ا'ما رV4 انة / ا: ح l الت, ! ي < 1

(و)* انقضا6 H ح ال$خص# + بصفة $بع#ة:

ن < الم7ر. الجزا'ر- $في ن < المادة 933 م% القانو% المدني على 0ن< Mاينة / ي ح l الر#% الرسمي
بانة / ا: الدي% الم / مو%+ ويعود مع< 9ذا زا السب= الذ- انة / ى ب< الدي% دو% 9,5 بالحEقEEو l
التي ي6و% الDير حس% النية 6سبها $في ال"ترة ما بي% انة / ا: الح l وعودت<1N

م% 5, ن < #ذ2 المادة نست7ف %% 0لسبا= انة / ا: الدي% #في ن"سها 0لسبا= انة / ا: ح l الت, ! Eي <
ب ! "ة التبعية ومن< $%لسبا= زوا الدي% تتا, > $في النقاط الJتيةL

5 وجود عقد باط لعد4 الر#% 0و Hنعدا4 المح 0و لعد4 الم7روعية السب= 0و ل,ا $في ال67 $يبط
العقد ويبط مع< الدي% وبالتالي ح l الت, ! ي <1O

5 %% ي6و% ن7و: العقد مع l على 7رط $لس1Z

---

1 . محمد حسنين، المرجع السابق، ص133.

2 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية ، الجزءالعاشر، دار إحياء التراث العربي،مصر، سنة 1970، ص715.

5 و@د ي6و% الدي% ! حيحا ويبقى ول6ذ< بسب= م% لسبا= انق / ا: الإلتزا4 وبانق / ا: الدي% ينق / Eي ح I التق, ! ي > مع<1[K]

5 وم% الأسبا= التي ينق / ي بها الدي% #و الو$ا: بمقاب + التجديد+ المقا ! ة+ اتجا2 الذمة+ الإبEرا:111 ب7رط ل% ي6و% الدي% @د انق / ى ب ! "ة نها'ية وH9 بقي ح I التق, ! ي > / امنا لل$ا: بمEا يبقEى م% الدي% ل,ا ! ية عد4 @ابلية ح I التق, ! ي > للمتجز'ة1

ثان#ا* انقضا6 Hح ال$خص# + بصفة (ص #ة:

ينق / ي ح I التق, ! ي > ب ! "ة 0 ! لية لRسبا= التالية L

5 التنازع% ح I التق, ! ي > 1

5 ق ينق / ا: ح I التق, ! ي > باتحاد الذمة1

5 #5* العقار 0و زوا الح I الم, ! > 1

5 تطهير العقار المحم بح I التق, ! ي > 1

5 ق ينق / ا: ح I التق, ! ي > بالبي) الجبر-1

الم! ب الرابع2: Hح ا)م$#ا-

ح I الإمتياز تثمي% ين7ت بمقت / ى ن > $ي القانو%+و#و $ي #ذا ي,تاف ع% بقية التثمينا& وا E,Hت5ف $ي الم ! در #و الذ- يميز2 لساسا+ لأ% القانو% #و الم ! در Vير المبا7ر ل6 التثمينا&+ H9 ل< بالنسبة لحقو I الإمتياز $هو م ! در#ا المبا7ر وعلي< سنقو4 $ي #ذا المطل= بتعريف ح I الإمتياز وبيا% لنواع< التي @رر#ا $ي القانو% المدني 0لى جان= ح I الإمتياز المقرر للبنو* والم(سسا& المالية بموج= @انو% ر@4 11P03 المتعل I بالنقد والقر 3 1

الفر% الأول: $عر#" Hح ا3م$#ا-

عرف الم7ر. الجزا'ر- ح I الإمتياز $ي ن > المادة 982 م% القانو% المدني بقول<ML الإمتياز 0ولوي Eة يقرر#ا القانو% لدي% معي% مراعاة مرتب< ل ! "ت< وH ي6و% للدي% 0متياز H9 بمقت / ى ن > @انوني N1وي5حظ على #ذا التعريف 0وH ل% الم7ر. @د عرف الإمتياز بأن< 0ولوية+ وعلى ذل* $جEو#ر الإمتيEاز #Eو الأ$ / لية التي يهي'ها للدا'%+ وقانيا @د 0و / ? التعريف بأنها 0ولوية يقرر#ا القانو%+ وقاBا @Eد @Eرر الم7ر. ل% #ذ2 الأولوية التي يقرر#ا القانو% ت6و% مراعاة ل ! "ة معينة $ي الدي% الم / مو% وم ! در12

1 عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص716.

6ما %% الم7ر. ل4 يذ6ر %% حا الإمتياز حا عيني على ,5ف ما $عل< بE#ار% الرسEمي وحE
الت, ! ي> وبذل* حتى H يقط) بر0- $في ال,5ف حو طبيعة بع 3 حقوا الإمتياز وب! "ة ,ا ! Eة
حقوا الإمتياز العامة+ 6ما ل4 يذ6ر $في التعريف حا التتب) وذل* لأ% م% بي% حقوا الإمتيEاز مEا H
يعطى ! احب< حا التتب)+ و#ذ2 #في حقEوا الإمتياز العامة 6ما سEنرG+ و6ذل* ل4 ي7ر التعريEEف
0لى مح الإمتياز وذل* %% م% حقوا الإمتياز ما ية) على منقو معي% 0و عقار معي%1K
6ما نست,ا> م% ال"قرة ال0انية م% ن> المادة نتيجتي% $في بال#T الأ#مية+ تتمB الأولى $في وجود حا
الإمتياز تلقا"يا بقوة القانو% لرعاية وحماية حا معي% و#نا على الدا"% $قط 9ببا& حق< $في الإمتياز 0-
%% ي9ب& وجود الدي%+ لما ال0انية $تتمB $في الت"سير ال/ يا لن! و> القانو% المت/ منة لحا الإمتياز[2]

الفر% الثاني: (نوا% حقوH ا3م$#ا-.

