

جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة
كلية الحقوق

عنوان المذكرة

التمويل العقاري

مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق
فرع " قانون الأعمال "

إعداد الطالبة
عرعارالياقوت

إشراف
الأستاذ الدكتور بن شنيبي حميد

أعضاء اللجنة:
الدكتور :
الأستاذ الدكتور:
الأستاذة :

محمدي سليمان
بن شنيبي حميد
حامي حياة

رئيساً.
مقرراً.
عضواً.

السنة الجامعية : 2009 / 2008

كلمة شكر

قبل كل شيء أحمد الله عزوجل الذي أنعمني بنعمة العلم
ووفقتي لبلوغ هذه الدرجة وأقول اللهم
لك الحمد حمداً كثيراً طيباً مباركاً فيه،
اللهم لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك،
اللهم لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد إذا رضيت.
أتقدم بجزيل الشكر إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا
البحث ولو بكلمة تشجيع وبالأخص الأستاذ الدكتور الفاضل
بن شنيّتي حميد على توجيهاته القيّمة وإرشاداته
ومتابعتي طيلة فترة إنجاز هذا البحث.

ع . الياقوت.

مقدمة

يعدّ حق الملكية من الحقوق الأساسية التي اهتمت كل التشريعات منذ القدم بتنظيمه وضبط مجاله وكيفية استعماله و حمايته من التعدي ، و هذا الإهتمام راجع إلى وجود ارتباط وثيق بين هذا الحق و النظام السياسي و الإقتصادي السائد في بلد ما وفي وقت ما . وفي هذا السياق تعتبر الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية من أهم الثروات التي يركز عليها النظام الإقتصادي .

فالعقار هو عبارة عن مجموعة من العلاقات الإجتماعية أساسها الأرض أو المجالات الترابية ، حيث تطبع هذه العلاقات عوامل تاريخية و اقتصادية و قانونية تجعل من هذا القطاع فضاءً حيويًا لنشر الإنتاج المادي و غير المادي و فضاءً للتبادلات التجارية و منشطاً للحياة الإقتصادية و الإجتماعية .

زيادةً عن هذه الخصائص، فإنّ مسألة العقار تقع في لب كل النقاشات و الرهانات، إذ تبقى الوسيلة الأساسية في تحديد و نجاح كل سياسات التنمية ، فهذه المسألة تناشد كل قوى المجتمع و خاصة السلطات العمومية حول الأجهزة التي يجب انشاؤها و الإجراءات التي يجب القيام بها قصد ايجاد منهجية متكاملة و متجانسة و متوازنة لجميع المجالات و تشكل بالتالي عنصراً أساسياً في استراتيجية التنمية المستدامة .

و نظراً لأهمية العقار كإطار لتشجيع الإستثمار و تحقيق النمو الإقتصادي في المجتمع بإعتباره ثروة مستقرة ، فإنّ المنازعات حوله تكثر ، خاصة إذا كانت الأحكام القانونية التي تضبطه غير دقيقة و مبعثرة في عدّة نصوص ، فوضعية العقار في الجزائر تبقى حالياً معقدة و غامضة بسبب غياب سياسة واضحة مُعلن عنها ، فضلاً عن التذبذب الذي عرفته التوجهات السياسية و الإقتصادية للبلاد في تحوّلها من نظام يركز على الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية .

فقد بدأت العديد من الدول العربية و منها الجزائر ذات الطلب العالي على السكن ترحيبها بالإستثمارات في المجال العقاري ، وفي حال انخراط الدول بشكل أقوى في الإستثمار العقاري تكون بالفعل قد وضعت الخطوات الأولى على نهج الإقتصاد السليم ، أما إذا ترك قطاع العقار لرجال الأعمال لوحدهم و للمرقين العقاريين مع ما يمثله هؤلاء من قرارات استثمار فردية أو جزئية ، فإنّه من غير المستبعد أن تتركز الأصول العقارية في مدن

محددة و بالتالي تفقد السوق تنافسيتها ، وقد يؤدي ذلك أيضا إلى فوضى في البناء بما يؤثر سلباً على خدمات الإسكان المتكامة .

فقطاع السكن يعدّ قطاعاً مُحركاً للقطاعات الأخرى وخرزناً مُهماً للنواتج الوطني و دعماً قوياً لسوق الشغل.

كما يرجع المحللون مشكلة الإسكان لسيطرة الحكومة على الأراضي و العقار، إذ يشكّل هذا الأخير قطاعاً مستهلكاً لرأس المال و غير مُغرٍ للمستثمرين المتصفين بمعامل كراهية المخاطرة الكبيرة ، الشيء الذي يجعله قطاع استثمار فعلي و مسير غير قابل للمضاربة خاصة في البورصات و الأسواق المالية و العقارية.

و في هذا الصدد صرّح صندوق النقد الدولي في بيان أصدره أنّ التحسّن الذي تشهده أسواق المال في الوقت الحاضر، يجب أن لا يجعلنا ننسى أسوء أزمة على صعيد البورصات و سوق الإئتمان حدثت خلال عام 2007 و بالتحديد أزمة الإئتمان العقاري الأمريكي المعروفة بإسم " ساب برايم " ، وهي القروض السكنية التي تمنح دون اشتراط أن يكون للمقترض مركز مالي قوي . و عصفت هاته الأزمة بالأسواق المالية العالمية ودفعت بالبنوك المركزية إلى المسارعة بمنح مليارات الدولارات لتهدئة المخاوف من أن تسبّب هذه الأزمة في أزمة اقتصادية عالمية ، و الأسواق العقارية الدولية لم تتوقف كثيراً عند هذه الأزمة والتي كانت آخر افرازاتها سحب عرض تمويل سندات ديون من السوق حجمها 1.6 مليار دولار خوفاً من عدم وجود الطلب عليها في السوق.

ولقد كانت مؤسسة التمويل الدولية وهي تابعة للبنك الدولي في تنمية القطاع الخاص رائدة في حقل التمويل بالرهون العقارية الخاصة في المنطقة ، فقد طورت و استثمرت في مشاريع في الجزائر و في عدة دول ، ولكن مصادر هذه المؤسسة محدودة و نطاقها معيّن في القوانين .

إنّ أفاق الإدماج في العولمة من خلال الإنضمام إلى المنظّمة العالمية للتجارة ومنطقة التبادل الحر، ينبغي أن تشجّع سياسة الدولة على الصعيدين الإقتصادي والإجتماعي ، ويعتبر برنامج انجاز مليون سكن خلال 05 سنوات هاماً جداً و يشجّع على فتح نقاش على المستوى الوطني، إذ يضم مختلف الفاعلين الإقتصاديين من بنوك و هيئات

التمويل الأخرى و المؤسسات و مهني البناء المختصين في تهيئة الإقليم و المُسيرين العموميين .

يلعب التمويل دوراً أساسياً في عملية التنمية الإقتصادية و الإجتماعية ، إذ بدونه لا يُمكن اقامة المنشآت و المشاريع الإنتاجية و الخدماتية ، فالتطورت التكنولوجية و الإقتصادية ، أعطت التمويل و الائتمان أهمية كبيرة وواضحة من خلال قدرته على توفير الأموال اللازمة و تعبئتها للقيام بممارسة الأنشطة الإنتاجية و تلبية مختلف الإحتياجات للأفراد .

و التعامل مع الخواص فيما يتعلّق بالقروض يعتبر ثقافة جديدة يجب تنميتها في المحيط المصرفي في الجزائر ، إذ بدون ذلك لا يمكن ترقية الخدمات المصرفية و تسهيل المعاملات المالية و من ثمّ الإستعداد لمواجهة المنافسة الخارجية في ميدان الخدمات المالية فبصودور القانون المتضمن توريق القروض الرهنية يكون المشرّع الجزائري قد أسّس لإطار قانوني ملائم لتطوير نظام التوريق في الجزائر و يوسّع مجال للإدخار و قدراته ، فبذلك يخفّف العبء عن الدولة في تمويل السكن و يُوفّر فرصة أكبر للخواص في مجال تمويل السكن. إذ تعدّ عملية التوريق تقنية حديثة لجأت إلى استخدامها الدول لمنفعتها العمومية و ذلك بالحصول على موارد مالية جديدة لتمويل السكن من خارج ميزانية الدولة . لذلك فإنّ وضع استراتيجية خاصة بتمويل الخواص أو بالأحرى تمويل قطاع السكن يصبح من الضرورة المُلحة ، لأنّه لو اعتبرنا أنّ قطاع السكن هو أحد العوامل الرئيسية في الإستقرار الإقتصادي و الإجتماعي فإنّ خيار تمويل السكن سيصبح خيار استراتيجي لابد لكل مؤسسة مالية أن تساهم في تحقيقه.

ومن هنا نتساءل :

ما هي مجهودات الدولة في مجال ارساء نظام التمويل العقاري ؟

و لتحليل موضوعنا و اعطاه أكبر قدر من المعلومات و التوضيحات الممكنة اعتمدنا المنهج الوصفي الذي يسمح بدراسة مختلف العمليات و القواعد و الإجراءات التي تقوم بها البنوك في التمويل العقاري ،

و تظهر أهمية البحث في كون أزمة العقار و السكن أصبحت محل اهتمام الدولة و المواطن معاً، و لذلك يجب التفكير في سياسة واضحة المعالم تسمح بتفاعل كل الأطراف

لحلّ هذه الأزمة خاصة القطاع المصرفي الذي ظلّ طيلة الفترة الماضية مُحاديًا ما عدا الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الذي كان محتكرًا لتمويل قطاع العقار إلى جانب الدولة. ففي هذا الصدد يمكن أن نبيّن الأساليب التي من شأنها أن تخفّف من حدّة الأزمة و تسمح للمواطنين بالمساهمة الفعّالة في انجاز سكناتهم و عدم ترك الدولة المموّل الوحيد لهذا القطاع.

وللوصول إلى دراسة كل ذلك يمكن تقسيم هذا الموضوع إلى فصلين :

الفصل الأول : نتناول فيه ماهية التمويل العقاري من خلال تبيان مفهومه و التطرق إلى الصيغ المنتهجة في التمويل العقاري لدى البنوك التجارية .

أمّا الفصل الثاني : فقد خصّصناه للإطار التنظيمي للتمويل العقاري من حيث دراسة أطراف التمويل العقاري من هيئات مانحة للتمويل و الطرف المستفيد من التمويل من ناحية ثانية ومن جهة أخرى هيئات ضامنة و كذلك دراسة القواعد المطبّقة على عملية منح التمويل العقاري ، لنصل في الأخير لدراسة مختلف الضمانات المطلوبة في اتفاق التمويل العقاري لحماية المموّل من خطر عدم استيفاء مبلغ التمويل في الآجال المحدّدة في الإتفاق خاصة مع حدوث الأزمة المالية في الولايات المتحدة الأمريكية إذ تزايدت مخاطر فشل السداد التي مُنيت بها أكبر البنوك الأمريكية و أيضًا بعد رفع أسعار الفائدة على الإقتراض إلى معدلات قياسية وفي ظرف قصير .

وننهي بحثنا بخاتمة نوجز فيها أهم النقاط و النتائج التي وصلنا إليها بعد هذه الدراسة،

كما نوّهنا إلى بعض المسائل و الإقتراحات التي يجدر الوقوف عليها .

الفصل الأول
ماهية التمويل
العقاري

إنّ المال هو أحد الدعائم الأساسية التي تقوم عليها الحياة المعيشية لمختلف فئات المجتمع وكذا جميع المشاريع التي يقومون بها من أجل الحصول على سلعة أو منتج على شكل أراضي أو مباني أو مختلف المنقولات (1) .

ويلعب التمويل دوراً أساسياً في عملية التنمية الاقتصادية و الإجتماعية ، فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد و الهيئات إلى انتهاج سياسة الإقتراض من البنوك و المؤسسات المالية (2) .

إذ أنّ طابع الإستدانة السائد في بلدنا يضيف على القرض المصرفي دوراً رائداً في التمويل المحلي مع وجود عاملين اثنين يحدّدان عرض القروض هما : السيولة النقدية وكلفة القروض ، فالبنوك العمومية التي تمثّل 95% من السوق قد رفعت من حجم قروضها بنسبة 24 % لفائدة القطاع الخاص ونسبة 1.6 % لفائدة القطاع العمومي .

على الرغم من المساهمة الضعيفة للبنوك في نشاط تقديم القروض خلال سنة 2004 ، فإنّ هذا الجهد يبقى غير كافٍ بالمرّة بالنظر إلى أهمية الموارد التي تتوفر عليها البنوك. على أنّ الزيادة الضئيلة على مستوى القروض المخصّصة للإقتصاد 11.6% في مواجهة التطور الهام جداً للإدخار الداخلي ، منذ عام 2000 تؤكد ضعف إقحام البنوك بصفة عامة في تمويل الإقتصاد (3) .

حيث أنّ العقار يعتبر سلعة خاصة ، كما يعتبر الإسكان خدمة متميّزة بخصائص قد لا تشاركها فيها باقي الخدمات ، فمن الزاوية الفنية يجمع الإستثمار العقاري بين الجانبين المالي و الهندسي في وقت واحد :

(1) حسن أحمد توفيق ، التمويل و الإدارة المالية في المشروعات التجارية ، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي ، مصر 1992-1993 ، ص03.

(2) هيثم صاحب عجام ، نظرية التمويل ، الجزء 11، دار زهران للنشر و التوزيع ، الأردن ، 2001 ، ص29.

(3) المجلس الإقتصادي و الإجتماعي ، لجنة التقييم، مشروع تقرير حول الظرف الإقتصادي و الإجتماعي ، للسداسي الثاني من سنة 2004 ، الدورة 26 ، جويلية ، 2005 ص33-34 .

* فمن الجانب المالي يعتبر سوق العقار سوقاً ممتصاً لرأس المال و تعتمد على تمويلات طويلة الأجل (1) ، ومن جهة أخرى فقد أجمع خبراء اقتصاديون من الجزائر و كندا الذين بحثوا اشكالية تمويل الحصول على سكن في 2 زائر على أنّ الظرف الإقتصادي جدّ مناسب لبعث التمويل العقاري في صيغة القروض العقارية ليسع أكبر عدد ممكن من الأسر الجزائرية التي تبحث عن حلّ مناسب لتمويل العقار (السكن) من خلال اللجوء الى القروض الرهنية التي تتم مباشرة بين المواطن (أو الشخص سواء أكان شخصاً طبيعياً أو معنوياً) وأي بنك يختاره في الساحة المالية (2) .
ومن هنا ينشأ اتفاق التمويل العقاري بين الممّول (البنك العقاري أو أي مؤسسة مالية) والمشتري أو المستثمر في غير حالة الشراء.
لذلك تبدو ضرورة التطرق في هذا الفصل لمفهوم التمويل العقاري و صيغه على النحو التالي :

- المبحث الأول : مفهوم التمويل العقاري .
- المبحث الثاني : صيغ التمويل العقاري .

(1) بشير مصيطفي ، "الإستثمارات العقارية" ، جريدة الشروق ، العدد 1882 ، الخميس 04 جانفي 2007 ، ص09.

(2) عبد الوهاب بوكرواح ، " البنوك تنطلق في منح القروض العقارية " مجلة مال و أعمال - تصدر عن الخلدونية للإتصال و البحوث و الدراسات ، الجزائر ، سبتمبر 2006 ، ص06.

المبحث الأول

مفهوم التمويل العقاري

من خلال اشكالية العقار، فإنّ ضخامة المشاكل التي تُطرح و أهمية رهانات الإقليم والتنمية الإقتصادية في سياق دولي و وطني جديد، تتطلب من الدولة دورًا رياديًا يتمثل في تحديد الإستراتيجية و حصر حدود تدخل الفاعلين المحليين و الإعتراف بإختصاصاتها وتحديد العلاقة مع كل واحد من هؤلاء الفاعلين (1).

ومشكلة العقار لا تعتبر وحدها فقط من المشاكل الرئيسية التي يجب على السلطات العمومية أن توليها العناية الكاملة من أجل مشكلة السكن في الجزائر، بل هناك مشكلة أخرى تتمثل في التمويل من طرف الجهاز المصرفي (2).

فالتمويل العقاري و عملية الإستفادة منه تواجه منذ المرحلة الإنتقالية عراقيل مرتبطة أساسًا بتشكيلة النظام المالي و البنكي للجزائر و انتشار ظاهرة المزيادات و المحاباة والبيروقراطية (3).

حيث أنّ التمويل العقاري في مجال شراء العقارات يتم بموجب اتفاق تمويلي بين الجهة الممولة و المشتري وبائع العقار (4).

ولتحديد مفهوم التمويل العقاري لابد من التطرق إلى:

- * تعريف التمويل العقاري و أهميته في المطلب الأول .
- * خصائص التمويل العقاري وطبيعته في المطلب الثاني.

(1) المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي ، الفوج المتخصص في السكن ، مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية للسكن، التقرير رقم 02 ، أكتوبر 1995، ص42.

(2) عبد القادر بلطاس، الإقتصاد المالي و المصرفي ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص15.

(3) المجلس الإقتصادي و الإجتماعي ، لجنة التقويم، مشروع التقرير التمهيدي حول الظرف الإقتصادي و الإجتماعي، السداسي الأول 2004، ديسمبر 2004، ص34.

(4) أنور طلبة ، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث ، مصر، 2005، ص32

المطلب الأول

تعريف التمويل العقاري و أهميته

إنّ أزمة القطاع العقاري التي تعددت الدراسات و البحوث على تحليلها و رصد أبعادها، أصبحت الدافع الرئيسي لأغلب الدول لإصدار قانون للتمويل العقاري الذي يعتمد في مضمونه على وضع آلية للتمويل العقاري بهدف توسيع قاعدة الشرائح الإجتماعية المستفيدة من التمويل و تفعيل حركة الأنشطة العقارية وشركاتها بالسوق لتوفير السيولة لهذه الشركات وتيسير الأمر عليها لسداد مستحققاتها للبنوك (1) .

كما تولي العديد من الحكومات نشاط الإسكان و التمويل العقاري أهمية كبرى. لهذا نتعرض بالدراسة في هذا المطلب لتعريف التمويل العقاري (الفرع الأول) ، وتبيان أهميته (الفرع الثاني) .

الفرع الأول

تعريف التمويل العقاري

إنّ التعريف باتفاق التمويل العقاري يندرج ضمن نسق يجمع بين مصطلحي التمويل من جهة و العقار من جهة أخرى.

أولاً - المقصود بالتمويل :

لغة : التمويل مشتق من المال ، جاء في لسان العرب : " و مُلِّتْ بعدنا ثُمَّالٌ و ملِّتْ و تمولت كله : كثر مالك " (2) .

وجاء في القاموس المحيط نفس المعنى : مُلِّتْ ثُمَّالٌ و ملِّتْ و تمولت و استملت : كثر مالك و ملِّتُهُ بالضم أعطيته المال .

(1) شوقي باهر ، قانون الرهن العقاري : إنحيازات سكانية مستمرة ، بدون طبعة ، المركز المصري لحقوق السكن ، القاهرة ، مصر ، 2002 ، ص106 .

(2) ابن منظور ، لسان العرب ، الجزء 11 (مادة مول) ، دار صادر للطباعة والنشر ، دار بيروت للطباعة و النشر ، لبنان ، 1956 ، ص 97 . = انظر كذلك في هذا الشأن الفيروز آبادي ، القاموس المحيط، الجزء 4، الطبعة 2 ، المطبعة الحسينية ، القاهرة ، مصر ، 1344 هـ ، ص52.

* كما يُعرّف التمويل من الناحية الاقتصادية كالاتي :

" عندما تريد منشأة زيادة طاقتها الإنتاجية أو إنتاج مادة جديدة أو إعادة تنظيم أجهزتها فإنها تضع برنامجاً يعتمد على الناحيتين التاليتين :

- الناحية المادية : أي حصر كل الوسائل المادية الضرورية لإنجاح المشروع: عدد و طبيعة الأبنية ، الآلات، الأشغال و اليد العاملة .

- الناحية المالية: تتضمن كلفة و مصدر الأموال و كيفية استعمالها وهذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل . " (1) .

وعليه فالتمويل هو الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها ، وطالب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف أنواعها بل أيضاً الأفراد و الأسر و الدول .
ومسؤولية الممول تتمثل في محاولة التأكد من حسن تدبير المتحصّلات و المدفوعات ، حيث يتيسّر دائماً المال للوفاء بالمدفوعات اللازمة كلما ظهرت ، وعندما تتساوى المتحصّلات و المدفوعات فلا مشكلة في ذلك (2) .

وباختصار فإنّ التمويل يعني :

التغطية المالية لأي مشروع أو عملية اقتصادية (3) .

ثانياً : المقصود بالعقار :

يعرف العقار لغة على أنّه : كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه ، لا يمكن نقله منه دون تلف و العقار : كل مال ثابت له أصل كالأرض و الدار (ج) عقارات (4).

(1) عبد المجيد قدي ، تطوير صيغ التمويل القصير الأجل للبنوك الإسلامية مع دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية ، الطبعة 01 ، المطبعة العمومية ، عنابة ، الجزائر ، 2002 ، ص 37 .

(2) الحاج طارق ، مبادئ التمويل ، الطبعة 01 ، دار الصفاء للنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن ، 2002 ، ص 21 و 22 .

(3) سليمان ناصر ، "مبادئ التمويل في عمليات البنوك الإسلامية " ، الملتقى الدولي حول أخلاق الإسلام و اقتصاد السوق ، المجلس الإسلامي الأعلى ، الجزائر ، 2006/03/29 ، ص 02 .

(4) Ibrahim Najjar et Ahmed Badoui et Youssef Chellalah , dictionnaire juridique , Libraire du Liban , 1983 , p 139 .

والعقار الحر ما كان خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم يسمى ريعاً . العقار: أصل الدواء، (ج) عقاير= راجع في هذا الشأن المعجم الوجيز الصادر عن مجمع اللغة العربية ، طبعة خاصة لوزارة التربية و التعليم ، مصر، 1990 ص

كما يعرف العقار قانوناً بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلفة (1) . فالعقار خلافاً للمنقول الذي يعدّ بحكم طبيعته قابلاً للنقل و الحركة ، لذا نجد أنّ المشرع الجزائري قد ميّز في قانون الإجراءات المدنية بين المنقول و العقار في الباب الخاص بالإختصاص القضائي، فترجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات و الحقوق العينية العقارية في محكمة موطن العقار ، لأنّ هذا الأخير يتميّز بموقع قارٍ وثابت.

أما في المواد المنقولة فالمحكمة التي يؤول إليها الإختصاص هي محكمة موطن المدعى عليه، لأنّ المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان لآخر (2) .

أما فيما يخص الملكية العقارية فقد عرّفها المشرع الجزائري في المادة 27 (3) من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 . فالملكية العقارية إذا لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله و يستغله و يتصرّف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها. ومن هنا يتجلى أنّ نقل الملكية العقارية معناه انتقال تلك السلطة من شخص لآخر وفقاً للقانون (4).

و بالرجوع إلى قانون التوجيه العقاري نجد في نصّه باللغة العربية ما يفيد أنّ العقار

(1) محمد حسنين الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1985 ، ص 206.
انظر كذلك نص المادة 683 من التقنين المدني الجزائري .
(2) حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة للطباعة النشر و التوزيع، الجزائر ، 2002 ، ص 93. راجع نص المادة 08 من تقنين الإجراءات المدنية .
(3) التي تنص على أنّه : " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها . " ، وهو تقريباً نفس التعريف الذي أورده المادة 674 من التقنين المدني الجزائري بنصّها : " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين و الأنظمة. = كما عرّفت الملكية العقارية المادة 02 من القانون المذكور أعلاه بـ: "...الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون كل الأراضي أو ثروات عقارية غير مبنية .

(4) حمدي باشا ، المرجع السابق، ص 05.

المبني أو العقار الفضاء يصطلح على تسميته في النص باللغة الفرنسية :
" Bien bati et bien non bati " و في المقابل من ذلك نجد أنّ اللغة الفرنسية أدق، إذ تُطلق الكلمة اللاتينية " Foncier " على العقار الفضاء و الغير المبني و على مصطلح " Immobilier " ما يفيد العقار المبني (1) .

و بعد محاولة تحديد تعريف لكل من مصطلحي التمويل من جهة و العقار من جهة أخرى ، يمكن القول أنّ التمويل العقاري يُقصد به:

وضع إطار قانوني عملي و واقعي لعملية إقراض الأموال لإستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات ، كما ييسر الإجراءات المتّصلة بهذا النشاط و يقيم توازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة (2) .

والتمول العقاري هو تلك العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصّص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن و الوحدات الإدارية و المنشآت الخدمية و مباني المحلات المخصّصة للنشاط التجاري وذلك بضمان حق الإمتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً ، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول .

فالتمول العقاري هو عملية مالية و ائتمانية ، وهو بهذا الوصف له طابعه القانوني المميّز ، كما نجد أنّ له جوهره الإقتصادي المحدّد و هو ما يقتضي اعطائه تعريفاً منضبطاً، بحيث يحدّد ذاتيته الخاصة به و يميّزه عما قد يختلط به من نظم أخرى قانونية أو اقتصادية ورغم وجود عدة تعريفات لإتفاق التمويل العقاري ، منها ما يوسّع هذا التمويل ومنها ما يحدّده إلاّ أنّه ما يجمع هذه التعريفات موضوع أو هدف واحد ألاّ وهو المجال العقاري و بالتحديد العقارات المبنية " Immobilier " (3) .

(1) سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر ، 2003، ص 03.

(2) قدرى عبد الفتاح الشهاوي ، موسوعة التمويل العقاري ، توزيع منشأة المعارف ، مصر ، 2004 ، ص 12.

(3) ثروت عبد الحميد ، اتفاق التمويل العقاري " دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري و التشريعات المقارنة " ، دار الجامعة الجديدة ، اسكندرية - مصر ، 2007، ص 09 - 10 .

أما فيما يخص الإطار التشريعي لتعريف التمويل العقاري ، فإنّ المشرع الجزائري لم يتبن قانونا للتمويل العقاري مقارنة مع النظم القانونية للدول الأخرى.

ففي مصر تمّ إتاحة الفرصة للمؤسسات المالية لتوفير المسكن بالتمكّن ، و من أجل تحقيق ذلك وضعت الآليات الفنية و القانونية و العديد من الإجراءات التي تستهدف تشجيع التمويل العقاري ، إضافة إلى القواعد المنظمة لإتفاق التمويل العقاري بإعتباره الآلية القانونية التي تحكم العلاقة بين الأطراف المختلفة موضع التنفيذ بصور القانون رقم 148 لسنة 2001 المنظم للتمويل العقاري و تلتها اللائحة التنفيذية الصادرة في 09 ديسمبر 2001 ، ثم قرار رئيس الجمهورية القاضي بإنشاء الهيئة العامة لشؤون التمويل العقاري رقم 277 لسنة 2001، حيث نصّت المادة 01 من القانون رقم 148 لسنة 2001 على أنّه : " تسري أحكام هذا القانون على نشاط التمويل للإستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن و الوحدات الإدارية و المنشآت الخدمية و مباني المحال المخصّصة للنشاط التجاري و ذلك بضمان حق الإمتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد و الإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون و يطلق على هذا التمويل اسم التمويل العقاري وعلى ذلك الضمان اسم الضمان العقاري و على العقار المحمّل بحق الامتياز أو بالرهن الرسمي أو بغير ذلك من الضمانات اسم العقار الضامن و على المشتري أو من حصل على التمويل في غير حالة الشراء اسم المستثمر ويعفى قيد هذا الضمان و تجديده و شطبه من جميع الرسوم والمصروفات . " (1).

نصّ كذلك القانون الفرنسي الصادر في 10 / 01 / 1978 المتعلّق بالقرض الإستهلاكي على التمويل العقاري ، و هذا القانون عدّل بالقانون الصادر في 13 / 07 / 1979 الخاص بتبصير و حماية المقترضين في المجال العقاري. وكذا قانون 19 / 12 / 1990 الذي نصّ على الإلتزامات الإضافية التي تفرض على البنكي الذي يمولّ بناء منزل فردي (2) .

(1) مراد عبد الفتاح ، الموسوعة العقارية ، منشأة المعارف ، مصر ، 2004 ، ص 41.

(2) Françoise Dekeuwer – Défossez , Droit Bancaire , 8^{ème} édition , Edition Dalloz , Paris France , 2004 , p. 104 – 105 .

إضافة إلى القانون رقم 532/99 المؤرخ في 25/06/1999 الذي جاء لتطوير السوق المالية و محاربة عدم الإستقرار المالي و تعمق في الإصلاح الجذري للنظام القانوني لشركات القرض العقاري (1) .

وبعد التطرق في الفرع الأول لتعريف التمويل العقاري نأتي في الفرع الثاني لبيان الأهمية التي يكتسبها التمويل العقاري .

الفرع الثاني

أهمية التمويل العقاري

إن الآلية الأساسية في التمويل العقاري هي عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية، وذلك في عدة ودائع ادخارية التي يقوم بإعادة تكوينها في صورة تمويلات أو قروض عقارية ، لذا يكتسي هذا النظام أهمية كبيرة تتلخص في جوانب عدة حسب الزاوية التي ينظر إليها:

أولاً - الأهمية المالية و الإقتصادية :

I - الأهمية المالية :

إن التأقلم مع التحديات الحديثة في مجال العولمة و التطور السريع للأنظمة المالية العالمية يعني بالضرورة إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي التقليدي بما يتماشى مع متطلبات العصر ، هذه الإصلاحات يجب أن تؤدي إلى انشاء نظام مالي موحّد للبنوك .

إن تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي و تدعيم استقراره و استقرار الإقتصاد الوطني ككل .

فعادة ما تكون المؤسسات المالية للدول النامية متحفظة نوعاً ما في تقديم القروض طويلة المدى بما فيها التمويل العقاري (خاصة قروض السكن) ،

فالمعاينات أو الإصلاحات التي أجريت على تطوير القطاع المالي في الدول المتقدمة

(1) AJDI : l'actualité juridique , " Droit immobilier" n °=1 -imprimerie de Lindre, Paris , France , 2000, p. 06.

أبرزت أنّ تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية (1) .

وفي المقابل نجد أنّ الجزائر من الدول التي بادرت بإتخاذ سلسلة من الإصلاحات، حيث أكدّ رئيس الجمهورية أنّه من الضروري التعجيل بعصرنة المنظومة المالية قصد تحسين إعداد و متابعة النفقات العمومية خاصة فيما يتعلق بنفقات التجهيز التي تفرض على الإدارة المالية يقظة أكبر في مجال التحكم في التكاليف و صرامة أكبر في مجال التخطيط المالي قصد ضمان و تعزيز دعم القطاع المصرفي للإقتصاد ومستوى خدمات يستجيب لمتطلبات و تطلعات المواطنين بصفة عامة والمتعاملين الإقتصاديين بصفة خاصة.

و إنّ ملاءة الموارد و مناصب العمل بتجنيد البنوك لموارد طويلة الأجل لتمويل مناصب شغل على المدى الطويل تسهّل أيضاً في تعزيز سوق القروض البنكية (2) .

كما أنّ سوق العقار هي أكبر الأسواق و أضخمها من حيث عدد العملاء و رأس المال المطلوب ومن ثمّ فوجود طلب مرتفع و عروض غير متكافئة من حيث تغطية معظم عروض الطلب و نسب العملات التي يتمّ فرضها على مبلغ التمويل يعتبر أزمة ناتجة عن وجود فجوة بين الطلب على الإقتراض و عروض التمويل في أسواق المال مثل أزمة قطاع العقار في أمريكا، إذ تعود خلفياتها إلى عجز الأفراد عن تسديد القروض المترتبة عليهم بعد أن غامر الملايين منهم على مدى السنوات الماضية بشراء المنازل و رهنها للبنوك أملاً في إرتفاع الأسعار التي تراجعت بشدة و أغرقت المشترين في دوامة بعد أن توقفوا عن السداد ، مما جعل البنوك المقرضة و مؤسسات الرهن العقاري تقدّم على بيعها تعويضاً للسيولة (3) .

(1) عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق ، ص 21-22.

(2) هذا ما طرحه رئيس الجمهورية عبد العزيز بوتفليقة في إطار مواصلته لجلسات الإستماع إلى أعضاء الحكومة " الجلسة المخصصة لقطاع المالية" .

(3) مصطفى دالع ، " أثر الأزمة الأمريكية على الإقتصاد الجزائري " ، موقع أنترنت للصحيفة الإقتصادية ،

2007/12/01 ، ص 03.

II- الأهمية الاقتصادية :

إنّ نموذج التمويل العقاري و إعادة التمويل الرهني المطبق حالياً في أغلب الدول النامية و المتطورة يسعى إلى دفع عجلة نمو قطاع السكن، وبالتالي تحقيق قفزة نوعية في المجال الإقتصادي ، فالسياسات الإقتصادية الكلية المتبعة لحدّ الآن لها جزء من المسؤولية المباشرة و غير المباشرة في تطوير الحظيرة السكنية . فقطاع السكن مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالنشاطات الإقتصادية الأخرى و يظهر هذا الإرتباط في الإستثمار ، الإنتاج، الشغل والأسعار .

إنّ الأثر الذي قد يحدثه قطاع السكن على النشاط الإقتصادي ذو أهمية بالغة و يحتاج إلى دعم من طرف الدولة ، فالنفقات المخصّصة كل سنة للسكن لا تتعدى 2% من النفقات العمومية ، وأثر هذه النفقات على النشاطات الإقتصادية الأخرى تعتبر ذات أهمية قصوى، إذ أنّ كل دينار واحد يُصرف على السكن تقابله زيادة ما يُقارب 2 دينار . أما من خلال بعض التجارب الأجنبية فقد تبين أنّ المبالغ المخصّصة للإستثمارات في مجال السكن تتراوح ما بين 15% و 30% من تكوين رأس المال الثابت، فالأنظمة المالية الضعيفة و الأقل تطوراً و غير القادرة على تجنيد الإيدخار الخاص أدت بالحكومات إلى اللجوء إلى تمويل النشاطات السكنية بإستعمال الأموال العمومية ، ويبقى عدد كبير من العائلات ذات الدخل الضعيف محرومة من الحصول على القروض البنكية لعدم تمكنها من تقديم ضمانات كافية (1) .

ان ضرورة تدخّل الدولة في الحياة الإقتصادية ووجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص و ضرورة مراجعة عمل المصارف الخاصة لاسيما فيما يتعلّق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية و وضع الضوابط لعمل سوق الأوراق المالية أضحي من السياسات التي يجب اتخاذها لتفادي حدوث أيّ أزمة ، خاصة ونحن نعلم مدى تأثير قطاع

(1) عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق ، ص22 - 23-24-25 .

العقار على الإقتصاد ككل (1) سواءً بالإيجاب أو بالسلب (2) .

ثانياً - الأهمية الإجتماعية و القانونية :

I- الأهمية الإجتماعية :

تحدّث الدكتور مصطفى هيدب رئيس الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية خلال ندوة اقليمية في القاهرة تحت عنوان "مواجهة مشاكل الإسكان من خلال التغلب على معوّقات التمويل العقاري في الوطن العربي " أنّ مشكلة السكن في الوطن العربي تزداد حدة بسبب الزيادة السنوية المرتفعة في السكان و تضاعف عدده كل ربع قرن والهجرة الريفية نحو المدن و زيادة معدل الأفراد للسكن الواحد عن المتوسطات الدولية المستهدفة ، وكون حوالي ثلث المساكن القائمة غير مستوفية لأدنى الشروط المناسبة والبذخ في بناء بعض المساكن بما يخالف قدرات البناء في الوطن العربي . وأكد أيضاً الدكتور هيدب على ضرورة انتهاج الأساليب السليمة في تقييم العقار وضرورة التغلب على أوجه القصور في الهيكل القانوني .

كما دعا أندرو .أ من نيويورك "المدير الإقليمي للهيئة التطوعية للخدمات المالية" إلى ضرورة تبسيط اجراءات تسجيل ملكية العقار و الإهتمام بتوفير السكن لذوي الدخل المحدود وتعبئة مصادر التمويل المصرفية وغير المصرفية لتمويل بناء المساكن وضرورة تطوير السوق العقارية (3) .

ويمنح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة سداد ممكنة مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل وبيسرّ عليه تملك الوحدة السكنية التي يريدونها(4).

-
- (1) أساس المشاكل و المخاطر المالية الدولية هو وجود مستندات مالية لا مقابل لا و قيمتها غيرمرتبطة بحجم الطلب في سيل من المضاربات من دون تسلّم فعلي للمواد .
- (2) نبيل الملاح ، "قراءة في انعكاسات الأزمة المالية العالمية" ،موقع انترنت : المجلة الإقتصادية 2008/11/05، ص5 .
- (3) موقع الأكاديمية العربية تناقش مشاكل الاسكان و معوّقات التمويل العقاري في الوطن العربي ، القاهرة 2006/02 / 19 ، ص 02 .
- (4) قدرى عبد الفتاح الشهاوي ، المرجع السابق ، ص 05.

II- الأهمية القانونية :

نظرًا لأهمية التمويل العقاري ظهرت حاجة ماسة إلى تشريع ينظم هذا النوع من الإئتمان، وفي ظل غياب تشريع خاص ينظمه في الجزائر، أصبح هذا النظام يخضع لقواعد هي من ابتداع التطبيق العملي للبنوك و المؤسسات المصرفية والتي ما إن فتئت تنفرد في وضع قواعده وأسسه.

ففي الجزائر نجد أنّ أول من احتضن الإئتمان العقاري هو الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط " cnep " و الذي تأسّس في سنة 1964 بموجب المرسوم رقم 64/227 المؤرخ في 1964/10/08 واشتهر بكونه مستودع للمدخرات الصغيرة للأفراد بتشجيعه للإدخار في مجال السكن (1) ، حيث بادر منذ السبعينات بتحفيز الأفراد على الإدخار من أجل الحصول على مسكن بتقسيم طويل الأجل ، إمّا لبناء مسكن أو شراء مسكن جديد أو لتمكين المقترض من المشاركة في جمعية تعاونية سكنية ليصبح مالكًا لمسكن أو بقصد توسيع أو ترميم دار للسكن ، و هويقدّم هذه القروض بشروط تكاد تكون موحّدة ، دون تفرقة بين القروض الممنوحة للأفراد العاديين و المحترفين .

ثمّ انتهج العمل بهذا النوع من الإئتمان بنوك معيّنة كالقرض الشعبي الجزائري و بنك التنمية المحلية ، وتكاد تكون شروط منح الإئتمان من طرف هذه المؤسسات موحّدة وهي تتمثّل في :

- وجوب دفع مساهمة شخصية تحسب بالنظر لقيمة المسكن ،
- تحديد حدّ أقصى لمبلغ القرض وكذا مدّته التي تصل 15 سنة وأكثر مقابل فائدة متغيّرة حسب الشروط العامة للبنك .

- و يطلب البنك في الغالب ضمانًا قويًا مقابل القروض طويلة الأجل من هذا النوع يتمثّل في رهن رسمي للعقار نفسه أي رهن رسمي للمسكن الممول بالقرض . كما تشترط بعض الجهات البنكية أحيانًا زيادة في الضمان ، كالقيام بإبرام عقد تأمين على حياة المستفيد من الإئتمان لفائدة البنك كضمان لإستعادة القرض و فوائده ، كما تميل نفس

(1) بودالي محمد ، " الإئتمان الإستهلاكي في الجزائر " ، مجلة العلوم القانونية و الإدارية ، العدد 2 ، مكتبة الرشاد

للطباعة و النشر و التوزيع ، جامعة سيدي بلعباس ، الجزائر ، 2005 ، ص 15-16 .

الجهات إلى منح بعض المزايا إلى عملائها من المدخرين في إطار دفتر توفير السكن والتي منها :

- تخفيض في معدل فائدة القرض و تمديد مدة القرض إلى 03 سنوات على الأكثر(1).
- و الإتجاه العام لسياسة التمويل هو مراعاة مصلحة طالب التمويل ، ولم يتأخر المشرع المصري عن خوض هذا الإتجاه فسعى إلى اصدار قانون للتمويل العقاري رقم 2001/48 بتاريخ 2001/06/24 مستهدفاً إتاحة الفرصة لتملك مساكن بقروض طويلة الأجل تمكّن المقترض من استثمار أموال القرض استثماراً منتجاً يتمثل في توفير مسكن ليسكنه هو وأسرته ، وفي تشجيع الشباب على تكوين الأسر بتوفير مساكن الزوجية فضلاً عما يحققه النظام المقرّر في المشروع من زيادة رأس مال مشتري العقار كأقساط من ثمن العقار ولا يضيع عليه بدءاً ، الأمر الذي يُسهم في النهاية في حلّ مشكلة الإسكان و يضمن في ذات الوقت توفير سيولة قادرة على تنشيط معاملات اقتصادية توفر فرص عمل جديدة (2) .