تنقس4 حقوا الإمتياز م% حيA محلها 0لى @سمي%L حقوا الإمتياز العامة وحقوا الإمتياز ال,ا ! ة+
و#ذا ما ن> عليE< الم7ر. $في ن> المادة 984 م% القانو% المدني1

(و)* حقوH ا3م$#ا- العامة:

حقوا الإمتياز العامة #في التي ترد على جمي) الأموا المدي% وتحو للدا"% ! احE= الإمتيEاز الحE
$في استي"ا: دين< بالأولوية 0و التقد4 على ما لدG المدي% م% لموا و@& التن"يEذ+ منقEوH& 6انE& 40
عقارا& ب! رف النظر عما 6ا% لدي< م% لموا و@& ن7و: الدي% الممتاز+ ولما 6انE& #ذ2 الحقEوا H
ترد على لموا معينة بالذا&+$هي H تر,و ! احبها 0- تتب) وH يج= 7هر#ا 0ذا 6ا% محلهEا عقEار
وجع الم7ر. لها لسبقية $في المرتبة على 0- حا 0متياز عقار- 0,ر و0- حا ر#% رسمي مهما 6ا%
تاريZ @يد2U+ #ذا ما جا: $في ن> المادة 986 م% القانو% المدني+ و#ذا ينطبا على حا 0متياز القر 3
العقار- الذ- ذ6ر2 الم7ر. الجزا"ر- $في @انو% ال,ا> والمتعلا بالنقد والقر 1 3

ثان#ا* حقوH ا3م$#ا- الخاصة:

حقوا الإمتياز ال,ا ! ة #في التي ترد على منقو 0و عقار معي% $هي تنقس4 بدور#ا 0لى @سمي%L حقوا
0متياز ,ا ! ة ترد على منقو وحقوا 0متياز ,ا ! ة ترد على عقار ومقا الإمتياز ال,ا> على عقار

---

1 . نبيل سعد إبراهيم، التأمينات العينية والشخصية: (الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، الكفالة)، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية، مصر، دون ذكر الطبعة ، سنة 2007، ص253و254.

2 زبار نوفل زوينة ، حق الإمتياز في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير فرع العقود والمسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم الإدارية ، بن عكنون الجزائر، سنة 2002-2003، ص10.

3 نبيل إبراهيم سعد ، المرجع السابق ، ص255.

لمتياز با') العقار ولمتياز المبالT المستحقة للمقاولي% والمهندسي% ولمتياز الE7ر6ا: الEذي% اتسEموا عقارا[1]

وتتميز #ذ2 الإمتيازا& بأنها حقوI عينية تمنح? ! احبها حI التقد4 على قيم% الما المقررة عليه+ وحI التنب) ر4V ة ! رف المدي% $يها+ حيA ال4 المE7ر. / رورة E7هر #ذ2 الحقوI ع% طريI تقييد#ا+ على ع6 ; حقوI الإمتياز العامة+ لما الطريقة التي يت4 بها @يد #ذ2 الحقEوI ن ! E& عليهEا المEادة 93 م% المرسو4 63Y76 المتعلI بتأسي ; السج العقار-1[2]

الفر% الثالث: IمE$#ا- البنو8 والمE0>>ات المال#ة

/ مانا للقر 3 العقار- ولتحقيI الإ'تما% @4 المE7ر. بتأسي ; حI لمتياز ع4 للبنEو* والمE(سسEا& المالية Hستي"ا: دينها وال"وا'د المترتبة على القر 3 و$وا'د التC,ير+ حيA ي6و% #ذا Hمتياز على جمي) الأمE5* والديو% والأر ! دة المسجEلة $ي الحسا= / مانا لد$) 6 مبلT يترتE= 6C ! دي% لو $وا'د لو م ! اريف 6 الديو% المستحقة للبنو* والمE(سسا& المالية1

ويترت= #ذا الإمتياز $ورا بعد لمتيازا& لأجرا: وال,زينة و ! ناديI التC%مي% الإجتماعي حس= ما حددت< المادة 121 م% الأمر ر@4 11P03 المتعلI بالنقد والقر 3 [3] تطبيقا لن > المادة 993 م% القانو% المدني التي تن > على لC% مرتبة الإمتياز يحدد#ا القانو% لذ لـ4 يوجد ن > ,ا > يعي% مرتبة الإمتياز+ وعلي< $W% المرتبة الرابعة $ي استي"ا: الدي% عند التن"يذ #ي م% حI البنو* والمE(سسا& المالية+ و6ما سEبI القو $W% حI الإمتياز #نا عا4 ولي ; بحاجة لقيد 6ما يترت= مبا7رة بعد لنE7ا: دي%+ وت6و% لمEوا الدا'% 6لها / امنة للدي%1

#ذا مايسه للبنو* ويمد#ا لولوية $ي استي"ا: @يمة القر 3 العقار-1

المE! ب الخامL: صور (خرF م/ الضمانات

التC%مينا& بمE"هومها القانوني العا4 تعني ال / مانا& لو الوسا' التي يتقي بها ال7, > ,طEرا معينEا+ سوا: 6انا& #ذ2 التC%مينا& نتيجة سعي لراد- 6التC%مينا& التي يت4 التعا@د عليها م) E7ر6ا& التC%مي% التجارية لو نتيجة تنظي4 @انوني+ التC%مينا& الإجتماعية التي تهدف لى حماية الأ$Eراد م% بعE 3 الأ,طار التي يتعر / و% لها 6العجز والمر 3 والبطالة1

1 أنظر المادة 999 و1000و1001 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.
2 المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل التجاري ج.ر.ع 30
3 أنظر المادة 121 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقروض،المرجع السابق .

لما التأمينا& بم"هومها القانوني ال,ا > $تعني / مانا& تن"يذ الإلتزا4 ل- ال / مانا& التي ت(م% الEدا'% م% ,طر عد4 الو$ا: باليدي%+ وتتيح? لـ< استي"ا: حق< وذا ح لجل< المطلو= وت7جي) الإ'تما% وتدعيمE< يسا#4 $في تحقيI ولنما: الم7اري) IH@ت ! ادية منها العقارية التي تعتمد $في تمويلها عEى القEرو 3 المتح ! عليها م% الم(سسا& المالية والبنو* و#ذا مEا دE$) الم7Er. لتجسEيد ! Eور ل,ErG م% ال / مانا& م% لج توE$ير محيط لBر لمنا1

الفر% الأول: ضمانات @ر;ة ضما/ القرض العقاري.

6ما سبI القو $W% النE7اط الأساسي لهذ2 ال7ر6ة يتمB $في تقدي4 / مانا& ل ! Eال? البنEو* المانحEة للقرو 3 الموجهة لتمويل الح ! و على س6% لو ع% طريI @رو 3 الت@ية العقاريEة لو القEرو 3 لR$راد والعا'5&1

(و)* ن!لH الضما/:

51 'روض الR$ر'#ة العقار#ة:

تقو4 الم(سسة بتDطية عد4 م5:ة المقتر 3 ب ! "ة نها'ية M / مانا& بسيطة + حيA تقو4 بتعوي 3 90 [م% @يمة القر 3 م / ا$ا ولي< ال"وا'دN1K

52 القروض الموE7هة لD&را. والعاMت:

حيA يت4 تDطية عد4 م5:ة المقتر 3 نتيجة و$ات< عجز2 ال6لي والنها'ي حالة الحريEI+ م% 5E, عر 3 نوعي% م% ال / مانا&1

(* الضمانات الب>#!ة: تDطية الم(م% Mالجهة المقر / Na / د عد4 الم5:ة النها'ية للمقتر 3 حيA تقو4 لي / ا بتعوي 3 90 [م% @يمة القر 3 م / اف وليها ال"وا'د1

ب* الضمانات ال; #ة: بالإ / ا$ة ولى ال / مانا& البسيطة+ يDطي #ذا النو. حالة التC,ر $في تسديد د$عا& م% @ب المقتر 3 1

6ما لن< م% الجدير بالذ6ر ل% الهدف الر'يسي لهذ2 ال7ر6ة #و ,I موا ! "ا& نوعية لتسيير الأ,طار الإ'تمانية+ بالإعتماد على دراسا& وح ! ا'ية لمل"ا& القرو 3 الس6نية التي ل, ! حابها بالتزامها14O ثان#ا* !رH C$!#ة خ!ر ا13>ار:

#نا* حالتي% م% الإعسار ي,تلف $يهما ال / ما% على حس= 6 حالة $هنا* الإعسار الم(@& والإعسار النها'ي1

1 إبتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بنك مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة أحمد منتوري، قسنطينة ،سنة2004-2005،ص104

2 إبتسام طوبال، ، المرجع السابق ، ص105.

1Y 1l>ار مO'ت: 5, مدة التDطية ت7م 6@ ! ى حدا

5 اربعة مستحقا& 7هرية مجتمعة 1

5 نسبة المستحقا& 7هرية Vير مجتمعة1

5 وتDطي الأ / رار ال5حقة بتش,يرا& التسديد التي H ت6و% H9 بعد مدة سنة م% تاريZ من? القE ر 3 الم / مو%1

1l52>ار نهاوي:

(* ال$C!#ة المحـ.و.0:

$ي #ذ2 الحالة 0اعما الر#% وتح ! ي @يمة العقار المر#و% ليس& مس(ولية الم(م%M 7E ر6ة / Eما% القر 3 العقار-N+ $التعوي 3 المستحI $ي حالة ال / رر يساو- 90 [مE% 0 ! E الEدي% وال"واE'د المطلوبة+ م, ! ومة م% المبلT المتح ! علي< م% بي) العقار المر#و%1

ب* ال$C!#ة ال;ام ة:

$ي حالة التDطية ال6املة 0اعما الر#% وتح ! ي @يمة العقار المر#و% ت6و% م% مس(ولية الم(م%M7ر6ة / ما% القر 3 العقار-N+ $التعوي 3 المستحI $ي حالة ال / رر ي6و% 60 [م% 0 ! الدي% وال"واE'د المطلوبة م% تاريZ 0اعما الر#% بعد @بل& ال / رر1

ثالثا* م-ا#ا $.خل @ر;ة الضما/ العقاري

#ذا التد, ل< عدة $وا'د ومزايا للم(سسة المقتر / ة تتمB $يما يلي

5 ت,"ي 3 ,طر القر 3 1

5 دراسة ال,طر ول6انية تحقيI الم7رو. يقو4 ب< طرف ,ارجي مما ي," 3 م% الم ! اريف التEي يتحملها المبن*1

5 $ي حالة عجز المقتر 3 + المبن* يتجز= 0جرا:ا& الحجز على العقارا& التي تعد 0جرا:ا& طويلEة و7ا@ة+ $7ر6ة / ما% القر 3 العقار- تنو= ع% المقتر 3 $تد$) المستحقا&+ وتنو= ع% المبنE* $يما ي, > تتب) تDطية المستحقا&1

الفر% الثاني: ال$Nالم#نات &في م7ال القروض ال>;ن#ة .