كما تبنى هذا القانون الكثير من الأفكار و منها :

- * استلزام تضمين الإيجاب الصادر من المؤسسة المالية عناصر معينة و كفالة الإجراءات التي تسمح بوجود رضاء واضح و مترو من جانب المستفيد بما يشكّل اعترافاً بالزام الممولّ بتبصير و اعلام المقترض أو المستفيد وتوفير حماية مثلى للمدين بصفة عامة وليس في قانون الإئتمان فحسب (3) .
- * وحدّد قانون التمويل العقاري الجهات التي يجوز لها مزاوله نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكامه شريطة القيد في سجّل تعدّه الهيئة المعدّة لهذا الغرض.
- * كما عالج القانون أحكام قيد الرهن العقاري و حوالة الحقوق الناشئة عن القرض، محدداً أوضاع قيده بمكتب الشهر العقاري وفقاً لإجراءات يسيرة مفادها الإكتفاء بتقديم اتفاق القرض و سند ملكية العقار مع ضرورة صدور قرار البت في طلب قيد الرهن من

(1) محمد بودالي ، " الإئتمان الإستهلاكي في الجزائر " ، المرجع السابق ، ص 16-17.

(2) محمد محمد أبو زيد ، " حقوق و التزامات المستثمر ازاء الممول وفقاً لإتفاق التمويل " ، مجلة العلوم القانونية

الإقتصادية ، العدد 02، السنة 47 ، جامعة عين شمس، القاهرة ، مصر 2005 ، ص 125-126.

(3) محمد بودالي ، " الإئتمان الإستهلاكي في الجزائر " ، المرجع السابق ، ص 18.

مكتب الشهر العقاري خلال مدة معيّنة من تقديمه (1) .
وقد استحدث القانون المشار إليه نظاماً قانونياً جديداً في مصر وهو ما يُعرّف بنظام
"التوريق" .

و تمّ تجسيد عملية انجاز برنامج رئيس الجمهورية السيد عبد العزيز بوتفليقة في هذا
الشأن من خلال سلسلة من الإجراءات ترمي إلى تشجيع تطوير القرض العقاري
ويتعلّق الأمر بالقانون الخاص بتوريق الديون الرهنية و انشاء الرهن القانوني لفائدة البنوك ،
كما أنّه و لتنشيط هذه السوق بشكل أكبر تمّ مباشرة عدة أعمال سيما قيام البنك العالمي
(2003-2007) بمساعدة تقنية ترمي إلى تحسين مناخ القرض الرهني سيما من
خلال :

- انجاز برنامج تكوين لفائدة جميع الأطراف الفاعلة .
 - وضع نظام توريق الديون الرهنية.
 - توفير الظروف القانونية و الجبائية الضرورية لتحسين مناخ القرض من خلال مختلف
تدابير قوانين المالية .
 - تحديد برنامج عمل حسب كل قطاع يساهم في تطوير القرض الرهني ، ويحتلّ البنك
مكانة هامة في التمويل الرهني على العموم .
- ففي نهاية 2006 بلغت قيمة مستحقات البنوك الخاصة على الزبائن 573 مليار دج ،
وقد شرعت كل من وزارة المالية و الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في التفكير في
فصل نشاطات التمويل لفائدة مدخري تمويل السكن و العقارات بشكل عام وتطوير القرض
الإيجاري الذي يبلغ حجم تمويل يعادل 13 مليار دج و الذي سيشجع من خلال تحفيّزات
جبائية جديدة اقترحت في مشروع قانون المالية لسنة 2008 (2) .

(1) قدري عبد الفتاح الشّهاوي ، المرجع السابق، ص 05-06.

(2) هذا ما أكده رئيس الجمهورية عبد العزيز بوتفليقة خلال استماعه لأعضاء الحكومة.

المطلب الثاني

خصائص التمويل العقاري و طبيعته

إنّ الإطار القانوني الذي وُضع لتحقيق الغاية من نظام التمويل العقاري (كما سبق الإشارة إليه في أهمية التمويل العقاري) يتمثل في اتفاق التمويل العقاري ، بإعتباره الأداة القانونية التي تنظم العلاقة بين الأطراف المعنية بالتمويل : طالب التمويل و جهة التمويل وأي طرف آخر يمكن أن يدخل في هذا الإتفاق كبائع العقار و المقاول الذي يقوم بعملية البناء أو الترميم أو التحسين (1) .

لهذا فإتفاق التمويل العقاري يتميز عن غيره من التصرفات والعمليات القانونية بخصائص وله طبيعته الخاصة به .

الفرع الأول

خصائص التمويل العقاري

تختلف صور و أشكال تطبيق نظام التمويل العقاري في دول العالم وفقاً لعدد من المحددات كأنماط المعيشة و الأوضاع الإقتصادية و المالية ، ورغم كل هذه الإختلافات إلا أنّ التمويل العقاري ينفرد بخصائص يمكن إجمالها فيمايلي :

أولاً - التمويل العقاري عقد مالي ومن العقود ذات التنفيذ المتتابع :

I- التمويل العقاري عقد مالي :

إنّ نظام التمويل العقاري يسمح بالتدخل المالي ويبدو هذا من خلال الإلتزامات المتبادلة بين أطراف الإتفاق و من خلال المؤسسات المخول لها مزاوله أنشطة التمويل العقاري .

فإتفاق التمويل العقاري كغيره من العمليات القانونية يتضمن بنوداً أو شروطاً تتمثل في :

* الشروط التي يتم قبولها من البائع و المشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط بما في ذلك بيان العقار و ثمنه .

* مقدار المعجل من البيع الذي أداه المشتري للبائع.

(1) محمد أبو زيد ، "حقوق و التزامات المستثمر إزاء الممول وفقاً لإتفاق التمويل العقاري " ، المرجع السابق ، ص128.

* عدد و قيمة أقساط باقي الثمن و شروط الوفاء بها ، على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل .

* قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها ، وهذه الإلتزامات كما يبدو جلياً هي كلها الترتامات مالية ، كما أن الجهات المخول لها ممارسة نشاط التمويل العقاري تتمثل في :

- الأشخاص الإعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها والتي من المفترض أن تراعي عند مزاوله نشاطها البعد الإجتاعي.

- شركات التمويل العقاري التي تنشأ لهذا الغرض عليها أن تتخذ شكل شركة مساهمة ويجوز للبنوك المستقلة لدى البنك المركزي أن تزاول نشاط التمويل العقاري شريطة الحصول على موافقة البنك المركزي عن ذلك ، ومجمل هذه المؤسسات هي مؤسسات مالية تزاول نشاط التمويل العقاري وفقاً للقواعد القانونية التي تنظم طريقة عملها ، كما أنها توفر الأموال اللازمة لعمليات الإقراض عن طريق الأدوات المالية المتاحة كالأسهم والسندات وغيرها. فالتمويل العقاري هو عملية مالية في صورة ائتمان نقدي ، يتم سواء مباشرة بأن يوضع بين يدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار أو نفقات ترميمه أو تحسينه ، أو بطريقة غير مباشرة بأن يسلم للبائع وفاءً للثمن. وحتى في الأحوال التي يتعاقد فيها الممول مع الغير (مقاولاً) لإقامة بناء على أرض طالب التمويل، فإن هذه العملية تنتج في النهاية في صورة دين بمبلغ من النقود يلتزم طالب التمويل بسداد أقساطه إلى الممول وفقاً لما تم الإتفاق عليه (1).

II- التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع :

إن اتفاق التمويل العقاري يعتبر من العقود الزمنية أو عقود المدة ، إذ تُعرّف هذه الأخيرة أنها تلك العقود التي تعتبر المدة عنصراً أساسياً فيه إذ تحدد محله وهي إما ذات تنفيذ مستمر كعقدي الإيجار و العمل و إما عقود ذات تنفيذ دوري كعقد التوريد (2).

(1) ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 13- 14 .

(2) محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الإلتزام ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1983 ، ص 18 .

و اتفاق التمويل العقاري من الإئتمان الطويل الآجل (10 سنوات الى 15 سنة أو أكثر)

كما أنه من بين الشروط التي يجب أن يتضمنها اتفاق التمويل العقاري المدّة المحدّدة للوفاء بأقساط باقي الثمن ، لكن الواقع عكس ذلك تماماً إذ أن المدّة لا تتدخل في تحديد التزامات طرفي العقد (1) ، فمقدار التزامات كل طرف لا تتغيّر بحسب المدّة التي تستغرقها فترة السداد.

كما أنّ مبلغ التمويل المتفق عليه يمكن أن يُوفي به المقترض دفعة واحدة أو أكثر وفقاً لمعدل انجاز أعمال البناء أو الترميم أو التحسين .

اتفاق التمويل العقاري يختلف عن العقود الزمنية ، إذ أنّه ينتج عن هذه الأخيرة أثر هام وهو أنّ ليس للفسخ أثر رجعي ، كما أنّ المنفعة التي حصل عليها أحد أطراف العقد لا يمكن استردادها ، غير أنّ اتفاق التمويل العقاري ليس كذلك فيمكن إعمال الأثر الرجعي للفسخ بحيث يعود المتعاقدان للحالة التي كانا عليها قبل انعقاد العقد ، وهذا ما أكدته محكمة النقض الفرنسية بمقتضى حكم نقض مدني صادر في 16/03/1994 ، حيث قضت أنّ عدم مراعاة أحكام المادة الخامسة من قانون 13 يوليو 1979 الخاص بتبصير و حماية المقترضين في المجال العقاري و التي أصبحت المادة 8-312 L من قانون الإستهلاك والتي تقرّر سقوط حق المموّل في الفوائد و تقرير بطلان العقد ، ينجم عنه التزام المقترض برّد القرض و التزام المموّل برّد الفوائد و الأقساط التي حصل عليها(2).

نصل أنّ اتفاق التمويل العقاري هو من العقود ذات التنفيذ المتتابع و يترتب على هذا الإعتبار أن يكون لكل قسط من الأقساط ذاتيته الخاصة به ، فيتم الوفاء به في موعده المحدّد في الإتفاق كما يخضع لمدة تقادم مستقلّة عن الأقساط الأخرى و متميّزة عن المدّة اللازمة لتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد التمويل العقاري نفسه ، كما أنّه في حالة مضي المدّة الخاصة بتقادم دعوى ابطال عقد التمويل العقاري فإنّ البدء في تنفيذ العقد ولو جزئياً يحول بين المقترض و بين التمسك بالقاعدة التي تقضي بأنّه : " إذا كانت الدعوى تقادم، فإنّ الدفع مؤبّد ، فلا يقبل منه اثاره الدفع بإبطال العقد خلال دعوى يقيمها المموّل مثلاً:

(1) عبد الفتاح الشهاوي ، المرجع السابق ، ص 23 .

(2) ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 15-16.

المطالبة بالوفاء بالأقساط المستحقة ، وهذا ما قررتة محكمة النقض الفرنسية في قضية تتعلق بقرض عقاري أبرمه زوجان لتملك مسكن ، لكنهما بعد فترة توفقا عن سداد الأقساط ، فطالبهما الممول بسداد كامل القرض ، لكنهما دفعا أمام محكمة الموضوع ببطلان عقد التمويل العقاري لمخالفته لأحكام قانون 13 يوليو 1679 المتعلق بتبصير وحماية المقترضين ، لكن المحكمة رفضت الدفع فطعن في الحكم أمام محكمة النقض الفرنسية على أساس أنه اذا كانت مدة تقادم دعوى ابطال العقد قد انقضت فإنّ الدفع بالبطلان أبدي لا يتقادم . رفضت محكمة النقض الفرنسية الطعن و قررت أنّ الدفع بالبطلان يُمكن اثارته فقط بخصوص العقد القابل للإبطال الذي لم يُنفذ بعد أو لم يبدأ في تنفيذه ، أما العقود ذات التنفيذ المتتابع كإتفاق التمويل العقاري و الذي بدأ تنفيذه بالفعل من خلال سداد بعض الأقساط ، فلا يُقبل اثاره الدفع ببطلانه (1).

ثانياً - التمويل العقاري من عقود الإذعان و عقود الإستهلاك :

I - التمويل العقاري من عقود الإذعان :

يمكن طرح التساؤل التالي :

* هل يمكن اعتبار العقود المتضمنة لإتفاق التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان ؟
أو أنّ الشروط المتضمنة هذه الإتفاقات هي في حقيقتها شروط تعسفية ؟
في الأول يجب تعريف عقد الإذعان .

عقد الإذعان هو : عقد يملي فيه المتعاقد شروطه على المتعاقد الثاني الذي ليس له إلاّ رفض العقد أو قبوله .

ويتميّز هذا النوع من العقود بسيطرة أحد المتعاقدين على الآخر ، فيفرض عليه شروطه ولا يقبل مناقشتها و ترجع هذه السيطرة عادة إلى احتكار فعلي أو قانوني للسلع أو الخدمات من طرف المتعاقد القوي (انظر نص المادة 70 من التقنين المدني الجزائري) (2)

(1) محمد محمد أبوزيد ، " اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية " ، مجلة العلوم القانونية والإقتصادية العدد 2، السنة 47، مصر ، يوليو 2005 ، ص 136.

(2) علي فيلاي ، الالتزامات (النظرية العامة للعقد) ، الطبعة 2، موفم للنشر و التوزيع، الجزائر ، 2005، ص 60 .

و لإعتبار العقد من عقود الإذعان لابد من توافر شروط ، وهذه الشروط يُمكن إجمالها فيمايلي :

- أن يتعلق العقد بسلع أو مرافق تعتبر من الضروريات الأولى بالنسبة للمستهلكين أو المنتفعين .

- احتكار لهذه السلع و المرافق احتكارًا قانونيًا أو فعليًا ، أو على الأقل عدم تعرضه بالنسبة لها إلا لمنافسة محدودة النطاق .

- أن يكون الإيجاب موجهًا إلى الجمهور كافة بشروط متماثلة و لمدة غير محدودة (1). قامت إحدى المحاكم الفرنسية بإدلاء رأيها حول مدى اعتبار عقد التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان ، و بعد تحليل طويل رفضت اسباغ هذا الوصف على اتفاق التمويل العقاري محل النزاع .استئناف كولمار 17 يونيو 1995 - الأسبوع القانوني 1995-2-22532 .

ورد بهذا الحكم القول بأنه : " فيما يخص الإدعاء بالصفة التعسفية للشروط (2) محل النزاع فإن المحكمة تقرر أنّ هذا الشرط ليس مناقضًا أو متعارضًا مع توصيات لجنة الشروط التعسفية رقم 9001 والذي تضمن في ديباجته أنه : " يمكن فقط الإحتجاج على المستهلك بالشروط الواردة في العقد المبرم بين المؤمن و بين المقرض ، إذا كان قد أعلن بها قبل انضمامه إلى عقد التأمين ."

كما أنّ الشروط الخاصة بمعدل الفائدة : " تكون تعسفية إذا كان من شأنها أن تجعل تحديد الثمن الذي يدفعه المستهلك رهن بإرادة المهني ، سواء بطريقة مباشرة أو من خلال تحديده للعوامل المؤدية لتغيير معدل الفائدة . " (3).

(1) نبيل ابراهيم سعد ، النظرية العامة للالتزام الجزء الأول ، دار المعرفة الجامعية ، مصر ، 1994 ، ص 50 - 51

(2) عرفت المادة 2/3 من القانون رقم 02/04 المؤرخ في 23 يونيو 2004 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات

التجارية ، الجريدة الرسمية العدد 41 المؤرخة في 27 يونيو 2004 الشرط التعسفي أنه : " كل بند أو شرط بمفرده أو مشتركًا مع بند واحد أو عدة بنود أو شروط أخرى من شأنه الإخلال الظاهر بالتوازن بين حقوق و واجبات أطراف العقد ."

(3) ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 32-33 .

و تضيف المحكمة أنه: "لم يكن في الدعوى ما يمكن أن يعتبر تعسفاً في استخدام المكانة الإقتصادية وفقاً للمادة 1-132 L من تقنين الإستهلاك ، طالما أن زيادة التعريف قد جاءت نتيجة تفاوض بين المؤسسة المالية و شركة التأمين ذات الهيكل التبادلية ، والتي تمثل المصلحة الجماعية للأعضاء المشتركين و هذا السبب غير مقبول لأن ما يؤخذ في الإعتبار ليس هو المكانة الإقتصادية التي يتمتع بها المهني بقدر ما هو استغلال لهذه المكانة في علاقته بالمستهلك."

وفي المقابل هناك اتجاهًا فقهيًا يميل إلى الإكتفاء بإشترط وجود أحد طرفي العقد (المهني) في موقع يتفوق في على الطرف الآخر (المستهلك) من حيث القدرة الإقتصادية أو الخبرة الفنية و أن يصدر في صورة عامة و قالب نموذجي .

كما أنه لا يمكن القول بأنه بإمكان العميل الذي لاتناسبه الشروط التي تعرضها عليه إحدى المؤسسات المالية أن يتعامل مع غيرها من المصارف التي تعمل في مجال التمويل العقاري بشروط تختلف عن الشروط المعروضة عليه ، ذلك أن إدراج الشروط ضمن نماذج العقود التي تطرحها مؤسسات التمويل العقاري على الجمهور هي واحدة حتى و إن اختلفت العبارات المستخدمة ، مما يجعل حرية الإختيار شبه معدومة أمام المستهلكين ، فليس بمقدورهم إلاّ القبول بالشروط التي يضعها الطرف المدعن و الرضوخ للإلتزامات المجحفة(1).
يترتب على اعتبار اتفاق التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان نتائج مهمة تتعلق خاصة بسلطة القاضي إزاء تفسير الشروط الغامضة أو إلغاء أو إبطال الشروط التعسفية .

1- الشروط الغامضة:

إنّ الإجراءات الخاصة بالتمويل العقاري يجب أن تكون بطريقة واضحة و محدّدة على نحو يُمكنُ المقترض من معرفة حقوقه وواجباته ، كما يجب أن يكون العرض المقدم لطالب التمويل مكتوبًا ، وأن تكتب البيانات الرئيسية بخط بارز .

تنص المادة 05 من التوجيهات الأوربية الصادرة في 15/04/1995 على أنه :

(1) محمد محمد أبو زيد ، " اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات " ، المرجع السابق ، ص 128.

" في حالة ما إذا كانت العقود المعروضة على المستهلك تتضمن شروطاً مكتوبة ، فإنها يجب أن تحرر بطريقة واضحة و مفهومة ."

كما أنّ الحيثية العشرين من نفس التوجيهة نصّت على أنّه : " من حق المستهلك أن تُتاح له فرصة حقيقية ليحيط إحاطة كاملة بكل الشروط التي يتضمنها العقد ."

غير أنّ المؤسسات المالية قد تلجأ في سبيل إغراء طالبي التمويل إلى تحرير العرض وإصداره بطريقة تحيط بكثير من الإبهام و الغموض بحيث لا يستطيع طالب التمويل أن يحدّد بصفة واضحة مقدار حقوقه و التزاماته (1).

كما أنّ التقنين المدني الجزئري تقضي المادة 2/112 بأنّه: " لا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الإذعان ضاراً بمصلحة الطرف المُدّعى. " ، أي أنّ تفسير العبارات الغامضة في العقد (اتفاق التمويل العقاري) تتمّ ضد مصلحة الطرف القوي ذلك أنّ هذا الأخير هو الذي وضع تلك الصياغة وهذا التفسير كجزاء عن عدم وضوح العبارات فهو في الأخير المسؤول و يتحمّل المخاطر طبقاً لما هو معروف لا يستفيد المخطئ من خطئه و لا المدلس من تدليسه، و كذا لمبدأ حسن نية الطرف الضعيف في العقد . كما أنّ الغموض يمكن أن يتجلى في اشتمال شروط اتفاق التمويل العقاري على عبارات غير مقروءة نتيجة للحالة المادية للوثيقة ، أو غير مفهومة نتيجة لسوء الصياغة كذلك طول النص و تفاوت الخط المكتوب به يُمكن أن يصرف طالب التمويل العقاري عن قراءة الشروط المعروضة بطريقة غير واضحة ، كأن تكون الشروط محرّرة بخط صغير أو مدرجة على ظهر الورقة دون أن تكون هناك إشارة لها في صلب الإتفاق أو أن تكون مكتوبة بلغة أجنبية و غير مصحوبة بترجمة يفهمها طالب التمويل العقاري .

كما أنّ الشرط يعتبر غامضاً إذا كان وارداً ضمن ملاحق الإتفاق دون اشارة تُترجم عن وجوده ، حيث يستلزم القضاء للاعتداد بالشروط الواردة ضمن ملاحق الإتفاق مراعاة مايلي :

* أن يكون الطرف الآخر وقت إبرام العقد على علم بوجوده و على معرفة تامة بمضمونه

(1) محمد محمد أبو زيد ، "اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية" ، المرجع السابق ، ص 129

ويقع عبء إثبات ذلك على عاتق الطرف الذي صدر عنه العرض محل النزاع.

* إن كانت مثل هذه الشروط إعتاد التعامل بها وعهدها طالب التمويل ووضع الشرط في مكان (أو المقر المعتاد) للممول بشكل ظاهر ، كَلْهَاتَعْتَبِر من القرائن التي تدل على علم طالب التمويل بوجود الشرط وهي قرائن بسيطة يجوز اثبات عكسها (1) .

2 - الشروط التعسفية :

الممول هو من يضع الشروط العامة لإتفاق التمويل العقاري منفرداً قبل عرضها على طالب التمويل ولا يقبل مناقشة ولا تعديلاً ، وهو عندما يضع هذه الشروط فإنه يراعي مصالحه الخاصة فقط، فيصيغها حسب أهوائه ليجعل في البعض منها منفذاً لإلتزاماته. يعرّف الفقه الشروط التعسفية بأنها : " كل شرط يُدرج في نماذج العقود بواسطة الطرف القوي ذي الخبرة ويكون من شأنها منحه ميزة مبالغ فيها على حساب الطرف الآخر " . ويُعرّفها القانون الصادر في 10 يناير 1978 المتعلق بتبصير وحماية المستهلك بأنها : " الشروط التي يتضح أنّها مفروضة على المستهلك نتيجة لما يتمتع به الطرف الآخر من قوة اقتصادية ويمكن من شأنها أن تمنح هذا الطرف القوي ميزة مغالياً فيها . " وتضيف الفقرة الخامسة من نفس المادة بأنّ الخاصية التعسفية للشرط يُنظر إليها وقت إبرام العقد مع الأخذ في الإعتبار كل الشروط الأخرى التي يتضمنها العقد. وتتميّز الشروط التعسفية بخاصيتين : * التعسف في استعمال التفوق الإقتصادي و الخبرة العملية . و *الحصول على ميزة مبالغ فيها دون أن يقابلها الإلتزام ، ووجود شروط تنتفي وطبيعة التمويل العقاري و الإلزام طالب التمويل فوق ما هو منصوص عليه قانوناً (كالشروط الجزائية، شروط الالغاء و البطلان والسقوط) (2) .

إذا تضمّن اتفاق التمويل العقاري بنوداً اتضح أنّها من قبيل الشروط التعسفية ،فالمادة 110 من التقنين المدني الجزائري تقضي في هذا الصدد أنّه : " إذا تمّ العقد بطريق الإذعان و كان قد تضمّن شروطاً تعسفية ، جاز للقاضي أن يعدّل هذه الشروط أو أن يعفي الطرف المُدْعَن منها وذلك وفقاً لما تقضي به العدالة و يقع باطلاً كل اتفاق على

(1) مراد عبد الفتّاح ، المرجع السابق ، ص 73.

(2) قدرى عبد الفتّاح الشهاوي ، المرجع السابق ، ص 53.

خلاف ذلك. " ، إذن الجزاء يتراوح بين تعديل الشروط التعسفية أو إلغائها كليةً و إبطال مفعولها، دون أن يكون لذلك تأثير على العقد نفسه والذي يظل صحيحًا و منتجًا لآثاره في كل نصوصه ما عدا تلك التي تقرّر أنّها تعسفية إذا كان ذلك ممكنًا.

إنّ ابطال الشروط التعسفية أو إلغائها ليس كافٍ لتوفير الحماية للأفراد العاديين ضد هذه الشروط و التي أصبحت تشكّل حجرة عثرة في وجه التشريعات، ذلك أنّ المهنيين لن يكفوا عن تضمين عقودهم شروط تعسفية ، لذا بات من الضروري انشاء جمعيات لحماية المستهلك أو اللجوء إلى السلطات العامة ، إذ يمكن لهذه الجماعات التقاضي كطرف في الدعوى ضد المهني بهدف حماية الطرف الضعيف المذعن طالب التمويل (المستهلك)(1).

II - التمويل العقاري من عقود الإستهلاك :

في سبيل حماية المستهلكين من الشروط التعسفية أصدر مجلس أوروبا في نوفمبر 1976 قرارًا يوصي فيه الدول الأعضاء بإتخاذ كافة الوسائل منها القانونية لحماية المستهلك ضد الشروط التعسفية . و طالب التمويل يكون مستهلكًا وهذا الأخير يُعرّف من منظورين :

* منظور شخصي : يضيّق من مفهوم المستهلك .

* منظور موضوعي : يوسّع من هذا المفهوم.

1- المفهوم الضيق للمستهلك :

و حسب هذا المفهوم المستهلك هو كل شخص يتعاقد بقصد اشباع حاجاته الشخصية أو العائلية وبناء عليه لا يكتسب صفة المستهلك من يتعاقد لأغراض مهنته أو مشروعه أو حرفته (2) .

وفق هذا المفهوم ينحصر المستهلكون في طائفة الأشخاص الطبيعية دون الأشخاص المعنوية و هو لا يمكن التسليم به.

(1) محمد محمد أبو زيد ، " اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية " ، المرجع السابق، ص82.

(2) حمد الله محمد حمد الله ، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية في عقود الإستهلاك ، دار الفكر العربي، القاهرة ، مصر 1998، ص 10 .

و يصف المستهلك أنّه شخص لا همّ له سوى اشباع حاجاته الشخصية (1) ، من مأكّل ومشرب و ملبس .. واشباع حاجات أسرته من الأشياء ، في حين أنّ للشخص الطبيعي اهتمامات و أنشطة و عقود لا تدخل في عمليات الإشباع المادي ، و لكنّها لازمة لحمايته و تدخل في دائرة عقود الإستهلاك مثل : عقد ايجار المسكن ، عقد نقل البضائع، عقد نقل الأشخاص ، عقد التأمين على الحياة و عقد القرض (2).

و عليه يمكن استخلاص صفة المستهلك من التعريفين السابقين وذلك عن طريق توافر العناصر التالية :

- أن يكون من بين الأشخاص الذين يحصلون أو يستعملون السلع أو الخدمات، و في هذا الصدد يقسم المستهلكون إلى فئتين:

الفئة 1: تشمل أولئك الذين يحصلون على السلع و الخدمات لغرض غير مهني ويقوم المستهلك في سبيل ذلك بإبرام عقد مع شخص آخر يكون عادة من المهنيين ويسمى هذا العقد بعقد الإستهلاك مثل: عقود اجارة الأشياء و الخدمات ، عقد التأمين و عقد القرض .

الفئة 2: من المستهلكين الذين يستعملون السلع و الخدمات لغرض غير مهني كمن يشتري السلع و المنتجات يستعملها أفراد أسرته فيكون المشتري مستهلكاً ، كما يكتسب كل فرد من أفراد أسرته صفة المستهلك.

- أن يكون محل الإستهلاك هو السلع أو الخدمات : فكل الأموال يمكن أن تكون محلاً للإستهلاك إذا تمّ شراؤها أو استعمالها لغرض غير مهني .
- الغرض غير المهني: أي يحصل المستهلك أو يستعمل السلعة أو الخدمة لغرض غير

(1) كما عرّفته لجنة اعادة صياغة قانون الإستهلاك في فرنسا و التي نشأت بموجب مرسوم مؤرخ في 1982/02/25 هو أنّ : >> المستهلك هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري التابع للقانون الخاص و الذي يقتني أو يستعمل الأموال أو الخدمات لغرض غير مهني أي لإشباع حاجاته الشخصية أو العائلية .<< = راجع محمد بودالي ، "مدى خضوع المرافق العامة ومرتقيها لقانون حماية المستهلك" ، مجلة الادارة ، العدد 24، الجزائر ، 2002 ، ص 37 .
(2) العيد حداد ، الحماية القانونية للمستهلك في ظل اقتصاد السوق ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، جامعة الجزائر ، 2002، ص 37.

مهني أي لأغراض شخصية أو عائلية (1) .

2- المفهوم الموسع للمستهلك :

يجعل هذا المفهوم المستهلك يشمل كل من يطلب منتجًا أو خدمة ، سواءً اتجهت نيته إلى استخدامه في مجال شخصي أو في مجال مهني ، ذلك أنّ المهني إذا تعامل خارج تخصصه فإنه سوف يجد نفسه في مركز ضعف .

يُعبأ على هذا المفهوم التوسع غير المبرر في نطاق قانون الإستهلاك و الإعتداد بالمؤهلات الخاصة بكل مستهلك من شأنه أن يثير نزاعات لا نهاية لها ، وينزع عن قانون الإستهلاك فاعليته.

بالرجوع إلى التشريع الجزائري نجد نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 39/90 المؤرخ في 30 يناير 1990 المتعلق برقابة الجودة و قمع الغش وعملاً بالقانون المتعلق بحماية المستهلك أنّ المستهلك هو : " كل شخص يقتني بئمن أو مجاناً منتجاً أو خدمة معدين للإستعمال الوسيط أو النهائي لسد حاجته الشخصية أو حاجة شخص آخر أو حيوان يتكفل به ."

وظاهر من هذا التعريف أنّ المهني لا يدخل في مفهوم المستهلك إذا كان يتعامل لأغراض مهنية، و يقتصر الأمر على من يقتني منتجاً أو خدمة لتلبية رغبة خاصة به شخصياً أو خاصة بشخص آخر كأفراد عائلته أو خاصة بحيوان.

و بالرجوع إلى القانون رقم 02/04 المؤرخ في 23 يونيو 2004 الذي يحدّد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية نجده عرّف المستهلك في المادة 2/3 : "المستهلك : كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني سلعةً قدمت للبيع أو يستفيد من خدمات عرضت و مجردة من كل طابع مهني . " (2) .

وقد قررت الدائرة الأولى للمحكمة الفرنسية منذ 26 يناير 1993 أنّه طالما كان موضوع العقد محل النزاع هو تمويل عملية شراء عقار مبني ليستخدم كمكاتب إدارية فلا

(1) العيد حداد ، المرجع السابق ، ص ، 39 - 40 .

(2) موالك بختة ، " الحماية الجنائية للمستهلك في التشريع الجزائري " ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية ، الجزء 37 ، رقم 02 ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، 1999 ، ص 31 .

محل لتطبيق أحكام قانون 13 يوليو 1979 و أحكام قانون 10 يناير 1978 ، إذ لا يمكن اعتبار الشركة المقترضة بمثابة المستهلك وفقاً لنصوص القانونيين .

كما أصدرت نفس الدائرة و بتاريخ 24 نوفمبر 1993 ، حكماً تقضي فيه أنّ الإدعاء بأنّ الشرط محل النزاع هو شرط تعسفي لا يمكن الإحتجاج به في خصوص العقود المبرمة بين طرفين مهنيين (نقض تجاري فرنسي 10 مايو 1994 : مجلة العقود والمنافسة والإستهلاك - 1994 رقم 155) ووفقاً لهذه الأحكام يتبيّن لنا أنّ محكمة النقض الفرنسية أخذت بالمفهوم الضيق لعقود الإستهلاك (1) .

كما أنّ اتفاقات التمويل العقاري تنطوي في معظمها ضمن عقود الإستهلاك و كان المشرع الفرنسي لم يورد الأحكام المنظّمة للتمويل العقاري ضمن قانون 10 يناير 1978 المتعلّق بتبصير و حماية المستهلك ، إلّا أنّه سرعان ما أصدر قانون 13 يوليو 1979 الخاص بتبصير و حماية المقترضين في المجال العقاري.

و نجد أنّ المموّل (المقرض) هو دائماً مهني يتخذ من عملية التمويل العقاري نشاطاً له. ومن جهة أخرى نجد أنّ الطرف الآخر في اتفاق التمويل العقاري هو طالب التمويل ، فهل يشترط في المقرض أن يكون شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً حتى يستفيد من الأحكام الخاصة بحماية المستهلك في عقود الإستهلاك ؟

لم يرد في القانون ما يفيد قصر الإستفادة من أحكامه على الأشخاص الطبيعيين دون الأشخاص المعنوية كالشركات و الهيئات و المؤسسات و الجمعيات و إن كان هناك من يرى قصر قروض التمويل على الأفراد و ليس للشركات ضمناً لوصول الدعم لمستحقيه (2). وعلى ذلك فإنّ مشتري العقار أو من حصل على التمويل في غير حالة الشراء، يستفيد من الأحكام الخاصة بحماية الطرف الضعيف في العقد أو الطرف المذعن في عقود

(1) محمد محمد أبو زيد ، " اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات " ، المرجع السابق، ص 05 .

(2) ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 23 - 24 .

الإذعان و الواردة ضمن القواعد العامة وذلك سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً ، كتفسير الشكّ الذي يحيط بعبارات اتفاق التمويل العقاري أو الغموض الذي يكتنف الشروط

التي يتضمنها أو التعارض بين بنوده لمصلحة طالب التمويل و تخفيف عبء الإثبات وتفسير النصوص القانونية التي تهدف إلى حمايته تفسيراً موسعاً، و على العكس عدم التوسع في تفسير الشروط الواردة ضمن بنود الإتفاق و التي تحرمه من ميزة معينة أو تحمله بالالتزام لم ينص عليه القانون (1) ، ولا يرد إلاّ استثناءً يتعلّق بالأحوال التي يكون فيها طالب التمويل شخصاً مهنيّاً يتخذ من مجال انشاء المساكن و المباني نشاطاً له ، وله دراية وخبرة في مجال الإئتمان العقاري مثله في ذلك مثل المموّل ، حيث يخرج اتفاقهما من نطاق عقود الإستهلاك و لا يكون بوسع طالب التمويل التمسك بالأحكام السابقة مع المموّل ، إذ أنّ تخصصه و خبرته و إمكانياته في مواجهة المموّل تسمح له بأن يكون لديه جهاز إداري لدراسة اتفاقات التمويل العقاري و تقدير خطورة ما تتضمن من شروط .

إنّ قواعد الحماية التي يقرّها قانون 13 يوليو 1979 (المواد 1- 312 L و ما بعدها من تقنين الإستهلاك) تمتد لتشمل الأشخاص المعنوية أيضاً ، غير أنّنا نجد أنّ المشرع الفرنسي قد قصر الإستفادة من التسهيلات الإئتمانية على الأشخاص الطبيعيين الذين يمتلكون مسكناً لأول مرة بهدف اتخاذ محل اقامة رئيسي ، كما يشترط و منذ المرسوم الصادر في 30 أكتوبر 1997 ، ألاّ يكونوا ملاكاً لمسكن خلال السنتين السابقتين على طلب القرض .

وقد قضت محكمة النقض الفرنسية(نقض مدني فرنسي : الدائرة الأولى - أكتوبر 1994- مجلة القانون العقاري -1995- ص363-مجلة القانون العقاري - ص 281) بعدم تطبيق أحكام قانون 13 يوليو 1979 الخاص بتبصير و حماية المقترضين في المجال العقاري وفقاً للنص السابق على الشركة التي تتخذ من شراء العقارات و الحقوق العقارية أو إدارتها أو استغلالها بالتأجير نشاطاً لها (2).

(1) ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 25- 26 .

(2) محمد محمد أبو زيد ، " اتفاق التمويل كآلية لتنشيط سوق العقارات " ، المرجع السابق ، ص 152 .

و تمتد الأحكام الخاصة بالحماية القانونية للمستهلك في عقود الإستهلاك إلى الطرف الذي حصل على التمويل بهدف انشاء مبنى أو مسكن أو ترميمه أو إصلاحه سواء كان

شخصاً طبيعياً أو معنوياً، طالما كان ذلك لغرض الإستعمال فقط ، بعيداً عن أن يكون يكون داخلاً في نشاطه المهني الذي يمارسه على سبيل الإعتياد . غير أنه يمكن للشخص الذي يقترض لتمويل أنشطته المهنية أن يُضمّن اتفاق التمويل العقاري بنداً يقضي بخضوع هذا الإتفاق للقواعد المقررة لحماية أطراف عقود الإستهلاك (المتعلقة بتبصير و حماية المقترض في المجال العقاري) ، فنُمدُّ الحماية للأطراف المتعاقدة وعليهم الخضوع لأحكام القواعد التي قرروها (1).

ويترتب على اعتبار اتفاق التمويل العقاري من قبيل عقود الإستهلاك نتائج مهمة :

- التزام المؤسسة المالية (المُقرض) بمنح المقترض -المستهلك العادي - مهلة كافية للتفكير في العقد المُقدّم له و الرد عليه و ذلك نظراً لأنه لا يملك إدارات منظمة و أجهزة متخصصة في التمويل العقاري يمكن أن تقدم له استشارات .
 - تلتزم المؤسسة المالية (الممول) بتبصير المقترض و إعطائه معلومات كافية حول مختلف جوانب التمويل العقاري ، مزاياه و مخاطره ، شروط الإتفاق و جزاء مخالفتها .
 - و مختلف البيانات و المعلومات من شأنها أن تجعل رضاء طالب التمويل مستتباً (2).
- (وهذا ما سنتولاه بالدراسة في الفصل الثاني).

الفرع الثاني

طبيعة التمويل العقاري

إنّ اتفاق التمويل العقاري يمثّل في حقيقته عقد قرض لمبلغ من النقود مضمون برهن

عقاري أو بحق الإمتياز، أو غير ذلك من الضمانات ، وهذا الضمان يقع على العقار موضوع التمويل .

(1) ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 27-28 .

(2) عبد الفتّاح مراد ، المرجع السابق ، ص74.

و العقار الذي تمّ تمويله بصيغة القرض قصد شرائه ، تنتقل ملكيته من البائع إلى المشتري مباشرة دون أن تمرّ إلى الممول المقرض، أما إذا كان التمويل لغرض الإستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقرض أو لغرض الترميم ، فإنّ الملكية لا تزول عن المقرض الذي حصل على التمويل ، كما لا ينال من ثبوت حق الملكية للمشتري أو المقرض أن يتضمن اتفاق التمويل العقاري بنداً بمقتضاه يمتنع عليه التصرف في العقار الضامن خلال مدة محدودة ، إذ أنّ هذا المنع لا يتقرّر إلاّ لمدة محدودة و رعاية لمصلحة جدية ومشروعة (1) .

إنّ المسائل المتعلقة بالتمويل العقاري تمسّ دعامة أساسية من دعائم النظام العام في المجتمع بجميع صوره الإقتصادية ، الإجتماعية و السياسية حيث يكون بتمويل تملكّ العقارات المبنية سواء كان ذلك لغرض السكنى أو بهدف مزاوله نشاط مهني مع ما يتركه من آثار ايجابية على الوضع الإجتماعي و ما يوفره للأفراد من أمن اقتصادي .

كما أنّ الرأي الغالب في الفقه ذهب إلى أنّ الأحكام المنظمة للحقوق العينية الأصلية والتبعية الواردة على الملكية العقارية شأن التمويل العقاري هي أحكام متصلة بالنظام العام. ولاشك أنّ موضوع التمويل العقاري بما يشمل من تقرير حق الملكية و انشاء رهن رسمي أو غيره من التأمينات العينية هو أمر متصلّ بصميم الملكية العقارية التي يحرص المشرع على تفصيل ما يرد عليها من حقوق وحصص هذه الحقوق وعدم ترك الأمر لحرية الأفراد التعاقدية. ومن أجل ضمان فاعلية قواعد التمويل العقاري ، فإنّ هناك العديد من التشريعات قد أفردت حماية خاصة لها عن طريق فرض اجراءات ولمن يخالفها تُسلط عليه عقوبات جنائية أو ادارية أو مدنية، واسناد مهمة الرقابة لبعض الجهات الإدارية على الشركات التي تزاول نشاط التمويل العقاري ومنح هذه الجهات المراقبة سلطة الضبطية القضائية في اثبات الجرائم المخالفة لهذا النظام (التمويل العقاري) و القرارات الصادرة تنفيذاً له (2).

(1) محمد محمد أبو زيد ، " اتفاق التمويل العقاري كآلية لتنشيط سوق العقارات المبنية " ، المرجع السابق ، ص 160.

(2) ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 43-44 .

إنّ قواعد اتفاق التمويل العقاري هي قواعد أمرّة نسبية(1) ، حيث لا يُبطل الشرط المُخالف لهذه الأحكام إذا كان أكثر فائدة لطالب التمويل .

فهذه الأحكام تمثّل الحد الأدنى لما يُحقّق مصالح هذه الفئة ، وإذا تضمّن اتفاق التمويل العقاري شروطاً أفضل لمن حصل على التمويل فلا بأس ، لكن لا يجوز المساس بمصالحه من خلال تضمين الإتفاق بنوداً أو شروطاً تنقص من الحماية المُقرّرة له أو تحرمه من ميزات أو حقوق تقررت له بمقتضى نصوص القانون (2).