الهدف الر'يسي م% عملية التأمي% ب ! "ة عامة و$ي مجا القرو 3 الس6نية ب ! "ة ,ا ! ة #و حمايEة المقتر 3 م% جهة و / ما% حقوI الجهة المقر / ة م% جهة 0,رG+ لي% توجد عدة لنوا. للتأمينا&

$ي مجا القرو 3 الس6نية تهدف ولى تDطية الأ,طار المرتبطة بالحياة العامة 6الع+جز عEد4 القEدرة على العم ولو $قدا% من ! = العم 1K

(و)* $عر#" ال$ال#نات.

لقد عرف المE7ر. التامي% $ي ن > المادة 619 م% القانو% المدني 6ما يليgL التEامي% عقEد يلتEز4 المE(م% بمقت / ا2 ل% ي(د- ولى المE(م% ل< ولو ولى المستE"يد الذ- ا7ترط التامي% ل ! الح< مبلD ا م% الما ولو وير اد ولو ل- عو 3 مالي ل,ر $ي حالة و@و. الحادA ولو ال,طر المبي% بالعقد+ وذل* مقاب @سط ولو لية د$عة مالية ل,رG ي(ديها المE(م% ل< لل م(م%1h

م% 5, ن > #ذ2 المادة ين / ? ل% عقد التامي% #و عقد ماز4 لجانبي% المE(م% و المE(م% ل< $ال م(م% ل< يد$) @ساطا ولو د$عا& مالية لل م(م% و بالمقاب يد$) عو / ا ماليا وتجدر الإ7ارة ولEي ل% المE(م% H يلتز4 بالد$) H ولى حالة و@و. الحادA ولو تحقI ال,طر المن ! و > عليE< $ي العقد+ معنى ذل* ل% التEز4 المE(م% معاI علي 7رط و $ي سنة 1995 عرف @طا. التامي% نظاما جديدا $ي التامي% ب ! دور الأمر 07P95 المE(رQ $ي 1995P01P25 1F1ر1. 13 المE(ر,ة $ي 12 مار ; 1995 المعد والمتمم4 بالقانو% ر@4 04P06 المE(رQ $ي 20 $براير 2006 1F1ر1. 15 المE(ر,ة $ي 12 مEار ; 2006 الEذ- يعتبEر حو ! لة لما تو ! ل& ولي< التE7ريعا& الحديطة الأ,رG ,ا ! ة منها التE7ري) ال"رنسي+ و% @واعد ول6ح4 #ذا القانو% #ي $ي معظمها]مرة وتعتبر م% النظا4 الع4+ $5 ي6م% م,ال"تها ولى H ول6ا% ذل* ل م ! لحة المE(م% ل< ولو المستE"يد م% عقد التامي% طبقا للمادة 625 م% القانو% المدني1O

ثان#ا* (نوا% ال$ال#نات:

Y1 ال$ال#نات المE$ع قة بخ!ر الو&ل0:

$ي حالة و$اة المقتر 3 يلتز4 المE(م% 7M7ر6ة التامي%N بتعوي 3 القيمة المتبقية م% القر 3 بE6املها+ ول6ذا ا% المقتر 3 المتو$ى @د ام% القر 3 بنسبة 100 [ولو جز: م% @يمة القر 3 ول6ا% عملية التامي% بنسبة معينة 5OM [على سبي المطا 1N

52 ال$ال#نات المE$ع قة بخ!ر الع7- ال; ي (و النهاي:

$ي حالة تعر 3 المقتر 3 لعجز 6لي نتيجة مر 3 ولو حادA+ تلتز4 7ر6ة التامي% بتعEوي 3 الجهEة المقر / ة بالتبا. ن" ; القواعد ال,ا ! ة بالنو. السابI1

53 ال$ال#نات المE$ع قة بع.م الق.ر0 1 9 العمل:

---

1 ابتسام طوبال، المرجع السابق، ص138.

2 أنظر المادة 625 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم،المرجع السابق.

$ي حالة تعر 3 المقتر 3 لحادA 0و مر 3 ا / طر2 للتو@ف ع% العم تلتز4 E7ر6ة التE0مي% بE$د)
@@ساط القر 3 ب ! "ة 6لية 0و جز'ية حس= نوعية التE0مي%+ وH تلتز4 #ذ2 الأ,يرة بعملية الد$) H9 بعEد
مرور B5ة 07هر م% التة ! ري? و#ذا بهدف التE6د م% عد4 مقدرة المقتر 3 الرجEو. 9Eى وظي"تE<
السابقة1

54 ال$ال#نات الخاصة بفقـ/ا منصب العمل:

$ي حالة تعر 3 المقتر 3 ل"قدا% من ! = عمل< نتيجة لظروف @ة ! ادية تلتز4 7ر6ة التEامي% بE$د)
@@ساط القر 3 ب ! "ة 6لية 0و جز'ية+ و#ي ة, /) لن" ; ال7روط ال,ا ! ة بالنو. السابMا عد4 القEدرة
على العم N حيA يم6ننا التمييز بي% الحالتي%L

5 9تزا4 الم(م% بد$) الأ@ساط ب ! "ة 6لية عند نهاية مدة القر 3 بما $يها ال"وا'د1

5 9تزا4 الم(م% بد$) @@ساط القر 3 ب ! "ة 6لية 0و جز'ية $ي $ترة زمنية محددة1K

ابتسام طوبال، المرجع السابق الذكر،ص139.