و قاضي الموضوع هو الذي يُقدّر ما إذا كان الشرط المُخالف لأحكام قانون التمويل العقاري أكثر فائدة للتعامل فيصحّ أو أنّه ليس كذلك ، ويقدر القاضي الشرط الأكثر فائدة للمقترض بمعيّار موضوعي يُراعي فيه ما يُحقّق أغراض القانون و مصلحة الشخص في مثل ظروف من حصل على التمويل و لا تجوز تجزئة الشرط إذا تعلق بنظام معيّن ، فلا يُقبل من المقترض أن يجمع في مطالبته بين مزايا الشرط الوارد بالإتفاق و بين المزايا المخوّلة له بمقتضى قانون التمويل العقاري ، فالعبرة بنتيجته في مجموعها ، غير أنّ غالبية قواعد نظام التمويل العقاري هي قواعد أمرّة مُطلقة و التي يترتب على مخالفتها البطلان وهي تلك القواعد المتعلقة بالتنفيذ على العقار والأحكام المنظمة لشركات التمويل العقاري وإجراءات الإشراف و المراقبة عليها ، ويقتصر البطلان على الشرط المخالف لأحكام القانون و يظل اتفاق التمويل العقاري الذي ورد به صحيحاً إلاّ إذا تبين أنّ العقد ما كان لينعقد لولا وجود هذا الشرط ، فهنا يُبطل الإتفاق كلّّه وهذا تطبيقاً للقواعد العامة (3).

يجوز لطرفي اتفاق التمويل العقاري أن يُدرجا ما شاءا من الشروط شريطة عدم التعارض مع المبادئ القانونية ، وأن لا تمثّل شروطاً تعسفية في جانب طالب التمويل العقاري ولا يمكن الدفع بأنّ طالب التمويل قد قبل هذه الشروط بحيث يُعتبر تنازلاً منه عن تلك الضمانات والحقوق المقرّرة بنصوص أمرّة وقد يكون التنازل دون مقابل

(1) القاعدة الأمرّة النسبية يُقصد بها حماية و رعاية مصلحة خاصة لطائفة أو جماعة و إن تحققت على إثر ذلك المصلحة العامة للدول .

(2) ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص45-46.

(3) انظر المادة 104 من التقنين المدني الجزائري .

كالإبراء ، وقد يكون بمقابل كالصلح ، حيث تنص المادة 461 ق.م.ج على أنه : " لا يجوز الصلح في المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالنظام العام ..."

فالحقوق و الضمانات التي يمنحها قانون التمويل العقاري متصلة بالنظام العام و لها هدفان : هدف توجيهي و هدف حمائي .

إذ أنّ الحقوق و الضمانات المتعلقة بالنظام العام ذات الهدف التوجيهي تتصل بالمصلحة العامة (فهي القواعد التي تحمي المبادئ الأساسية و المصالح العليا للبلاد في الميدان الإقتصادي و الإجتماعي) .

ولايصحّ التنازل عنها سواء تمّ ذلك قبل ثبوت الحق فيها أو بعده لأنّه إذا تمّ التنازل فإنّ في ذلك مساس بالمصلحة الجماعية.

أما الحقوق و الضمانات المتصلة بالنظام العام لهدف حمائي فتتعلق بمصالح فردية (حماية بعض الفئات الإجتماعية الضعيفة اقتصادياً و اجتماعياً : مصالح العمال ، المستهلكين ، و تتمّ هذه الحماية إمّا بتنظيم العلاقة العقدية و إمّا بفرض بعض الواجبات أو بعض الأحكام على المتعاقدين.) (1) .

ويجوز التنازل عنها بعد ثبوت الحق فيها، أمّا قبل استحقاقها فإنّ النزول لا يجوز لأنّه يُعتبر نزولاً عن قاعدة قانونية مقرّرة لها من طرف المشرّع .

و قواعد التمويل العقاري يغلب عليها الطابع الحمائي لذا فيجوز النزول عن الضمانات والحقوق المقرّرة بعد استحقاقها و نصّت المادة 461 من التقنين المدني الجزائري :

" ولكن يجوز الصلح على المصالح المالية الناجمة عن الحالة الشخصية ."

و طبقت محكمة النقض الفرنسية بصدد إحدى القضايا المبدأ الذي يقضي بأنّه :

" إذا كان من غير الجائز التنازل مقدّماً عن القواعد القانونية الحمائية المقرّرة بنصوص

أمره، فإنّه يجوز التنازل عن الآثار المترتبة عن تلك القواعد ."

وكانت الدعوى تتعلق بعقد بناء منزل خاص بين مقترض و مقاول مبرم تحت شرط

واقف هو الحصول على قرض بهدف التمويل العقاري تطبيقاً لنص المادة 17 من قانون

(1) علي فيلالي ، المرجع السابق ، ص221 ، 224 و 225 .

13 يوليو 1979 المُشار إليه ، غير أنّ طلب القرض تمّ رفضه من قبل البنك ولم يخطر المقترضُ المقاول بذلك ، بل تركه يمضي في أعمال البناء قبل أن يعود و يُخطره بقرار العدول عن مشروع البناء و فسخ عقد المقاوله تطبيقًا لنص المادة 17 السابقة ، والتي تتعلّق قواعدها الحمائية بالنظام العام.

غير أنّ المحكمة رفضت دعواه استنادًا إلى أنّ سلوكه السابق يدل بصورة لاشك فيها على تنازله عن الحماية القانونية وهو في الحقيقة تنازل عن الآثار المترتبة على القاعدة الحمائية ، وهو أمر ليس ممنوع قانونًا لأنّه يتعلّق بسلطة كل شخص في التصرف في حقوقه بمطلق الحرية .

وقرّرت المحكمة أنّ المقترض كانت لديه قدرة فسخ عقد المقاوله المبرم تحت شرط واقف هو الحصول على قرض تمويل عقاري (وهو ماتمّ رفضه من قبل المؤسسة المالية) ، وكان بإمكانه في هذه الحالة المطالبة بالفسخ أو النزول عنه ، أمّا وأنّه قد إختار النزول عن حقّه في طلب فسخ عقد المقاوله ، فلا رجعة في إختياره و المطالبة مرة أخرى بالفسخ فلم يعد الأمر متعلّقًا بالنظام العام (نقض مدني فرنسي : "الدائرة الأولى" 17 مارس 1998 ، مجلة القانون العقاري 1998 ، ص 675 .) (1).

(1) ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 50.

المبحث الثاني

صيغ التمويل العقاري

لقد عقدت الكثير من الدول أملاً وطموحات حول قانون التمويل العقاري وكيفية مساهمته الإيجابية في حل قضايا الإسكان، لتمكين محدودى الدخل من الاستفادة من السكنات عن طريق سلسلة من الإجراءات التي تنفذها الحكومة والشركات والبنوك لتنشيط الطلب والخروج من الركود الحقيقي ، وإقامة سياسة شاملة خاصة على مستوى أشكال التمويل وردّ الاعتبار للسوق العقارية (1).

وتعتبر عمليات الائتمان أهم عمليات البنوك ، إذ تقوم هذه الأخيرة بتقديم لعملائها نقوداً، ووسائل أخرى لوفاء ديونهم أو مجرد التعهد بتقديم هذه النقود أو الوسائل وذلك في مقابل فائدة معينة متفق عليها وصور الائتمان عديدة ومن أبرزها القروض (2) ، فالمخاطر الفعلية تكمن في انعكاس تخوّف المصارف والممولين على تراجع القروض الطويلة الأجل وتضييق شروط القروض للشركات والذي سيؤدي إلى تباطؤ نشاط الشركات خاصة في القطاعات التمويلية ، فبعد سنوات من ارتفاع أسعار المنازل و انخفاض الفائدة ، تشهد سوق العقارات الأمريكية توجهاً معاكساً حيث ارتفعت قيمة القروض و انخفضت أسعارالعقارات. و لقد أكدت الدراسات أنّ مختلف البنوك التجارية في العالم تتبع عدة أساليب أو صيغ للتمويل العقاري ، لذا فإننا سوف نتطرق لهذه الصيغ من خلال مطلبين، نخصّص الأول منه لدراسة صيغة القروض العقارية باعتبارها الصيغة الأكثر شمولاً في التمويل العقاري، أما الثاني فنتناول فيه صيغتي البيع عن طريق الايجارو القرض الايجاري .

(1) المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي ، لجنة السكان و الاحتياجات الاجتماعية ، تقرير حول السكن الاجتماعي ، مارس 1995، ص 03 و 04.

(2) عبد الحميد الشواربي ، عمليات البنوك في ضوء الفقه و القضاء والتشريع ، منشأة المعارف ، اسكندرية ، مصر ، 2001 ، ص 129 .

المطلب الأول

القروض العقارية

إنّ القروض تقوم على عنصر الثقة ، فالأزمة الأمريكية لم يقتصر أثرها على القطاع المالي بزيادة حجم المخاطر نتيجة التوسّع في الأصول المالية ، بل أنّه هدّد أحد أهم عناصر هذا القطاع وهو الثقة ، فرغم أنّ العناصر المتمثلة في زيادة الاقتراض ، تركيز المخاطر ونقص الرقابة كافية لإحداث أزمة عميقة فإنّ الأمور تصبح أكثر خطورة إذا فقدت الثقة أو ضعفت في النظام المالي ، فجميع المؤسسات وبلا استثناء تتعامل مع بعضها البعض وأيّ مشكلة عويصة تصيب إحدى هذه المؤسسات لا بد أن تنعكس بشكل مضاعف على بقية النظام العالمي .

قال خبراء إقتصاديون من الجزائر وكندا أنّ القرض العقاري هي الوسيلة (الصيغة) الأمثل لحل إشكالية السكن في الجزائر التي استعصت على الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال (1) ، سيما أنّ العديد من الدول التي انتهجت هذه الوسيلة أصبحت اليوم تصدر خبرتها في المجال و منها كندا .

وقبل التطرّق لتحديد ماهية القروض العقارية لا بد من إلقاء الضوء على القروض المصرفية من خلال تعريفها وأنواعها.

الفرع الأول

تعريف القروض و أنواعها

والقروض تمثّل الاستخدام الأساسي لأصول معظم البنوك، وهي تولد أكبر قدر من الدخل قبل المصروفات والضرائب ويقابلها أكبر قدر من المخاطر حيث يقوم البنك بالتفاوض مع كل مقترض على الشروط وذلك حسب استخدام حصيلة ومصدر إعادة

(1) حازم الببلاوي ، " الأزمة المالية العالمية الحالية " ، ص 06. موقع انترنت : www.ild-Alraid.com.

السداد ونوع الضمان (1).

أولاً - تعريف القروض :

تُعرّف صيغة القرض بأنها : " ما يعطيه أحد الطرفين من مثلي ليقضاه " .

أما الملكية فعرفوه: " دفع متمول في عوض غير مخالف له عاجلاً تفضلاً " ويسمى سلفاً .

قال أبو إسحاق النحوي في معنى قوله تعالى: " من ذا الذي يقرض الله قرضاً حسناً " (سورة

البقرة - الآية 245) أنّ معنى القرض : البلاء الحسن (2) .

أمّا في الاقتصاد فالقرض يعني تسليف المال لتثميّره في الإنتاج والاستهلاك وهو يقوم

على عنصرين هما الثقة والمدة (3) .

بالرجوع إلى أحكام التقنين المدني الجزائري نجده عرّف القرض أو تطرق له في الفصل

الرابع تحت عنوان القرض الاستهلاكي من الباب السابع: العقود المتعلقة بالملكية، من

الكتاب الثاني: الالتزامات والعقود ضمن المواد من 450 إلى 458، حيث نصت المادة 450

على أنه : " قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ

من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في

النوع والقدر والصفة. " (4)

كما تضمن القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتوريق القروض

الرهنية(5) تعريف القرض في المادة 05/02 منه على أنه:

(1) مصطفى رشدي شيحة النقود والمصارف والإئتمان ، دار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية ، مصر، 1999، ص 91-93.

(2) محمد علي محمد أحمد البنا ، القرض المصرفي ، الطبعة 1 ، دار الكتب العلمية، بيروت ، لبنان 2006 ، ص 90.

(3) شاكور القزويني ، محاضرات في إقتصاد البنوك ، الطبعة 02 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1992 ، ص 90.

(4) الأمر رقم 58/75 الصادر في 1975/09/26 المتضمن التقنين المدني المعدل والمتمم.

(5) الجريدة الرسمية العدد 15 الصادرة في 2006/03/12.

"السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن"
وبالإضافة إلى القانون رقم 12/86 الصادر في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك
والقرض(1) نجده في المادة 32 منه عرّف القرض بأنّه:

" يعدّ عملية قرض في مفهوم هذا القانون كل عمل تقوم به مؤسسة مؤهلة لهذا الغرض تضع
مؤقتاً وبمقابل أموال تحت تصرف شخص معنوي أو طبيعي أو تعد بذلك أو تتعاقد بالتزام
موقع لحساب هذا الأخير".

ونخلص إلى أنّ محل عقد القرض يكون دائماً شيئاً مثلياً وهو في الغالب نقود، فينقل
المُقرض إلى المُقرض ملكية الشيء المُقرض على أن يسترد منه مثله في نهاية القرض
وذلك دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة. (2)

كما نصّت المادة 68 من الأمر رقم 03-11 لـ 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض
جريدة رسمية العدد 52 لـ 27/08/2003 على أنّه:

" يشكّل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص أو
يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر إلتزاماً
بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان.

تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء لاسيما عمليات
القرض الإيجاري وتمارس صلاحيات المجلس إزاء العمليات المنصوص عليها في هذه
المادة " .

وعليه نصل إلى مفهوم القرض على أنّه: " عملية مبادلة قيمة حاضرة في مقابل وعد
بقيمة آجلة مساوية لها، غالباً ما تكون هذه القيمة نقوداً ". وفي عملية القرض طرفان هما:
الأول: مانح القرض ويسمى بالدائن المُقرض .

(1) الجريدة الرسمية العدد 34، الصادرة في 14 ذوالحجة عام 1406هـ

(2) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 05، الطبعة الثالثة، منشورات حليبي

الحقوقية، لبنان، 2000، ص 419.

والثاني: متلقي القرض ويسمى بالمدين المُقترض.

وقد يضاف إلى القيمة مبلغ آخر يسمى الفائدة تدفع للدائن مستقبلا نظير تخليه عن القيمة الحاضرة (1) .

أكد محافظ بنك الجزائر " محمد لكصاسي " عند دخله أمام المجلس الشعبي الوطني أنّ ارتفاع القروض الموزعة من طرف المصارف من 1778.9 مليار دينار في نهاية 2005 إلى 1994.9 مليار دينار في نهاية 2006 يوافق ارتفاعا يقدر بـ 12.1%، كما أنّ القروض الممنوحة إلى القطاع الخاص قد تزايدت بـ 17.8 مقابل زيادة بـ 6.4 % في القروض الممنوحة للقطاع العمومي، و في نهاية 2006 بلغت القروض متوسطة الأجل وطويلة الأجل الموزعة من طرف المصارف العمومية 52.5% من قائم قروضها مقابل 48.2% في نهاية 2005، كما تمثل القروض متوسطة وطويلة الأجل الموزعة من طرف المصارف الخاصة 45.7 % من قائم قروضها مقابل 46.7 % في نهاية 2005 . (2) .

ثانياً - أنواع القروض :

تتنوع القروض إلى عدة تصنيفات حسب الأساس المعتمد في التقسيم :

I - تصنيف القروض وفقاً لمدتها و وفقاً للنشاط الممول :

1 - تصنيف القروض وفقاً لمدتها : وتتمثل في القروض التالية :

أ- قروض قصيرة الأجل: وهي تكون مدتها عادة أقل من سنة والتي تستخدم أساسا في تمويل النشاط التجاري للمنشآت مثل: شراء الخام.

ب- قروض متوسطة الأجل: وهي التي يمتد أجلها إلى 05 سنوات بغرض تمويل بعض العمليات الرأسمالية التي تقوم بها المشروعات مثل: استبدال آلات المصنع بوحداث جديدة.

(1) أ سامة محمد الفولي و زينب عوض الله ، إقتصاديات النقود والتمويل ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2000 ، ص 121.

(2) بنك الجزائر ، " التطورات الاقتصادية والنقدية في الجزائر " ، 6 نوفمبر 2007 ، ص 12.

ج- قروض طويلة الأجل: وهي التي تزيد مدتها عن 05 سنوات والتي تمنح بغرض تمويل مشروعات الإسكان والمشروعات العقارية واستصلاح وبناء المصانع وعادة تخصص في منح هذا النوع من القروض البنوك المتخصصة⁽¹⁾ والقروض الطويلة الأجل يمكن أن تصل حتى 30 سنة.

كما أنه يظهر في بعض القروض مدتها قد تكون أكثر ولوقت طويل مما عليه في هذا التقسيم، لذا نترك المدة في هذه القروض ووفقا لهذا التقسيم فرضا، كذلك le découvert bancaire الكشف البنكي هو قرض قصير الأجل في حين يمكن أن تمتد مدته إلى أكثر من عشر سنين (وهي مدة استحقاق القروض الطويلة الأجل)⁽²⁾.

2 - تصنيف القروض وفقا للنشاط الممول: وتتمثل في القروض التالية :

أ- قروض إنتاجية: وهي القروض التي تقدمها الدولة والمؤسسات المالية والمصرفية ويكون هدفها تمويل النشاط الاستثماري والإنتاجي خاصة.

ب - قروض استهلاكية: وهي تلك القروض التي يكون هدفها تشجيع الإستهلاك خاصة كالبيع بالتقسيط.

ج- قروض تجارية: وهي التي تقوم البنوك التجارية بمنحها بغرض تمويل النشاط التجاري لفئات التجار لمساعدتهم في شراء السلع من أجل الاتجار فيها⁽³⁾.

د - قروض مضاربة: يقوم المصرف بمنح هذه القروض لغرض تمويل أنشطة فرض المضاربة، حيث ينظر المضارب باستمرار للتغيرات المتوقعة في الأسعار لذا يقوم بشراء البضائع والأوراق المالية متوقعا ارتفاعا في أسعارها، وقد يبيع موجودات لا يمتلكها غالباً على أساس التسليم في المستقبل وثم يشتري موجودات مطلوبة بعد ذلك بأسعار

(1) محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك ، دار الجامعة الجديدة ،الإسكندرية ، مصر، 2005 ، ص 405 .

(2) De keuwer Defossez Françoise r , opcit, 74 .

(3) محمد سعيد أنور سلطان، المرجع السابق، ص 406.

مناسبة للوفاء بالالتزام السابق⁽¹⁾.

II - تصنيف القروض وفقاً للغرض منها ومن حيث الضمان :

1 - تصنيف القروض وفقاً للغرض منها : وتتمثل في القروض التالية :

أ- قروض صناعية: هدفها تمويل مختلف الأنشطة الصناعية (إنتاج ، استهلاك، تجديد، إنشاء وتجهيز).

ب- قروض زراعية : هدفها تمويل الأنشطة الفلاحية و ما يرتبط بها.

ج - قروض عقارية: هدفها تمويل الأنشطة ذات العلاقة بالعقارات من مباني، أراضي وإقامة المنشآت الكبرى.

د - قروض شخصية: وهي تلك المقدمة للأشخاص لسدّ النقص في احتياجاتهم الخاصة المختلفة⁽²⁾.

2 - تصنيف القروض من حيث الضمان : و تتمثل في القروض التالية :

أ - قروض مكفولة بضمان:

* قروض مضمونة بضمانات عينية : كأن يقدم المقرض إلى المصرف رهن عقار يمتلكه أو بضاعة في حوزته.

* قروض مضمونة بضمانات شخصية : وهذا القرض يتم بوجود طرف ثالث شخص طبيعي أو معنوي يضمن السداد في حالة عدم قدرة المقرض أو امتناعه عن السداد.

ب- قروض غير مكفولة بضمان:

وفيها يحصل المقرض على الأموال من المقرض بدون ضمانات شخصية أو عينية،

(1) زكريا الدوري و يسري السامرائي، البنوك المركزية و السياسات النقدية ، دار البارودي للنشر والتوزيع، الأردن- عمان ، 2000 ، ص 80- 81.

(2) أبو عتروس عبد الحق ، الوجيز في البنوك التجارية ، الطبعة 2، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير جامعة، قسنطينة ، الجزائر 2000 ، ص 39- 40.

غيرأنّ هذا النوع لا يبقى بدون توثيق، فهو موثّق بصورة غير مباشرة ويقوم المقترض بالوفاء بالسداد في الموعد المتفق عليه.(1)

ويمكن القول أنّ للقروض أهمية اقتصادية تكمن فيما يلي:

* أنّها قادرة على خلق النقود، لأنّ البنك المركزي يستعملها لمراقبة الكتلة النقدية الموجودة في السوق وذلك بالتأثير على معدّلات الفائدة.

* تهتم بتمويل التنمية الاقتصادية.

* تساهم في تحقيق التوازن بين الوسائل النقدية الائتمانية والوسائل العينية (السلع والخدمات).

* القروض تساهم في تنفيذ وإنجاز مختلف النشاطات الاقتصادية ، وذلك بمنح هذه الموارد في شكل قروض مصرفية على شتى الأنواع .

بعد التطرق لتعريف القرض وأنواعه، نحاول الآن التعرض وبنوع من التفصيل لمفهوم القروض العقارية .

الفرع الثاني

مفهوم القروض العقارية

نتناول في مفهوم القروض العقارية تعريفها وخصائصها

أولاً - تعريف القروض العقارية و خصائصها :

I- تعريف القروض العقارية :

هي تلك القروض التي تستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة ، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة، يسدّد خلالها القرض على أقساط أو

(1) زكريا الدوري و يسري السامرائي ، المرجع السابق، ص 81 .

يسدّد دفعة واحدة عندما يحل أجله، ويطلق عليها اصطلاحاً Real estate loans. (1)

وهذه القروض يمكن أن تكون ممنوحة لكل عمليات العقار : اكتساب، أشغال، إقامة رئيسية أو ثانوية، إقامة المقترض أو استثمار محلي، وقوة المنافسة التي هي للبنوك في هذا النوع من القرض قليلة كما أنه نادر ما نجد أنّ المقترضون الموسرون يختارون التمويلات لكل استثماراتهم. (2)

* القروض العقارية في مفهوم تقنين الاستهلاك هي إقتراض النقود و تأجيل الدفع، المخصّصة لغرض عمليات ذات الطابع العقاري المبرمة بين الأشخاص الذين جاء القانون ليحميهم. (3)

II - خصائص القروض العقارية:

يمكن إجمال هذه الخصائص في النقاط الآتية :

- القرض العقاري هو قرض استهلاكي: موجّه للمقترض وقابل للتسديد في آجال طويلة المدى (4) .

- هو قرض طويل الأجل: وبالتالي فمدة تسديده محدّدة إلى غاية 25 سنة على الأكثر انطلاقاً من تاريخ أول استعمال، ولكن هناك استثناءات، فهذه المدة متعلّقة بقدرة التسديد ويعمر المقترض وهي 70 سنة و بقدرته على الادخار (5) .

- تحسب مستحقات التسديد حسب قدرة الزبون التي حدّدها cneq Banque بالنسبة لذوي

(1) منير إبراهيم هندي ، إدارة البنوك التجارية ، طبعة 3 ، المكتب العربي الحديث ، مصر 2006 ، ص 211.

(2) Luc Barnet Rolland , principes et technique bancaire, 24^{ème} édition , Dunod , Paris, France, 2006, P.146.

(3) Guy Raymond , crédit immobilier , Juriss classeur : concurrence – consommation , fasc. 941- banque crédit. Fasc., 721.2003 p 111

(4) بدوي حنا ، عقاري اجتهادات ونصوص ، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت -لبنان، 1998 ، ص 316 .

(5) موقع الانترنت للبنك الخارجي الجزائري www.BEA.dz.com .

المداخل ما بين 30% و 50%، و 40% و 60% بالنسبة للتجار والحرفيين وأصحاب المهن الحرة (1) .

- مقدار القرض محدّد بنسبة لا تتعدى 80% من قيمة السكن .
- المبلغ الشخصي لطالب القرض لا يقل عن 20% من ثمن السكن (2).
- التأمين : يقوم المقرض بتأمين القرض لدى مؤسسات التأمين، نذكر (SGCI) شركة ضمان القروض العقارية لفائدة المصرف المقرض أي تأسيس وثيقة التأمين من طرف البنك لدى مؤسسة التأمين باسم المستفيد من القرض لصالح البنك ، وهذا التأمين يضمن للمصرف المبلغ الذي أقرضه في حالة وقوع مشكل مع المقرض أي في حالة عجزه عن التسديد.
- بوليصة التأمين: la police d' assurance يتحملها المصرف ويضيفها لمبلغ القرض وهي تدفع على شكل prime وهي تغطي القرض على مدة تسديده
- الرهن العقاري: وهو يمثل جزء من الضمانات المطلوبة من طرف المصرف مقابل القرض.

وللقيام بعملية الرهن يجب توفر ما يلي:

- * اتفاقية القرض ممضاة من المستفيد ومدير الوكالة.
 - * الصكوك المقدّمة لصالح الموثق عند تسديد كل قسط .
 - * رسالة موافقة تتضمن طلب للموثق لتحرير شهادة تعيين الرهن لصالح المصرف (3).
- والقروض العقارية تصنّف لصنفين:

(1) Cnep News N °=26 Juillet 2006 p 21 .

(2) بدوي حنا، المرجع السابق، ص 516-522

(3) موقع الانترنت للبنك الخارجي الجزائري (3) www.bea.dz.com

1- قروض الإنشاءات العقارية:

هي نوع من القروض يستخدم في تمويل عمليات تشييد المباني والعقارات بمختلف أنواعها.

وعادة ما يقوم البنك بوضع حدود قصوى لمبالغ الائتمان ، وعليه لا يجوز إقراض العميل بأكثر من السقف المحدد له حتى ولو تجاوزت تكاليف الإنشاء المخططة سلفاً، ونجد في الواقع العملي قيام صاحب المبنى بتقديم فواتير بتكاليف ما تم إنجازه من المباني إلى البنك ، وغالبا ما يقوم البنك بسداد قيمة هذه الفواتير مباشرة للمقاولين، وكلما زادت تكاليف التسديدات زادت تبعا لذلك قيمة القرض، وعند انتهاء البناء يقوم صاحبها ببيعها ومن حصة ذلك يتم سداد قيمة القرض للبنك.(1)

2- القروض برهن عقاري (القروض الرهنية): les crédits hypothécaires

وهي قروض تخصص لتمويل عمليات شراء عقارات بمختلف أنواعها ومستوياتها (مبنى سكني ، مبنى إداري، شقة ...) ولمختلف الأغراض : السكن، إقامة مصنع أو عيادة وعادة ما يكون سداد قيمة القرض على مدى طويل يتراوح ما بين 15 إلى 30 سنة ، وذلك على أقساط دورية خلال فترة حياة القرض، وبطبيعة الحال يتمثل الضمان في قيمة العقار الذي تم التمويل من أجله، وتحسب الفوائد في هذا النوع باستخدام طريقة الفائدة البسيطة.(2)

فالقروض القابلة للتداول (إعادة التمويل) في السوق الرهنية من طرف الهيئة البنكية هي قروض طويلة الأجل مُخصّصة لتمويل إنشاء ، اكتساب ، الحصول على عقارات للسكن جديدة وقديمة مخصّصة للاستعمال السكني فقط (حصرياً).

هذه القروض تموّل 80% من التكلفة الإجمالية إذا كان التمويل يخصّ الإقامة الأصلية

(1) أحمد صالح عطية ، محاسبة الإستثمار والتمويل في البنوك التجارية ، الدار الجامعية ، مصر، 2006 ، ص214.

(2) المرجع نفسه، ص188-189.

للمقترض ، ونسبة 50% للإقامة الثانوية، وتستبعد العقارات المهنية والتجارية.

والقروض الرهنية المطروحة في السوق الرهنية يجب أن تكون لمدة أصلية أدناها 10 سنوات وأقصاها 20 سنة.⁽¹⁾

فتمويل السكن من طرف البنوك يطرح مشكل إعادة تمويله، إذ أنّ أغلبية البنوك تطرح مصادر قصيرة الأجل من أجل تأمين مطابقة التمويل العقاري وإعادة التمويل لذا توجد سوق ديون الرهنية، إذ تقوم المؤسسات المقرضة بإصدار أوراق رهنية تلائم القروض الممنوحة للخوّاص، مضمونة برهن وتحترم القواعد المعمول بها في السوق الرهنية. ويتمّ تسيير القروض المموّلة للسكن لفائدة الخوّاص والمضمونة برهن ولها فائدة عليها، والإسهام الشخصي للمقترض يجب أن يكون على الأقل في نسبة 20%.⁽²⁾

وقد منح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط Cnep Banque حوالي 270000 قرض رهني للأفراد الخوّاص منذ بداية السبعينات.

هذا التزايد في القروض الرهنية الذي تمّحّ للأفراد الخوّاص تعتبر أول النتائج منذ توحيد وجهة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في عام 2005 إلى التمويل العقاري من جهة وكذا منح على مستوى الصندوق أحسن شروط السوق ، وكان لهذا المعياران أثر على الصيغة التنافسية في ميدان التمويل العقاري وقد مددت مهلة التسديد في عام 2003 إلى 30 سنة عوض 25 سنة سابقا وحدّد السن بـ 70 سنة⁽³⁾.

ويمكن القول فيما يخص الإطار التشريعي لعقد القرض العقاري وفي ظل غياب تشريع خاص به أنّه يخضع لأحكام عقد القرض المنصوص عليها في التقنين المدني تحت عنوان القرض الاستهلاكي، وكذا الأحكام الخاصة بحماية المستهلك المقترض في تقنين الاستهلاك.

(1)Alain Durance- pratique de l'imobilier : le financement du logement- Masson, Paris, France- P14-15.

(2)Luc Barnet Rolland, op.cit, P146-147.

(3) Cnep News N°=26 Juillet 2006,P21.

ثانياً- أنواع القروض العقارية :

سبق وأن عرفنا أنّ القرض العقاري هو قرض طويل الأجل موجّه للأفراد لتغطية بعض احتياجاتهم التي يشكّل شراؤها مشكل المواطن البسيط.

وتأخذ القروض العقارية أنواع عديدة، إذ أنّ لكل نوع شروط خاصة به تلزم المقترض وفقاً لهذا النوع إتباعها.

ونكتفي بعرض أنواع هذه القروض أي نطرح الإطار العام دون التطرق لشروطها وأنواعها. والقروض العقارية تتمثّل في:

I- قروض للحصول على الملكية:

1- قرض لشراء مسكن ترقوي لدى المرقي العقاري :

- لشراء مسكن لدى المرقي من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك(1): يستوجب توفير قرار منح مسكن مدوّن من طرف المرقي يحدّد فيه سعر المسكن، سعته والعنوان.

- لشراء مسكن لدى مرقيين آخرين يستوجب توفير قرار استفادة مدوّن من طرف الموثق، والذي يجب الإشارة فيه إلى سعر المسكن، سعته والعنوان. وشهادة تسليم مفاتيح المسكن بالإشارة لتاريخ التسليم والسعر النهائي للمسكن .

2- قرض لشراء مسكن لدى الأفراد الخواص:

يقوم البنك بتقديم هذا القرض للأشخاص الراغبين في شراء مسكن من أفراد خواص، سواء كانت مساكن قديمة أي سبق استعمالها أو بناية فردية و لم يكتمل إنجازها بعد(2).

(1) وقد منح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، بنك 1361 مليون دينار في إطار القروض الممنوحة لشراء مسكن جديد لدى المرقيين العقاريين وعرف ارتفاعاً قدر ب 20%.

(2) دليل من la cnep-banque.

وقد احتلت القروض الممنوحة لشراء مسكن لدى الخواص في سنة 2006 الصدارة، وعرفت في عام 2007 ارتفاعاً، منح من خلاله 2503 قرض بمبلغ مالي قدره 3621 مليون دينار⁽¹⁾

3- قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم: (vente sur le plan) (2)

هذا يعني أنّ الزبون يقتني مسكن على قيد الإنجاز، أي لم يتم ولكن موجود على التصاميم، حيث يمكن أن يبرر الزبون التمويل الذاتي بتبسيقات مقدّمة للمقاول في حالة تقديم القرض وفي هذا النوع نميز بين ثلاثة حالات:

الحالة الأولى: سعر البيع يبقى ثابت، في هذه الحالة لا يوجد إشكال بالنسبة للطرفين.

الحالة الثانية: زيادة سعر البيع أي أنّ المقاول لا يبقى سعره الأول، في هذه الحالة الزبون يتحمّل هذه الزيادة وإذ لم يستطع أي عجز عن ذلك فيدخل المصرف لتقديم قرض آخر.

الحالة الثالثة: عدم إتمام المقاول للمسكن قيد الإنجاز أو يتلاعب بأموال الغير، في هذه الحالة يتدخل الحائزون على السكن ويرغمونه على بيعه، جاءت هذه التقنية تكميلاً للقرض العقاري للمسكن الجديد⁽³⁾.

والبيع على التصاميم يحقّق فائدة للمقاولين وللزبائن على السواء:

أ- فائدة المقاولين من عقد البيع بناء على التصاميم:

البيع على التصاميم يؤمن للمقاول العقاري العديد من الامتيازات هي:

* التأمين الذي سيحققه عقد بيع بناء على التصاميم الزبائن.

* إمكانية استعمال أموال الزبائن من أجل تحقيق عقد بيع بناء على التصاميم ذاته، مما يقلّل اللجوء إلى القروض وبالتالي تخفيض سعر البيع.

(1) C nepNews، N°= 28 Janvier 2007. P29.

(2) وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 58/94 لـ 7 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 13.

(3) دليل من la cnep-Banque

ب- فائدة الزبائن من عقد البيع على التصاميم:

البيع على التصاميم يمنح للزبون إمكانية:

* تحديد المنتج الذي يرغب في شراء وامتلاكه بعد تاريخ معين.

* جمع أقساط المبلغ المطلوب على مهل.

* شراء مسكن بثمن معقول.

* يملك التأمين الذي يضمن له الدفعات الفعلية التي يقدمها (1).

وقد شهدت القروض الممنوحة في إطار البيع بناء على التصاميم ارتفاعاً محسوساً بلغ 10% مقارنة بنسبة 2005، وبلغ التمويل لسنة 2006 بـ 731 مليون دينار (2).

وعليه نصل إلى أن:

عقد البيع بناء على التصاميم هو العملية التي يقوم بواسطتها متعامل عقاري ببيع بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الإنجاز شريطة تقديم تسبيقات، وهذه العملية تخص المساكن، المحلات التجارية.

وعقد البيع بناء على التصاميم من حيث النموذج محدد بالمرسوم رقم 58/94 المؤرخ في 1994/03/04، كما يجب أن يخضع لأحكام المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 03/93. كما أنّ كل بيع بناء على التصاميم يجب أن يجسّد بعقد بيع بناء على التصاميم يبرم أمام الموثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار (3).

II- قرض من أجل البناء:

1- قرض موجه لبناء مسكن في إطار البناء الذاتي أو التعاونية العقارية:

في هذا النوع يقدم المصرف قرض للزبون للقيام بعملية البناء فقط، حيث أنّ مبلغ الأرض

(1) Cnep News – numéro spécial = les Banques et le financement l'immobilier, P09

(2) Cnep News : N°=28 Janvier 2007, P29.

(3) مجلة الموثق، تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 3، الجزائر، سبتمبر أكتوبر 2001، ص52.

لا يعني للمصرف شيء، ويتمثل القرض في 70% من المبلغ الإجمالي في حدود
5.000.000.000 دج . (1)

وقد احتلت قروض البناء الصدارة، فقد منح البنك في أواخر شهر أكتوبر 2006 حوالي
6720 قرضا أي ما يعادل 4088 مليون دينار، وقد أرجع الأخصائون هذا الارتفاع لزيادة
أسعار مواد البناء. (2)

2- القرض الموجه لتعليق أو توسيع مسكن: يُمنح هذا النوع من القرض للأشخاص
الذين يرغبون في توسيع مساكنهم، إما عن طريق زيادة البناية أو توسيع خارجي "أفقيا أو
علويا" داخل البناية وما شابه ذلك. (3)

وتقدّر قيمة القرض الموجه لتوسيع مسكن فردي بـ 300 مليون سنتيم مقدّمة من طرف
بنك الجزائر الخارجي.

3- القرض الموجه لتهيئة مسكن: يستطيع الأشخاص الذين يريدون تهيئة مساكنهم أو
تهيئة حماماتهم أو إعادة بلاط بيوتهم أو إعادة صباغة حيطانها أو أي تغيير على المستوى
الداخلي للمسكن ، أن يتوجّهوا إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لمنحهم القرض
الخاص بذلك. (4)

وقد عرف قرض التهيئة ارتفاعا قدر بـ 60% في عام 2006 ، حيث منح cnep-
Banque 500 قرض عوض 362 قرض الذي مُنح عام 2005، ويرجع الأخصائون هذا
الارتفاع لندرة السكن ، مما اضطر الجزائريون إلى محاولة تحسين ظروفهم المعيشية بإعادة
تهيئة مساكنهم .

(1) دليل من Cnep-banque.

(2) C nep News –N°=28 Janvier 2007, p 09.

(3) وثائق من cnep-banque .

(4) عبد الوهاب بوكروح ، المرجع السابق ، ص06.

وحسب مدير التسويق بالبنك فإنّ القرض للتهيئة لا بد أن يحظى باهتمام أكبر بحكم أنّه كثير الطلب من طرف الزبائن.

4- القرض الموجه لشراء قطعة أرض للبناء : وهو نوع من أنواع القروض العقارية، حيث يمكن شراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية أو عند الخواص لبناء مسكن عن طريق هذه القروض .

وهذا القرض قد شرع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك في منحه سنة 2001، وقد سمح باستثمار 69 مليون دينار لـ 85 قرض ممنوح ، بينما منح البنك 54 قرض في عام 2005 . (1)

الفرع الثالث

تمويل السكن الاجتماعي و الترقية العقارية :

أولاً - تمويل السكن الاجتماعي :

السكن الاجتماعي هو مجموعة من السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية ،على شكل إعانات كإعانات الاستثمارية التي تسمح بزيادة العرض وتخفيض الإيجار في القطاع، كما تسمح بتخفيض دفعات السداد للحائزين وكذلك الإعانات الممنوحة للأشخاص مع مراعاة دخلهم⁽²⁾.

فالسكن الاجتماعي تتكفل به الدولة " الخزينة العمومية " لأنّ من أهداف السياسة الوطنية هي تمكين ذوي الدخل الضعيف من الحصول على سكن إيجاري.

ويتمّ التمويل من طرف الدولة إمّا بمساهمات مؤقتة فيما يتعلق بتمويل برامج الإنجاز المسجلة باسم ديوان الترقية والتسيير العقاري ، وإمّا بتقديم القروض من ادخار الأسر لدى

(1) C nep News. N°= 28 Janvier 2007, P29.

(2) Patrice Lanco , le financement de l'habitat social, revue de finance publique,1993, P. 38.

الصندوق الوطني للتوفير والادخار.⁽¹⁾

ونجد أنّ تمويل السكن الاجتماعي هو من بين أهم نشاطات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط باستعمال مدخرات المواطنين في الصندوق.

والسكنات الاجتماعية التي تقوم بإنجازها دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) التابعة لوزارة السكن كانت تموّل كما يلي:

- 75% من الموارد المالية تأتي من الخزينة العمومية، تسدّد على فترة 40 عامًا بمعدل فائدة تقدر بـ 1%.

- 25% من الموارد المتبقية تدفع من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (la Cnep) وتستردّ على فترة 20 سنة بمعدل فائدة يقدر بـ 4.75%.⁽²⁾

وفي سنة 1991 أُتخذ قرار يقضي بتخلي الدولة عن التزاماتها فيما يخص تمويل وبناء المساكن مع استمرارها في تقديم الدعم المالي اللازم للعائلات التي ترغب في بناء سكن ذاتي.⁽³⁾

بناءً على ذلك تقرّر إنشاء الصندوق الوطني للسكن CNL والذي من بين أهدافه تقديم المساعدات اللازمة للمواطنين من أجل الحصول على سكن اجتماعي، وفي عام 1992 تمّ إلغاء القرار الذي كان يقضي بتخلي الدولة عن التزاماتها في ميدان السكن.

والمرسوم رقم 84/93 المؤرخ في 23 مارس 1993 الذي يحدّد شروط تخصيص المساكن الممولة من مساهمات الخزينة أو المضمونة منها هو الذي يقدّم تحديدا دقيقا للسكن الاجتماعي انطلاقا من كفاءات تمويله.⁽⁴⁾

(1) المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، لجنة التهيئة العمرانية والبيئة تقرير حول السكن، مارس 1995، ص 12-17.

(2) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 84/93 المؤرخ في 23/03/1993 الذي يحدد شروط تخصيص المساكن والتي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها، الجريدة الرسمية العدد 20.

(3) عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 43.

(4) المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، تقرير حول السكن الاجتماعي، مارس 1995، ص 12.

ونصل إلى أنه في المرحلة الخماسية (الممتدة بين سنة 1996-2000) تمّ إصلاح نظام التمويل، إذ قرّر:

- إعادة مركز الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل السكن الموجه للمدخرين وحدهم.