على / و: ما سبا عر / < $ي #ذا المو / و. تو ! لنا ولى 0% تمويـ مـ7اري) الإستثمارية العقارية 6ا% $ي البداية حـ6را على الدولة و ال ! ندوا الوطني للتو$ير الإحتياط+ حيA لمسند& لـ< #ذ2 المهمة 0و مرة $ي السبعينا& لتمويـ الس6نا& الإجتماعية+ 4B 0 / ي"& لـ< لنماط جديدة م% التمويـ $ث ! بـ? يمو البنا: التسا#مي ومـ7اري) ال,وا > 1

للحد م% الم7ا6 التي واجهها التمويـ $ي تا* ال"ترة @ام& السلطا& العمومية بـ ! دار مجموعة م% القوانين% لإزال& العراقيـ ذا& الطابـ) القانوني +6ا% 0#مها @انو% النقد والقر 3 الذ- م6% م% ر$) الإ,تـ ! ا > على البنو* والم(سسا& المالية +H9 % #ذ2 الأ,يرة لـ4 ت6% @ادرة على الإستثمار $ي التمويـ العقار- وتحم الأعبا: التي توجد $ي #ذا الس وا 0,رG موجودة تعتبر 0B6ر ربحية و / ما% على المدG القـ ! ير1

لأجـ #ذا 6ا% م% ال / رور- ويجاد وسا' لتدعي4 ن7اط البنو* التجارية مما د$) بالدولة ولى القيا4 بالإ ! 5حا& التي عر$تها سنة 1997+بـ7ا: مجموعة م% الم(سسا& المالية 6ال ! ندوا الوطني للس6% و ! ندوا ال / ما% وال6"الة المتبادلة للترQية العقارية و7ر6ة وعادة التمويـ ال#ني+تقو4 على لسا ; / ما% م5:ة وسيولةالعمليا& الإ'تمانية المتعلقة بالقرو 3 الس6نية+ ل6% ما Hحظنا2 لن< ر4V دور #ذ2 الم(سسا& و ! 5حيتها ومس(وليتها $ي تسديد #ذ2 القرو 3 H9 % الم7اري) الإستثمارية $ي @طا. العقار بقي& مسا#مة البنو* $ها / عي"ة+ 6ما 0% ال ! ندوا الوطني للتو$ير و الإحEتياط بقي يعEاني م% عدة م7ا6 حال& دو% تن"يذ2 للم7اري) وتث,ر#ا م) @لتها +مما لـG بالسلطا& ولى ونها: مها4 #ذا البنـ* ولإسناد#ا ولى القر 3 ال7عبي الوطني ولى حي% ون7ا: بنـ* مت, ! > 1

$يما يتعلا بتقديـ4 البنEEو* للقرو 3 العقEارية Hزال& تE7ترط على المقEتر / ي% مجموعEة م% ال / مانا&+وترتبط تمويلها للعقار بال / ما% على 67 ر#% رسمي @انوني $ي الDال= 0و وتE"الEي 0و حا ومتياز بالاعتبار2 / ما% عا+ 0و ا7تراط / ما% بال6"الة 0و التثمي% على ال,طر Vير المحتم + 6لها تعتبر / مانا& للقرو 3 العقارية و بمطابة تـ7ديد للمقتر 3 ت ! ء= عليـ< عملية الإ@ترا 3 + وت6و% $ي بع 3 الأحيا% مستحيلة م% 7دة تعقيد الإجرا:ا& للحـ ! و عليها $يEE(د- ولى عEد4 الإ@Eبا على القرو 3 العقارية وتراجـ) دور#ا باعتبار#ا وسيلة البنو* $ي تمويـ العقار 1

$ي الأ,ير نتو ! ولى نتيجة 0% للبنو* دور مه4 $ي تمويـ العقار والإستثمار $يـ< وعليـ< يج=

القيا4 ببع 3 الإ ! 5حا& م% لج ةزالة ال ! عوبا& التي تواجهها البنو* والم(سسا& المالية+و$يما يلي نقد4 مجموعة م% الإ@تراحا& $ي اعتقادنا تسا#4 $ي تن7يط عم البنو* و تسه عملية من? القرو 3 1

نا, > #ن2 الإ@تراحا& $ي النقاط التالية1

Y ةحدا A م(سسا& مالية مت, ! ! ة $ي تمويـ العقار الس6ني1

Y ت6" الهيـ'ة القانونية بو /) مجموعة م% القوانين% تسم? بتسوية الو / عيا& المتناز. $يها بي% البن* والعميـ 1

Y تنسي I العم بي% البنو* التجارية والم E(سسا& الداعمة لـ EEن7اطها $ي #ذا المجا بهدف تطوي Eر و تحسي% نوعية القرو 3 الس6نية1

Y و /) ن ! و > ت7ريعية تن > على / م Eانا& تسه عم البنو* وتث Eل م% درجة الم,اط Eرة $ي ة ! دار القرو 3 1

'1,مة المرا27:

(و):'1,مة ال;$ب.