- كما أنّ تسيير المساعدات عند الطلب للحصول على الملكية وكذلك التشجيعات المحتملة للمتعهدين بالترقية لإعادة النهوض بسوق الإيجار ستكون من مهام الصندوق الوطني للسكن.⁽¹⁾

ثانياً - تمويل الترقية العقارية :

لدراسة تمويل الترقية العقارية لابد من التطرق لتحديد مفهومها و دراسة الإطار القانوني لها:

I - مفهوم الترقية العقارية :

المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري⁽²⁾ عزّفت نشاط الترقية العقارية على أنه : مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصّصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال للوظيفة، محلات تجارية أو مصانع.⁽³⁾

لكن في غالب الأحيان مصطلح الترقية العقارية ينطبق على النشاطات التي يكون هدفها إنجاز العقارات لاسيما السكنات من أجل بيعها أو تأجيرها.⁽⁴⁾

(1) المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، رأي حول الإستراتيجية الوطنية للسكن، لفترة ما بين 1996، 2000 ، لجنة التهيئة العمرانية و البيئة - الدورة السادسة - 2000، ص342.

(2) المؤرخ في أول مارس 1993، الجريدة الرسمية العدد14.

(3) محمد مرابط ، "الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية " ، مجلة الموثق ، العدد6، الغرفة الوطنية للموثقين، 2000، ص19.

(4)Cnep News ,numéro spécial , Mars 2005, P.18.

المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 السابق ذكره عرّفت المرقي العقاري أنّه كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاط العقاري المذكور في المادة 02 السابقة الذكر، ويُعد المتعامل العقاري تاجرًا ويخضع بالتالي لأحكام التقنين التجاري.

فالمرقي العقاري يقترض لدى البنك لمدة أقصاها 03 سنوات، مع أنّه يتعيّن عليه أن يحتفظ بالمجمع المبني طيلة مدة الاستهلاك أي لمدة أداها 15 سنة أو 20 سنة، والمرقي يُموّل في حدود 20%، ويشترط هنا امتيازًا أوليًا على مجموع الوعاء والبناءات.(1)

II- الإطار القانوني للترقية العقارية:

1- على مستوى المؤسسات:

في الفترة الممتدة بين 1958 إلى غاية 1976: الدولة هي وحدها التي تتجز بعض السكنات في إطار القوى الاشتراكية والسكنات الوظيفية، وقد حدث انفراج في هذا القطاع بصدور أمر 23 أكتوبر 1976، الذي فتح الباب أمام التعاون العقاري إضافة إلى القانون الصادر في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة" التنازل في إطار العقار المبني الموروث ولا يشمل عمليات الإنجاز".(2)

ولغاية بداية الثمانيات كانت الترقية العقارية مخصّصة أساسا لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وقد انتزعت منها مهمة الإشراف على المشروع لحساب الإدارة.

وكان هناك الديوان الوطني للسكن العائلي (EPLF) مكلف بإنجاز سكن الترقية، وقد ظهر منذ عام 1976 البناء الذاتي ونظام تعاوني ولم يستعمل هذا النظام إلا للحصول على الأراضي التي كانت تحتكر البلدية منحها وسادت الترقية العمومية دون الخاصة.

وبصدور القانون رقم 07/86 في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، قامت السلطات العامة بتشجيع المرقيين العقاريين العموميين والخواص وتطوير بناء السكنات الترقية، ونهاية بالتالي احتكار الدولة لقطاع الترقية العقارية، وأصبح بإمكان المواطن

(1) محمد مرابط، "الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية" مجلة الموثق، المرجع السابق، ص 21.

(2) المرجع نفسه، ص، 18.

المشاركة في التمويل السكني عن طريق مدخراته وإدراج السكن في إطار تمويل بنكي، وكان هدف الترقية العقارية محصور للسكن المخصص للبيع فقط.⁽¹⁾

وتفسّر النتائج السلبية لقانون 07/86 بـ:

- اعتبر هذا القانون الترقية العقارية نشاطاً اقتصادياً.
- العامل في ميدان الترقية العقارية لم يكن يُسمّى إلا مُكْتَتَب.
- لا تتصلّ الترقية العقارية إلا بالسكنات العقارية الموجهة للبيع مستثنية تلك الموجهة للكراء وكذا المحلات ذات الاستعمال التجاري.
- إقامة التمييز بين المرقى العمومي والخاص من حيث فرض على هذا الأخير التزامات كالإلزامية الاكتتاب في دفتر الشروط.⁽²⁾

وبعد قانون 1986 ، لم يتم تقنين نشاط الترقية العقارية إلا في سنة 1993، حيث صدر المرسوم التشريعي رقم 03/93 في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، وقد نقّادى هذا المرسوم الانتقادات الموجهة لقانون رقم 07/86 ، والأحكام الجديدة لهذا النص القانوني من شأنها أن أضفت على نشاط الترقية العقارية الصفة التجارية، يمارس هذا النشاط الأعوان الاقتصاديون العموميون والخواص على السواء.

وهذا المرسوم يركّز على آلية وهي الصندوق التعاون لضمان الترقية العقارية، وضع هذا الصندوق حيّز التطبيق في أوت 2000.⁽³⁾

كما أنّ المرسوم رقم 03/93 لم يحقق النتائج المرجوة منه وذلك للأسباب الآتية:

(1) Cnep News, numéro spécial, immobilière « les banques et les financements immobiliers, Mars 2004, P12.

(2) المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مساهمة في مشروع الاستراتيجية الوطنية للسكن، التقرير 2، المرجع السابق ص 74-75.

(3) محمد مرابط ، " الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية " ، مجلة الموثق ، المرجع السابق ، ص 19.

- عدم صدور النصوص التطبيقية أو التنظيمية لاسيما تلك المتعلقة بإنشاء صناديق الضمان.

- ندرة الأراضي من أجل تنفيذ برامج الترقية.

- تهرب المنظومة المصرفية من تمويل الترقية العقارية، أو أنها عندما تدخل في التمويل فإنها تفرض أسعار فائدة باهضة.

- وجود منافسة غير شريفة في مجال التمويل من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يحتكر عمليا جمع الادخار من أجل السكن والذي يشجّع البرامج الخاصة به على حساب باقي مؤسسات الترقية العقارية.

- ضعف في توظيف رؤوس الأموال من قبل مؤسسات التأمين والتعاضديات والخدمات الاجتماعية في العقار.

- أسبقية الجانب التجاري لهذا النشاط في روح النص مما همّش النشاطات الأساسية للترقية العقارية.

- غياب إرادة حقيقية لتجديد الادخار الصغير والمتوسط.

- غياب إرادة سياسية فعلية لتنظيم ودعم نشاط الترقية (1).

2- على المستوى المالي:

أمام الاحتكار المجرى لصندوق التوفير والادخار وعدم التزام المنظومة البنكية بتعهداتها بصورة عامة، يبرز إنعاش نشاط الترقية العقارية عبر المراجعة الكلية لأشكال وطرق التمويل التي يتعين وضعها حيّز التطبيق حتى يضمن إنعاش هذا النشاط إنعاشا حقيقيا وذلك بـ :

أ- تنويع أدوات التمويل الجديدة ووضعها حيّز التنفيذ باعتبارها سندا للترقية خاصة التالي:

(1) المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مساهمة في مشروع الاستراتيجية الوطنية للسكن، التقرير 02، المرجع السابق، ص 74-75.

* القرض العقاري Le crédit foncier الذي يجب أن يُوجّه للعاملين في ميدان الترقية العقارية والمدخرين المشترين.

* صندوق الإيداع والائتمان الذي يشكل الضمانة الأساسية لبرامج الإنجاز في ميدان الترقية.

* تنويع مصادر التمويل وتجنييد باقي المؤسسات المالية التي يجب أن تشارك أكثر بتنويع نشاطاتها وإيداع سلع جديدة موجهة للترقية.

* تحرير أشكال التمويل مع تدعيم الضمانات القانونية (الرهن).

ب- التجسيد الفعلي للصندوق الوطني للسكن

ج- توفير الإمكانيات المالية اللازمة لتجسيد هذه السياسة .

د- إعادة تنظيم المنظومة المالية التي يجب أن تضع وتحدّد معايير جديدة للحصول على القروض بمعدلات وآجال تسديد تفاضلية وتغطية مالية جديدة لنشاط الترقية العقارية .(1)

لذا من صالح العاملين في ميدان الترقية حتى تكون برامجهم في راحة، العمل على:

- مضاعفة الحصول على أراضي البناء، بتشكيل رأسمال عقاري محلي.

- التحضير المسبق للعمليات الجديدة.

- التفاوض في برامج التمويل وحسابها من أجل تفادي الأخطاء التي أدت إلى تراجع الادخار وإلى الخسائر وإلى انحرافات في التمويل والإنجازات وفي تنمية الترقية العقارية.

- إدخال إجراءات تحفيزية وتجنييد الادخار:

لتحسين نشاط الترقية العقارية لا بد من التفكير في الإجراءات التحفيزية ضمانا لترقية الطلب ومن هذه الإجراءات:

(1) المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية للسكن، التقرير 02، المرجع

السابق، ص 75 - 76 .

* ضرورة مراجعة الجباية.

* ضرورة تخفيض الرسوم الجبائية وشبه الجبائية.

* تخفيض إجراءات الحصول على التمويل وعلى أراضي البناء .

* تشجيع إنشاء شركات عقارية.

وللحدّ من التدهور التدريجي للتوفير يجب تطوير:

* صيغ جديدة مثل الادخار من أجل كراء السكن بمعدل فائدة متغير ومستقل عن النظام البنكي وكذا إنشاء مؤسسات قوية مختصة في تمويل السكن.

* أدوات تمويل وقروض متكيفة مع الترقية العقارية.

* سياسة جديدة لتحديد معدل الفائدة خاصة وأنها أصبحت غير محتملة من قبل المقترضين والمختصين في الترقية، لأنّ الجمع بين تخفيض أسعار البيع وتخفيض معدلات الفائدة ينجم عنه تخفيض معتبر في القدرة الشرائية للعائلات.

* سياسة جديدة للقرض موجّهة نحو الادخار الصغير والمتوسط والمداخل الضعيفة، وذلك ما يسمح بحصرهم بدقة وتطبيق معدلات فائدة تفاضلية عليهم، تكون منخفضة أو في مستوى الصفر وبتسهيل حصولهم على الملكية العقارية.(1)

III - شروط تمويل الترقية العقارية:

نذكر شروط تمويل الترقية العقارية المطبّقة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كما يلي:

أ- مقدار التمويل: يتراوح مقدار الدعم المالي الذي يقدّمه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك بين 60% و 80% من قيمة المشروع تبعا لجدية المرفي ونوعية المشروع.

(1) المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مساهمة في مشروع الاستراتيجية الوطنية للسكن، التقرير2، المرجع السابق، ص 79-80-81.

* مدة القرض: تعادل مدة القرض مدة إنجاز المشروع 36 شهرا على أقصى تقدير. (1)

* نسبة الفائدة 7.5% سنوياً (2) ، قابلة للمراجعة تبعاً لتطور شروط البنك، وفي الحدود المرسومة من قبل الهيئة المهنية التي تمثل البنوك والمؤسسات المالية. (3)

وبعدما تطرقنا في المطلب الأول للقروض العقارية كصيغة من صيغ التمويل العقاري في البنوك التجارية نأتي في المطلب الثاني لتناول صيغ أخرى للتمويل العقاري والمتمثلة في البيع عن طريق الإيجار القرض الإيجاري العقاري .

المطلب الثاني

البيع عن طريق الإيجار و القرض الإيجاري العقاري

لقد جاءت صيغتي البيع عن طريق الإيجار والقرض الإيجاري العقاري تمهيداً لسياسة إسكان جديدة، حيث لم تعدّ الدولة المساهم بصفة مطلقة في إنجاز وتمويل المشاريع السكنية، كما كانت عليه من قبل .

الفرع الأول

البيع عن طريق الإيجار: « la location-vente »

منذ العمل بهذه الصيغة الجديدة أصبح المستفيد يلعب دوراً من خلال مساهمته في تمويل عملية البيع بالإيجار، وبالتالي الحصول على السكن في آجال قصيرة وبمبالغ معقولة. (4)

(1) راجع المادة 03 من المرسوم رقم 39/86 السابق الذكر والتي حددت هذه المدة بـ 05 سنوات .

(2) راجع المادة 02 من المرسوم رقم 39/86 السابق الذكر .

(3) محمد مرابط ، " إشكالية القروض العقارية والآليات الجديدة لبنك الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط " ، مجلة الموثق ، العدد6، الغرفة الوطنية للموثقين، 2000، ص 41 .

(4) الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ، دليل حول صيغة البيع عن طريق الإيجار 2003 ، ص 06 .

أولاً - تعريف صيغة البيع عن طريق الإيجار:

البيع بالإيجار عُرّف بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي (1) رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدّد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك⁽²⁾ ، هذا المرسوم طرأت عليه عدة تعديلات نذكر:

- المرسوم التنفيذي رقم 35/03 لـ 2003 /01/13، ج ر العدد 04 لـ 2003/01/22.
- المرسوم التنفيذي رقم 137/04 لـ 2004/04/21، ج ر العدد 27 لـ 2004/04/28.
- المرسوم التنفيذي رقم 34/04 لـ 2004/11/02، ج ر العدد 69 لـ 2004/11/03.

بأنّه :

"صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد قرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحدّدة في إطار عقد مكتوب."

ويحدد الوزير المكلف بالسكن موقع السكن المخصّص للبيع والإيجار وعدده.

تشمل صيغة البيع بالإيجار المساكن المنجزة من ميزانية الدولة والجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى.

و عليه فصيغة البيع بالإيجار عقد يلتزم بموجبه البائع اتجاه المشتري بتحويل ملكية أو جزء من العقار مقابل دفعات منقّطة أو مؤجلة من ثمن البيع، ودفع أجرة كراء إلى غاية تاريخ تحقيق الشراء وهذا برضاه وبعد انتهاء مدة التمتع بالعقار مقابل أجرة⁽³⁾.

(1) الجريدة الرسمية ، العدد 25 الصادر في 2001/04/29، كما صدر قرار في 23 يوليو 2001، يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، وقرار وزاري آخر في 2001/08/21 المتضمن النموذج الموحد لتعاقد البيع عن طريق الإيجار.

(2) عدل عنوان هذا المرسوم بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03 ليصبح: مرسوم 105/01 لـ 2001/04/23 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

(3) Bernard Le cour, faire construire acheter son logement, édition de puits fleuri ,France ، 1992 , P65.

وتتولى مهمة التكفل والإشراف وتسيير عمليات البيع عن طريق الإيجار وكالة تحسين السكن وتطويره AADL (1) .

هذه الوكالة التي أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 مايو 1991، الجريدة الرسمية العدد 25 .

وهي مؤسّسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، موضوعة تحت وصاية وزارة السكن والعمران.

وتتمثل مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في: (2)

- ترقية تطوير سوق العقار والسكن.

- بناء السكنات في إطار البيع بالإيجار

- تجديد وترميم بنايات القديمة.

- إنشاء مدن جديدة.

- إنجاز وتبسيط طرق البناء الحديثة قصد تطويرها.

- إنشاء مرصد للسكن. (3)

ثانياً - شروط البيع عن طريق الإيجار :

- يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة ، ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشراؤه ولا يتجاوز مستوى مداخيله 5 مرات الأجر الوطني الأول المضمون، ولا يستفيد هذا الشخص من هذه الصيغة إلا مرة واحدة (المادة 06 من المرسوم المذكور أعلاه).

(1) « Agence National de l'amélioration et de développement du logement »

(2) أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 18 /91 السابق الذكر .

(3) دليل من الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ، ص 01-02 .

- يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار بيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن ، (المادة 07).

وعلى طالب الشراء إثبات مداخله التي تسمح بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها.

- يتم خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى أجل لا يتجاوز 20 عاما (المادة 08)(1).

- يجب أن يتم تسديد مبلغ القسط الأخير قبل أن يبلغ المستفيد من العمر 65 عاما .

(المادة 09) (2) .

- يتم إعداد عقد للبيع بالإيجار، من طرف الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية في حالة قيام المستفيد بتسديد نسبة 5% من ثمن المسكن عند استلامه له والتزامه بشروط تسديد الأقساط وفق آجالها كما هو منصوص عليه في المادة 08 .

- في حالة عدم تسديد كل قسط وبعد إعفاء شهر من حلوله يتم تطبيق زيادة 2% من مبلغ القسط الشهري، وفي حالة عدم تسديد 3 أقساط شهرية يفسخ عقد البيع بالإيجار، على حساب المستفيد ويكون للمتعهد بالترقية العقارية مباشرة الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرده المقيم في المسكن(المادة 12 بمقتضى تعديل 03-35 لـ 13/01/2003).(3)

فالبيع بالإيجار صيغة جديدة بالنسبة للمقاولين العقاريين من أجل تمويل إنجاز السكنات ولهذا النوع من التمويل هدفان:

-منح المواطن إمكانية اقتناء مسكنه مقابل كراء.

- على المقاول ضمان تسويق برنامج إنجازهِ.(4)

(1) عدلت بموجب المرسوم 137/04 وأصبحت 25 عاما.

(2) عدلت بموجب المرسوم التنفيذي 137/04 و أصبحت 70 عاماً.

(3) رسالة عدل العدد 01 ، وزارة السكن والعمران ، نوفمبر 2003 ، ص 02 .

(4) Cnep News , N°= 25 , Avril 2006, p34 .

الفرع الثاني القرض الإيجاري العقاري

من المعلوم أنّ الطرق الكلاسيكية للتمويل والمتمثلة أساسا في القروض المصرفية أصبحت عبئا ماليا على المؤسسات المصرفية ، وتجنبنا لهذه العراقيل ظهرت الحاجة للبحث عن صيغ للتمويل منها الائتمان (القرض) الإيجاري ، وهذه الصيغة وإن كانت تحتفظ بفكرة القرض إلاّ أنّها تمنح تغييرا جوهريا أو طبيعة خاصة في العلاقة بين المؤسسة المقرضة والمؤسسة المقترضة (1) .

فالقرض الإيجاري من العقود الجديدة التي طرأت على الساحة التجارية في الآونة الأخيرة، وقد أطلق على هذا النوع من العقود اصطلاح leasing وترجم إلى الفرنسية باصطلاح le crédit bail أو الائتمان الإيجاري .

أولاً - تعريف القرض الإيجاري العقاري :

باعتبار القرض الإيجاري العقاري نوع من الائتمان الإيجاري لا بأس من التطرق للإطار العام لهذا الأخير ثم دراسة القرض الإيجاري العقاري كصيغة للتمويل العقاري .

المشرّع الجزائري عرّف القرض الإيجاري أو الاعتماد الإيجاري بموجب المادة الأولى من الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلّق بالاعتماد الإيجاري (2) على أنّه: عملية تجارية ومالية :

- يتمّ تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهّلة قانونًا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب ، أشخاصًا طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص .
تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر .

(1) الطاهر لطرش ، تقنيات النقود و البنوك ، الطبعة 4 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005 ، ص 76 .

(2) الجريدة الرسمية العدد 03 لـ 14/01/1996 .

. وتتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية . "

وقد صدرت نصوص تنظيمية للأمر وللمادة 112 من قانون النقد والقرض رقم 90/10 هي التنظيم رقم 06196 لـ 1996/07/31 المحدد لمعطيات تأمين شركات القرض الإيجاري وشروط اعتمادهم والتعليمة رقم 07 /96 لـ 1996/01/22 المتعلقة بشروط إسنادهم الاعتماد.

ويعتبر الائتمان الإيجاري بمثابة عملية قرض وهذا ما تقتضيه المادة 68 من الأمر رقم 03 /11 لـ 2003/08/26 المتعلق بالنقد والقرض (1) .

وبالرجوع إلى القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض نجده في المادة 124 منه قد نصّ على أنه: يُمكن لكل مؤسسة القيام بعمليات الإيجار المقرونة بحق الشراء على الرغم من أنه قد نص في المادة 120 منه على قصر هذا النوع من العمليات على البنوك والمؤسسات المالية ومنع أي مؤسسة أخرى .

في حين نجد الأمر رقم 11/03 السالف الذكر قد تضمّن في المادة 76 منه منع كل شخص طبيعي أو معنوي من غير البنوك والمؤسسات المالية القيام بعملية الائتمان التجاري أو "عمليات الإيجار المقرونة بحق الشراء".

واستثنى بموجب المادة 78 منه من هذا المنع هيئات السكن التي تقبل الدفع المؤخر لثمن السكنات التي تقوم بترقيتها ، ويحدّد هذا السماح بموجب نظام صادر عن مجلس النقد والقرض .

فالائتمان الإيجاري يقوم على فكرة مفادها أنّ المنشأة التي ترغب في التجهيز أو الحصول على عقار ما عليها إلاّ أن تبرم عقدا مع البنك أو المؤسسة المالية يسمى عقد الائتمان الإيجاري.

وبمقتضى هذا العقد يقوم البنك بعملية تمويل تجهيز المنشأة، فيلتزم البنك بشراء الآلات أو العقارات التي تريدها المنشأة من البائع الذي تحدّده، وبانتهاء العقد وتسليم الأجهزة يقوم البنك أو المؤسسة المالية بتأجير الأجهزة إلى المشروع لمدة معينة مقابل دفع قيمة

(1) الجريدة الرسمية العدد 52 لـ 2003/06/27.

الإيجار من العميل⁽¹⁾.

في نهاية فترة العقد يكون للمؤسسة المستأجرة اللجوء إلى ثلاث خيارات :

1. إما أن تطلب تجديد عقد الإيجار وفق شروط يتفق بشأنها من جديد.
2. إما أن تشتري نهائيا هذا الأصل بالقيمة المتبقية المنصوص عليها في العقد و تنتقل ملكية الأصل المؤجر إلى المؤسسة المستأجرة.
3. وإما أن تمتنع عن شراء الأصل وتنتهي بذلك العلاقة القائمة بينهما وتقوم بإرجاع الأصل إلى المؤسسة المؤجرة (2) .

وعمليات القرض الإيجاري تنجز أو تمارس من طرف البنوك والمؤسسات المالية وكذلك شركات القرض الإيجاري المؤسسة خصيصا لهذا الغرض:

- شركات الاعتماد أو القرض الإيجاري لا يمكن أن تكون إلا في شكل شركة ذات أسهم طبقا لأحكام القانون التجاري مع رأس مال اجتماعي كحد أدنى 100 مليون دينار .
والمؤسسون ومديرو ووكلاء شركة القرض الإيجاري يجب عليهم التقيد بالشروط المحددة في النظام رقم 03/92 الصادر في 1992/03/22 ، أي يعني تلك الشروط المطلوبة في مؤسسي ومديري ووكلاء البنوك والمؤسسات المالية.

واعتماد شركة القرض الإيجاري يُوافق عليه بموجب قرار من محافظ بنك الجزائر.(3)
أما بالنسبة لصيغة القرض الإيجاري العقاري التي تعتمد كعملية تمويل لعقارات ذات الإستعمال المهني فتعرّف بأنها :

عمليات تأجير للممتلكات أو الأموال العقارية المخصصة لأغراض مهنية والتي يتم شراؤها بقصد التأجير بواسطة المؤسسات المالكة (المؤجرة) أو يتم بناؤها لحساب المشروع المستفيد ، وهذه العمليات أيًا كانت طبيعتها القانونية فإنها تعطي للمستأجر إمكانية اقتناء كل أو جزء من الأموال المؤجرة ويتم ذلك في مقابل السعر المتفق عليه

(1) أسامة محمد الفولي وزينب عوض الله ، المرجع السابق ، ص155.

(2) هشام خالد ، البنوك الإسلامية الدولية وعقودها مع إشارة خاصة لنظام التأجير التمويلي ، الطبعة 1 ، شركة الجلال للطباعة، ودار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، مصر ، 2007 ، ص40 .

(3) Mansouri Mansour système et pratique bancaire en Algérie, Editions et distributions Houma , Alger, 2005, p, 243.

في موعد أقصاه انقضاء مدة الإيجار، سواء كان ذلك تنفيذًا لوعده منفرد بالبيع⁽¹⁾، أو كان عن طريق الكسب المباشر أو غير المباشر للأرض التي تقام عليها العقارات المؤجرة وإما عن طريق انتقال ملكية المباني المُقامة على أرض مملوكة للمستأجر بقوة القانون(2) ويتضح من نص المادة 08 السالف ذكرها أنه يشترط في العقارات التي تكون محلاً لعقد لقرض الإيجاري أن تكون مخصصة لأغراض مهنية " biens immobiliers à usage professionnel" ومفاد ذلك ضرورة أن يختص العقار المؤجر لغرض مهني بصرف النظر عن طبيعة النشاط الذي يمارسه مستأجر هذا العقار، سواء أكان النشاط صناعياً أم تجارياً أم حرفياً أم زراعياً أو حتى من قبيل المهن الحرة، ويترتب على هذا الشرط استبعاد العقارات المخصصة للاستعمال الشخصي ولأغراض السكنى من نطاق التمويل العقاري.

ثانياً: صور القرض الإيجاري العقاري :

في هذا الصدد يجب التمييز بين فرضين:

الفرض الأول : تأجير العقار المبني:

تقوم شركة القرض الإيجاري بشراء العقار بما يتضمنه من الأرض والمباني المُقامة عليها ثم تؤجره للمشروع المستفيد. إذ يُتصور أن يقوم المشروع المستفيد بإختيار العقار الملائم لنشاطه والتفاوض مع بائعه حول شرائه ثم يتقدم بطلب إلى شركة القرض الإيجاري لتتولى عملية تمويل شراء هذا العقار، وبعد موافقة الشركة على تمويل شراء العقار يقوم المشروع المستفيد بإستيلائه من البائع باعتباره وكيلاً عن شركة القرض الإيجاري، وتؤجر الشركة العقار الذي أصبحت تملكه إلى المشروع المستفيد لمدة غير قابلة للإلغاء مقابل التزام المشروع المستفيد بأداء القيمة الإيجارية المتفق عليها لشركة الائتمان العقاري .

(1) لا يتم تسجيل القرض الإيجاري عندما يتخذ من خيار الوعد المنفرد بالبيع، والشهر يجب أن يتم من طرف مؤسسة القرض الإيجاري لدى محافظة الرهون: انظر في هذا الشأن :.

Boutelet Blocaille, droit du crédit, 2ème édition, Masson, Paris-France, 1995, p. 25 .

(2)Thierry Bonneau, droit bancaire, 5ème édition (Daloz), Domat, Edition Delta (LGDJ), Liban 2003, p. 384.

وللمشروع المستفيد في نهاية مدة عقد الإيجار اللجوء إلى أحد الخيارات الثلاث السابقة الذكر.⁽¹⁾

الفرض الثاني : تأجير العقار المراد بناؤه:

في الغالب المشروع المستفيد لا يجد العقار المناسب لطبيعة نشاطه، لذا يقوم بالبحث عن تمويل لبناء عقار. وهنا يمرّ المشروع بمرحلتين:

- **توفير الأرض** : وهنا نميّز ما إذا كانت الأرض مملوكة للغير ، وإما أن تكون الأرض مملوكة للمشروع المستفيد ، لكن هذا الأخير لا يملك الأموال اللازمة للبناء.

ففي الحالة الأولى : وهي ما إذا كانت الأرض مملوكة للغير ، هنا تسعى شركة القرض الإيجاري لشراء الأرض من الغير (كما في حالة شرائها للعقارات) ،

أما في الحالة الثانية : وهي ما إذا كانت الأرض مملوكة للمشروع المستفيد فهنا شركة القرض الإيجاري يقتصر نشاطها على تمويل عملية البناء فقط.

وفي كلتا الحالتين تلجأ شركة القرض الإيجاري إلى إبرام عقد إيجار⁽²⁾ مع المشروع المستفيد وهذا حتى تكون مالكة للمباني التي تقوم بتأجيرها⁽³⁾.

- **بناء العقار محل العقد**: بعد الحصول على الأرض يلجأ الطرفان إلى إبرام عقد تمهيدي يشمل كل المواصفات ومراحل بناء العقار المطلوب تأجيره، وهذا العقد يتخذ إما صورة عقد وكالة يكون فيه المشروع المستفيد وكيلًا عن شركة القرض الإيجاري ، ويقوم بإتمام جميع إجراءات البناء باسم ولحساب شركة القرض الإيجاري، وإما في صورة عقد مقاوله حيث تمثل شركة القرض الإيجاري مركز رب العمل والمشروع المستفيد يمثل مركز المقاول.

والمشروع المستفيد قد يكون جاهل بأمور البناء ففي هذه الحالة يلجأ إلى مقاول آخر محترف في أعمال البناء ويبرم معه عقد مقاوله ليتولى عملية البناء والإشراف عليها

(1) نجوى إبراهيم البدالي ، عقد الإيجار التمويلي ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر ، 2005 ، ص84-85-86.

(2) في الحالة الأولى يسمى عقد إيجار بنائي Bail construction وفي الحالة الثانية يسمى عقد إيجار حكري Bail emphytéotique.

(3) نجوى إبراهيم البدالي ، المرجع السابق ، ص86 . 87.

وبعد انتهاء عملية البناء يسلم العقار إلى المشروع المستفيد، وتمثل المبالغ التي يدفعها هذا الأخير لشركة القرض الإيجاري بمثابة ثمن الإيجار وبمقابل للأموال التي أنفقت في

وفي حالة العقارات التي تمّ بناؤها على أرض المشروع المستفيد يجب تحديد مدة الإيجار بـ 18 سنة على الأقل و 99 سنة على الأكثر ، أي أنّ مدة إيجار العقار بعد انتهاء مرحلة بنائه لا يمكن أن تقلّ عن 18 سنة ، ويجب أن تكون مدة إيجار المباني ومدة إيجار الأرض واحدة.

وعند انتهاء مدة إيجار العقار وإعمال المستفيد لحق خيار الشراء فهنا لا بد من انقضاء الحق العيني المقرر لشركة القرض الإيجاري على تلك الأرض ، وذلك بانقضاء مدة إيجار المباني ومدة إيجار الأرض في آن واحد، وعند انقضاء كلتا المدّتان يتملّك المستفيد (مؤجر الأرض) تلك المباني المقامة على أرضه بقوة القانون إعمالاً لقواعد الالتصاق العقاري ، سواء بعقد الإيجار البنائي أو عقد الإيجار الحكري ويتم انتقال تلك المباني دون مقابل ودون الحاجة إلى إعلان الإرادة عن هذا الانتقال.

أما في حالة ما إذا كانت المباني (العقارات) مقيمة على أرض يملكها الغير فإنّه عند انتهاء مدة الإيجار وإعمال المشروع المستفيد لخيار الشراء فإنّه لا تنتقل ملكية تلك المباني إلّا بإعلان من جانب المستفيد في رغبته بالشراء مع التزامه بدفع ثمن الإيجارات الباقية. (1)

والالتزامات والحقوق المرتبطة بين المؤجر المقرض والمستأجر المقرض محدّدة في عقد القرض الإيجاري الذي يخضع لأحكام الأمر رقم 09/96 .

وفي حالة عدم النّص أو السكوت عليها فتخضع العلاقة بينهما لأحكام عقد الإيجار المنصوص عليها في التقنين المدني إلّا إذا وُجدت استثناءات منصوص عليها في الأمر أو عدم تلاؤم بعض أحكام التقنين المدني مع طبيعة عقد الاعتماد الذي يعتبر كعملية قرض

(1) نجوى إبراهيم البدالي ، المرجع السابق ، ص 88-89.

حسب المفهوم المحدد بمقتضى الأمر رقم 09/96⁽¹⁾.

إذ أنه وبالرجوع إلى أحكام المادة 42 من الأمر السالف الذكر نجد أنها نصت على أنه لا تخضع العلاقات بين المؤجر والمستأجر المندرجة في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة إلى الأحكام المنصوص عليها في :

1 * التقنين المدني : المواد 467 . 469 . 470 . 472 . 474 . 475 . 478 . 499 . 508 . 509 . 513 إلى 522 و 524 إلى 537 .

2 * التقنين التجاري : المواد من 79 إلى 167 : "ماعداء الأحكام الموافقة لبيع المحلات التجارية المؤجرة بمقتضى عقد اعتماد إيجاري"

- المواد من 169 إلى 214 : المتعلقة بعقود الإيجار التجارية والتسيير وتأجير التسيير .

- لا يمكن للمستأجر التمسك بحق البقاء في الأمكنة عند انتهاء مدة الإيجار الغير القابلة للإلغاء المحددة في عقد الاعتماد الإيجاري إلا في حالة تجديد مدة الإيجار⁽²⁾ .

وقد اعتمد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك عقار صيغة القرض الإيجاري العقاري لتمويل المهنيين من المستثمرين والمتعاملين الاقتصاديين في حيز إنجاز البنايات الصناعية ، المركبات السياحية والرياضية ، روضات الأطفال ومرافق أخرى للاستجمام .

إذ بهذه الصيغة يسعى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك لتوسيع مجال التمويل العقاري⁽³⁾ والسماح للمتعاملين كذلك بكراء بنايات لأغراض مهنية قصد امتلاكها لاحقاً⁽⁴⁾

(1) أنظر المادة 37 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري .

(2) أنظر المادتان 43 و 44 من الأمر رقم 09/96 السالف الذكر .

(3) وقد تم تقديم تحفيظات جبائية في إطار مشروع قانون المالية لسنة 2008 من أجل تطوير القرض الإيجاري الذي بلغ حجم تمويل يعادل 13 مليار دج .

(4) Cnep News- N°= 25 Avril 2006, p. 34.

ثالثاً - إيجابيات صيغة القرض الإيجاري العقاري:

* بالنسبة للمؤسسة :

- تسمح هذه الصيغة بتحرير الاتفاقية حسب حاجيات المؤسسة المهنية.
- تسمح بالتمويل الكامل من أجل اقتناء البناية (العقار)
- إذا حرّرت الاتفاقية في اتجاه المؤسسة يمكنها إذن شراء الملك الذي تستعمله في إطار القرض الإيجاري وهكذا تكون هي المستفيدة .
- قد تستفيد المؤسسة من الإعفاء من الضريبة على القيمة المضافة لبعض النشاطات وإعطاء الأولوية للمناطق الجغرافية الهامة .
- كما تستفيد من تخفيض الفائدة بالنسبة لبعض النشاطات .

* بالنسبة لشركة القرض الإيجاري :

- تقوم بتوظيف إيجابي للأصول يعادل ما يمنحه البنك من قروض رهنية وذلك بعدم المخاطرة ، حيث تبقى هي صاحبة الملك خلال فترة القرض الإيجاري.
- تستفيد من التدابير المحفزة القانونية والجبائية التي تتخذها السلطات العمومية .

* لصالح البنك :

- الإعفاء فيما يتعلق بالضريبة على القيمة المضافة وإعطاء الأولوية لبعض المناطق الجغرافية .
- تحديد عدد القروض الممنوحة في إطار القرض الإيجاري خارج الحصيلة من أجل إعطائه إيجابيات فيما يتعلق بالنسب الاحترازية .
- العمل على أن يمول القرض الإيجاري في المستقبل من أموال ذاتية أو من صيغ تجارية وعدم السماح بتوظيف أموال من أجل إعادة الخصم .
- تُوضع عدة ضمانات للبنك المؤجر كتسجيل الرهن العقاري القانوني على الأصل العقاري إضافة إلى ضمانات تعاقدية اتفاقية (1) .

(1) Cnep News , N° 25 Avril 2006, p. 32 .

وكخاتمة لصيغ التمويل في البنوك التجارية، نصل إلى أنّ الدولة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أصبحا غير قادرين على مواجهة الحاجيات من القروض، كما أنّ مصداقية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط متدهورة بسبب كون المدخّرين ليسوا في الغالب هم المستفيدين من السكن الذي يمولونه .

وتتميّز صيغ التمويل المقترحة لحدّ اليوم بمحدودية نشاطها واستجابتها لمنتج واحد فقط وهو السكن الاجتماعي الموجّه لكل الفئات الاجتماعية، سواء الموجّه للكراء أو الموجّه للتملّك ، لذا ويجب تكييف الأهداف بشكل معقول مع القدرات الوطنية الحقيقية للتمويل وذلك بالبحث عن قدرة العائلات على الكراء أو الشراء من خلال تقديم مساعدات شفافة، وفي سبيل تحقيق ذلك قررت الحكومة الشروع في إصلاح جذري لصيغ تمويل السكن نتيجة لنقص برامج النشاط المعدّة والتي أصبحت لا تستجيب للإستراتيجية رغم توفّر وسائل التمويل العمومية والخاصة ، المباشرة وغير المباشرة ، لذا فإنّ الإصلاح سيرتكز على مبادئ هي :

- التمييز بين قناتين للتمويل واحدة خاصة واجتماعية والأخرى في ظل نظام تنافسي يتوجه أساسا لأشكال السكن الأخرى .
- تنويع أشكال الإدخار .
- وضع حيز التنفيذ سياسة ضبط Régulation ورقابة مع الوسائل القانونية والمالية والتقنية الملائمة .
- تعديل النظام العقاري وجعله أكثر تلاؤما مع الواقع وتناسبا مع حاجيات التخطيط والبناء والتعمير مع توفر وسائل التدخّل والتحكّم السريع والفعال .
- تحديد سياسة مناسبة للعمران وللمدينة وللهيئة الإقليمية .
- التحكّم في عملية تنمية وشغل المجال وتوزيعه .

الفصل الثاني
الإطار التنظيمي لإتفاق التمويل
العقاري

إنّ إصلاح النظام المصرفي و نمط تمويل الإقتصاد الوطني أصبح من المسائل الملحة، و راجع ذلك بطبيعة الحال إلى أنّ معظم المصارف و المؤسسات المالية تحوز مجمل عجز و فوائض المؤسسات العمومية الإقتصادية، يُضاف إلى ذلك ديون الإستثمار التي خصّصتها مختلف مخططات التنمية منذ الإستقلال، هذا ما دفع بمختلف الحكومات و المسؤولين للبحث عن الطريقة التي تجعل البنوك وسيلة وساطة فعّالة بين الإدخار و الإستثمار لخدمة الإقتصاد في مجال التمويل ، و تشجيع الإدخار الخاص من خلال ترسيخ ثقافة توظيف الموارد المالية للأسر و الأفراد الخواص لا سيما في مجال التمويل العقاري.

قد أضحت البنوك تشغل مكان الصدارة بين المؤسسات المالية الوسيطة، فهي تحصل من المدخرين الأموال في شكل ودائع و تعيد إقراض هذه الأموال للمستثمرين في شكل تسهيلات و قروض.

إذ أصبح بإمكان الفرد طالب التمويل تملك مسكنا أو وحدة إدارية أو تجارية أو منشأة خدمية أو تشييد بناء على قطعة أرض يملكها أو يرمم أو يحسّن عقارا يملكه، و يكون ذلك كلّه بموجب اتفاق للتمويل العقاري، يبرم بين الممول (الهيئة المانحة للتمويل) بنك أو مؤسسة مالية و المقترض (طالب التمويل) و محل هذا الإتفاق هو طلب إقراضه النقود لتسدّد فيما بعد على أقساط بضمان العقار محل التمويل العقاري.

و لذا سنتولى في هذا الفصل دراسة الإطار التنظيمي لإتفاق التمويل العقاري من خلال التطرق في المبحث الأول منه لأطراف إتفاق التمويل العقاري من حيث دراسة الهيئات المانحة للتمويل العقاري و كذا الهيئات الضامنة إضافة إلى شخص طالب التمويل أو المقترض .

لننتقل في المبحث الثاني لدراسة إنعقاد إتفاق التمويل العقاري من حيث دراسة القواعد المطبقة على عملية منح التمويل العقاري و آثار إتفاق التمويل العقاري على طرفي العقد. لنصل في الأخير لدراسة الضمانات المترتبة عن اتفاق التمويل العقاري .

المبحث الأول

أطراف اتفاق التمويل العقاري

تحتاج العديد من الدول النامية و الدول حديثة الإستقلال إلى تنمية مختلف القطاعات الإقتصادية لديها كالصناعة، الزراعة و الإنشاءات، و نظرا لتعذر على العاملين في هذه القطاعات الحصول على القروض لتمويل مشاريعهم من البنوك التجارية، بسبب المخاطر العالية التي تعترضها و لحجم التمويل المطلوب أو أنّ الشروط التي تتطلبها تلك البنوك لا تتناسب العاملين، كل هذا أدى إلى ظهور مصارف متخصصة (1) و هي مؤسسات مالية ومصرفية تتخصص في تمويل نشاط إقتصادي معين، فالبنك الصناعي يتخصص في تمويل الاستثمارات الصناعية ، و البنك العقاري الذي هو محور دراستنا يتخصص في أنشطة التمويل العقاري و ذلك عن طريق منح الإئتمان و المتمثل في تقديم القروض لغرض تشجيع الحركة العمرانية في مجال الإنشاءات و تمكين الأفراد من الحصول على سكن خاص لهم للحد من أزمة السكن و معالجتها خاصة بعد زيادة عدد السكان (2).