E1 سليما% مر@ ; + الوا$ي $ي 7ر\ القانو% المدني $ي الحقوا العينية+دار ال6تا=+بيرو& +لبنا%+ الطبعة ال4انية+ دو% ذ6ر سنة الن7ر1

E2 حسي% عبد اللطيف حمدا%+التثمينا& العينية+دراسة تحليلية مقارنة لأح6ا4 الر#% الرسمي+حا التد, ! ي > +الر#% الحياز- +حقوا الإمتياز+الدار الجامعية للن7ر+القا#رة+ م ! ر+دو% ذ6ر الطبعة+ دو% ذ6ر سنة الن7ر1

E 3 محمد حسني%+التثمينا& ال7, ! ية والعينية+الوجيز $ي التثمينا& ال7, ! ية والعينية $ي القانو% المدني الجزا'ر-+الم(سسة الوطنية لل6تا=+الجزا'ر1

E4 عبد الرزا احمد السنهور-+ الوسيط $ي 7ر\ القانو% المدني+الجز: ال4ا+دار النه / ة العربية+القا#رة+م ! ر+دو% ذ6ر الطبعة+سنة11988

E5 محمد حسني%+طرا التن"يذ $ي @انو% الإجرا:ا& المدنية+ديوا% المطبوعا& الجامعية+القا#رة م ! ر+الطبعة ال4انية+سنة11990

E6 سمير عبد السيد تنا4و+التثمينا& ال7, ! ية والعينيةا6"الة+الر#% الرسمي+حا الإ,ت ! ا > +الر#% الحياز- +حقوا الإمتياز+من7ة المعارف+الإس6ندرية+م ! ر+دو% ذ6ر ر@4 الطبعة+سنة11992

E7 رم / ا% لبو السعود+ التثمينا& ال7, ! ية والعينية+دار المطبوعا& الجامعية القا#رة+دو% ذ6ر ر@4 الطبعة+سنة11998

E8 رم / ا% لبو السعود و #ما4 محمد محمود ز#را%+التثمينا& ال7, ! ية والعينية+الم6تبة القانونية+دار المطبوعا& الجامعية+الإس6ندرية+م ! ر+دو% ذ6ر ر@4 الطبعة+سنة11998

E 9 عبد الحميد ال7واربي +عمليا& البنو* $ي / و: الق / ا:+ال"ق<+الن7ري) و ! يT العقود والدعاو- التجارية و$قا لقانو% التجارة ر@174لسنة 1999+من7ة المعارف+م ! ر+سنة11999

E10 الطا#رلطر f + تقنيا& البنو*+ديوا% المطبوعا& الجامعية+ب% ع6نو%+الجزا'ر+الطبعة

الطالبة سنة2003 1

E11 نبيل ابراهيم سعد التلمساني العينية الرقم الرسمي 1 التي تبلغ 1 الرقم الحساب - الحقوق الإمتياز+الدار الجامعية الجديدة للنشر +القاهرة+مصر ! رقم ذو% ذكر رقم الطبعة+سنة12005

E12 عبد القادر بلطا ; +استراتيجية تمويل المشروعات الصغيرة في الجزائر+دور ذكر دار النشر+الطبعة الثانية+ سنة12007

E13 نبيل ابراهيم سعد التلمساني العينية والتجارية+دار الجامعة الجديدة+القاهرة+مصر ! رقم دور% ذكر رقم الطبعة+سنة12007

E14 ليلى زروقي وعمر حمدي بالطا+المنازعات العقارية+ دار هومة للنشر+الجزائر+الطبعة العاشرة+ سنة12008

E15 زاهية سي يوسف+عقد الصفقات الرسمي+دار الأمل ! +تيزي وزو+الجزائر+دور% ذكر رقم الطبعة+سنة12009

E16 محمد ! بريكي السعدي +الوجيز / ? في شرح القانون% المدني الجزائري والتلمسانية+الجزء الساب)+ دار هومة للنشر+الجزائر+دور% ذكر رقم الطبعة+سنة12009

ثانيا: القوانين /.

P1 'الأمة النصوص + القضائية:

E الأمر رقم58P754 المؤرخ في 1975P09P26 المتضمن / مدني القانون% المدني المعدل والمتمم بالقانون% رقم05P074 1

E الأمر11P03المؤرخ في2003P08P26 المتعلق بالنقد والقرض 3 +1F1ر1. 52+ المؤرخ في2003P08P27

E الأمر95P07 المؤرخ في1995P01P21 المتعلق بالتلمساني&+1F1ر1. 13+المعدل والمتمم بالقانون%04P06 المؤرخ في2006P02P20+1F1ر1. 15+المؤرخ في12006P03P12

E القانون%07P86 المؤرخ في1986P03P04 المتعلق بالترقية العقارية+1F1ر1. 101+ المؤرخ في11986P03P05

E القانون%12P86 المؤرخ في1986P08P09 المتعلق بنظام البنوك* والقرض 3 +1F1ر1. 43+

الم(ر,ة $ي11986P08P20

E القانو% ر@10P904 الم(رQ $ي1990P04P14 المتعلI بالنقد والقر **3** +1F**ر1.**16+الم(ر,ة $ي11990P04P18

E القانو% ر@11P024الم(رQ $ي 2002P12P24 المت**/** م% @انو% المالية+1F**ر1.**86الم(ر,ة $ي12002P11P25

E القانو% ر@09P084الم(رQ $ي2008P02P25 المت**/** م% @انو% الإجرا:**&** المدنية والإدارية

E القانو% ر@04P114 الم(رQ $ي2011P02P07 الذ- يحدد القواعد التي تنظ4 ن**7**اط الترQية العقارية+1F**ر1.**14 +الم(ر,ة $ي 12011P03P06

P2 '**ا,**مة المنصو **+** ال$ن**:**#م#ة:

E المرسو4 ر@63P764 الم(رQ $ي 1976P03P25 المتعلI بتأسيس**;** السجل العقار-+1F**ر1.** 138

E المرسو4 التن"يذ- ر@144P914 الم(رQ $ي1991P05P14 الذ- يت**/** م% @عادة #ي**6**لة ال**!** ندوI الوطني للتو$ير والإحتياط و @يلولة للموال< و@ن**7**ا: ال**!** ندوI الوطني للس**6**%+1F**ر1.**25+ الم(ر,ة $ي 11991P05P30

E المرسو4 التن"يذ- ر@145P914 الم(رQ $ي1991P05P12 يت**/** م% القانو% الأساسي ال,ا**<** بال**!** ندوI الوطني للس**6**%+1F**ر1.**25+الم(ر,ة $ي11991P05P30

E المرسو4 التن"يذ- ر@406P974 الم(رQ $ي1997P11P03 المت**/** م% @حداA **!** ندوI ال**/** ما% وال**6**"الية المتبادلة $ي الترQية العقارية+1F**ر1.**37الم(ر,ة $ي11997P11P05

E المرسو4 التن"يذ- ر@35P034 الم(رQ $ي2003P01P13 المعد والمتم4 للمرسو4 التن"يذ- ر@105P014 ال,ا**<** ب@تنا: الس**6**نا**&** ع% طريI البي**)** بالإيجار+1F**ر1.**04+ الم(ر,ة $ي 12003P01P22

E المرسو4 الت**7**ريعي ر@03P934 الم(رQ $ي1993P03P01 يتعلI بالن**7**اط العقار- + 1F**ر1.**14الم(ر,ة $ي11993P03P03

E القرار الوزار- الم**7**تر* ال**!** ادر $ي2002P04P09+1F**ر1.**132

ثالثا:'ا,مة الر<ا,ل و الم4;رات.

1 E زوينة زبار نو$ +حI الإمتياز $ي الت7ري) الجزا'ر- + مذ6رة لني 7هادة الماجستير+6لية الحقوI

والعلو4 الإدارية+ ب% ع6نو%+ الجزا'ر+السنة الجامعية12003P2002

2 E ةبتسا4 طوبا + تقيي4 مسا#مة البنو* التجارية $ي تمويـ السL%6دراسة حالة ال ! ندوI الوطني للتو$ير و الإحتياط بن*+ مذ6رة لني 7هادة الماجستير+6لية العلو4 الإقت ! ادية و علو4 التسيير+ ةسنطينة+ الجزا'ر+السنة الجامعية12005P2004

رابعا:'ا,مة المقا)ت والم $ةا#ات.

E1 ةليا ; بوزيد-+مقا بعنوا%Lلحتمية الJلية الم ! ر$ية $ي القرو 3 العقارية+جامعة تلمسا%+ الجزا'ر1

E2 محمد عمرا%+مقا بعنوا%Lاستراتيجية التمويـ السL6ني $ي الجزا'ر+مجلة الأ6اديمية للدراسا& الإجتماعية و الإنسانية+جامعة الد6تور يحيى $ار ; +المدية+سنة12011

E3 نعناعة بوح" > ج5=+مقا بعنوا%Lالإبت6ارا& المالية وت"عي نظا4 القرو 3 السL6نية $ي الجزا'ر+6لية الحقوI والعلو4 السياسية+جامعة محمد ,ي / ر +بس6رة+ مجلة ال"6ر العدد ال,ام ; 1

E4 ,ال د رامو وجما بو7نا$ة+مدا,لة بعنوا%L دور ! ندوI ال / ما% وال6"الة المتبادلة $ي نL7اط الترةية العقارية $ي الجزا'ر+6تا= الملتقى الوطني حو الترةية العقارية $ي الجزا'ر+بجامعة ةا ! د- مربا\ +ورةلة +الجزا'ر+المنظ4 يومي27 و28 $ي"ر- 2012 على الساعة 16:00 1

خام<ا: 'ا,مةالمM7ت المن@ورات.

E1 مقد4 ب% مبرو*+ دراسة حو الJليا& القانونية ل / ما% تح ! ي ديو% البنو* والم(سسا& المالية+تعليI على المادة 124 م% الأمر11P03المتعلI بالنقد و القر 3 +المجلة الق / ا'ية للمح6مة العليا العدد الةاني سنة2000 1

E2 من7ور لبن* العقار المتعلI بالقر 3 لبنا: مسL%6+المو@) الإل6تروني

www.cnep banque.dz .

ال**PP**ف**PP**ه**P**ر **L** .

@;ر.