تم إنشاء أول بنك لتمويل السكن في بولندا عام 1770 ثم تبّعه بنك القرض العقاري الفرنسي عام 1852 و البنك الإسباني المتخصص في القروض العقارية عام 1872 و بنك

(1) القانون الفرنسي الصادر في 25-01-1999 المتعلق بالادخار أنشأت بموجبه شركة القرض العقاري التي تخضع للنظام الخاص بعمليات القرض العقاري كما تخضع للنظام الذي تتبعه مؤسسات القرض بموجب المادتان 13- L515 و L515-33 من تقنين النقد و المال: أنظر في هذا الشأن:

Christian Gavalda et Jean stoufflet, droit bancaire (institutions comptes opérations et services) , 6^{ème} édition , Bornai impression , France , 2005, P.62

(2) عبد الله طاهر و موفق علي الخليل، النقود و البنوك و المؤسسات المالية ، مركز يزيد للنشر، العراق 2006، ص 269، 272، 273.

عقاري في مصر عام 1880 في شكل شركة مساهمة مصرية، و كان الشرط الأكبر من رأسمالها لفرنسا⁽¹⁾ و الأطراف الناشطة في مجال التمويل العقاري يمكن تصنيفها إلى ثلاث فئات : الفئة 1: تتمثل في الهيئات المانحة للتمويل العقاري.

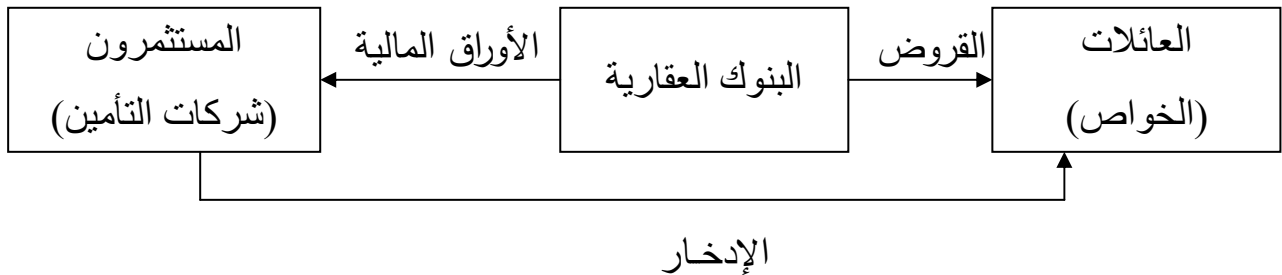
الفئة 2: هي الهيئات الضامنة للتمويل العقاري.

الفئة 3: و تمثل طالبي التمويل أو المقترضين أو المستفيدين من التمويل العقاري.

المطلب الأول

الهيئات المانحة للتمويل العقاري

سبق و أن قلنا أن البنوك العقارية تنتمي إلى مجموعة المؤسسات المالية التي تلعب دور الوسيط بين المستهلك و المستثمر، فهي تقوم بتقديم القروض للمواطنين الذين هم في حاجة إلى إمتلاك سكن و القيام بإعادة تمويل هذه القروض عن طريق مؤسسات مالية متخصصة⁽²⁾.



- المصدر: عبد القادر بلطاس -

شكل: نظام البنوك العقارية

(1) عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 125 .

(2) المرجع نفسه ، ص 120 .

إذن فالبنوك العقارية تقوم بأعمال الإستثمار والتمويل العقاري و إعداد القروض والسلفيات الخاصة بهذا النشاط و تمويل الجمعيات العقارية ، كإعداد المساكن أو شراء الأرض لإعدادها للسكن، أو تقديم هذه القروض للأشخاص الطبيعيين الراغبين في إنشاء أو إقامة المساكن أو المحال التجارية أو عمارات أو مبان أو غير ذلك من أوجه الأنشطة العقارية، أو إعداد دراسات و نماذج للأحياء أو القرى أو المدن السكنية، و تقوم هذه البنوك بتمويل هذه الدراسات أو أنها تقدم المساعدات التقنية اللازمة للمؤسسات التي تتكفل بهذه الأنشطة. ويتكون رأسمال هذه البنوك عادة من القروض التي تتلقاها من الدولة أو البنك المركزي أو مما تجمه من مدخرات و ودائع و من مستندات تصدرها أو أسهم يُكتتب فيها، و ما تحصل عليه من أموال يعطيها الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الراغبين في المشاركة في الأعمال العقارية. (1)

و بالرجوع إلى النظام المصرفي الجزائري نجده يقدم قسمين من البنوك:

الأول: يتمثل في البنوك التجارية.

و الثاني: يتمثل في البنوك المتخصصة.

فالبنوك التجارية هي بنوك لقبول الودائع و تضم:

- البنك المركزي الجزائري BCA.

- البنك الوطني الجزائري BNA .

- القرض الشعبي الجزائري CPA.

- البنك الخارجي الجزائري BEA .

(1) محمد باوني ، "العمل المصرفي و حكمه الشرعي" ، مجلة العلوم الإنسانية العدد 16، جامعة قسنطينة ،الجزائر، ديسمبر 2001، ص 136.

أما المصارف المتخصصة: فتضم :

- بنك التنمية المحلية BDL.

- بنك التنمية الريفية BADR.

- الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط CNEP.

- البنك الجزائري للتنمية BAD.

تضاف إليها شركات التأمين و هي:

- الشركة الجزائرية للتأمين SAA.

- الصندوق الجزائري للتأمين و إعادة التأمين CAAR (1).

و تبقى المصارف العمومية مهيمنة بحصة نسبية تقدر بـ 91.8 % في نهاية 2006 أي بارتفاع طفيف مقارنة بالمستوى الذي بلغته في 2005 المقدر بـ 91.4 %، و كانت حصتها أكثر أهمية في 2003 و 2004 بنسبة 92.8 % و 92.1 % على التوالي، أما المصارف الخاصة فيمثل المصرفان الأولان نسبة 3.2 % من مجموع أصول القطاع (2).

و سنقتصر بالدراسة في هذا المطلب الخاص بالهيئات المانحة للتمويل العقاري على أهم البنوك و المؤسسات المالية الناشطة في مجال التمويل العقاري و المتمثلة في :

(1) Sadeg Abdelhakim, Système Bancaire Algérien, Cottissement Beraduane, Alger 2005, p 25- 27.

(2) التطورات الإقتصادية و النقدية في الجزائر، بنك الجزائر، المرجع السابق، ص10، 11.

الفرع الأول

الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط و الصندوق الوطني للسكن

أولاً - الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط :

إنّ الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنك يعد من أوائل البنوك التي لعبت دورًا كبيرًا في التنمية الإقتصادية ، وهو كذلك الأول الذي تخصصّ في تمويل قطاع العقارات.

I - نشأة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط:

أنشئ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 227/64 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (1) ، هذا الصندوق حلّ محل صندوق التضامن للأقسام و المديريات الجزائرية (2) ، هذا الجهاز الإجتماعي القديم، كان خاص بالمتقاعدين الفرنسيين. (3)

القانون رقم 227/64 قام بإجمال المبادئ التي يسير عليها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط .

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مؤسسة عمومية ذات الشخصية المدنية والاستقلال المالي، كما يعدّ تاجرا في علاقته مع الغير، فهو يخضع للتشريع التجاري، إلاّ إذا أجاز خلاف ذلك بنص المقتضيات القانونية التي تسري عليه (4).

(1) الجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة في 1964/08/25.

(2) "La Caisse de Solidarité des départements et des Commune d'Algérie".

(3) CnepNews n° 02 , Octobre 1999, p16 .

(4) المادتان الأولى و الثانية من القانون رقم 227/64 السابق الذكر .

و قد إقتصرت وظيفته في الفترة الممتدة ما بين 1964 إلى 1970 على جمع المدخرات من المواطنين، و توزيع القروض المخصّصة لعمليات البناء و الخاصة بالجماعات المحلية، و كذا تمويل بعض العمليات ذات الفائدة الوطنية.

بموجب القرار الصادر في 19 فيفري 1971 المتعلّق بوزارة المالية، أصبح له مهمة جديدة تتمثّل في كونه بنك السكن (1) ، هذه المهمة تعزّزت بتعليمات وزارية لمديرية الخزينة لوزارة المالية الصادرة في 27 أبريل 1971، و التي ألزمت الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالمساهمة في تمويل مختلف البرامج المتعلقة بالسكن الإجتماعي⁽²⁾.

ثمّ بعد ذلك تمّ خلق نظام الإدخار المخصّص للسكن في سنة 1971، وأسندت له مهمة تمويل السكن الإجتماعي بإستعمال المبالغ المدخّرة أو عن طريق أموال الخزينة العامة.

ومع بداية الثمانينات، تطوّر نشاطه إلى منح قروض للخواص بغرض بناء سكنات ذاتية فردية أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين أو لغير المدخرين مع الأخذ بعين الإعتبار إنخفاض نسبة الفائدة بالنسبة للمدخرين⁽³⁾.

بعد الإصلاحات العميقة التي أجريت على الجهاز المصرفي في الجزائر سنة 1990، التي تمخّض عنها قانون النقد و القرض رقم 10/90، بدأ التفكير في تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط إلى بنك الإسكان مهمته الأساسية تمويل قطاع السكن خاصة والقطاع العقاري عموما، و قد قام البنك الدولي في بداية التسعينات بإجراء معاينة و تشخيص نظام تمويل السكن مستعينا في ذلك بمكتب الخبرة Cooper & Cyband في سنة 1996، وكان من مجمل التوصيات التي خرج بها هي تحوّل الصندوق الوطني

(1) Banque de l'Habitat.

(2) Ammour Ben halima, pratique et techniques bancaires, Editions Dahlab, , Alger, 1997, pp 34- 35.

(3) عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق، ص33 .

للتوفير والاحتياط CNEP إلى البنك الوطني للإدخار والقرض BNEP، و بالتالي يصبح متخصصا في تمويل الخواص على عدة مراحل:

كمرحلة أولى: يقوم بتمويل القروض العقارية و مؤسسات البناء،

و في المرحلة الثانية: تمويل السلع الاستهلاكية للمواطن،

ثم المرحلة الثالثة: يقوم بتقديم الخدمات المصرفية و ضرورة التخلي عن تمويل السكنات الإيجارية . (1)

و بالفعل ففي سنة 1997 تحوّل الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط إلى شركة ذات أسهم برأسمال قدره 14 مليون دينار جزائري.

كما أجريت تعديلات مسّت بالمهام الرئيسية للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط، فبعدما كانت وظائفه تنحصر في جمع التوفير و تمويل المشاريع السكنية بإعتباره قطاع عام مرتبط بجمع الإدخارات الأسرية و تمويل العقار، أصبح بحكم طابعه التجاري يقوم بإستثمارات في قطاعات أخرى عدا السكن (2) و هذا ما سنتناوله في النقاط التالية:

II - مهام الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط:

إنّ مهام الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط تنحصر في جمع الإدخار، تمويل السكن و الترقية العقارية :

1- جمع الادخار و تمويل السكن :

(1) عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق، ص 19.

(2) Cnep News, n° 02, Octobre 1999, p16.

أ- جمع الادخار:

إنّ للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط "CNEP" وكالات منتشرة عبر كافة الوطن، تعمل لصالحه، و من الوسائل التي يستعملها في جمع الإدخار:

- دفتر الإدخار (LEL) Livret d'Epargne Logement

- دفتر إدخار شعبي (LEP) Livret d'Epargne Populaire

- ودائع لأجل خاصة بالسكن (DALT) Dépôt à terme Logement

- ودائع لأجل بنكية (DATB) Dépôt à terme Banque

ب - تمويل السكن:

و تتمثل هذه العملية في تمويل القروض التالية:

- قروض لتمهئة سكن خاص.

- قروض لشراء مسكن من مالك خاص.

- قروض لشراء مسكن جديد عند مقاول عقاري خاص أو عمومي.

- قروض لشراء مسكن بناء على التصاميم.(1)

- قروض لشراء قطعة أرض.

- قروض لتوسعة مسكن خاص.

- قروض لبناء مسكن خاص.

(1) Cnep News n° 02 Octobre 1999, p14

2- تمويل الترقية العقارية:

قام الصندوق بتمويل الترقية العقارية(1) بسبب نقص عرض السكن و الفائض الذي سجل في الخزينة، فقام بتمويل المرقين العموميين والخوَّاص و بذلك وجد حل مشكل الفائض لخزينته و مشكلة السكن.

فمعظم القروض المقدمة من أجل هذا التمويل موجهة إلى المؤسسات التالية:

- فرع الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط " CNEP immobilier "

- مؤسسة ترقية السكنات العائلية (EPLF).

- ديوان الترقية العقارية (OPGI)

- مؤسسة الترقية العقارية للبلديات (APC)

- القطاع الخاص (Secteur Privé) (2).

و قد صدرت عدة قوانين و تنظيمات تخص مهام الصندوق الوطني للتوفيروالإحتياط

وهي :

- Décision réglementaire n° 944/2005 : 28/08/2005 : missions et organisation de la direction de la promotion immobilière.
- Décision réglementaire n° 1017/2005 : 09/10/2005 : gestion des opérations immobilière.
- Décision réglementaire n°1011/D.G/2005 : portant modalité de financement de la promotion immobilière.
-

- إنفتاح (تطلع) الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط على المهام البنكية:

في إطار انفتاح الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط على المهام البنكية، ظهرت عدة مبادئ و أسس أصبح يخضع لها الصندوق في كفيات تمويله و يمكن

(1) كانت سنة 1980 تاريخ إنجاز أولى العمليات العقارية للمقاولين العقاريين، و قدرت تمويلات هؤلاء الأخيرين من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بـ 178 مليار دج قصد إنجاز ما يقارب 200 ألف سكن،

انظر في هذا الشأن: Cnep News n° 02 Octobre 1999, p14.

(2) La Cnep en chiffre, Direction Statistique et Développement (cnep), 1995 , p 1, 2, 3.

تقسيمها على مرحلتين:

- المرحلة الأولى: و تتجلى في كون الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط صندوقا، و لا بد من التطرق لها حتى يتسنى لنا معرفة الفوارق بين هذه المرحلة و المرحلة الثانية.
- المرحلة الثانية: تتمثل في كون الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط تحول إلى بنك. و سنتولى دراسة هاتين المرحلتين على التوالي:

المرحلة الأولى: الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط صندوقا:

- و يمكن إجمال كفيات تمويله للمقاولين فيما يلي:
- * كان الصندوق يمول كل المشاريع العقارية 100% بدءاً بشراء الأراضي و إنجاز المشاريع، المقاول في أغلب الأحيان ينتمي للقطاع العمومي و لم يكن يساهم على الإطلاق في تمويل المشروع، فالصندوق هو الذي كان يتحمل المخاطر المتعلقة بإنجاز المشروع.
- * كان الصندوق يتكفل بالجانب التجاري للمشروع كاملا، و بالتالي تحول من ممول إلى مقاول عقاري.

- * تسدّد القروض الممنوحة من طرف الصندوق وفقا لعائدات البيع، مما يضع المؤسسة أمام مشاكل تسديد عويصة بسبب تعذر بيع عدد كبير من السكنات.
- * كان الصندوق مسير بقانون خاص و موضوع تحت وصايا وزارة المالية.
- * كان نشاط الصندوق محدود و لم يكن مستقلا بالقرار⁽¹⁾.

المرحلة الثانية: كون الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط أصبح بنكا:

- و يمكن إجمال أهم التعديلات التي طرأت على الصندوق من خلال إنفتاحه على المهام البنكية في النقاط التالية:
- * تمّ إلغاء مبدأ تحمّل الصندوق أعباء تمويل المشاريع كاملة، أي تكون للمقاول مساهمة في تحمل الخسائر و المخاطر، و مساهمة المؤسسة في تمويل المشاريع العقارية لا تتعدى 60% من الإستثمار الإجمالي.

(1) Cnep News, n° 02 ,Octobre 1999, p16.

* أصبح يخضع للقانون التجاري بوصفه شركة ذات أسهم.

- * أصبح يخضع لمراقبة بنك الجزائر و اللجنة المصرفية.
 - * أصبح من صلاحيات مجلس إدارته وضع السياسات التنموية.
 - * معالجة الملفات كانت إدارية بالدرجة الأولى ، حيث كان الإداريون يكتفون بتسجيل طلبات التمويل دون القدرة على رفضها، أما الآن فالحصول على قرض يخضع لعدة مقاييس موضوعية كتقييم المشروع من كامل جوانبه، الجانب التمويلي، التقني و التجاري.
 - * إدراج ميزانية Cnep بنك ضمن الإحصائيات النقدية التي يقوم بها بنك الجزائر
 - * إدماج Cnep بنك ضمن جهاز رقابة بنك الجزائر و إخضاعه له.
 - * خضوع Cnep بنك لقانون المنافسة الحرة في كل نشاطاته .
 - * أصبح من واجب Cnep بنك التحكم في التكاليف والتزام الصرامة في التسيير والتنظيم الأحسن من أجل فعالية أكبر .
 - * الاعتماد على برنامج العمل الخماسي الداخلي للبنك الموضوع في سبتمبر 2000 الذي أحدث لـ Cnep بنك أجهزة جديدة، و هي أجهزة التسيير التي تقوم بتحضير تقارير شهرية حول أنشطة البنك و عقد إجتماعات شهرية للمجلس التنفيذي و إستدعاء جميع مديري الشبكات و الوكالات التابعة له و إحداث وسائل جديدة في تسيير الموارد البشرية ومتابعة نتائج الوكالات.(1)
- ويمكن القول كذلك أنّ الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط لم يعتمد نمطا معيناً متعارف عليه في تسيير المدخرات التي أودعت لديها لصالح المدخرين، و بناء على تقرير ختمه البنك العالمي في نهاية سنة 2000 بعد إجراء دراسة مفصلة حول السوق العقارية في الجزائر و كان مجمل ما جاء في هذا التقرير ما يلي: " فبعد 17 سنة من بداية السوق العقارية نشاطها في التمويل الرهني، فإنّ الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط قد تمكّن من المشاركة في تمويل مشاريع سكنية بصفته المؤسسة الوحيدة في الميدان، و لقد إستطاعت أن تجمع ما قيمته 234 مليار دينار كمدخرات المواطنين،

(1) عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق ، ص22

بحيث يشكّل هذا الرقم 80.41% من مجموع الموارد المحصل عليها ، و قد مثّلت القروض الممنوحة للخوائص نسبة 40% من مجمل القروض الممنوحة، و أنّ التجارب السلبية في ميدان القروض العقارية قد خلفت آثارا أدت إلى اعتبار تمويل القروض العقارية بالنسبة للمؤسسات المالية الجديدة شيء مخيف و خطير للغاية، على الرغم أنّ التجارب الأجنبية في الميدان توحى بعكس ذلك. (1)

و قد قرّر الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط التوقف عن تمويل البرامج السكنية لغير المدخرين بداية بالسكن الإجتماعي التساهمي و البيع بصيغة الإيجار، خاصة مع التوجّه الجديد للصندوق نحو تمويل القروض الإستهلاكية و هذا القرار الذي إتخذه الصندوق كان بناءً على توصيات مكتب الدراسات الأمريكي "أرنست يونغ" الذي إستعانت به La Cnep منذ سنة.

و قد أوصى مجلس إدارة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في إجتماعه المنعقد بتاريخ 28 فيفري 2007 الإنسحاب التام عن فرعه للبناء " La Cnep - immobilier " مع ضرورة إتخاذ الإجراءات التقنية اللازمة لهذا الإنسحاب. و قد صرّح مصدر مالي أنّ بإنسحاب الصندوق فإنه حتما سيحمل بواذر فوائده لأنه أنشئ أصلاً و حصراً لتمويل المشاريع السكنية. (2)

و اعتبر السيد "مختار بوفاتيت" الرئيس المدير العام لفرع العقار الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط أنّ عملية التنازل عن أصول الفرع و إنتقالها من ملكية البنك إلى شركات التأمين الثلاث: "لا كار" و "لا كات" و "الشركة الجزائرية للتأمين" في مرحلتها الأخيرة بعد تحديد سعر التنازل من قبل الوزارة الوصية، مشيراً أنّ الفرع سيسهر في نشاطه كمرقٍ بعد تغيير المالك و التسمية المرتقبة. (3)

(1) عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق ، ص 22.

(2) عزوز سعاد "La Cnep" تتوقف عن تمويل السكن"، مقال في جريدة الشروق: 03 أبريل 2007 ، ص 05.

(3) الرئيس المدير العام لفرع العقار بالصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط ، جريدة الخبر ، 21 نوفمبر 2007 ، ص 11.

ثانياً - الصندوق الوطني للسكن CLN:

بعد 1990، إنتهجت الدولة سياسة جديدة خاصة بالسكن، تظهر من خلال إحداث الصندوق الوطني للسكن، و ذلك عن طريق منح مساعدات مالية للأشخاص الذين يرغبون في إمتلاك سكن خاص و لا تمكنهم قدراتهم المادية من تسديد مبلغ هذا السكن.

I- نشأة الصندوق الوطني للسكن و مهامه :

1- نشأة الصندوق الوطني للسكن :

الصندوق الوطني للسكن عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري. (1)
"EPIC" موضوع تحت وصاية وزارة السكن و العمران (2) .

أنشئ الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.(3)

2- مهام الصندوق الوطني للسكن:

يقوم الصندوق الوطني للسكن بالوظائف التالية:

- تسيير المساهمات و المساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لا سيما في مجال الكراء و إمتصاص السكن غير اللائق و إعادة الهيكلة العمرانية و إعادة تأهيل الإطار المبنى و صيانتة و ترقية السكن ذي الطابع الإجتماعي.

- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان لا سيما السكن الإجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير موارد الميزانية و تعبئتها.

و بهذه الصفة يكلف الصندوق الوطني للسكن على الخصوص بما يلي:

* يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن لا سيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

(1) طبقا لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 144/91 ، الجريدة الرسمية العدد25.

(2) من قبل كان تحت وصاية وزارة المالية.

(3) الجريدة الرسمية ، العدد 32 لـ 25 ماي 1994.

* يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما و يسيرها .

- * ينشئ كل الفروع و يأخذ جميع المساهمات و يسيرها.
- * يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان لا سيما السكن ذي الطابع الإجتماعي .
- * ينجز كل الدراسات و الخبرات و التحقيقات و الأبحاث المرتبطة بالسكن
- * يقدم خبرته التقنية و المالية للمؤسسات العمومية و الهيئات المعنية ، و يشجع الأعمال الإعلامية و تبادل التجارب و اللقاءات من اجل ترقية السكن و تطويره.(1)

II- موارد الصندوق الوطني للسكن و مساعدة الدولة للحصول على سكن :

1- موارد الصندوق الوطني للسكن :

إنّ موارد الصندوق الوطني للسكن مكونة من :

- مساهمات الميزانية المتأتية من التكفل بتبعات الخدمة العمومية التي تفرضها الدولة.
- الأموال المرتبطة بأعمال الإعانات المالية التي أسندت الدولة جمعها إلى الصندوق.
- عائدات أعماله.
- عائدات الأموال الموظفة.
- الهبات و الوصايا (2)

2 - مساعدة الدولة للحصول على الملكية:

مساعدة الدولة للحصول على الملكية منظمة بموجب أحكام القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000⁽³⁾ المعدل و المتمم بالقرار الوزاري المشترك الصادر في 09 أفريل 2002⁽⁴⁾ الذي يحدد كفايات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 الصادر في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن

(1) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 التي عدلت و تمت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 145/91 السابق الذكر.

(2) المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 94-11 المعدلة و المتممة للمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 145/91 السابق الذكر.

(3) الجريدة الرسمية العدد 16 لـ 21 مارس 2001.

(4) الجريدة الرسمية العدد 32 لـ 08 ماي 2002 .

في مجال الدعم المالي للأسر. (1)

القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000 المعدل و المتمم بالقرار الوزاري المشترك الصادر في 09 أبريل 2002 يعرّف مساعدة الدولة للحصول على ملكية السكن أو "AAP" في مادته الثانية على أنها: المساعدة المالية للعائلات فيما يخص الحصول على الملكية في إطار إنجاز أو شراء سكن عائلي تتمثل في مساعدة مالية غير مسترجعة ممنوحة من الدولة إما مباشرة للمستفيد، أو عن طريق وساطة هيئة مالية للقرض. (2)

إنطلقت هذه المساعدات من أجل الحصول على الملكية "AAP"، و لإتمام الجهود المبذولة من طرف الدولة في إطار السكن وكّلت وزارة السكن و العمران تسيير هذه المساعدات إلى الصندوق الوطني للسكن، و هي متجهة خصوصا للمواطنين ذوي الدخل المحدود و يرغبون في الحصول على سكن جديد أو في إنجاز مبنى بغرض السكن فيه ويأملون أن يستفيدوا من مساعدات مالية لتحقيق ذلك .

أ - كيفية الحصول على المساعدات المالية:

في إطار العقد المبرم ما بين الصندوق الوطني للسكن و بعض البنوك بهدف تقديم مساعدات مالية لشراء سكن فإنه بإمكان المواطن تقديم طلب المساعدة المالية في نفس المصرف الذي يختاره للحصول على قرض سكني.

ويمكن للمقترض أن يطلب قرض من الصندوق الوطني للسكن عن طريق طلب المساعدة.

(3)

ب - هدف المساعدة المالية:

المساعدة المالية للحصول على ملكية السكن تهدف إلى تطوير القدرات المالية لطالبي السكن، و تحسين القدرات للمؤسسات المالية و المرقبين العقاريين.

(1) الجريدة الرسمية العدد 66 ل 16 أكتوبر 1994.

(2) Cnep News, Numéro spécial, Mars, 2005.p13 .

(3)Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme CNL, Guide del'aide pour l'Accession à la Propriété (AAP). P01.

هذه المساعدة المالية مخصّصة إمّا:

* لتملك سكن جديد.

* للبناء.

بناء سكن يستطيع أن يكون:

* إمّا فردي.

* إمّا جمعية تعاونية عقارية أو شركة مدنية عقارية، تعاقدية.

ج - أشكال دفع المساعدة المالية:

المساعدة للحصول على الملكية يوافق عليه و تمنح من CNL عن طريق:

إما فوريا أو على أقساط غير مسترجعة على شكل القرض الذي يقلصه المستفيد لدى

المؤسسة المالية (تخفيض قسط على استرجاع القرض)⁽¹⁾.

د - محاور منح المساعدة المالية:

المساعدة للحصول على الملكية تمنح من CNL عن طريق:

- البلديات APC .

- التعاونيات العقارية، التعاقديات.

- المرقبين العقاريين.

- الإدارات، المؤسسات (2).

و - شروط قبول (منح) المساعدة المالية:

قبول المساعدة المالية للحصول على الملكية مخصّصة لطالبي السكن الآتئين:

* الأشخاص الذين بدون سكن أو ساكن في مسكن غير لائق بهم.

* الذين لم يستفيدوا من تنازل عن مسكن من الأملاك العقارية العمومية.

* الذين لا يملكون مبنى ذا طابع سكني ملكية تامة.

(1) Cnep News, Numéro spécial, Mars, 2005.p 14 .

(2) Habitat et immobilier « Finance de l'Habitat : la politique de l'état en matière d'aide au logement » , Revue habitant et construction , N=02 Janvier -Février ,1999 , p 27.

- * الذين لهم دخل يقل عن الأجر الوطني الأدنى المضمون بأربع مرات.
- * الذين بذلوا جهدا في الإدخار.
- * الذين يثبتون مساهمة شخصية⁽¹⁾.

III - طريقة تدخل الصندوق الوطني للسكن:

من أجل تمكين المواطن (الزبون) من الحصول على سكن عائلي تستفيد العائلات ذات الدخل المحدود و المتوسط من الإمتيازات التالية من طرف CNL :

- إعانة مالية.
- تمديد فترة تسديد القرض.
- طبيعة و قيمة الامتيازات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن لها علاقة مباشرة مع نسبة دخل العائلة.
- نعني بالدخل العائلي حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-146 لـ 12 ماي 1991⁽²⁾ المتضمن كليات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن مداخل رب الأسرة و زوجته للذين يعيشان بصفة إعتيادية في نفس المأوى.
- و يمتد مستوى المساعدة المالية كما يأتي:

الفئات	الدخل	قيمة المساعدة
01	الدخل > 2.5 الأجر الوطني الأدنى المضمون.	400.000 دج
02	2.5 الأجر الوطني الأدنى المضمون > الدخل > 4 الأجر الوطني الأدنى المضمون	350.000 دج
03	4 الأجر الوطني الأدنى المضمون > الدخل > 5 الأجر الوطني الأدنى المضمون.	300.000 دج

(1)Habitat et immobilier op. cit , p 27 .

(2) الجريدة الرسمية العدد 25.

و تتمثل الإعانة المالية للحصول على ملكية السكن في مساعدة مباشرة مجانية ممنوحة من طرف الدولة أو على شكل نسب غير قابلة للتسديد يطلبها المستفيد عند إحدى المؤسسات المالية في إطار حصوله أو بنائه لمسكن.

IV - الامتيازات الممنوحة للمستفيدين:

تقدّم المساعدة المالية ضمن أشكال عدة و الإمتيازات الممنوحة للمستفيدين تكون حسب الأطر التالية:

- * في إطار برامج مساعدة السكن و المقسّمة سنويا بين الولاية و البلديات.
- * في إطار شراء مسكن من المتعهدين بالبناء العقاريين حيث يكون المشروع مقبول من طرف وزارة السكن و العمران أو الولاية.
- * في إطار القرض العقاري الممنوح من البنك من أجل شراء أو إنجاز ذاتي لسكن جديد.
- * في إطار تعاونية عقارية أو مؤسسة قرض عقاري و المتحصلة على قسط من المساعدات الممنوحة من وزارة السكن و العمران أو الولاية
- * في إطار قسط من المساعدة الممنوحة إلى منظمات العمال من طرف وزارة السكن و العمران أو الولاية .
- * الصندوق الوطني للسكن: يقدم مساعدة الدولة بأقساط و هذا نظرا لتقدم الأشغال. و يتم توزيع المبلغ بين البلديات و الولاية بموجب القرار الوزاري رقم 38 الصادر في سبتمبر 1998، الذي يجعل من التوزيع ذلك النشاط الموكل للجنة الولاية المكلفة بتوزيع برامج السكن و المساعدات العمومية على مستوى كل بلدية . (1)
- ونصل إلى أنّ تمويل السكن العمومي المخصّص للكراء سيعهد به إلى صندوق متخصص يكلف بالبرامج الإجتماعية الجارية و عملية تطهير الديون المتبادلة ما بين الديوان الوطني للتسيير العقاري و الخزينة (ممثلة في الصندوق الوطني للسكن) وتسيير المساعدات عند الطلب للحصول على الملكية و التشجيعات المحتملة للمتعهدين بالترقية لإعادة النهوض بسوق الإيجار ستكون من مهام الصندوق الوطني للسكن

(1) Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, op., cit-p01-02.

عن طريق تثبيت التركيبات المالية.(1)

الفرع الثالث

القرض الشعبي الجزائري و بنك التنمية المحلية

أولاً - القرض الشعبي الجزائري CPA :

- تم تأسيس القرض الشعبي الجزائري بموجب المرسوم رقم 67-78 الصادر في 11 ماي 1967⁽²⁾ برأسمال قدره 150 مليون دينار، و هو ثاني بنك تجاري يتم تأسيسه في الجزائر، و قد تأسس على أنقاض القرض الشعبي للجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة، والصندوق المركزي للجزائر للقرض الشعبي، ثم إندمجت فيه بعد ذلك ثلاثة بنوك أجنبية أخرى هي شركة مارسيليا للقرض و المؤسسة الفرنسية للقرض و البنك، والبنك المختلط الجزائر- مصر(3)، و القرض الشعبي الجزائري بإعتباره بنكا تجاريا يقوم بالوظائف الآتية:
- إقراض الحرفيين و الفنادق و قطاعات السياحة و الصيد و التعاونيات غير الزراعية في ميادين الإنتاج و التوزيع و التجارة، و للمنشآت الصغيرة والمتوسطة PME أيا كان نوعها و كذا إقراض أصحاب المهن الحرة و إقراض قطاع الري و المياه.
 - دور الوسيط للعمليات المالية، للإدارات الحكومية، إصدار السندات العامة و تقديم قروض لقاء السندات العامة إلى الإدارات المحلية و تمويل مشتريات الدولة و الولاية والبلدية و الشركات الوطنية.
 - البناء و التشييد، و ذلك بتقديم قروض متوسطة و طويلة الأجل.
- و القرض الشعبي يقبل الودائع كأى بنك ودائع و يقوم بمنح كذلك قروض تجهيز،

(1) المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي، لجنة التهيئة العمرانية و البيئة ، رأي حول الإستراتيجية الوطنية للسكن

للفترة 1996-2000، الدورة السادسة، ص 342.

(2) الجريدة الرسمية عدد 40 الصادرة في 16 ماي 1967.

(3) الطاهر لطرش، المرجع السابق، ص 189.

قروض متوسطة لأجل أو توقيع ضمان⁽¹⁾.

و أعلنت وزارة المالية عن خصصة القرض الشعبي الجزائري، إذ تنوي الدولة التخلي عن 51% من رأس مال المصرف.

ثانياً - بنك التنمية المحلية BDL:

تأسس البنك بموجب المرسوم رقم 85/85 المؤرخ في 30 أبريل 1985⁽²⁾ رأس مال قدره 13 مليار دينار، و هو كذلك بنك تجاري، تم تأسيسه في الجزائر قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات و ذلك تبعاً لإعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري.

و بنك التنمية المحلية هو بنك ودائع مملوك للدولة و خاضع للقانون التجاري ، يتولى كل العمليات المألوفة لبنوك الودائع ، إذ يقوم بالحسابات الجارية و التوفير و الإقراض (3) والضمانات و الخدمات الأخرى ، وهو يخدم بالدرجة الأولى فعاليات الهيئات العامة المحلية و تقديم القروض القصيرة، المتوسطة و الطويلة، و تمويل عمليات الإستيراد والتصدير، إضافة لخدمات القطاع الخاص (4) .

كما كشف الرئيس المدير العام لبنك التنمية المحلية "بشطارزي أرسلان" أنّ الأولوية في

(1) شاكر القزويني، المرجع السابق، ص 60. أنظر كذلك المواد من 7 إلى 9 من المرسوم رقم 78/67 السابق الذكر.

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

(3) و قد أصدر بنك التنمية المحلية عدة تعليمات تخص مجال التمويل العقاري، نذكر منها:

1- Circulaire n° 48-2001 : portant : création et organisation d'une cellule crédit immobilier
agences : 05/08/2001.

2- Circulaire n° 26-2002 : portant : règles, procédures et conditions d'octroi de crédit
immobiliers aux particuliers : 27/10/2002.

3- Circulaire n° 28-2002 : portant : règles, procédures et conditions d'octroi de crédit
immobiliers aux promoteurs immobiliers : 29/12/2002.

4- Circulaire n° 06-2003 : portant : Condition de financement d'acquisition de logement
dans le cadre de la vente sur plan : 10/06/2003

(4) شاكر القزويني ، المرجع السابق ، ص 62 .

القروض الممنوحة من قبل مصالحه البنكية تمس بالدرجة الأولى الإستثمار في السكن (1) و كخلاصة لما سبق يمكن القول أنه:

في سوق السكن و إلى غاية 1999 لم يكن يوجد سوى بنك واحد يتمثل في الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط الذي يمّول قطاع السكن، و تشكل القروض الرهنية العملية الجوهريّة للصندوق و توجه ثلاثة أرباع القروض التي يمنحها إلى تمويل بناء السكنات أو الحصول على المكية أو تمكين الخواص من إنجاز سكناتهم، و في نهاية 2004 قدر مبلغ القروض بـ 223 مليار دج، و تمّ منح ثلثيها إلى المقاولين في الترقية العقارية، كما خصّص هذا الصندوق 50 مليار دج لمشاريعه الخاصة و المبلغ المتبقي إلى الخواص، ومنذ ذلك الوقت فتحت سوق السكن على البنوك الأخرى، فقد شرع القرض الشعبي الجزائري في تقديم قروض عقارية سنة 1999، ثم تبعه بنك التنمية المحلية في سنة 2002 و لحق بالركب مؤخرًا بنك الجزائر الخارجي والبنك الوطني الجزائري . (2)

وحسب القرض الشعبي الجزائري، فمنذ عام 2000 تمّ تمويل حوالي 10.000 سكن بمبلغ قدره 05 ملايين دج، و قد إعتمد بنك الجزائر الخارجي كذلك القرض الرهني في إطار تنويع أنشطته و قدرت الأرقام المتراكمة في سنة 2004 عدد 184 مشروع مرخص بمبلغ قدره 230 مليار دج.

و على الرغم من ذلك ، فإنّ مساهمة المنظومة المصرفية المالية في تمويل السكن لم تتجاوز 10% من الطلب السنوي على عكس تقديرات بعض مهني القطاع و الذي حسبهم يجب على البنوك أن تساهم في تمويل السكن بنسبة 60% من الحاجات المالية، يمكن إرجاع هذا الوضع إلى عدم توفر الشروط اللازمة للتمويل خاصة عدم قدرة الخواص

(1) الرئيس المدير العام لبنك التنمية المحلية ، "بنوك جوارية لتمويل مشاريع الشباب البطال" ، جريدة الشروق، العدد 2027 لـ 24 جوان 2007. مقال لمعاذ. ص07.

(2) كما نجد هناك بنوك أخرى قد نشطت في الساحة المصرفية و تخصصت في منح قروض للسكن في إطار التمويل العقاري في الجزائر كبنك الإسكان و التمويل، "Housing Bank".

على تقديم الضمانات اللازمة للقروض الطويلة الأجل (20-25 سنة) (1)

و من أجل ذلك أُتخذت إجراءات تمثلت في تأسيس أجهزة تمثلت في :

- شركة ضمان القروض العقارية.

- شركة إعادة التمويل الرهني.

و هذا ما سنتناوله في المطلب الثاني من خلال التطرق إلى الهيئات الضامنة في مجال التمويل العقاري.

المطلب الثاني

الهيئات الضامنة للتمويل العقاري

سيكون منطلقنا في هذا المطلب هو الرجوع إلى برنامج الحكومة المصادق عليه من

طرف أعضاء المجلس الوطني الشعبي في سنة 1997، و كان أهم ما جاء فيه :

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

- تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط إلى بنك للسكن.

- إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني.

- إنشاء شركة ضمان القروض العقارية.

- إنشاء صندوق ضمان الصفقات العمومية."

كما كان من تداعيات برنامج الحكومة لسنة 2000 ضرورة تعزيز النشاط في مجال

القرض و جعل المستفيد من القرض قادرا على التسديد، و يجب أن تستعيد الدولة

صلاحياتها الكاملة في مجال تنظيم و تقييم القطاع العقاري لا سيما في مجال التمويل

العقاري . (2)

(1) المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي، مشروع تقرير حول الظرف الإقتصادي و الإجتماعي السداسي الثاني

من سنة 2004 ، المرجع السابق ، ص 35-36 .

(2) عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق، ص 67.

الفرع الأول

شركة إعادة التمويل الرهني و شركة ضمان القرض العقاري

أولاً - شركة إعادة التمويل الرهني: SRH

إنّ الأزمات السكنية التي طرأت على عدة دول أجنبية كانت السبب في إيجاد حلول للتمويل السكني ، إلا أنّ التجربة الفرنسية في هذا المجال تعتبر أساسية، فبعد الإزدهار الذي شهدته مؤسسة القرض العقاري (CFF) في أواخر السبعينات وصلت إلى حالة إفلاس في التسعينات، و كان لا بد من إنشاء مؤسسة جديدة لإعادة التمويل الرهني في سنة 1985 سميت بـ: «Caisse de Refinancement Hypothécaire» CRH

أمّا فيما يخص نظام تمويل العقار (السكن) في الجزائر قد تمت دراسته على مستوى المؤسسات المالية الدولية ، و كان من أهم التوصيات و الحلول التي جاء بها هو ضرورة إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني " SRH " في سنة 1997 بهدف تسيير شروط الإقراض السكني خاصة و أنّ طلبات تمويل العقار مرتفعة في الجزائر و لا تستطيع المصارف تلبية نظرا لطبيعة مواردها المالية القصيرة الأجل ، و في المقابل نجد أنّ القروض السكنية المطلوبة هي طويلة الأجل ، و كذا تراجع دور الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بعد أن تحوّل إلى بنك الإسكان و فرض عليه القيام بعملية هيكلية إقتداء بالمصارف الأخرى، إذ أصبح مؤسسة مالية مساهمة، تطبّق عليها معايير الملاءمة المصرفية⁽¹⁾.

I - تعريف شركة إعادة التمويل الرهني و مهامها :

1 - تعريف شركة إعادة التمويل الرهني :

شركة إعادة التمويل الرهني هي شركة ذات أسهم (SPA) ، تمّ تأسيسها في 27 نوفمبر 1997، و تخضع للقانون الخاص و لقانون النقد و القرض، و إعتمدت الشركة

(1) عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق، ص66-67-68.

كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر بموجب المقرر رقم 01/98 المؤرخ في 06 أفريل 1998 (1) ، و زوّدت هذه الشركة برأسمال إجتماعي إبتدائي بقيمة 3.290.000.000 دج رفع إلى 4.165.000.000 دج في سنة 2003.

و رأسمالها الحالي مقرر كليا و مكتتب و مكون من 833 سهم بقيمة 5.000.000 دج، و أسهم شركة إعادة التمويل الرهني موزعة على ملاكها التسعة على النحو التالي:

- * الخزينة العمومية: 254 سهم أي 1270 مليون دج.
- * البنك الوطني الجزائري: 109 سهم أي 546 مليون دج.
- * البنك الخارجي الجزائري: 109 سهم أي 546 مليون دج.
- * القرض الشعبي الجزائري: 109 سهم أي 546 مليون دج.
- * الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط: 76 سهم أي 380 مليون دج.
- * البنك الجزائري للتنمية الريفية: 50 سهم أي 250 مليون دج.
- * الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين: 50 سهم أي 250 مليون دج.
- * الشركة الجزائرية للتأمين: 50 سهم أي 250 مليون دج.
- * الشركة الجزائرية للتأمينات: 26 سهم أي 130 مليون دج (2).

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

2 - مهام شركة إعادة التمويل الرهني:

- تتمثل مهام الشركة التي وردت في عقد تأسيسها و نظامها الأساسي في :
- العمل على تطوير و تحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة و طويلة الأجل كأداة إستثمارية جديدة ، من شأنها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الإدخارية البنكية و غير البنكية لإستخدامها في الإستثمارات المتوسطة و الطويلة الأجل.

(1) الجريدة الرسمية العدد 27.

(2) موقع الإنترنت : www.SRH.dz.com

- العمل على تطوير و تحسين سوق تمويل الإسكان ، من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة و المؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية. (1)

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

- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.

- تمديد الإستحقاقات المتعلقة بإسترداد الفوائد و المبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.

II - مصادر شركة إعادة التمويل الرهني و مزايا الإقتراض منها :

1 - مصادر شركة إعادة التمويل الرهني :

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

- إصدار سندات على السوق المحلية.

- الاقتراض من السوق المالية الدولية (2).

- اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر (3).

2 - مزايا الاقتراض من شركة إعادة التمويل الرهني :

تتمثل مزايا الإقتراض من هذه الشركة في مايلي :

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

- تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بإصدار سندات خاصة بالديون ، مما يساعد على تطوير السوق المالية و التي بعد تطويرها توفرّ للمدخرين المحتملين إمكانية توظيف

(1) عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 68.

(2) كإتفاق القرض رقم 7131 أل، الموقع في 29 أكتوبر 2002 بالجزائر بين الجزائر و البنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع المساعدة التقنية لتطوير القرض الرهني، و تمت الموافقة على الإتفاق بموجب المرسوم الرئاسي رقم 442/02 الصادر في 16 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية العدد 84 ل 18 ديسمبر 2002.

(3) موقع الإنترنت : www.SRH.dz.com

أموالهم في البنوك. (1)

- تخفيض كلفة التشغيل.

- تمكين البنوك من إدارة موجوداتها بكفاءة أعلى.

و يشترط في المؤسسات المالية التي ترغب في الحصول على قرض من شركة إعادة

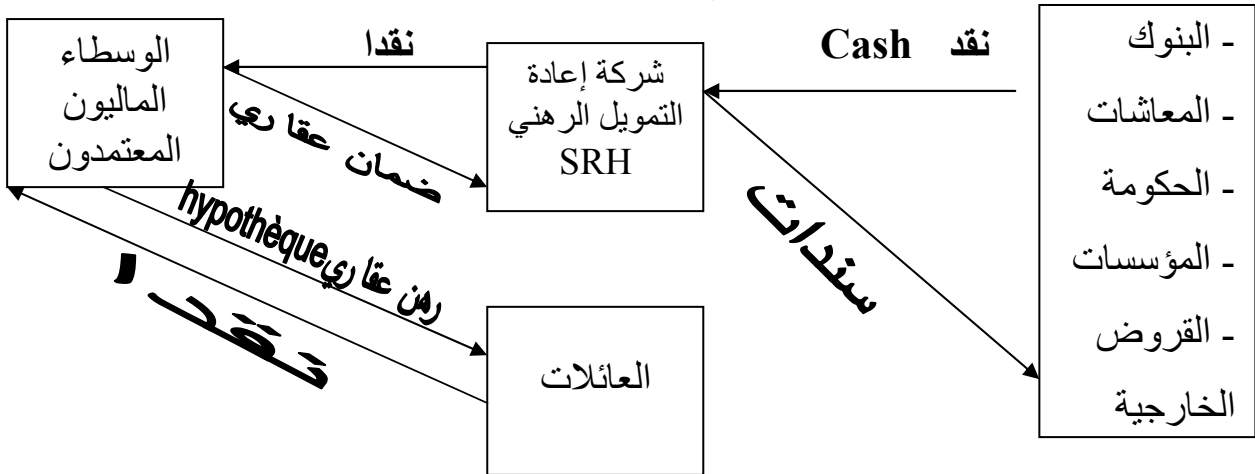
التمويل الرهني ما يلي:

- أن تكون لها صفة البنك أو المؤسسة المالية معتمدة وفقا للتشريعات المعمول بها.

- أن تتوفر على نظام لتسيير محافظ القروض الرهينة يكون مقبولا لدى شركة إعادة

التمويل الرهني.

كيفية تدخل شركة إعادة التمويل الرهني:



المصدر: د/ عبد القادر بلطاس، المرجع السابق،

- إضافة إلى أن تكون قد تحصلت على موافقة الجمعية العامة العادية للمساهمين بالنسبة للحسابات الختامية للسنة التي تسبق تاريخ طلب إعادة التمويل (2) .

(1) المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي، مشروع تقرير حول الظروف الإقتصادية و الإجتماعي، السداسي الثاني من سنة 2004 ، المرجع السابق، ص 44.

(2) دليل من شركة إعادة التمويل الرهني، ص 08.

ثانياً - شركة ضمان القرض العقاري SGCI :

I - تعريف شركة ضمان القرض العقاري و أهدافها:

1- تعريف شركة ضمان القرض العقاري

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

- البنوك العمومية: البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، القرض الشعبي الجزائري، بنك الفلاحة و التنمية الريفية، الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط.

- شركات التأمين: الشركة الوطنية للتأمينات، الشركة الجزائرية للتأمين، الشركة المركزية لإعادة التأمين، الشركة الجزائرية لتأمين النقل . (1)

2- أهداف شركة ضمان القرض العقاري:

تهدف شركة ضمان القرض العقاري إلى:

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

- التسيير بطريقة مستقلة لمال الضمان المكوّن من حصص المؤسسات المالية.

- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات إسترجاع الديون.

- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بالمقاولين العقاريين لمتعهدي البناء، و عموماً كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها أو من شأنها أن تسهّل تطوير أو تنفيذ هذا الموضوع (2).

II - مصادر تمويل شركة ضمان القرض العقاري و ضماناتها :

1 - مصادر تمويل شركة ضمان القرض العقاري: تتمثل موارد تمويل شركة ضمان

(1) Cnep News, n° 29 JUIN 2007, p17.

(2) Abdel Karim Sadeg ,Réglementation de l'activité bancaire, tome 1, archive d'imprimer sous les presses de l'imprimerie, Alger2006, pp 105-106.

القرض العقاري في: - رأسمال الاجتماعي.

- توظيفات.

- علاوة التأمين المحصل عليها عن طريق نشاط الضمان (1).

2- ضمانات شركة ضمان القرض العقاري (مجال نشاط الشركة):

أ- **ضمان قروض المؤطرين:** يغطي هذا الضمان المؤمن له ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض، و التعويض المقرر في هذه الحالة يساوي 90 % من مجموع الإستحقاقات و الفوائد المحصلة من المبالغ عند بيع العقار محل الرهن ، و يتم التعويض كما يلي: 50% من مجموع المبالغ المستحقة الأصلية و الفوائد المقررة خلال مدة سريان الضمان بعد إثبات وقوع الحادث (2) ، أما البقية تمثل الرصيد المتحصّل عليه بعد البيع الفعلي للعقار فيتمّ حسابه من التعويض الذي يصل إلى 50% المدفوعة مسبقا للمؤمن له بعد البيع في حدود 40% المتبقية.

ب - **ضمان قروض الخواص:** هذا الضمان قد يكون بسيطاً أو شاملاً.

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

الإعسار النهائي للمقترض.

- **الضمان الشامل:** و هو يغطي علاوة على الضمان البسيط، التأخر المؤقت عن

تسوية الإستحقاقات من طرف المقترض .

- **طرق تغطية الكارثة:** و هنا نميّز بين الإعسار المؤقت و الإعسار النهائي:

* **الإعسار المؤقت:** تكون التغطية القصوى خلال مدة الضمان كما يلي:

- أربعة إستحقاقات شهرية مدمجة.

- ستة إستحقاقات شهرية غير مدمجة (متفرقة).

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

- التغطية المحددة للدين : لا تكون عملية بيع الأموال المرهونة من مسؤولية شركة

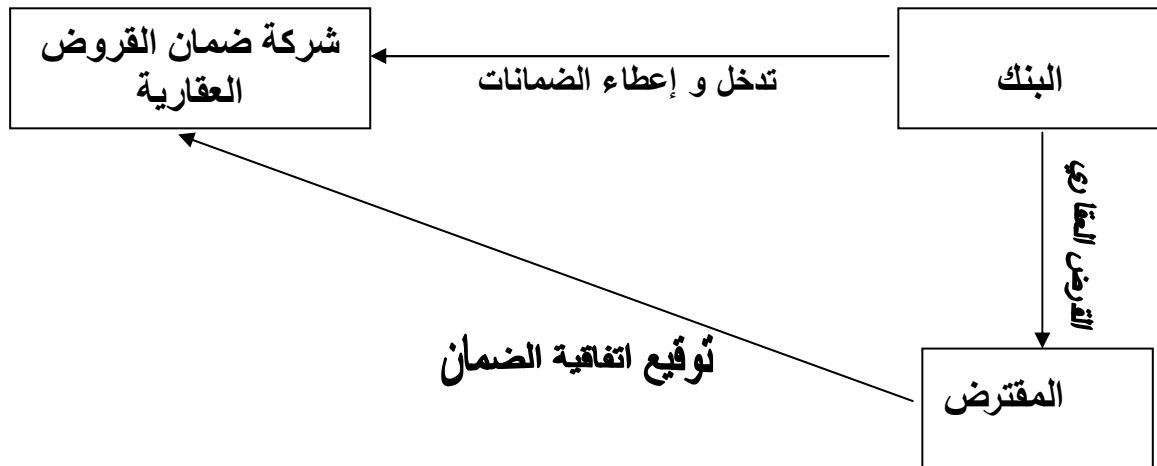
(1) Société de garantie du crédit immobilier- Rapport d'activité- 2001.p 01-02

(2) فضيل نورة، النظام القانوني للتأمين على القرض في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، بن عكنون، الجزائر 2006، ص 48.

التأمين و يصل التعويض المستحق في حالة تحقق الكارثة(الحادث) إلى 90% من مجموع الإستحقاقات الأصلية و الفوائد تقطع من المبالغ المحصلة بعد بيع الأموال (العقارات) المرهونة.

- التغطية الكاملة الدين: تعدّ من مسؤولية شركة التأمين بيع الأموال المرهونة ويتمّ التعويض بعد إثبات وقوع الكارثة (الحادث) في حدود 60% من مجموع الإستحقاقات و الفوائد الواجبة إلى غاية تاريخ سريان مدة الضمان، و المتبقى من المال يُخصم أو يُحسب من التعويض المقدر بـ 60% و المدفوع مسبقا للمؤمن له بعد البيع في حدود 30% المتبقية⁽¹⁾، و قد قامت شركة ضمان القرض العقاري بضمان قروض بمبلغ يفوق 03 ملايين دج، و في هذا الشأن وقّعت شركة ضمان القروض العقارية و"بنك باربيا الجزائر" بتاريخ 28 أبريل 2008 على إتفاقية شراكة لضمان القروض الممنوحة من طرف بنك باربيا الجزائر، و هذا الإكتتاب من شأنه أن يضمن تأميننا في حالة الإفلاس النهائي لزيائن البنك الذين إستفادوا من قروض رهنية.

كيفية تدخل شركة ضمان القروض العقارية SGCI :



(1) فضيل نورة ، المرجع السابق ، ص49.

الفرع الثاني

صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية "FGCMPI"

أولاً - نشأة الصندوق و مهامه :

I- نشأة صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية :

أنشئ صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406/97 (1) المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، و أحدث هذا الصندوق عملاً بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 (2)، وُضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن . ويتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، و هذا الصندوق ذو طابع تعاوني و ليس له هدف تحقيق الربح.

II- مهام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية :

يتمثل دور الصندوق في : ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون و التي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع بناء التصاميم. لذا يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق إكتتاب تأميناً لدى الصندوق على المشروع المتعلق بالعقار موضوع البيع(3).

كما نصّت المادة 11 من المرسوم رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على أنه: "يتعين على المتعامل العقاري في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي إلتزاماته بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به و ترفق شهادة الضمان إجبارياً بعقد البيع بناء على التصاميم."

ثانياً: موارد (مصادر) صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

تتكون موارد الصندوق من:

- حقوق الإنخراط و الإشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية.

(1) الجريدة الرسمية العدد 73

(2) المؤرخ في 31 مارس 1993 .

(3) أنظر المواد 1، 2، 3 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

- الحقوق التي يدفعها المنخرطون بعنوان الضمان المنصوص عليه في المادة 03 أعلاه.
- الإيرادات المالية للودائع و التوظيفات.
- التحصيلات المالية الناتجة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء.
- الفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة.
- الهبات و الوصايا.
- كل الموارد الأخرى المحتملة.
- كما يمكن للصندوق اللجوء إلى الحصول على تسهيلات بنكية عند الضرورة لتغطية حاجات الخزينة (1).

المطلب الثالث

طالب التمويل

المقترض هو من حصل على التمويل، قد يكون المشتري في حالة استخدام التمويل في شراء عقار مبني كمنزل أو شقة سكنية أو مقر لمزاولة مهنة ما ، و في غير حالة الشراء يكون هو الشخص الذي يتمّ لحسابه عملية البناء و الترميم أو التحسين لبناء قائم فيمكن كقاعدة عامة للشخص الطبيعي و الشخص الاعتباري على السواء الحصول على قرض أو تمويل عقاري لتمويل عملية الحصول على عقار، أو بنائه أو تحسينه، سواء كان الهدف من ذلك استعمال العقار في غرض شخصي أو مهني .

الفرع الأول

طالب التمويل العقاري شخص طبيعي

يجوز للشخص الطبيعي أن يتقدّم لطلب تمويل عقاري، أيًا كانت صفة الشخص أو مهنته و أيًا كان الهدف من الحصول على القرض سواءً لإشباع حاجة شخصية أو لمواجهة احتياجات مهنية ، غير أنّه إذا كان بإستطاعة كل شخص الحصول على قرض

(1) المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 السابق الذكر .

عقاري إلا أنّ القواعد القانونية التي تنظم التمويل العقاري للطوائف ذات الدخل المحدود تختلف عن تلك الخاصة بغير هذه الفئة.

أولاً - طالب التمويل من غير ذوي المداخل المنخفضة:

فيمكن لطالب التمويل التوجّه إلى أي مؤسسة مالية مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري، لطلب الحصول على قرض لغرض تمويل شراء عقار أو إقامة بناء على عقار يملكه أو ترميم وتحسين بناء قائم عارضا ما لديه من تأمينات و ضمانات للسداد. وتتولى المؤسسة المالية فحص طلبه ، ولها أن ترفضه أو تقبله (كما سيأتي بيانه). للمؤسسة المالية أن تفحص طلب التمويل بنزاهة و لا تلتزم سوى بالمعايير المنصوص عليها في القانون أو المتبعة في أعراف النشاط المصرفي، و تلتزم بصفة خاصة ألا يُجاوز التمويل أكثر من 90 % من قيمة العقار و التي يتم تقديرها بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدّها الهيئة، كما يجب ألا يزيد قسط التمويل على 40 % من مجموع دخل طالب التمويل في هذه الحالة، و يتم إثبات هذا الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذي اتخذ أساساً لمعادلته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على اتفاق التمويل أو بشهادة معتمدة من جهة العمل توضّح مقدار راتب طالب التمويل.(1)

ثانياً - طالب التمويل من ذوي المداخل المنخفضة:

هناك معايير لتحديد الأشخاص ذوي المداخل المنخفضة، كأن يكونوا الأشخاص الذين لا يجاوز مجموع دخله السنوي نصاب معيّن. و يتضح من هذا المعيار ارتباطه الوثيق بحدّ الإعفاء الضريبي بسبب الأعباء العائلية، كما أنّ اعتماده من طرف المشرّع يجعل شريحة عريضة من المواطنين تصنف من ذوي المداخل المنخفضة. و نظراً لأنّ فئة الأشخاص ذوي المداخل المنخفضة قد تكون في حاجة ماسة لتملّك عقار كمسكن لها و ليست لديها الموارد اللازمة لتمويل هذا الشراء، و ليس لديها ما تقدّمه للمؤسسات المالية العادية أو ضمانات أو تأمينات للسداد، فقد أفرد لها القانون بعض

(1)Cnep News, numéro spécial,Mars 2004-p 15

القواعد الحمائية و التي تأخذ في اعتبارها البعد الإقتصادي و الإجتماعي و الإنساني (1).

و يشترط في هذا الشخص توافر شروط:

- فيجب أن يكون الشخص طالب التمويل من ذوي المداخيل المنخفضة.
- ألا يكون للشخص مسكن، أو يكون لديه مسكن لكنه لا يفي أو لا يناسب حاجاته و حاجات أسرته.

- أن يكون الغرض من الحصول على القرض هو تمويل شراء مسكن إقتصادي وفقا للمعايير التي تحددها النصوص التشريعية في هذا الصدد.(2)

كما أنّ صلاحية الحصول على تمويل بهدف القيام بعمليات تحسين المساكن مشروطة بأن يكون طالبها شخصاً طبيعياً لا يتجاوز دخله حداً معيناً، يتمّ تعيينه بطريق لائحي، ليتوافق مع ارتفاع مستوى المعيشة و نسبة التضخم، فإذا كان المقصود هو القيام بأعمال صيانة للأجزاء المشتركة من المباني المقامة ، و التي أدرجت ضمن مخطط بهدف المحافظة عليها أو صيانتها ، فإنّ التمويل يتقرّر في هذه الحالة لكل شخص طبيعي على سبيل الإستثناء أيّاً كان مقدار دخله و أيّاً كانت تكلفة هذه الأعمال.

و يُلاحظ أنّ الشخص الذي حصل على تسهيلات ائتمانية من السلطات العامة طالما لم يقدّم بسداد الأقساط بالكامل لا يمكنه أن يغيّر في استعمال العقار أو في طبيعته و بصفة خاصة:

- لا يمكن تحويله للإستعمال التجاري أو المهني.
- و لا تحويله إلى سكن موسمي.
- و لا استخدامه كمحل إقامة غير دائم أو ثانوي.
- أو استعماله مسكن لعماله، كميزة عينية ناشئة عن عقد العمل.
- و لا هدمه ما لم يعيد بناءه.

(1) هشام زوين و محسن زون ، التمويل و الرهن العقاري الواقع و التطبيق ، دار الكتاب الذهبي ، مصر ، ص31،30

(2) قدرتي عبد الفتاح الشهاوي ، المرجع السابق ، ص 38-39 .

الفرع الثاني

طالب التمويل شخص اعتباري (مغربي)

قد يكون الشخص الإعتباري عامًا كالوزارات و الوحدات الإدارية و المجالس المحلية، وقد يكون خاصًا كالجمعيات و المؤسسات و الشركات (1) .

و يبدو أنّ استبعاد المشرع الفرنسي للقروض العقارية التي تحصل عليها الأشخاص الإعتبارية العامة من نطاق تطبيق أحكام قانون 13 يوليو 1979 يعود إلى طابع الحمائي الذي يسود قواعده، وهذه الحماية موجّهة إلى الطرف الضعيف في إتفاق التمويل العقاري وهو الشخص العادي في مواجهة المهنيين المزودين بوسائل وأدوات لا تتوافر لدى الطرف الآخر، فإذا كان المستفيد من العقد هو شخص من أشخاص القانون العام فقد افترض المشرع الفرنسي أنّ بإمكانه حماية مصالحه في مواجهة المهنيين بما لديه من وسائل السلطة العامة والأدوات الفنية التنظيمية (2) .

والشخص الإعتباري العام لن يطالب بتقديم تأمين عيني ، على اعتباره إحدى وحدات الدولة الإدارية والدولة بطبيعتها مدين مؤسّر وغير مماطل، كما أنّ أملاكه تعتبر أموال العامة لا يجوز رهنها أو تقرير حتى إمتياز عليها، غير أنّه من المتصوّر أن يحصل الشخص الإعتباري العام على التمويل بهدف إقامة وحدات سكنية يتم توزيعها فيما بعد على الأفراد، وفي هذا الصدد يجوز الإتفاق على تقرير تأمين عيني على تلك الوحدات السكنية بحيث تنتقل إلى المستفيدين محمّلة بالتأمين العيني لصالح الممول، كما يمكن الإتفاق أيضا على النص على أنّ الأقساط تدفع مباشرة للممول.

ويمكن طرح التساؤل الآتي:

هل تسري أحكام قانون التمويل العقاري على المهنيين؟

قد يقصد بكلمة "المهني" هنا أحد الأمرين:

(1) و قد تمنح المؤسسات المالية التمويل العقاري للأشخاص الطبيعيين المنخرطين أو المكتتبين ضمن التعاونيات العقارية التي تخضع لأحكام الأمر رقم 92/76 الصادر في 23/10/1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

(2) محمد محمد أبو زيد ، " إتفاق التمويل العقاري كآلية لتنشيط سوق العقارات " ، المرجع السابق ، ص 101

الأول: المهني بمعناه العام أيّ شخص يتمثّل نشاطه في مزاوله صناعة أو تجارة معيّنة، ويهدف من وراء حصوله على تمويل عقاري تملك بناء ليحمله محل تجاري أو ليتخذ مقرّاً لشركته، والنصوص القانونية قاطعة في أنّ اتفاق التمويل العقاري يخضع في هذه الحالة لأحكام المنظمة للتمويل العقاري.

الثاني: المهني بمعناه الخاص وهو الشخص الذي يتّخذ من شراء المباني أو إنشائها بغرض إعادة بيعها وتحقيق الربح هدفاً له، فهو يحصل على التمويل العقاري لشراء بناء ليس بهدف سكناه أو اتخاذه محلاً مخصّصاً للنشاط التجاري الذي يزاوله، بل يكون الباعث هو إعادة بيعه مرة أخرى وتحقيق ربح من وراء ذلك.(1)

ومعظم التشريعات تفضل قصر قروض التمويل العقاري على تلبية الاحتياجات الشخصية وعدم مدّ نطاقها لتشمل المهنيين أو الشركات التي تعمل في هذا المجال. وتطبيقاً لذلك قرر القضاء الفرنسي بأنّ النصوص المتعلقة بحماية وتبصير المقترضين لشأن عقاري لا يمكن إثارتها عن جانب الشركة التي تتّخذ من شراء العقارات أو تملكها أو إدارتها أو استغلالها بالتأجير ونحوه نشاطاً لها أيّ كانت عدد العقارات التي تمارس عليها هذه الأنشطة، إذ كان موضوع النزاع يتعلق بشراء الشركة لشقتين فقط، حتّى لو كانت هذه الشركة قد كوّنوا الأعضاء بهدف إدارة أموالهم الخاصة وليس في نطاق نشاط ربحي يستهدف إعادة بيع هذه الأموال فيما بعد (نقض مدني فرنسي: الدائرة الأولى، 11 أكتوبر 1994، مجلة القانون العقاري 1995 - ص 1363 فبراير 1993، مجلة القانون العقاري 1994. ص 281).

بيد أنّه يجوز للمهني في هذا الفرض أن يضمّن اتفاق التمويل العقاري بنداً يقضي بخضوع الاتفاق للقواعد القانونية الخاصة بحماية المقترضين لشأن عقاري، فيدخل اتفاقهم ضمن نطاق هذه القواعد بكاملها، فقد قضى بأنّه إذا كانت القواعد المشار إليها هي قواعد أمره متعلقة بالنظام العام، إلّا أنّه ليس هناك ما يحول دون مدّ نطاقها لتشمل أطراف وعلاقات قانونية كان من المفترض ألاّ تخضع لها خاصة الاتفاقات المتعلقة بتمويل نشاط

(1) قدري عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 44-45.

المهني، شريطة اتفاق الأطراف صراحة على ذلك، وحين إذن يجب عليهم مراعاة هذه العلاقة جملةً وتفصيلاً (نقض مدني فرنسي: الدائرة الأولى، أول مارس 1999، مجلة القانون العقاري 1999، ص 448). (1)

وعليه يكمن القول أن الشخص المستفيد من التمويل يجب أن تتوفر فيه شروط معينة حتى يحصل على التمويل، هذه الشروط تختلف من بنك أو مؤسسة مالية لأخرى وهذا راجع لإختلاف الأنظمة الداخلية أو أعراف المهنة التي تدير عليها كل بنك أو مؤسسة مالية.

وبعد دراسة أطراف التمويل العقاري ، يمكن القول فيما يخص هيئات أو مؤسسات التمويل العقاري أنه و بعد أزمة القروض الرهنية التي ضربت الهيئات المالية الأمريكية وأدت الى إفلاس بعض مؤسسات التمويل العقاري خلال الشهور الأخيرة ، بدأت آثارها السلبية تطل الجزائر لدى إعلان الوزيرة المنتدبة للإصلاح المصرفي تأجيل خوصصة القرض الشعبي الجزائري بعد إنسحاب البنك الأمريكي العملاق " سيتي بنك " من العملية التي كانت مقررة بسبب تداعيات أزمة الإئتمان العقاري .

و لهذا فالجزائر ترفض أن تلدغ من الجحر مرتين في ظل الضبابية التي تسود القطاع المصرفي في العالم بسبب أزمة الرهن العقاري و مما لا شك فيه أن تقود العالم الى أزمة إقتصادية من شأنها أن تؤدي الى ركود إقتصادي و تراجع نسب النمو .

(1) ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 73-74.

المبحث الثاني

القواعد المطبقة على اتفاق التمويل العقاري

سبق و أن عرفنا أنّ اتفاق التمويل العقاري هو تلك العملية القانونية التي تمنح أو تضع بموجبها مؤسسة مالية أو بنك تحت تصرّف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصّص بصفة أساسية لتملّك أحد العقارات في مقابل ضمان يقدّمه الشخص المدين.

و باعتبار اتفاق التمويل العقاري عقد كباقي العقود الأخرى (من حيث تطبيق الأحكام التي تتضمنها القواعد العامة عليه) يمرّ انعقاده بمراحل بدءاً بالمرحلة التحضيرية أو التمهيديّة لإبرام عقد التمويل ثم مرحلة إبرام العقد بشكل نهائي و وصولاً في الأخير إلى مرحلة تنفيذ هذا الاتفاق ، و في كل هذه المراحل هناك آليات تطبّق على منح التمويل العقاري إلى الشخص طالب التمويل أو المقترض، و إذا انعقد اتفاق التمويل العقاري صحيحاً و مرّ بمختلف المراحل و احترمت الآليات المطبقة على منح التمويل العقاري، رتب هذا الاتفاق آثار لكل من طرفيه البنك أو المؤسسة المالية مانحة التمويل و طالب التمويل .

المطلب الأول

آليات منح التمويل العقاري

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

(1) أبو عتروس عبد الحق ، المرجع السابق ، ص 60.

الفرع الأول

تقديم طلب التمويل العقاري و إعداد الملف

بعد تحديد نوع التمويل العقاري و صيغته و مجالات منحه يبقى تحديد الشروط الواجب توفرها لقبول ملف القرض ، و بذلك تشكّل أساس القبول المبدئي، و بناء عليه تتم إجراءات أخرى. (1)

فالمشكل الأساسي و المطروح دائماً في علاقة البنك المقرض بطالب التمويل هو الحصول على معلومات ذات مصداقية عالية تسمح بالتحليل الكامل و الفعّال لطلب القرض أو التمويل، فنظراً لزيادة التقلبات الإقتصادية و تعدّد حالات العجز عن التسديد والإفلاس ازدادت أهمية الإستعلام عن المقترضين.

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

أولاً - تقديم طلب التمويل العقاري:

لم يعد دور الإستعلام في المصارف مقتصرًا على جمع معلومات مالية عن المقترض بصفة إدارية ، بل أصبح يهتم أيضا بالمتابعة المستمرة لنشاط المقترض أو طالب التمويل قبل طلب القرض، و أول مصدر يستقي منه المصرف المعلومات هو ملف القرض الخاص بالمقترض. (2)

و يقدّم طلب القرض أو التمويل العقاري من طرف طالب التمويل سواء بشكل طلب خطي يوضّح فيه نوع القرض المطلوب أو في شكل نموذج أو استمارة مسحوبة من البنك

(1) محمد صالح الحناوي ، المؤسسات المالية " البورصة و البنوك التجارية" ، الدار الجامعية ، مصر ، 1998ص 273.

(2) تركي كرين ، " الاستعلام المصرفي و التسيير الوقائي لخطر القرض في المصرف الجزائري " ، حوليات مخبر الدراسات و البحوث حول المغرب و المتوسط ، المجلد 06 ، جامعة منتوري مطبعة القصبة ، الجزائر ، 2005، ص 77 - 78.

الممّول أو المقرض و هذا الغالب في بنوكنا اليوم.(1)

و يبيّن في هذه الإستمارة البيانات التي تساعد البنك على البت في أمر القرض أو التمويل المطلوب.

و المصارف تهتمّ بالمقترض، لذا تقوم بجمع كل المعلومات التي تسمح لها بتقييم شخصيته أو تلك التي تخصّ العملية الممّولة بالقرض، لذا تصنّف هذه المعلومات إلى صنفين:

الصنف الأول: يتعلق بالمعلومات التي تخصّ المقترض.

الصنف الثاني: يتعلّق بالمعلومات التي تخصّ العملية الممّولة بالقرض.

I - المعلومات المتعلقة بشخص المقترض أو طالب التمويل:

هذه المعلومات التي تظهر مدى استعداد العميل و رغبته في الوفاء بالتزامه، تعتبر من أهم العناصر عند منح الائتمان ، مثل تلك التي تبرر مدى كفاءته في التسيير أو تلك التي تكشف عن رغبته في سداد ما عليه من مستحقات في المواعيد المحددة.(2) و المقترض أو طالب التمويل يقدم معلومات تتعلق بهويته، مكان إقامته، عمله، وضعيته العائلية و جميع المعلومات المتعلقة بذمته المالية من حقوق أو موارد والتزامات أو ديون مترتبة على عاتقه.

و البنك قد لا يكفي بالمعلومات التي زوّده المقترض بها في ملف القرض ويسعى في سبيل ذلك جاهداً لجمع أكبر قدر ممكن من المعلومات حول طالب التمويل و سمعته الإئتمانية، و يُراعي البنك عند الإستعلام عن طالب التمويل عاملان أساسيان هما: الوقت المستغرق في البحث و الحصول عن المعلومات و تكلفة ذلك البحث، بحيث ينبغي أن يحصل على قدر كبير من المعلومات في أقصر فترة ممكنة و بأقل تكلفة في الوقت نفسه. إنّ المعلومات التي تهتمّ البنك الممّول هي تلك المتعلقة بنشاط المقترض و كفاءته في مجال نشاطه، و مدى توافره على الموارد البشرية أو المالية لتوظيف قروضه في

(1) أبو عتروس عبد الحق ، المرجع السابق ، ص 63.

(2) تريكي كرين ، المرجع السابق ، ص 79.

مشروعه و مدى صدقه و نزاهته في معاملاته مع المتعاملين الاقتصاديين الآخرين و مدى وفائه بعقوده مهما كان شكلها.

إنّ من أهم المصادر التي يمكن أن يستقي البنك منها المعلومات عن المقترض نجد منها ما يلي:

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

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

3- القوائم المالية المحاسبية: فهي تشكّل أفضل وسيلة استعلامية عن طالب القرض، لذلك فإنّ البنك لا يدخر جهداً في تحليلها بكل دقة، بحثاً عن مواطن الضعف و مواطن القوة قصد الوقوف على الوضعية الحقيقية لطالب القرض حتّى يتمكن من اتخاذ القرار المناسب بشأن التمويل.

4- المقابلات الشخصية: في غالب الأحيان إذا تعلّق الأمر بقرض كبير القيمة و طویل الأجل ، ينتقل أعوان البنك إلى محل المؤسسة المقترضة للإطلاع و معرفة نشاطها، و عادة ما يتمّ الحصول على معلومات هامة إنطلاقاً من هذه الزيارات.(1)

II- المعلومات المتعلقة بالعملية الممولة بالقرض:

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

- قروض البناء. Crédit de Construction.

- قرض بين الخواص Crédit entre particuliers.

- قرض لصالح التعاونيات.

- قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم .

- قرض شراء قطعة أرض.

- قرض توسيع أو تهيئة مسكن.

(1) أبو عتروس عبد الحق ، المرجع السابق ، ص 65 - 66 .

- قرض شراء مسكن جديد أو جاهز.

إنّ البنك الممول يستفيد كثيرًا من هذه المعلومات التي تخصّ العملية الممولة و التي من شأنها أن تسمح له بمعرفة مقدار التمويل و طبيعة العقار المراد تمويله و لأي غرض يتمّ الحصول على التمويل . و هذا كلّه يساعده في تجنّب المخاطر المحتملة و المرتبطة بالقرض، و هذه المعلومات تتكون من:

- **معلومات حول السكن المراد إمتلاكه:** هذه المعلومات تشمل ما يلي:

* وصف الملكية: يتمّ هذا الوصف على أساس الموقع الجغرافي و السكاني الذي توجد فيه الملكية لأنّ قيمة الملكية تختلف من موقع لآخر على مستوى التراب الوطني، لهذا فعملية التصنيف بالنسبة للعامل الجغرافي مهمة جدًا لأنّها تأخذ بعين الإعتبار وجود الملكية داخل المدن الكبرى أو خارجها.

* المحيط: و ذلك بإعطاء فكرة واضحة عن المحيط الذي تتواجد في الملكية ، و ذلك بوصف للمرافق العامة المحيطة به من طرقات إنارة، صرف المياه، توصيل الغاز والكهرباء، الأمن، وسائل النقل.

* الموقع: إنّ تحديد الموقع يعتبر عامل يساعد على اتخاذ القرار الخاص بالقيمة السوقية للملكية موضوع التمويل.

* التكلفة: يتمّ تحديد التكلفة (1) عن طريق جمع معلومات مفصّلة حول حالة العقار، الطابق المساحة، نوعية الملكية (صلب أم جاهز)، مسكن عادي، شقة أو فيلا وهل تتكون هذه الفيلا من طابق أرضي، أو طابق أرضي + طوابق أخرى (2 أو 3) مزوّدة بحديقة أم لا مغطاة بقرميد أو بسطح.

هذه التغيّرات كلّها تتعلّق بالعقار (المسكن) المراد شراؤه أو بناؤه بعد الحصول على التمويل أو القرض.(2)

* القيمة السوقية: إنّ القيمة السوقية للعقار هي التي تحدد مدى قناعة البنك الممول بقبول العقار كضمان أم لا، لأنّ قيمة العقار تتغير حسب شروط السوق ووفق المؤشرات

(1) يتم ذكر مع التكلفة مبلغ المساهمة الشخصية أو المساعدة المالية من الصندوق الوطني للسكن إن وجدت.

(2) عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق ، ص142.

الاجتماعية والاقتصادية ، السياسية والقانونية السائدة وقت طلب التمويل أو القرض.

ثانيا - إعداد ملف التمويل و دراسته :

I- إعداد ملف التمويل :

بعد ملاً الإستمارة أو الطلب الخاص بالقرض من طرف المقترض ، عندئذ يجب على هذا الأخير إرفاق طلبه بملف يحتوي على مجموعة من الوثائق التي قد تختلف حسب العملية المراد تمويلها بالقروض المتحصّل عليها من البنك، إذ أنّ هناك وثائق مشتركة بين جميع أصناف القروض ووثائق خاصة بكل نوع من أنواع القرض بحسب طبيعته وموضوعه.

وتظهر فائدة هذه الوثائق بالنسبة للبنك الممول في البحث عن إجابة للتساؤلات الآتية:

- هل يتعارض طلب القرض أو التمويل مع التشريعات أو مع لوائح البنك المركزي أو سياسات البنك الخاصة بالإقتراض؟
- ما هو حجم المخاطر المترتبة على إقراض طالب التمويل؟
- هل يمكن تجنّب هذه المخاطر أو التقليل منها؟
- ما هو حجم العائد المطلوب على القرض؟ (1)

وهذه الوثائق هي:

1- الوثائق العامة والمشاركة مع كل أصناف التمويل العقاري: وتتمثّل في:

- استمارة طلب القرض أو التمويل العقاري المسلمة له من قبل البنك أو المؤسسة المالية المعنية والتي ملاًها وأمضى عليها.
- شهادة الميلاد.
- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.
- صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية.
- تصريح باقتطاع مستحقات التسديد من حساب بريدي مفتوح لدى البنك أو المؤسسة المالية أو الممولة.

(1) منير إبراهيم هندي ، إدارة البنوك التجارية (مدخل اتخاذ القرارات) ، الطبعة 3 ، المكتب العربي الحديث مصر ، ص223.

- شهادة سلبية للرهن يتم استخراجها مؤخرًا (الخبزينة العمومية).⁽¹⁾

2- الوثائق الخاصة بكل صنف من أصناف التمويل العقاري:

و تختلف هذه الوثائق حسب موضوع القرض أو العملية المراد تمويلها و نذكر أهمها:

أ * طلب قرض للبناء أو التوسيع أو الترميم: و يشمل:

- صورة لعقد الملكية مشهر و مسجّل.

- صورة طبق الأصل لرخصة البناء.

- الفاتورة التقييمية للأشغال مقدمة من طرف مقاول البناء.

ب * طلب قرض لشراء مسكن لدى المقاول عقاري أو المتعامل في الترقية العقارية:

- قرار الإستفادة.

- شهادة تسليم و استلام مفاتيح السكن.

ج * طلب قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم :

- عقد بيع بناء على التصاميم موثق مع تبيان شروط الدفع.

- شهادة ضمان المشروع من طرف المقاول مسجلة لدى صندوق الضمان و الكفالة

المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI).

د * طلب قرض لشراء قطعة أرض لدى الوكالة العقارية.

- شهادة الإستفادة أو عقد حجز قطعة الأرض مع توضيح سعر البيع.

و * طلب قرض لشراء قطعة أرض لدى الخواص:

- صورة طبق الأصل لعقد الملكية مشهر و مسجّل.

- وعد بالبيع ممضي من طرف البائع و المشتري حسب الوثيقة المقدّمة من الموثق.

- شهادة تنظيم عمران المدن.

- إمتلاك قدر من المال اللازم للبناء.

هـ * طلب قرض لشراء مسكن قديم أو جاهز و في طور الإنجاز لدى الخواص:

- صورة طبق الأصل لعقد الملكية مشهر و مسجّل.

(1)Cnep News , Numéro Spécial , Mars 2005 P 14.

- وعد بالبيع ممضى من طرف البائع و المشتري حسب وثيقة مقدّمة من الموثق.
- تقرير المعاينة تمّ إنجازه من طرف مكتب دراسات أو خبير معتمد.
- رخصة البناء.⁽¹⁾

II - دراسة طلب التمويل:

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

الفرع الثاني

تقديم الإسهام الشخصي المسبق و تأسيس الضمانات

أولاً - تقديم الإسهام الشخصي المسبق:

يعدّ تقديم الإسهام الشخصي التزاماً من بين الالتزامات التي تقع على عاتق طالب التمويل أثناء المرحلة التحضيرية، إذ يثبت المقترض حيازته لمبلغ معيّن قبل الإقدام على إبرام إتفاق التمويل العقاري.

و تقديم الإسهام الشخصي يجد مبرره في العوامل الآتية:

* استبدال مجهود الإدخار، حيث كان الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط لا يمنح القروض و التمويلات العقارية إلاّ للمدخرين فقط الذين أحرزوا في توفير قدر معيّن من

(¹) دليل من La cnep – Banque

المال ، لذا وجب عليهم تقديم إسهام شخصي عوضا عن الإدخار (1) .

* أن القروض الموجهة للتمويل العقاري تشكل مساعدة مالية غير مباشرة تقدمها الدولة لذوي الدخل المتوسط من أجل اقتناء و ملكية العقارات و المساكن، و ليس تحمّل مطلق و مباشر منها كتلك التي تقدمها للفئات المحرومة أو ذوي الدخل الضعيف، لذا يتعيّن على المواطن ذو الدخل المتوسط تقديم مساهمة مسبقة في ثمن السكن في حدود ما يسمح به دخله.