.6ا.GI

مق.مة 1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111101

الفصل الأول**ا** السياسة السابقة لتمويِ العقار والإ **! 5**حا**&** ال**,**ا **!** ة بها1111111111111111111111111111111111111104

المبحث الأول:السياسة السابقة لتمويِ العقار1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111105

الم**!** ب الأول:دور ال **!** ندو**ا** الوطني للتو$ير والإحتياط $ي تمويِ الس**6%**11111111111111111111111111111111111105

الفر% الأول:تمويِ الس**6%** الإجتماعي1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111105

الفر% الثاني:تمويِ البنا**:** التسا#مي1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111106

الفر% الثالث:تمويِ م**7**اري**)** ال**,**وا **>** 1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111106

الم**!** ب الثاني:الإ **! 5**حا**&** القانونية المتعلقة بتمويِ الم**7**اري**)** العقارية1111111111111111111111111111111111111106

الفر% الأول:القوانين% المتعلقة بالتر@ية العقارية والن**7**اط العقار **-** 1111111111111111111111111111111111111111111107

الفر% الثاني:القوانين% المتعلقة بتنظي**4** الن**7**اط بالم**(**سسا**&** المالية1111111111111111111111111111111111111108

الم**!** ب الثالث:ال**ا**سبا**=** امتنا**.** البنو***** التجارية ع% تمويِ العقار1111111111111111111111111111111111111110

المبحث الثاني:التنظي**4** الهي**6**لي الجديد لتمويِ العقار1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111

الم**!** ب الأول:الهي"ا**&** الم**6**ا"ة بتسيير الط**ا=**1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111

الفر% الأول:ال **!** ندو**ا** الوطني للس**6%**1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111

الفر% الثاني: **!** ندو**ا** ال **/** ما% وال**6**"الة المتبادلة للتر@ية العقارية1111111111111111111111111111111111111113

الفر% الثالث:**7**ر**6**ة **/** ما% القر **3** العقار **-** 1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111114

الم**!** ب الثاني:الهي"ة الم**6**ا"ة بالاعادة تمويِ الر#و%1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111116

الفر% الأول:تعريف **7**ر**6**ة ؛عادة التمويِ الر#ني1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111116

الفر% الثاني:مها**4 7**ر**6**ة ؛عادة التمويِ الر#ني و؛#دا$ها1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111116

الفر% الثالث:@واعد من**?** ؛عادة التحويِ 1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111118

المـ! ب الثالث:تقيي4 مسا#مة البنو* $ي تمويـ العقار1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111181
الفصل الثاني:القر 3 العقار- و ال / مانا& ال,ا ! ة بـ<11111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111201
المبحث الأول:م"هو4 القر 3 العقار-1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111211
المـ! ب الأول:تعريف القر 3 العقار-1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111211
الفر% الأول: تعريف القر 3 العقار- $قها1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111211
الفر% الثاني: تعريف القر 3 العقار- @انونا1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111221
المـ! ب الثاني:, ! ا' > القر 3 العقار-1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111231
الفر% الأول:القر 3 العقار- م% العقود الزمنية1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111231
الفر% الثاني: القر 3 العقار- عقد @ر 3 ب"ا'دة1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111231
الفر% الثالث: القر 3 العقار- عقد مالي1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111241
الفر% الرابـ2: القر 3 العقار- م% عقود الإذعا%1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111241
المـ! ب الثالث:@نوا. القرو 3 العقارية1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111241
الفر% الأول:القرو 3 ال,ا ! ة بالقطا. الحر1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111251
الفر% الثاني: القرو 3 ال,ا ! ة بالقطا. المنظ4111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111271
الفر% الثالث: القرو 3 ال,ا ! ة بالقطا. المساعدMالمعا%N1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111281
الفر% الرابـ2: ! ور تطبيقية ع% حا& H و7روط من? القرو 3 العقارية1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111281
المبحث الثانيالـ / مانا& ال,ا ! ة بالقر 3 العقار-1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111311
المـ! ب الأول :الر#% الرسمي1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111321
الفر% الأول:تعريف الر#% الرسمي و, ! ا' ! <1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111321
الفر% الثاني:@نوا. الر#% الرسمي1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111341
الفر% الثالث:7روط @نا7ا: الر#% الرسمي1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111351
الفر% الرابـ2:الحقوا الممنوحة للبنـ*1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111361
الفر% الخامـ L :6ي"ية التنـ"يذ على الما المر#و% 1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111371
الفر% الـ<ا. L :@نة / ا: الر#% الرسمي1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111391

الم! ب الثاني:ال6"الة11111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111141
الفر% الأول:تعريف ال6"الة و , ! ا' ! ها 11111111111111111111111111111111111111111111111111111111141
الفر% الثاني:انوا. ال6"الة 111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111142
الفر% الثالث:7روط انعقاد ال6"الة111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111143
الفر% الرابع2:انة / ا: ال6"الة1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111143
الم! ب الثالث:حا الت, ! ي > 111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111145
الفر% الأول:تعريف حا الت, ! ي > و , ! ا' ! <1111111111111111111111111111111111111111111111111111145
الفر% الثاني: , ! ا' > حا الت, ! ي > 1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111145
الفر% الثالث: 7روط الح ! و على حا الت, ! ي > 111111111111111111111111111111111111111111111111111145
الفر% الرابع2: انة / ا: حا الت, ! ي > 11111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111147
الم! ب الرابع2:حا الإمتياز111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111148
الفر% الأول:تعريف حا الإمتياز11111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111148
الفر% الثاني:انوا. حا الإمتياز111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111149
الفر% الثالث: امتياز البنو* و الم(سسا& المالية111111111111111111111111111111111111111111111111111150
الم! ب الخامL : ! ور ا,رG م% ال / مانا&1111111111111111111111111111111111111111111111111111111111150
الفر% الأول: / مانا& 7ر6ة القر 3 العقار-111111111111111111111111111111111111111111111111111111111151
الفر% الثاني:التامينا& $ي مجا القرو 3 الس6نية111111111111111111111111111111111111111111111111111153
خا$مة11111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111155
'ا,مة المرا127111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111155
الفهر L 111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111161