* إقامة نوع من التوازن بين مبلغ التمويل و قدرة طالب التمويل على الوفاء بالأقساط المستحقة شهرياً ، لأنه كلما زادت قيمة الإسهام أو المساهمة الشخصية للمقترض انخفض مبلغ القرض و انخفضت معه تبعاً قيمة الأقساط المستحقة شهرياً.

* تقديم مبلغ الإسهام الشخصي يقلل من مخاطر تعرّض المموّل لخسارة نتيجة عدم تسديد الأقساط المستحقة من طرف المقترض أو طالب التمويل ، و بالتالي يعدّ هذا الإسهام كضمانة لحقوق المقرض المموّل.

و نسبة الإسهام الشخصي⁽²⁾ تختلف حسب موضوع العملية الممولة و كذا تكلفة المشروع و تتراوح عموماً هذه النسبة ما بين 20 % و 40 % .⁽³⁾

ثانياً : - تأسيس الضمانات:

يقصد بتأسيس الضمانات تلك الأصول التي يبدي المقترض أو طالب التمويل إستعداداه لتقديمها للبنك كضمان في مقابل الحصول على القرض، و لا يجوز للمقترض التصرف في الأصل المرهون بأي نوع من أنواع التصرف ، و في حالة فشله في سداد القرض أو الفوائد يصبح من حق البنك بيع الأصل المرهون لإسترداد مستحقاته، و عادة ما يتطلب طلب

(1) طالي لطيفة، القرض العقاري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2004 ، ص 41 .

(2) و قد بلغت مبالغ القروض العقارية المقدّمة من طرف بنك الجزائر الخارجي 80% من المبلغ الكلي لشراء أو بناء المسكن الذي تبلغ قيمته 500 مليون سنتيم مع مساهمة شخصية تقدر بـ 20% .

= انظر في هذا الشأن: مجلة مال و أعمال، المرجع السابق، ص 07.

(2) طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 41-42.

الإقتراض أو التمويل الأصل الذي يبدي العميل استعدادَه لتقديمه كضمان للقرض، ويعتبر قبول البنك تقديم قرض مقابل رهن خدمة للمقترض الذي بلغت نسبة القروض إلى حقوق الملكية في ميزانية قدر يصعب معه حصوله على موارد مالية إضافية دون تقديم ضمانات. (1)

و يمكن القول أنّ الضمانات لا تلغي آثار خطر القرض بل تساهم في التقليل منه فقط، علماً أنّها تصبح ضرورية كلما ارتفع احتمال عجز المقترض عن الدفع .
فالضمانات و التأمينات تحمي المصرف أو البنك الممولّ لأنّها تلعب دوراً نفسياً ، فهي بمثابة قيد يجبر المدين المقترض على احترام العقد الذي يربطه بدائنه البنك، كذلك تمكّنه من استرجاع و لو جزء من القرض أو مبلغ التمويل العقاري عند تحقق الخطر، لكن إذا كانت للضمانات هذه الميزة ، فلا يجب الإفراط في طلبها أو إستعمال توفرها أو عدم توفرها كمعيار وحيد لاتخاذ القرار، لأنّ قرار منح القرض أو التمويل يبنى على مجموعة من المعايير، أهمها النجاحة الإقتصادية و المالية للمشروع لأنّه أفضل ضمان للمصرف ، فكثرة الضمانات قد تمنع المؤسسات عن التقدم لطلب القروض متسببة في تراجع نشاط المصرف الممولّ و إنخفاض أرباحه. (2)

و في هذا الصدد أكّد السيد عبد الرحمان بن خالفة الأمين العام للجمعية المهنية للبنوك و المؤسسات المصرفية ، خلال مداخلته في فعاليات اليوم البرلماني الثاني حول قانون البنوك المنعقد بمقر مجلس الأمة و المخصّص لموضوع " ضمانات الطلب الأول للقرض " أنّ مسألة ضمانات القرض تشكّل عنصراً مهماً في التعاملات ، و أنّ توجه البنوك إلى تحديد الضمانات مسبقاً في الوقت الذي تعددت فيه العلاقات و كبرت فيه الرهانات وتوسّعت المخاطر، و أوضح أنّه في ظلّ توسّع التمويلات تمّ تسجيل ارتفاع في حجم الضمانات و الضمانات المقابلة مع الزبائن داخل الوطن و حتى خارجه، و في ظل هذه الوضعية برزت نقائص عدّة تتمحور في الأساس حول كيفية الحفاظ على مصالح الزبائن

(1) منير إبراهيم هندي ، المرجع السابق ، ص 222.

(2) تريكي كرين ، المرجع السابق ، ص 69 - 70 - 71.

من جهة و البنوك من جهة أخرى، و هذا ما يتطلب إعادة النظر في المنظومة المصرفية، في ظل التحوّل الاقتصادي الذي تعرفه الجزائر. (1)

و قد حدّر من ضرورة تفادي ظاهرة الإقراض المفرط، و صرّح العديد من خبراء ومدراء البنوك العمومية أنّهم يرفضون منح قروض عقارية لأنّ القانون يمنع المواطن من رهن ملك لا يملكه، لأنّ المواطن الذي يملك وثائق إدارية لمسكن تابع لديوان الترقية العقارية أو وثائق سكن إجتماعي لا تمكّنه الوثائق الإدارية من الحصول على قرض إلاّ في حالة ما إذا كانت العقود الإدارية يقبل بموجبها رهن. (2)

بعدها يتمّ تكوين ملف القرض و تدقيق شروطه القانونية و الإدارية و إتمام المرحلة الثانية المتعلقة بدراسة طلب القرض من خلال الوضعية المالية لطالب القرض أو التمويل مهما كانت طبيعته، يتمّ إتخاذ القرار المناسب بشأن منح القرض من دون ذلك، حسب التنظيم المعمول به في كل بنك فيما يتعلق بمنح القروض.

فإذا اتخذ البنك قراراً بعدم منح القرض لسبب من الأسباب ، ينبغي عليه تبليغ المتعامل بقراره هذا في أقرب وقت ممكن مع ذكر أسباب الرفض، و هنا تتوقف عملية دراسة القرض، أما في حالة ما إذا كان قرار البنك قبول منح طالب القرض أو التمويل القرض المطلوب فبعد ذلك يتمّ الانتقال لمرحلة متابعة و تسيير القرض الممنوح.

مع الإشارة بأنّ قرار منح القرض بالنسبة للبنوك التجارية في الجزائر يكون عن طريق لجان خاصة، تعمل على إتخاذ قرار منح القرض بالإعتماد على النصوص التنظيمية والتشريعية المعمول بها، و بالإرتباط بطبيعة القرض و حجمه، فكل وكالة بنكية ليست لديها الحرية الكاملة و المطلقة بشأن الفصل في جميع طلبات القروض ، إذ يجب الأخذ بعين الإعتبار إن كان القرض المطلوب يدخل في إطار مهام الوكالة البنكية أم لا. (3)

(1) مجلة تصدر عن مجلس الأمة " ضمانات الطلب الأول للقروض و إشكالية الأساس القانوني " العدد 24 ، الجزائر ، جانفي - فيفري 2006 ، ص 30.

(2) عبد الوهاب بوكروح ، المرجع السابق ، ص 06 .

(3) أبو عتروس عبد الحق ، المرجع السابق ، ص 77.

المطلب الثاني

الآثار المترتبة عن عملية منح التمويل العقاري

إنّ تفاق التمويل العقاري يهدف إلى تحقيق نوع من التوازن بين مصالح أطراف اتفاق التمويل العقاري البنك الممولّ و المقترض طالب التمويل عن طريق توفير حماية للطرف الثاني (المقترض) نظراً لضعف موقفه و نقص خبرته، و كذلك ضمان حقوق الطرف الأول (البنك) من خلال حصوله على حقوقه و عدم إهدارها، الأمر الذي يؤدي في النهاية إلى تحقيق مصلحة الإئتمان العقاري.

فعملية منح التمويل العقاري تؤدي إلى ترتيب آثار، هذه الآثار تضع إلتزامات على عاتق كل من البنك الممولّ من جهة و طالب التمويل أو المقترض من جهة ثانية (الفرع الأول). و يترتب كذلك على منح التمويل العقاري وجود ضمانات و تأمينات (الفرع الثاني) .

الفرع الأول

التزامات طرفي التمويل العقاري

يلجأ طالب التمويل (صاحب الحاجة) إلى مؤسسة مالية أو أي جهة تمويل لتقوم بعملية التمويل، ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل على آجال يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة ، فيترتب عن هذه العملية إلتزامات على عاتق طالب التمويل والممولّ.

أولاً - إلتزامات الممولّ :

إنّ العامل البشري يعتبر عامل أساسي و مهم في نجاح عملية منح التمويل العقاري، إذ أنّ هذه العملية تتوقف على مدى قدرة و خبرة المكلفين بمنح التمويلات العقارية، لذا يستوجب القانون و الأنظمة المصرفية ضرورة توافر شروط في الممولّ أو الموظف المؤهل لمنح التمويل العقاري و تلقي على عاتقه جملة من الإلتزامات⁽¹⁾، من هذه الإلتزامات نجد:

(1) عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق ، ص 132.

I - الالتزام بالنزاهة و الإخلاص في العمل و بالإعلام :

1- الالتزام بالنزاهة:

تعدّ النزاهة من إحدى العوامل الأساسية التي يجب توفرها في الموظف المختصّ بمنح التمويل ، خاصة عندما يتعلق الأمر بالكيفية التي يتعامل بها مع الزبون الذي يرغب في شراء المسكن الذي يحلم به أو بناء مسكن ذاتي أو ترميم مسكن قائم أو توسيعه. و يتجسّد مدى إلتزام الموظف المختص بالنزاهة في:

- تقديم تقديرات واقعية للتكلفة التي يجب على الزبون دفعها لشراء المسكن.

- تخصيص الوقت اللازم لاستكمال الإجراءات الإدارية.

- مراعاة الأحكام القانونية و الإجراءات المتعلقة بدراسة الطلب.

هذه الميزات التي يتوفر عليها الموظف من شأنها أن تخلق بينه و بين طالب التمويل الثقة و إزالة كل مجال للبس الذي قد يطرأ، فالثقة عنصر ضروري يجب توفره في كلا الطرفين من أجل منح الإئتمان لاسيما إذا تعلّق الأمر بالقروض الموجهة لتمويل الحصول على العقارات خاصة السكنات، بإعتبارها قروض طويلة الأجل و تحتاج لإستثمارات باهضة، لأنّ السكن أصبح من الأولويات و الضروريات للأسر.

إلى جانب ذلك يقع على عاتق الموظف المختصّ إلتزام بالأمانة عند استلام الملف من طرف طالب التمويل ، و دراسة هذا الملف و تحليله لأنّه يتضمن معلومات شخصية وسرية عن المقرض و معلومات أخرى تخصّ موضوع العملية المراد تمويلها ، و التي على أساسها سيقوم بتحليل درجة المخاطرة بالنسبة للبنك عند إقراره التعامل مع هذا المقرض.

2- الالتزام بالإخلاص في العمل:

إنّ الصفات التي يجب أن يتحلّى بها الموظف المكلف بتحضير الملف من طرف طالب التمويل العقاري هي التكريس، الإلتقان و الإخلاص في العمل الذي يقوم به، مما سيترك انطباعات حسنة لدى طالب التمويل و يزيد من ارتياحه واطمئنانه عند الإقدام لطلب خدمات البنك.(1)

(1) عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق ، ص 133 - 134.

و تلازم صفة الإخلاص صفات أخرى تظهر مدى مسؤولية الموظف و إمكانياته، و تتمثل في صفة الإحترافية التي يجب أن يتحلى بها الموظف المختص بتحضير ملف التمويل ، إذ عليه الظهور بمستوى عال من التقنن و المهارة في لفت انتباه طالب التمويل أو المقترض إلى موضوع العملية الممولة و أهميتها التي هي قيد الدراسة. فالإحترافية هي صفة من الصفات التي تبرز مدى مهارة الموظف المختص في تقديم المعلومات و إيصالها إلى الزبون بصورة واضحة ، بحيث يظهر من خلالها إلمام الموظف بكل المسائل المتعلقة بالرهن العقاري، و هذا لا يمكن أن يتحقق إلا عن طريق تكوين مهني متواصل و مستمر في الميدان.(1)

و في سبيل تكوين موظفين مختصين و مؤهلين في ميدان التمويل العقاري لجأت الدولة الجزائرية إلى الإستفادة من الخبرات الأجنبية في هذا المجال للتدريب و الإستفادة من تجارب الدول الأخرى فقد تم إبرام اتفاق مع Fannie Mae في ماي 1998 لتدريب إدارات شركة إعادة التمويل العقاري أو الرهن في الولايات المتحدة الأمريكية على مختلف التقنيات الخاصة بإعادة التمويل العقاري و كذلك وضع جميع الترتيبات اللازمة لإنطلاق أشغال الشركة بما يتبعها من وثائق مستندة.

كما قامت شركة إعادة التمويل العقاري بإبرام اتفاق مع مؤسسة أمريكية Mortgage Banker association of America و التي يوجد مقرها بواشنطن، لصالح إدارات البنوك و المؤسسات المالية و كذا إدارات شركة إعادة التمويل العقاري للتدريب على تقنيات الإكتتاب و تمويل القروض العقارية في الجزائر.

و لقد تم تنفيذ هذا العقد في الفترة الممتدة ما بين ديسمبر 1998 و مارس 1999 بحيث تم تكوين أكثر من 80 إطار بنكي في الجزائر.(2)

و كل هذا في سبيل جعل الموظف المختص على دراية واسعة بالسياسات المتعلقة بالقروض العقارية و الضمانات اللازمة و مختلف الأحكام و التشريعات العقارية في هذا المجال.

(1) عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق ، ص 134.

(2) المرجع نفسه ، ص 72 - 73 .

3- الالتزام بالإعلام :

إنّ الالتزام بالإعلام و الإفضاء لطالب التمويل (المتعاقد) بكل المعلومات المتعلقة بالعملية القانونية المراد إبرامها و تبصيره بمختلف جوانبها و تحذيره مما قد يترتب عليها من نتائج و ما قد يشوبها من مخاطر لم يعد قاصراً على مجال دون آخر، بل هو اتجاه يتبلور في القوانين المعاصرة بهدف حماية المستهلك للسلع و الخدمات بصفة عامة في مواجهة من يتعامل معهم من المهنيين بحيث أصبحت المعارف العلمية و التقنية حكرًا على المهنيين أو المتخصصين فقط .(1)

و قد ساد إلى غاية منتصف القرن العشرين اتجاه يعتمد على مبدأ يقضي بأنّ "حماية المستهلك يقع على عاتقه في التأكد مما يشتري و الإحتياط بحماية نفسه بنفسه". ثم اتسع هذا المبدأ و تطور بعد ظهور جمعيات حماية المستهلك هذا كآله دفع بمختلف الحكومات و الدول إلى إصدار و تقنين تشريعات تنصّ على المسؤولية المدنية و الجنائية للمهني عند إخلاله بالالتزام بإعلام المستهلك.(2)

أ- تعريف الالتزام بالإعلام:

في الاصطلاح الصحفي يقصد بالإعلام عملية توصيل الأحداث و الأفكار لعلم الجمهور عن طريق وسائل عديدة سواء كانت مسموعة أو مرئية أو مكتوبة. و الإعلام قد يقترب من مفهوم آخر و هو الإشهار، لذا نعطي تعريف وجيز لهذا الأخير.

فالإشهار هو جزء من الإعلام و قد عرفته الجمعية الأمريكية للتسويق بأنّه: "وسيلة غير شخصية لتقديم الأفكار أو السلع و الخدمات بواسطة جهة معلومة و مقابل أجر مدفوع".

كما يمكن تعريفه على أنّه عملية اتصال غير شخصي لحساب المؤسسة المشهورة التي تسدّد ثمنه لصالح الوسائل المستعملة لبثه ، و يكون الإشهار منصب على سلع و خدمات

(1) ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 92 و 93.

(2) علي بولحية بن بوخميس ، القواعد العامة لحماية المستهلك و المسؤولية المترتبة عنها في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2000 ، ص 50.

غالبا ما تكون تجارية أو سياسية أو مصرفية كالقروض و التمويلات المصرفية .(1)
فالتزام الموظف المختص في تحضير ملفات التمويل يستوجب معرفة الأفراد ليس فقط
لحرية استقبال المعلومات المتوفرة، و إنما أيضا للصلاحيات القانونية التي تفيدها المعلومات
الحقيقية.

و قد انتهى قضاة محكمة النقض الفرنسية إلى أنّ الإلتزام بالإفشاء و الإعلام في مبناء
العام هو تبليغ المستهلك بما يجعله على بيّنة من مختلف العيوب و إدراك لخصائصه مما
يظهر أنّ الإلتزام بالإعلام مستقل عن الإلتزام بضمان العيوب الخفية .(2)

ب- مضمون الإلتزام بالإعلام:

* طبيعة الإلتزام بالإعلام:

إنّ التعريف بالمنتج أو الخدمة المصرفية المتمثلة في القروض و خصائصها تمثل فكرة
متميّزة و مستقلة عن الإجراءات أو الشروط الواجب اتخاذها و توافرها، و لكنهما من الناحية
الواقعية التطبيقية يكملان بعضهما البعض ليكوّنا مضمون الإلتزام بالإعلام الواقع على عاتق
المهني - الموظف المختص بمنح التمويلات- اتجاه المستهلك - طالب التمويل أو
المقترض- .

و ينظر إلى هذا الإلتزام في الغالب على أنه التزام ببذل عناية لا بتحقيق نتيجة، ذلك أنّ
الموظف -المهني- هنا مطالب بالسعي إلى استخدام كافة الوسائل التي من شأنها أن تجعل
من الإلتزام فعالاً و ناجحاً و لكنه في المقابل لا يضمن فهم ما أبداه إلى المقترضين أو
تقيدهم بالتعليمات .

* أساس الإلتزام بالإعلام وفقا للقواعد العامة:

في القانون الجزائري يجد الإلتزام بالإعلام تأسيسه في المادة 351 من التقنين المدني
الجزائري و التي تقضي بضرورة تعاقد المشتري بعلم اليقين⁽³⁾، بأنّ يمكن من الإطلاع بكفاية
على المنتج الذي يتوافق مع رغباته و تطلعاته المشروعة،

(1) علي بولحية بن بوخميس ، المرجع السابق ، ص 50، 51.

(2) قادة شهيدة ، المسؤولية المدنية للمنتج (دراسة مقارنة) ، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007 ، ص 112 .

(3) حيث تنص المادة 352 على أنه: " يجب أن يكون المشتري عالماً بالمبيع علماً كافياً و يعتبر العلم كافياً إذا اشتمل
العقد على بيان للمبيع و أوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه."

و هو ما يتوافق مع حكم المادة 03 من القانون 89 / 02 المتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك كما تنص المادة 04 من هذا القانون على أنه:

>> تكيّف العناصر المنصوص عليها في المادة 03 من هذا القانون حسب طبيعة و صنف المنتج و/أو الخدمة بالنظر إلى الخصوصيات التي تميّزه و التي يجب أن يعلم بها المستهلك حسب ما تتطلبه البضاعة المعنية.<<(1)

لذا يجب أن يكون الإعلام كاملاً و واضحاً بأن يرد في عبارات مفهومة يستطيع فهمها كل المستهلكين - الأفراد - مهما كانت درجاتهم أو مستوياتهم.

* خصوصية الإلتزام بالإعلام في إطار إتفاق التمويل العقاري:

إنّ الإلتزام بتبصير المقترض و الإفضاء إليه بالمعلومات الضرورية و تحذيره من بعض الأمور يكتسي خصوصية عندما يتعلّق الأمر بإتفاق التمويل العقاري، حيث يذكر البعض وجود التزم بالتبصير على عاتق المؤسسة المالية المقرضة نظراً لتعارض هذا الإلتزام مع واجب المموّل بعدم التّدخل في شؤون طالب التمويل، في حين يعترف آخرون بوجوده و لكن في حدود ضيقة تتعلق بموافقة مؤسسة مالية على تمويل التحسينات التي يجريها أحد التجار في المحل الخاص به، بقرض معيّن لكن هذا القرض لم يغط تكاليف التحسينات، فعاود طلب تمويل جديد فوافقت المؤسسة المالية على منحه قرض آخر في السنة الموالية، و كان العقد الأول يتضمّن أنّ مبلغ القرض يشمل أقساط التأمين ضد المخاطر (العجز، الوفاة و المرض) و كان ذلك ظاهر في جدول الأقساط والذي يوضّح تقسيم مبلغ كل قسط بين رأس المال و المصروفات، أما بالنسبة للقرض الثاني فرغم أنّ العقد كان يتضمن مثل هذا النص إلاّ أنّه لم يكن هناك بالفعل تأمين ضد المخاطر السابقة، فقضت محكمة أول درجة بأنّ البنك المموّل لا يتحمّل بالتزم الإفضاء لصالح المقترض في هذا الصدد، لكن محكمة الإستئناف ألغت هذا الحكم مؤسّسة ذلك أنّه إذا كان البنك المموّل

(1) قادة شهيدة ، المرجع السابق ، ص 113 و 114.

لا يتحمّل بالتزام عام بالتبصير، إلا أنّ المؤسسة المالية حسب الدعوى قد أخلّت بالتزامها بتبنيه المقترض إلى حقيقة عدم وجود تأمين لتغطية المخاطر بالنسبة للعقد الثاني، كما هو الحال بالنسبة للقرض الأول المبرم قبل ذلك بعدة شهور، ذلك أنّ النص في عقد القرض أدى إلى وقوع المقترض في غلط.

كما رفضت محكمة النقض الفرنسية الإعراف بوجود إلتزام بالتبصير على عاتق البنك الممول، لصالح أحد المقترضين المهنيين الذين يفترض فيهم أنّهم على دراية تامة بعملية التمويل، و بمدة الإلتزامات المالية السابقة في ذمته، حيث كان المدعي في النزاع مقترض سبق له الحصول على قرضين مازالا في طور الإستحقاق، أحد هذين القرضين كان من نفس البنك الممول⁽¹⁾.

و سبق و أنّ قلنا عند تطرقنا لخصائص اتفاق التمويل العقاري، أنّ هذا الأخير يعدّ من العقود ذات التنفيذ المتتابع بالنسبة للمقترض، لذا يصبح التزم الممول بالإعلام التزمًا مستمرًا طوال الفترة المحددة لسداد الأقساط.

و في القانون الفرنسي، نجد المشرع كان حريصًا على أن تأتي بيانات اتفاق التمويل العقاري و الإعلان المتعلّق به وافيًا بحيث تُعلم المقترض بصورة كافية عن مدى التزاماته وحقوقه، حيث جاء المادة 04 من القانون الصادر في 13 /07/ 1979 المتعلّق بتبصير و حماية المستهلك بالبيانات التي يجب أن تتضمنها الرسالة الإعلانية عن التمويل العقاري.

ج - جزاء الإخلال بالإلتزام بالإعلام في اتفاق التمويل العقاري:

أوردت محكمة النقض الفرنسية المسؤولية المترتبة في حالة إخلال المؤسسة المالية لإلتزامها بالإعلام وفق القواعد الآتية:

- تترتب مسؤولية المؤسسة المالية التقصيرية، اتجاه الغير على أساس الخطأ وفقًا للقواعد العامة⁽²⁾.

(1) محمد محمد أبو زيد ، "حقوق و التزامات المستثمر إزاء الممول وفقا لإتفاق التمويل العقاري"، مجلة العلوم القانونية و الإقتصادية ، المرجع السابق ، ص 205، 206.

(2) المادة 124 من التقنين المدني الجزائري.

- بالنسبة لأطراف اتفاق التمويل العقاري فيجب التمييز بين المقترض الذي يفترض أنّه لديه معرفة و دراسة بما يقدم عليه، و ما يترتب عليه من نتائج أي أنه يعتبر مهني و بين المقترض غير المهني الذي ليس له دراية، إذ يلتزم الممّول في مواجهة المقترض غير المهني بتبصيره و تحذيره بطريقة واضحة و بالمقابل لا يلتزم الممّول بالإعلام تجاه المهني الذي ليس بحاجة إلى لفت الانتباه و التحذير لماله من دراية و تخصص كافي يجعله بمنى عن هذا الإعلام و التبصير.(1)

II - الإلتزام بالسّر المهني و الإلتزام بمنح مبلغ التمويل :

1- الإلتزام بالسّر المهني:

أ- تعريف الإلتزام بالسّر المهني : إنّ المبدأ العام المتبع لدى التشريعات المصرفية في كل دول العالم يقضي بضرورة إلتزام المصرفي بالسّر، و هو أمر مرتبط بطبيعة المهنة، فالمصرفي (العامل في البنك أو مؤسسة مالية) بحكم مهنته يطلع على أسرار الغير و هو ملزم بضمان السرية على ما يعتبر سرّاً في معاملات الزبون - طالب التمويل في اتفاق التمويل العقاري- و هذا ما أقرّه الأمر رقم 11/03 الصادر في 26 أوت 2003 المتعلّق بالنقد و القرض بموجب المادة 113.(2)

كما أنّ بعض الإتجاهات اعتبرت جانب السر المهني من بين مبادئ عدم خرق الحياة الخاصة ، تلك الحياة التي لا تشكل فقط مبدأ أخلاقياً، بل تمتد إلى قواعد القانون الذي يجب أن يسهر على حمايتها فهي ذات قيمة قانونية ومن مقتضيات الشخصية التي يجب على القانون حمايتها و حماية فضائها و مجالها الخاص، و على المهنيين في البنوك الخضوع إلى قواعد الحماية هذه.(3)

ب- مضمون الإلتزام بالسّر المهني:

في المجال المصرفي ينبغي التمييز بين نوعين من السرية: السرية المصرفية

(1) ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 95 ، 96.

(2) لعشب محفوظ ، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2004 ، ص111.

(3) المرجع نفسه ، ص 113.

والسريّة المهنية، فالأولى تقتصر على بنوك معينة و دول معينة تطبيقا لسياسة جذب رؤوس الأموال إليها.

أما الثانية فهي التي تقرّها القوانين و العادات و الأنظمة المصرفية و قواعد المهنة و يحق للزبون - المقترض - بموجبها الإعتماد على أمانة صاحب المصرف و موظفيه وللحفاظ على سرية عملية يجريها معه.(1)

* أساس الالتزام بالسّر المهني:

إنّ السّر المهني يجد سنده القانوني و أصالته فيما توقّره القوانين الأخرى كالقانون المدني، فقانون الإلتزامات يعزّز هذا الإتجاه عن طريق العقود المصرفية ذلك أنّ قواعد العقد تنتج الإلتزامات و تولّد الثقة و الوفاء بالإلتزام السرية التي يجب مراعاتها في كل الظروف و في إطار قانوني.

و في القانون المصرفي نجد نص المادة 117 من الأمر رقم 11/03 المذكور سالفاً التي تقضي بأنّه: << يخضع للسّر المهني، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات...>>.

و على أساس هذه المادة يمكن تحديد نطاق السّر المهني من حيث الأشخاص من حيث المبدأ و من حيث الإستثناء:

* الأشخاص الملزمين بالسّر المهني: و هم من حيث المبدأ:

- كل عضو في مجلس إدارة.
- كل محافظ حسابات.
- كل شخص يشارك أو شارك بأي طريقة في تسيير بنك أو مؤسسة مالية أو كان أحد مستخدميها.

- كل شخص يشارك أو شارك في رقابة البنوك و المؤسسات المالية وفقاً للشروط المنصوص عليها في القانوني المصرفي.

فالأشخاص الخاضعين للسّر المهني هم البنوك و المؤسسات المالية مهما كان نظامهم

(1) طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 56 ، 57.

القانوني.

* الأشخاص (أو السلطات) غير الملزمين بالسّر المهني استثناءً:

لا تلزم بالسّر المهني السلطات التالية:

- السلطات العمومية المخولة بتعيين القائمين بإدارة البنوك و المؤسسات المالية.
- السلطة القضائية التي تعمل في إطار إجراء جزائي.
- السلطات العمومية الملزمة بتبليغ المعلومات إلى المؤسسات الدولية المؤهلة لاسيما في إطار محاربة الرشوة و تبييض الأموال و تمويل الإرهاب.
- اللجنة المصرفية أو بنك الجزائر الذي يعمل لحساب هذه الأخيرة طبقاً لأحكام المادة 108 من قانون النقد و القرض.

غير أنّه لبنك الجزائر و اللجنة المصرفية تبليغ المعلومات إلى السلطات المكلفة بدراسة البنوك و المؤسسات المالية في بلدان أخرى، مع مراعاة المعاملة بالمثل و أن تكون كذلك هذه السلطة في حدّ ذاتها خاضعة للسّر المهني بنفس الضمانات الموجودة في الجزائر. (1)

فمجال السّر المهني فيما يخص موضوعه، يتعلّق بالمعلومات المكتوبة فقط و هذا ما يعني أنّ المعلومات العامة و التقليدية لا يمكن اعتبارها سرية.

و للمقترض أو طالب التمويل توكيل شخص لينفذ له مهمّة محددة، و لا يستطيع البنك في هذه الحالة رفض تبليغ الوكيل بالمعلومات المرتبطة بتنفيذ مهمته أو الإدلاء له بتصريحات خاطئة لا تتفق مع أنظمة البنوك، فالمصرفي أو الموظف في البنك يجب عليه احترام إرادة الموكل (الأصيل). (2)

ج - جزاء الإخلال بالإلتزام بالسّر المهني:

يترتب على الإخلال بالإلتزام بالسّر المهني جزاءات هي:

* الجزاء المهني:

ويصل هذا الجزاء إلى حد الطرد و العزل من الوظيفة إذا كان عضواً في مجلس إدارة

(1) أنظر نص المادة 117 من الأمر رقم 11/03 المتعلّق بالنقد و القرض.

(2) لعشب محفوظ ، المرجع السابق ، ص 117.

البنك أو في هيئة من هيئات الرقابة.

* الجزاء المدني:

و يتمثل في إثارة مسؤولية الموظف المختص الملزم بالسّر المهني و هذه المسؤولية قد تكون إما:

- **مسؤولية تقصيرية:** و ذلك على أساس المادة 124 من التقنين المدني الجزائري، إذ أنّ هذه المسؤولية تقوم بمجرد إثبات أنّ الإلتزام بحفظ السرية قد اخترق و أنّه كان السبب المباشر أو غير المباشر في إحداث الضرر، و هو ما يؤكد علاقة السببية بينهما. مما يعني أنه حتى يحق للمضرور المقترض - المطالبة بالتعويض - عليه إثبات قيام أركان أو عناصر المسؤولية التقصيرية من خطأ و ضرر و علاقة السببية بين الخطأ والضرر.

- **مسؤولية عقدية:** تطبّق شروط العقد على العلاقات التجارية بين البنك و زبونه لأنّ العمليات المصرفية تدخل ضمن الأعمال التجارية طبقاً لنص المادة 02 من التقنين التجاري الجزائري، و قد أخذت بذلك كل التقنيات اللاتينية و الأنجلوسكسونية. و في هذا المجال يعتبر القانون البلجيكي أنّ إفشاء السّر المهني يقوم على الخطأ المفترض و ذلك بموجب أحكام المادة 1/97 من قانون الإلتزامات البلجيكي. و لقد كانت آراء الفقهاء متشدّدة في هذا المجال، إذ تمكّن المدين - المقترض - التخلص من العقد و طلب التعويضات عن الأضرار التي لحقت له من جرّاء إفشاء السّر و ذلك ما تقتضيه العقود المصرفية باعتبارها ملزمة للجانبين.

* الجزاء الجنائي (الجنائي):

أحال قانون النقد و القرض⁽¹⁾ فيما يخص العقوبات المطبقة على الأشخاص المخلين بإلتزامهم بالسّر المهني إلى تقنين العقوبات. و بالرجوع إلى أحكام تقنين العقوبات نجد أنّ المشرع الجزائري أورد عقوبات بموجب المادة 302 من هذا التقنين.

(1) بموجب المادة 117 منه على عكس قانون النقد و القرض رقم 11/90 إذ أحال بصريح العبارة الواردة في نص المادة 158 منه على تطبيق أحكام المادة 301 من تقنين العقوبات (و الأصح المادة 302 و ليس 301) .

2 - التزام الممول بمنح مبلغ التمويل :

يلتزم البنك الممول بالوضع تحت تصرف المستفيد مبلغ نقدي من خلال :

أ- نقل ملكية مبلغ التمويل :

نصت المادة 450 من التقنين المدني الجزائري على أنه:

>> قرض الإستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر...<<.

و عليه فبمجرد تمام اتفاق التمويل العقاري، يصبح المقترض دائناً بنقل ملكية المال المقترض إليه من طرف المقرض (الممول)، و يستطيع المقترض طالب التمويل مطالبة الممول بهذا الدين.

و لا يلتزم الممول إلا بدفع مبلغ التمويل المتفق عليه في العقد دون أن يكون لتغير قيمة النقود أي تأثير على إلتزامه تطبيقاً لأحكام المادة 95 من التقنين المدني الجزائري. تقوم مؤسسة القرض أو البنك بإفراز مبلغ التمويل و وضعه في حساب بإسم المقترض بمجرد إبرام العقد، و هذا تطبيقاً لأحكام المادة 166 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على أنه: >> إذا ورد الإلتزام بنقل حق عيني على شيء لم يعين إلا بنوعه فلا ينتقل الحق إلا بإفراز هذا الشيء.<<

إذن إذا كان الشيء معيناً بنوعه مثل النقود، فإنه الحق في ملكيته لا ينتقل إلا بإفرازه.

ب- تسليم مبلغ التمويل:

حسب نص المادة 451 من التقنين المدني الجزائري التي تقضي بأنه:

>> يجب على المقرض أن يسلم إلى المقترض الشيء الذي يشتمل عليه العقد...<<.

و يتم تسليم مبلغ التمويل في اتفاق التمويل العقاري عبر مراحل و إجراءات هي:

- أن يقدم المقترض طلب تخصيص مبلغ القرض أو جزء منه.
- أن تصدر مؤسسة التمويل قراراً بتجنيد مبلغ القرض ، وتسليم مبلغ التمويل يتخذ عدة أشكال و ذلك حسب نوع العملية التي يمولها القرض، و من بينها⁽¹⁾:

(1) طالي لطيفة ، المرجع السابق، ص 78 و 79.

* تسليم المبلغ للمقترض في شكل أقساط و حسب تطور الأشغال إذا تعلّق الأمر بعملية بناء المسكن، فيتم التسليم في كل مرحلة من الأشغال بناءً على تقديم تقرير عن الزيارة التقنية الذي يعدّه الخبير.

* تسليم المبلغ بواسطة الموثق الذي يكون عادةً وكيلاً عن المقرض لأنّه يستلم مبلغ القرض ليسلمه للمقترض أو للمتعامل مع المقترض في عقد التمويل العقاري الممولّ بالقرض، بعد أن يقوم بتأسيس الضمان الأساسي في عقد التمويل العقاري و هو الرهن الرسمي.

قد يسلم مبلغ القرض مباشرة للمتعامل في الترقية العقارية الذي يتكفل بعملية البيع أو البناء، و بعد تقديم طلب المقترض للممولّ ، يقوم هذا الأخير بتجديد مبلغ القرض في حساب مفتوح بإسم المقترض ، و بعد مرور 06 أشهر من تاريخ التجديد دون استلام المقترض لمبلغ القرض (التمويل) يصبح للمؤسسة الحق في فسخ العقد و ذلك تبادياً للخسارة التي قد تلحق الممولّ المقرض من جراء تجميد مبلغ التمويل أو القرض دون استعماله من طرف المقترض.

ج- عدم المطالبة بردّ المثل:

بعد استيلاء المقترض لمبلغ القرض يقوم على عاتق الممولّ أو المقرض إلّتزام آخر و هو عدم مطالبة المقترض برده، و هذا ما تضمنته المادة 451 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على أنّه: >> ... و لا يجوز له أن يطالبه برد نظيره إلّا عند انتهاء القرض.<<

فالهدف من عملية القرض هي تمكين المقترض من الإنتفاع بالمبلغ الذي اقترضه عن طريق استعماله و استهلاكه طيلة المدة المتفق عليها ، دون أن يفاجئه المقرض بالمطالبة به أو بإسترداده و يحرمه بالتالي من حقه في الإنتفاع، فلا يحق لمؤسسة التمويل أو القرض أن تطالب المقترض برد مبلغ القرض، أي أن توقف عملية القرض بإرادتها المنفردة. (1)

(1) طالي لطيفة ، المرجع السابق، ص 80 .

(2)

ثانياً - إلتزامات طالب التمويل:

إنّ اتفاق التمويل العقاري يعتبر عقداً من عقود الإستهلاك و يعتبر أيضاً عقداً من عقود الإذعان، و هو ما يؤدي إلى القول أنّ المقترض أو طالب التمويل له الحق في التمسك بكل القواعد القانونية التي أقرها المشرع و القضاء بخصوص هذه العقود. و لذا فإنّ اتفاق التمويل العقاري يربّب للمستفيد من التمويل حقوق و يفرض عليه إلتزامات حسب ما يراه لازماً لتحقيق الغاية أو الهدف منه.

و الواقع أنّ حقوق طالب التمويل تنطوي في ذات الوقت على الإلتزامات يتحمّلها الممولّ، وأنّ الإلتزامات طالب التمويل تنطوي في ذات الوقت على حقوق للممولّ.

لذا سنتولى بالدراسة لأهم الإلتزامات التي يربّبها اتفاق التمويل العقاري على عاتق المستفيد أو طالب التمويل ، ولا بأس أن نذكر في هذا كله لبعض أوجه الحماية التي أقرها المشرع لطالب التمويل من خلال السماح له بالتمسك ببعض الحقوق أثناء سريان اتفاق التمويل العقاري في مواجهة الممولّ أو المقرض.

وباعتبار اتفاق التمويل العقاري قرض استهلاكي، فإنّه يترتب عنه حسب نص المادة 450 من التقنين المدني الجزائري إلتزام على الممولّ أن ينقل إلى المقرض المستفيد من التمويل ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، وفي مقابل ذلك يرد إليه المقرض عند نهاية القرض مستحقات التمويل أو القرض.

يعدّ الإلتزام المستفيد من التمويل بسداد مستحقات الممولّ أحد أهم الإلتزامات المترتبة على إتفاق التمويل، وتتمثل هذه المستحقات في عنصرين هما:

- أقساط مبلغ التمويل التي حصل عليها من الممولّ.
- الفوائد المتفق عليها.(1)

I- الإلتزام بدفع أقساط مبلغ التمويل:

الغالب أنّ مبلغ التمويل يشمل بالإضافة إلى المبلغ الذي حصل عليه المستفيد التكاليف الإجمالية للتمويل، منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد كرسوم الدمغة ورسوم تحرير العقد وأتعاب خبراء تقييم العقار ورسوم تسجيل عقد شراء العقار، ذلك أنّ الأصل هو أن يتحمل

(1) المصدر الصحيفة الاقتصادية ، موقع أنترنت ،

المقترض مثل هذه المصروفات قياسا على مصروفات عقد بيع ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك.

أما مصروفات قيد الضمان الذي يضمن الوفاء بمبلغ التمويل وتجديده وشطبه يعفى المستفيد منها.

ونتناول الالتزام بدفع أقساط مبلغ التمويل من حيث عدّة عناصر هي:

- المدين و الدائن بالالتزام بدفع الأقساط و محله .

- مكان الوفاء و زمانه .

- إثبات الوفاء أو الدفع .

وسنتعرّض لهذه المسائل على ضوء القواعد العامة:

1- المدين و الدائن في الالتزام بدفع الأقساط و محله :

أ - المدين في الإلتزام بدفع الأقساط :

المدين بدفع الأقساط هو المقترض (طالب التمويل) فهو الذي تعاقد مع الممول وترتب الإلتزام في ذمته ويجوز أن يقوم بالوفاء وكيل المدين، وقد يوكل المدين مصرفا للوفاء بالدين.

وإذا حدث أن انتقل العقار محل التمويل إلى خلف المقترض، فإنّ الخلف هو الذي يصبح مدنيا بدفع الأقساط، أمّا إذا توفي المقترض و آل العقار إلى الخلف العام (الورثة) فيصبح الورثة هم المدينون بالأقساط مكان مورثهم (المقترض) ، أو يصبح وارث المدين الذي آلت إليه ملكية العقار بعد القسمة هو المدين وحده، وأن يكون الخلف خلفاً خاصاً كما لو باع طالب التمويل العقار محل التمويل⁽¹⁾ وفقاً للضوابط المنصوص عليها في القواعد القانونية ليصبح المشتري هو المدين بالأقساط مكان المقترض.

ويجوز أن يقوم الغير بالوفاء بالأقساط وفقاً للقواعد العامة المقررة في وفاء الغير للمدين

(1) محمد محمد أبو زيد، "اتفاق التمويل العقاري كآلية جيدة لتنشيط سوق العقارات المبنية"، المرجع السابق،

وعند ذلك يكون لهذا الغير حق الرجوع على المدين. (1)

ب- الدائن في الالتزام بدفع الأقساط :

الدائن في الالتزام بدفع الأقساط هو الممول، ويقبض الممول القسط من المقرض عادة، والعبارة في تحقق صفة الدائن هي بوقت الوفاء لا بوقت نشوء الدين، إذ قد يتغير الدائن في الفترة ما بين نشوء الدين واستيفائه، كأن يحوّل الدائن حقه إلى الغير أو كأن يقوم الممول بتحويل حقوقه لدى المقرض إلى جهة التوريق.

وقد يكون هناك وسيط يقتصر دوره باعتباره وكيلًا عن الدائن (البنك) في قبض القسط، وعندئذ يجب إثبات هذه الوكالة، وفي الوكالة بالقبض يقوم الوكيل بتقديم مخالصة موقعة منه هو بإسم الدائن، وعندئذ للمقرض في هذه الحالة دفع القسط للوسيط كوكيل ويتسلم منه المخالصة ويكون الوفاء مبرئًا لذمته، وهذا يعد تطبيقًا للقواعد العامة في الوفاء إذ تنص المادة 267 من التقنين المدني الجزائري على أنه: >> يكون الوفاء للدائن أو نائبه، ويعتبر ذا صفة في استفاء الدين من يقدم للمدين مخالصة صادرة من الدائن إلا إذا كان متفقًا على أنّ الوفاء يكون للدائن شخصيًا <<.

ج- محل الالتزام بدفع الأقساط :

محل الالتزام هو قيمة الأقساط المتفق عليها أو ما يسمى بمبلغ التمويل. وقيمة الأقساط لا تحدد بطريقة جزافية، وإنما تحدد بطريقة يراعى فيها استهلاك جزء من رأس المال على آجال متفق عليها، كما يراعى ألا يجاوز قيمة القسط ربع الدخل بالنسبة للمقرض ذو الدخل المنخفض، أما بالنسبة للمقرض من غيري ذوي الدخل المنخفض يراعى ألا يزيد قسط التمويل على 40% من مجموع دخله.

وحيث أنّ محل التزام المقرض هو مبلغ من النقود، فإنّه لا يلتزم إلا بقيمة الأقساط كما هو متفق على قيمتها وعددها، دون أن تتأثر بارتفاع قيمة النقود وانخفاضها وذلك تطبيقًا للقاعدة المقررة في المادة 95 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على أنه:

>> إذا كان محل الالتزام نقودًا، التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو انخفاضها وقت الوفاء أي أثر <<.

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 3، دار احياء التراث العربي، لبنان، 1970، ص657.

2- مكان الوفاء بالأقساط و زمانه :

أ- مكان الوفاء بالأقساط :

الأصل أن يكون مكان دفع الأقساط في المكان الذي اتفق عليه الطرفان بمقتضى اتفاق التمويل وهذا ما تقضي به القواعد العامة (1) ، و عليه إذا اتفق الطرفان على مكان معين للوفاء وجب الوفاء في هذا المكان ، ولا يجوز للمقترض أن يوفي في مكان آخر كما لا يجوز للممول أن يطالب الوفاء في المكان غير المتفق عليه. فإن لم يوجد اتفاق فيكون دفع الأقساط في المكان الذي يوجد فيه موطن المقترض وقت الوفاء باعتباره المدين وذلك تطبيقاً لقاعدة الدين مطلوب لا محمول.

وبفقد تعيين مكان الوفاء تحديد ما إذا كان المدين أو الدائن مقصراً، فإذا كان مكان الوفاء هو موطن المقترض، فعلى الممول أن يسعى إلى هذا الموطن ليطالب بحقوقه، فإن لم يفعل لا يعتبر طالب التمويل مقصراً، إذ يعد الدين في هذه الحالة مطلوباً وليس محمولاً، وإذا كان مكان الوفاء هو موطن الممول فيعد المدين مقصراً إذا حل موعد الاستحقاق ولم يذهب إلى الدائن ليوفي بالدين، إذ يعد الدين في هذه الحالة محمولاً لا مطلوباً.

ب - زمان الوفاء بالأقساط:

وفقاً للقواعد العامة يجب أن يتم الوفاء بمجرد ترتيب الالتزام نهائياً في ذمة المدين ما لم يوجد نص أو اتفاق يقضي بغير ذلك (المادة 281 من التقنين المدني الجزائري). فقد يحدّد الطرفان الدائن والمدين وقتاً لاحقاً للوفاء بالالتزام، وفي العادة يحرص أطراف اتفاق التمويل العقاري على تحديد مواعيد استحقاق الأقساط ، ويجب على المقترض أن يوفي بكل قسط بمجرد حلول أجله⁽²⁾.

كما يجب على الممول ألا يطالب المقترض بتسديد الأقساط قبل موعد استحقاقها المحدد في اتفاق التمويل. ولما كان أجل هذه الأقساط مقرراً لمصلحة الطرفين الممول والمقترض حيث يتعلّق مبلغ التمويل بفائدة، فإنه لا يجوز تطبيقاً للقواعد العامة النزول عن الأجل ودفع القسط حلوله

(1) انظر المادة 282 من التقنين المدني الجزائري .

(2) إذ تنص المادة 457 من التقنين المدني الجزائري على أنه: " ينتهي قرض الإستهلاك بإنهاء الأجل المتفق عليه."

إلا باتفاق الطرفين، إلا أنه خروجًا عن القواعد العامة وتطبيقًا لقواعد وأعراف النشاطات المصرفية خاصة في ميدان القروض فإنه يجوز للمقترض تعجيل الوفاء بالأقساط كلها أو بعضها إذا أراد ذلك و كان قادرًا عليه وبشروط معنية.

3- إثبات الوفاء أو الدفع :

القسط الذي يدفعه المقترض هو مبلغ من النقود، و يتمّ تحديد مقدّمًا في اتفاق التمويل عدد وقيمة الأقساط، ويقوم المقترض بتسليم مبلغ القسط للممول، وفي العادة يتم التسليم لمن يفوضه الممول في قبض القسط وتسليم المقترض مخالصة بالدفع يثبت بها أنه دفع القسط المستحق. والوفاء تصرف قانوني ولذا فإنثباته يتم وفقا للقواعد العامة، وتطبيقا لهذه القواعد فإنه لما كان مقدار القسط يُجاوز في العادة النصاب القانوني للإثبات بشهادة الشهود، فيجب أن يكون الإثبات بالكتابة أو بما يقوم مقامها، فالوفاء ليس مجرد واقعة مادية، بل هو تصرف قانوني. ويجوز أن يكون الوفاء بتحويل الأقساط المستحقة إلى حساب الممول في أحد البنوك.

II - الالتزام بدفع الفوائد:

مبلغ التمويل الذي يحصل عليه المستفيد من الممول وفقا لاتفاق التمويل هو قرض مقترن دائما بفائدة، والفائدة هي العوض الذي يلتزم المستفيد بدفعها إلى الممول مقابلًا للانتفاع بمبلغ التمويل الذي حصل عليه بمقتضى اتفاق التمويل العقاري.

والأصل أنّ الفوائد تستحق من اليوم الذي يتسلّم فيه المقترض مبلغ التمويل لا قبل ذلك، فإذا انقضت مدة ما بين تمام عقد التمويل وتسليم مبلغ التمويل، فلا يجب على المستفيد أن يدفع فوائد هذه المدة ، لأنّ الفوائد تكون مقابل الانتفاع بمبلغ التمويل، والمستفيد لا ينتفع بمبلغ التمويل إلا من وقت تسلّمه إيّاه أو من وقت دفعه لبائع العقار، أو للمقاول الذي يقوم بعملية الترميم أو التحسين أو البناء هذا ما لم يكون عدم تسلّم المبلغ راجعًا إلى خطأ المدين ما دام الدائن مُستعدًا للتسليم في أي وقت ، وقد سمح المشرع الجزائري بممارسة القروض الاستهلاكية بفائدة⁽¹⁾ من خلال القانون رقم 84 - 21 الصادر في 24 / 12 / 1984 المعدّل والمتّم للقانون المدني .

(1) انظر المادة 455 من التقنين المدني الجزائري .

وفي المقابل من ذلك أقرّ بمنع الفوائد في القروض المبرمة بين الأفراد. وحسب نصّ المادتان 455 و456 من التقنين المدني الجزائري فإنّ وزير المكلف بالمالية هو الذي يتولى تحديد وتنظيم أسعار ومعدلات الفوائد، لكن وبعد الإصلاحات التي عرفها القطاع المالي والمصرفي أصبح البنك المركزي هو الذي يتولى هذه المهمة.

وقد نصت المادة 04 من النظام رقم 94 - 13 المؤرخ في 02 / 06 / 1994 الذي يحدّد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية⁽¹⁾ على أنّه: " تحدّد البنوك والمؤسسات المالية بكل حرية، معدلات الفائدة الدائنة والمدينة وكذا معدلات ومستوى العمولات المطبّقة على العمليات المصرفية.

غير أنه يمكن لبنك الجزائر أن يحدد هامشا أقصى يستوجب احترامه من قبل البنوك والمؤسسات المالية بالنسبة لعمليات القرض...".

- كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 95- 308 المؤرخ في 07 / 10 / 1995 المتعلّق بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تقتض لتمويل البناء أو شراء السكن.⁽²⁾

إذ يمنح البناء الذاتي وشراء السكن ذو الاستعمال العائلي الحق في تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تفرّضها مؤسسات القرض لهذه الغاية، ويدفع التخفيض بطلب من مؤسسة القرض طبقا لآجال التسديد وبناء على تقديم الأدلة الثبوتية.⁽³⁾

وكشف وزير المالية كريم جودي أنّ مصالحه ستشرع في بحث آليات تطبيق الإجراء الذي حمله مشروع قانون المالية لسنة 2008، فيما جاء أثره المالي ضمن أحكام مشروع قانون المالية لسنة 2009 والمتعلّق باستفادة الموظفين بمختلف شرائحهم من قروض بنكية لشراء سكناتهم في مقابل نسبة فائدة لا تتجاوز 3% على القروض الممنوحة، وهذه القروض ستشمل تمويل عمليات شراء السكنات والبناء وأشغال التوسعة، وأنّه من المحتمل أن يوسع الإجراء ويتعدى عمليات الشراء إلى تمويل عمليات شراء الأراضي ولا يستبعد

(1) الجريدة الرسمية العدد 72 لـ 06 - 11 - 1994.

(2) الجريدة الرسمية العدد 59 لـ 11 - 10 - 1995.

(3) المادتان 3 و6 من المرسوم التنفيذي رقم 95 / 308 المذكور أعلاه.

إشراك دواوين الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي في العملية.⁽¹⁾
إنّ التزام طالب التمويل بالوفاء بالمستحقات الممولّ يقابله حق طالب التمويل في تعجيل
الوفاء بمبلغ التمويل، كما أفرد المشرع حماية خاصة لطالب التمويل خلال مرحلة سريان
اتفاق التمويل العقاري وأثناء تنفيذه .

و بعد التطرق لالتزامات كل من الممولّ و طالب التمويل في اتفاق التمويل العقاري
العقاري ، نجد أنّه بالإضافة لهذه الإلتزامات هناك إلتزام يقع على عاتق كلا من طرفي
التمويل وهو الإلتزام بعدم التعديل بالإرادة المنفردة للشروط الخاصة في اتفاق التمويل
العقاري ، وهذا التعديل للشروط قد يتعلّق بالشروط الأساسية كما قد يتعلّق بمدة القرض .

1 - التعديل في الشروط الأساسية:

وفقا للقواعد العامة فإنّه بإبرام العقد يلتزم أطرافه بما ورد فيه ، و لا يجوز لأي طرف أن
يغيّر في شروط العقد أو يتحلّل من آثاره ، إذ يعتبر ذلك تعديلاً للعقد بالإرادة المنفردة و هذا
غير جائز لأنّه يتعارض مع نص المادة 106 من التقنين المدني الجزائري و التي تنص أنّه:
>> العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه و لا تعديله إلاّ بإتفاق الطرفين
أو للأسباب التي يقررها القانون <<.

و هذه القاعدة العامة تحظر التدخل الإفرادي في تعديل شروط اتفاق التمويل العقاري
لأن ذلك يمسّ عناصر الرضاء التي كانت أساس التزام المستفيد (المقترض) بالإتفاق الأمر
الذي يستوجب صدور رضاء جديد ليس من جانب المستفيد فقط بل و من جانب المتكافلين
أيضاً.

لكن هل يكفي أن يكون القبول الصادر عن المستفيد و الكفيل خاصاً بالتعديل الطارئ
على شروط الإتفاق؟ أو ينبغي أن يكون القبول شاملاً للإتفاق بالكامل بعد التعديلات التي
أدخلت على شروطه ؟

إنّه من المفيد أن يكون قبول طالب التمويل و الكفيل شاملاً لشروط الإتفاق كلها ما تمّ
تعديله منها و ما لم يطرأ عليه تغيير، حتى تتاح للشخص فرصة معرفة جميع حقوقه

(1) جريدة الشروق لـ 04 / 09 / 2008 ، ص 04 .

و التزاماته و مقارنتها كذلك بالشروط الأساسية الواردة بالنموذج الذي تعدّه الهيئة المانحة للتمويل، كما يجب أيضاً أن تتاح له مهلة معقولة للتفكير بروية و تدبّر في الإيجاب بعدما لحقه من تعديلات .

و لا شك أنّ هذا الأمر يكفل توفير حماية أكبر للمستفيد ضدّ ما يفرضه الممولّ من شروط لاحقة على الإتفاق الأصلي كما يسمح للجهة الإدارية بممارسة رقابتها على الممارسات التعسفيّة التي قد تصدر عن المؤسسات المالية القائمة على التمويل العقاري.⁽¹⁾

و قد عرضت على محكمة النقض الفرنسية دعوى تتلخص وقائعها في أنّ أحد البنوك قد وافق في أوت 1983 على منح زوجين قرضاً بمبلغ 470 ألف فرنك لتمويل شراء بناء، وعلى إثر تعرّض الزوجين لصعوبات مالية فقد أعطيا موافقتهما للبنك في 15 مايو 1990 بإعادة جدولة دين القرض، الأمر الذي تمّ الإتفاق عليه في 10 يونيو 1990 ليصبح مبلغ القرض 513603 فرنك و عندما توقّف الزوجان عن السداد بأمر البنك في اتخاذ إجراءات الحجز و البيع الجبري، غير أنّ الزوجين رفعا دعوى ببطلان حكم الإتفاق الأخير لعدم صدور عرض مسبق من جانب البنك ممّا يعدّ مخالفة لقاعدة أمره متعلّقة بالنظام العام، بالإضافة إلى المطالبة بسقوط حق البنك في الفوائد و السماح بسداد رأس مال القرض حتى عام 2003 و بطلان إجراءات الحجز الإداري و دفع تعويض مقداره 100 ألف فرنك ، مستتدة على أنّ أي تعديل في شروط القرض خاصة تلك المتعلّقة بقيمة أو بمعدل الفائدة يستوجب أن يسبقه عرض جديد من جانب الممولّ الأمر الذي يتحقق في هذه الدعوى، حيث زادت قيمة المبالغ المطلوب سدادها كما رفضت الدفع الذي أبداه البنك بأن المستفيد قد قبل هذا التعديل حيث لا يجوز التنازل عن حكم مقرر بقاعدة أمره متصلة بالنظام العام (نقض مدني فرنسي - الدائرة الأولى، 6 يناير 1998 دالوز 1998 - قضاء ص 495 - مجلة القانون العقاري 1998، ص 286).

(1) محمد محمد أبو زيد ، " حقوق و التزامات المستثمر إزاء الممولّ وفقاً لإتفاق التمويل العقاري " ، المرجع السابق، ص 142 - 143.

2 - التعديل في مدة القرض:

هل يستلزم لحدوث أي تعديل على شروط القرض أو التمويل العقاري صدور عرض جديد من جانب الممول يخضع لقبول المستفيد و الكفيل؟ أم أنّ هذا الحكم يقتصر فقط على الشروط الأساسية للقرض، مثل قيمته و معدل الفائدة التي ينتجها و لا يطبق إذا تعلّق التعديل بمدة القرض؟

يميل القضاء الفرنسي إلى عدم الحكم بالبطلان إذا اقتصر التعديل في شروط القرض على مدة السداد مع بقاء مبلغ القرض و معدل الفائدة ثابتاً دون تعديل ، إذ تعتبر محكمة النقض الفرنسية أنّ النصوص التي تستوجب صدور إيجاب جديد سابق على أي تعديل في شروط القرض، لا تنطبق إذا ترتّب على التعديل تغيير في مدة القرض و كانت مدة السداد قد امتدت 06 أشهر مع بقاء مبلغ القرض و معدل الفائدة و الشروط الأخرى كما هي دون تعديل.⁽¹⁾

الفرع الثاني

ضمانات التمويل العقاري

إنّ الإئتمان أو القرض يقوم على الثقة في شخصية المقترض و الثقة في موضوع القرض، و الأساس لعملية الإئتمان يجب أن يأخذ في اعتباره فكرة الخطر، فكل قرض محفوف بدرجة معينة من المخاطر كالتأخير في السداد أو العجز الكامل عن الوفاء بالقرض أو ببعض الأقساط، مما دفع بالمولين لإتخاذ كافة الإحتياطات لمواجهة تلك المخاطر، وذلك عن طريق اشتراط تقديم الضمانات للموافقة على اعتماد التمويل أو منح القرض.⁽²⁾

فالقرض أصبح يشكّل شرطاً لا محيد عنه للتنمية الإقتصادية، إذ لا يمكن تحقيق هذه التنمية لا للمؤسسات و لا حتّى للأشخاص الخواص دون اللجوء إلى الإستدانة التي

(1) ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 116 - 117.

(2) Farouk Bouyacoub , l'entre prise et le financement bancaire , casbah éditions , Alger, 2000 , p , 224 - 225.

تكون مقابل ضمانة تمنح للدائن، إذ هناك صيغة غالباً ما تردّد في الساحة المصرفية مفادها: << ليس هناك تنمية بدون قرض و ليس هناك قرض بدون ضمانات.>>⁽¹⁾

لذا جعل القانون للدائن (البنك المموّل) تأمينات تضمن له تنفيذ الإلتزام الذي هو دائن به، كما يضمن بموجبها أيضا المدين وجود الثقة التي يستطيع بها الحصول على الدين الذي يحتاج إليه، فهناك صلة بين التأمينات (الضمانات) و الإئتمان، فهي ليست الإئتمان في حدّ ذاته و إنّما هي وسائل تساعد على تحقيقه.

و الضمانات تصنّف إلى صنفين أو نوعين: ضمانات شخصية و ضمانات عينية.⁽²⁾ و قد تناول الأمر رقم 11/ 03 المتعلّق بالنقد و القرض النص على هذه الضمانات في المواد منه 120 إلى 124.

إذ وضع تحت تصرف البنك المموّل شريحة واسعة من التأمينات أو الضمانات الشخصية و العينية⁽³⁾، ليختار من بينها ما يكفل له ضمان حقوقه و الحفاظ على مصالحه وفقاً لوضع طالب التمويل أو المقترض و ظروف عملية التمويل.

و المموّل في تقديره ليسار طالب التمويل أو في اختيار إحدى الضمانات السابقة أو الجمع بين أكثر من نوع إنّما يفعل ذلك على مسؤوليته الشخصية ، و يتحمّل نتائجها لأنّ المشرع لم يلزمه بنوع معيّن من التأمينات، و قد تناولت هذه الضمانات أحكام التقنين المدني وكذا أحكام التقنين التجاري.⁽⁴⁾

و سنتناول هذه الضمانات فيما يلي:

(1) الغرفة الوطنية للموتّقين مداخلة الأستاذ ميشال قريمالدي ، الملتقى الوطني الثاني حول " تعميق المعارف القانونية للموتّق " ، المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر 2005 ، ص 22.

(2) رمضان أبو السعود و همام محمد محمود ، التأمينات الشخصية و العينية ، دار المطبوعات الجامعية ، مصر 1998 ، ص 16.

(3) حيث نصّت المادة 121 من الأمر رقم 11/03 السالف الذكر على أنّه: << تستفيد المؤسسات المذكورة من امتياز على جميع الأملاك و الديون و الأرصدة المسجّلة في الحساب ضمناً لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك و المؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة و لإيفاء السندات المبيعة لها أو المسلمة لها كرهن حيازي و كذا لضمان أيّ تعهد تجاهها بكفالة أو تكفل أو تظهير أو ضمان >>.

(4) Mansouri Mansour , op.cit., p 133 – 134.

أولاً - الضمانات الشخصية: Les garanties personnelles

يتمثل هذا الضمان في تعهد شخص أو أكثر قبل الممول بسداد قيمة اتفاق التمويل

إذا لم يوف طالب التمويل أو المقرض بالتزاماته في موعدها. (1)

و أهم صور الضمانات أو التأمينات الشخصية: الكفالة، الضمان الإحتياطي و التأمين، و تجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد في الحقيقة فرق بين الكفالة و الضمان الإحتياطي، إذ أنّ الضمان الإحتياطي هو نوع من الكفالة يطبق في مجال السفتجة، السند لأمر والشيك، كما أنّ الضمان الإحتياطي يخضع إلى القواعد القانونية الخاصة بوسائل الوفاء والإئتمان (المادة 651 التقنين المدني الجزائري). و سنقصر الدراسة على الكفالة والتأمين كضمانان شخصيان في اتفاق التمويل العقاري .

I - الكفالة: Le cautionnement

تعدّ الكفالة من أهم نظم التأمينات الشخصية التي تحقق مصلحة كل من الدائن والمدين.

1 - مفهوم الكفالة :

نتطرق لمفهوم الكفالة من خلال تعريفها و شروطها .

أ - تعريف الكفالة:

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

و حسب نص المادة 644 من التقنين المدني الجزائري التي تنصّ على أنه:

>> الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ إلتزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الإلتزام إذا لم يف به المدين نفسه.<<

فمقتضى الكفالة إلتزام (تعهد) شخص معين يسمى بالكفيل بتنفيذ إلتزامات طالب التمويل،

(1) Farouk Bouyacoub , op.cit, p . 225.

(2) رمضان أبو السعود همام محمد محمود زهران ، المرجع السابق ، 28 - 29.

و الذي يسمى بالمكفول تجاه البنك الممول إذا لم يستطيع الوفاء بهذه الإلتزامات عند حلول آجال الإستحقاق.

و الكفالة قد تكون بسيطة حيث يتكفل ضامن واحد في القرض، و قد تكون كفالة تضامن حيث يلتزم بموجبها عدة متكافلين لضمان القرض و سداده عند حلول آجاله. فالكفالة البسيطة يُسأل فيها الكفيل بعد تحقّق عدم قابلية المدين الأصلي للوفاء.

أما الكفالة التضامنية و التي يكون فيها من حق الدائن (البنك) مطالبة أيّاً من الإثنتين: طالب التمويل المدين أو كفيله⁽¹⁾، و هذا النوع من الكفالات هو الغالب في المعاملات المصرفية، حيث يشترط البنك الممول في عقد الكفالة أن يتنازل الكفيل عن حقوقه الخاصة بالدفع ، وذلك حتى يتمكّن البنك الممول من متابعة أيّاً كان سواء المدين طالب التمويل أو الكفيل و هذا على أساس يسار و ملاءة كل منهما.

إنّ عقد الكفالة لا يكتفي بضمان أصل الدين فقط، بل تشمل أيضاً ملحقات الدين و المصروفات، فقد يحدّد البنك الممول والكفيل الإلتزام المكفول مسبقاً في عقد الكفالة حتى يعرف الكفيل بالتحديد مبلغ الإلتزام الذي سيكفله سواء انفرادياً أو تضامنياً مع المدين الأصلي .

و إذا لم يحدّد عقد الكفالة مبلغ الدين المضمون (وهذا قليلاً مع ما يحدث في المجال المصرفي) فإنّ هذا المبلغ يتحدد بحكم القانون و تكون في هذه الحالة كفالة مطلقة فتتصب على الدين المكفول بمقداره و أوصافه و ملحقاته.⁽²⁾

فالكفيل في هذه الحالة يضمن للبنك الممول الدين الأصلي، الملحقات و المصروفات على النحو الآتي:

- **ملحقات الدين:** و هي التعويضات التي يلتزم بها المدين المقترض بسبب إخلاله بإلتزاماته، و تشمل كذلك فوائد الدين المتفق عليها في عقد القرض أو التمويل المبرم بين البنك المدين المقترض و كذا فوائد التأخير الناتجة عن الحساب الجاري بسبب توقفه عن

(1) شاعر القريني ، المرجع السابق ، ص 127 - 128.

(2) أنظر المادة 653 من التقنين المدني الجزائري.

النشاط Agios de compte و العمولات و الملحقات الأخرى.⁽¹⁾

- **مصروفات المطالبة الأولى:** و هي التي ينفقها الدائن البنك في مطالبة المدين المقترض بالوفاء، و تشمل تكاليف الإعذار و رسوم رفع الدعوى و مصروفاتها.
- **ما يستجد من مصروفات:** بعد إخطار الكفيل بما اتخذته البنك الدائن من إجراءات ضد المدين المقترض قصد تغطية الدين (القرض).⁽²⁾

ب - شروط الكفالة:

يمكن القول أنه لإنعقاد عقد الكفالة صحيحاً يتوجب توافر شروط عامة و هي الشروط الواجب توافرها في كل العقود من رضا، محل و سبب،⁽³⁾ إضافة إلى شروط أخرى خاصة فقط بعقد الكفالة و هذه الشروط تتطلب خاصة في الكفيل ، و سنكتفي بدراسة الشروط الخاصة دون العامة ، و نحيل بالنسبة لهذه الأخيرة للقواعد العامة المنصوص عليها في التقنين المدني .

- الشروط الخاصة لعقد الكفالة:

إنّ الغرض من تقديم الكفيل هو تأمين الدائن ضد مخاطر إفسار مدينه و ذلك بضم ذمة مالية إلى ذمة هذا الأخير، و يجب أن تتوافر شروط معينة في الكفيل، و قد وردت هذه الشروط في المادة 646 من التقنين المدني الجزائري و تنص هذه المادة على أنه: >> إذا التزم المدين بتقديم كفيل يجب أن يقدم شخصاً موسراً و مقيماً بالجزائر و له أن يقدم عوضاً عن الكفيل تأميناً عينياً كافياً.<<

من هذا النص نجد أنّ الشروط الواجب توافرها في الكفيل هي:

- يجب أن يكون الكفيل موسراً أي قادراً على الوفاء بالإلتزام الذي قام بضمانه، و يقع على المدين عبء إثبات يسار الكفيل بما لديه من أموال كافية للوفاء بالدين الذي كفله ويستوي أن تكون هذه الأموال عقارات أو منقولات متى كان ذلك كافياً للوفاء بدين الدائن .

(1) Luc Bernet – Rollande ، op.cit ، p 161 – 162.

(2) أنظر المادة 653 من التقنين المدني الجزائري.

(3) Mansouri Mansour , op.cit ,p 133 – 134.

- أن يكون الكفيل مقيماً بالجزائر حتى يستطيع الدائن الرجوع على الكفيل بأسهل الطرق وذلك إذا لم يف المدين بالتزامه، و المقصود هنا بالإقامة الإقامة العادية و لا يشترط في الكفيل أن يكون جزائرياً لأنّ نص المادة شمل عبارة شخص.⁽¹⁾

- أن تكون للكفيل أهلية إبرام العقد و هي أهلية خاصة ، و من المقرر أنّه إذا اشترط الكفيل قبل إلتزامه تعويضاً يدفعه الدائن أو المدين ، فإنّ أهلية التعاقد تكفي في هذه الحالة، و لا يشترط في الكفالة أهلية خاصة بالنسبة إلى الدائن أو إلى المدين فتجوز أهلية القاصر.⁽²⁾

2- آثار عقد الكفالة:

تختلف آثار عقد الكفالة باختلاف العلاقات التي تنتج عنها، إذ يترتب عن عقد الكفالة نوعان من العلاقة: العلاقة بين الدائن و الكفيل و العلاقة بين المدين و الكفيل من جهة أخرى.

أ - **العلاقة بين الدائن و الكفيل:** (المواد من 654 إلى 669 من التقنين المدني الجزائري) يلتزم الكفيل بمقتضى عقد الكفالة أن يضمن تنفيذ التزام المدين (طالب التمويل) أو الوفاء به و يترتب على ذلك أنّ للدائن أن يطالب الكفيل بالوفاء بالإلتزام المكفول. و نظراً لصفة التبعية التي يتصف بها عقد الكفالة، فإنّه يجب على الدائن أن يطالب أولاً المدين قبل مطالبة الكفيل، كما يجب أيضاً أن ينفذ على أموال مدينه الأصلي لإستيفاء حقه قبل أن ينفذ على أموال الكفيل و هذا ما يسمى بالدفع بالتجريد،⁽³⁾ الذي نصّ عليه المشرع الجزائري في المادة 901 من التقنين المدني الجزائري، و حق الكفيل قاصر على الدفع بتجريد المدين المكفول و لا يحق له أن يدفع بتجريد مدين آخر غير مكفول في حالة تعدّد المدينين.

وفي حالة تعدّد المتكافلين لدين واحد و في عقد واحد مع عدم تضامنهم، فإنّه لا يكون

(1) زاهية سي يوسف ، عقد الكفالة، الطبعة الثالثة ، دار الأمل ، الجزائر ، 2004 ، ص 27 - 28.

(2) محمد كامل مرسي باشا ، شرح القانون المدني (التأمينات الشخصية و العينية) ، دار المطبوعات الجامعية ، مصر 1998 ، ص 39.

(3) زاهية سي يوسف ، المرجع السابق ، ص 58.

للدائن أن يرجع على أيّ منهم إلاّ بقدر نصيبه في الدين، و هذا ما يسمى بالدفع بالتقسيم، وهذا الحق يثبت عند تعدّد المتكافلين في حالة ما إذا رجع الدائن على أحدهم كان لأحدهم التمسك بالدفع بالتقسيم ، والمشرع الجزائري جعل الأصل هو التقسيم، فالمدين هو الذي يتحمّل حصة المعسرّ منهم و هذا ما تضمنته المادة 1/664 من التقنين المدني الجزائري.(1) أما إذا كفل المدين متكافلين متعددون كل منهم بعقد كفالة مستقل، فلا ينقسم الدين بينهم و يسمى ذلك بالتضام، و في هذه الحالة توجد عدّة كفالات مستقلة عن بعضها البعض لكن يجمعها وحدة الدين.(2)، و الدفع بالتجريد و الدفع بالتقسيم ليسا من النظام العام، فهو دفع مقرر لمصلحة الكفيل الشخصية لذلك يجب على الكفيل إذا أراد الإستفادة من هذا الدفع أن يتمسك به و لا يجوز حينئذ للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها.

ب- العلاقة بين الكفيل و المدين: (المواد من 670 إلى 673 من التقنين المدني الجزائري).

إنّ الكفيل إذا وفى للدائن، فله الحق في الرجوع على المدين (المقترض) بعدئذٍ بما دفع

إما:

- **بالدعوى الشخصية (دعوى الكفالة):** تنص المادة 670 من التقنين المدني الجزائري على أنّه: >> يجب على الكفيل أن يخبر المدين قبل أن يقوم بالوفاء أي بوفاء الدين و إلاّ سقط حقه في الرجوع على المدين، إذا كان هذا قد وفى الدين أو كانت عند وقت الإستحقاق أسباب تقضي ببطلان الدين و انقضائه، فإذا لم يعارض المدين في الوفاء بقي للكفيل الحق في الرجوع عليه و لو كان المدين قد دفع الدين أو كانت لديه أسباب تقضي ببطلانه أو إنقضائه.<<

و تنص المادة 672 من التقنين المدني الجزائري على أنّه: >> يكون للكفيل الذي وفى الدين أن يرجع على المدين سواء كانت الكفالة قد عقدت بعلمه أو بغير علمه. و يرجع بأصل الدين و المصروفات غير أنّه فيما يخص المصروفات لا يرجع الكفيل إلاّ بالذي دفعه من وقت إخبار المدين الأصلي بالإجراءات التي اتخذت ضده.<< (3)

(1) زاهية سي يوسف ، المرجع السابق، ص 76.

(2) أنظر المادة 2/664 من التقنين المدني الجزائري.

(3) زاهية سي يوسف ، المرجع السابق، ص 84.

- دعوى الحلول: يعني ذلك أنّ للكفيل الذي وفى الدين أن يحلّ محلّ الدائن في جميع ماله من حقوق قبل المدين و هذا ما نصت عليه المادة 671 من التقنين المدني الجزائري .
و هذه الدعوى ما هي إلاّ تطبيق للقواعد العامة في الوفاء مع الحلول المنصوص عليها في المادة 261 من التقنين المدني الجزائري .

و يستطيع أي كفيل أن يرجع على المدين بدعوى الحلول و يستوي أن تكون الكفالة حاصلة بعلم المدين أو بغير علمه و حتى رغم معارضته، و يستوي أن تكون الكفالة لمصلحة المدين أو لمصلحة الدائن و يستوي أن يكون الكفيل مأجوراً أو غير مأجور، متضامن أو غير متضامن، فعلاقة الكفيل و المدين الأصلي لا تتغيّر بالتضامن، فللكفيل دائماً حق الرجوع بكل الدين طالما أنّه أجنبي عن الدين الأصلي و إذا تعدّد المدينون بدين واحد و كانوا متضامنين فللكفيل الذي ضمنهم جميعاً أن يرجع على أيّ منهم بجميع ما وفاه من الدين (المادة 673 من التقنين المدني الجزائري).⁽¹⁾

II - التأمين:

إنّ التأمين يشكل ضمان شخصي في التمويل العقاري، حيث يعطي للبنك الممول الحق في الإستفادة من التعويض عن الأضرار التي تلحقه جراء عدم إلتزام المدين بدفع ماله قبل الدائن المقرض سواء بسبب الإفلاس، الكوارث، إعساره و وفاته.
و المشرع الجزائري قام بتنظيم عقد التأمين في التقنين المدني بموجب المواد من 619 إلى 625.

غير أنّ النصوص التي أوردها المشرع في التقنين المدني لم تتناول سوى الأحكام العامة دون الأحكام الجزئية و التفصيلية التي ترك أمر تنظيمها لقوانين خاصة يصدرها فيما بعد وهذا ما ورد في نصّ المادة 620 من التقنين المدني الجزائري.

و بالفعل فقد تمّ تنظيم الأحكام الخاصة بعقد التأمين بصدور الأمر رقم 07/ 95 المؤرخ في 25 يناير 1995⁽²⁾، و تجدر الإشارة إلى أن الأمر رقم 07/95 تمّ تعديله في سنة 2006

(1) زاهية سي يوسف ، المرجع السابق ، ص 92 - 93.

(2) الجريدة الرسمية العدد 13 .

لقد عرّف المشرع الجزائري عقد التأمين في المادة 619 من التقنين المدني والمادة 02 من الأمر رقم 07/95 بأنه: >> عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبيّن بالعقد و ذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن <<. (1)

و الشخص دافع الأقساط هو المؤمن له assuré و الشيء أو الشخص موضوع التأمين هو المؤمن عليه objet d'assurance، و المتعهد بالتعويض عن الخطر أو الحادث هو المؤمن assureur و المتمثّل في شركات التأمين، و هذه الشركات هي منشآت أو مؤسسات مالية تدخلها الأموال بشكل أقساط تأمين primes و تخرج منها بشكل تعويضات indemnités تدفع للمتعاقدين المتضررين.

و عقد التأمين هو من عقود الإحتمالية التي سمّاها المشرع الجزائري بعقود الغرر التي تطرق لها في نص المادة 2/57 من التقنين المدني .

وفي عقد التأمين إن لم يقع الحدث المؤمن ضده فلا إلتزام على شركة التأمين في حين يبقى المؤمن له ملتزما طيلة مدة الإلتفاق بتسديد الأقساط بدون أي مقابل. (2)

أما في مجال التمويل العقاري فإننا نجد صنفان من التأمين:

- تأمين خاص متعلّق بالمال العقاري المموّل بالقرض المرهون.
- تأمين خاص بالمقترض.

و للإشارة فقط فإننا في التأمين الخاص بالمال العقاري: سنكتفي بدراسة تأمين الكفالة و تأمين القرض.

(1) و من هؤلاء الفقهاء الفرنسيين الذين عرفوا التأمين نجد الفقيه هيمارد Himard الذي عرّف التأمين على أنه: >> عملية يحصل بمقتضاها أحد الطرفين و هو المؤمن له في نظير مقابل يدفعه على تعهّد بمبلغ يدفعه له أو للغير إذا تحقق خطر معيّن للمتعاقد الآخر و هو المؤمن الذي يدخل في عهده مجموعة من هذه الأخطار يجري مقاصة فيما بينها طبقا لقوانين الإحصاء.<<

= عبد الرزاق السنهوري ، عقود الغرر (عقد التأمين) ، الجزء السابع ، دار إحياء التراث العربي ، مصر ، 1970 ص 1090 - 1091

(2) شاعر القزويني ، المرجع السابق ، ص 68.

أما بالنسبة للتأمين الخاص بطالب التمويل فإننا نقصر الدراسة على التأمين لصالح الممول ضد مخاطر وفاة المقترض أو عجزه فقط.

1- التأمين المتعلق بالمال العقاري الممول بالقرض المرهون:

وجد الدائنون في التأمين في الوقت الحاضر طريقاً مباشراً للإئتمان، إذ أصبح الدائن يطالب بتأمين الدين سواء بتأمين كفالة الوفاء به أو تأمين القرض ، و هذان التأمينان يدخلان في تأمين الأشياء.(1)

أ- **تأمين الكفالة:** هو عقد يضمن من خلاله المؤمن مقابل قسط تأمين المؤسسة المالية أو المصرفية بتعويض مستحقات هذه الأخيرة في حالة إفلاس المدين.(2)

ب- **تأمين القرض:** ظهر مصطلح تأمين القرض: "L'assurance crédit" في مدونة عمليات التأمين لأول مرة في الجزائر في سنة 1995، دون أن يحاط بتعريف وأحكام خاصة تنظمه كالتأمينات الأخرى، إذ هناك بعض القرارات التي تمنح إعتمادات لشركات التأمين لممارسة هذا النوع من التأمينات أو لشركات خاصة بتنظيم أشكال خاصة مثل تنظيم تأمين القرض عند التصدير.(3)

فتأمين القرض تقوم به مؤسسة التأمين لحساب المستفيد من الإعتماد لتغطية خطر تعذر الوفاء بمبلغ القرض. و على هذا الأساس فإنّ الوفاء و عدم الوفاء يمكن أن يكون موضوع تأمين تقوم به شركة التأمين و المستفيد من هذا التأمين هو الذي يستوفي حقه (عند إعسار مدينه أو امتناعه عن الوفاء) من شركة التأمين، فتأمين القرض هو ضمان شخصي يقوم به شخص معنوي هو شركة التأمين أو بنك متخصص.(4)

و عليه فأساس تأمين القرض هو اتحاد المقترضين و مؤسسات أخرى مثل المصارف وشركات التأمين الذين يتعرضون لمخاطر متشابهة بتأسيس شركات أو صناديق تأمين

(1) Boutelet Blocaille , droit du crédit, Masson, France , P 176.

(2) المادة 59 مكرر من الأمر رقم 04/06 المتعلق بالتأمينات و هذا النوع من التأمين لم يوجد في الأمر رقم 07/95 .

(3) كرين تريكي ، المرجع السابق ، ص 70.

(4) شاکر القزويني ، المرجع السابق ، ص 109.

تبادلي تعاوني يكون كل طرف فيها شريكًا، مؤمنا و مؤمنا له في آن واحد.⁽¹⁾
(انظر نص المادة 68 من القانون رقم 95-07)

و يكتتب التأمين في الأصل لدى شركات التأمين، لكن من الناحية الواقعية نجد أنّ تأمين القرض العقاري في الجزائر يعطي للمقترض الخيار في الإكتتاب لدى شركة التأمين أو الإكتتاب لدى صندوق الضمان الموجود بمؤسسة القرض، ففي التنظيم الهيكلي مثلا للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط نجد على مستواه صندوق ضمان خاص يعمل بإتفاقيات مع شركات تأمين إذ يكتتب لديها تأمين على المقترض و على القرض لفائدته (الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط) ضمن اتفاقية تأمين جماعية.⁽²⁾

فالتأمين على القروض يأتي كوسيلة فعّالة لبعث الثقة لدى طرفي عملية الإقراض حيث يسمح القانون للمدين الذي اكتسب وثيقة التأمين أن يمنح حق الإستفادة من هذا التأمين إلى البنك و ذلك عن طريق الحلول القانوني مكان المؤمن له بإلتزام تقدّمه شركة التأمين للغير المستفيد من التأمين.⁽³⁾

وبعد ظهور المؤسسات المالية المتخصصة في الجزائر (كما سبق وأن تطرقنا له في أطراف التمويل العقاري) برزت في ميدان منح التمويلات العقارية و ضمانها مؤسسات مالية منها شركة ضمان القروض العقارية التي تمثلت أهم وظائفها في ضمان القروض الممنوحة للخواص أو للمرفقين العقاريين من طرف البنوك والمؤسسات المالية ضد مخاطر إعسار المقترضين.⁽⁴⁾

2- التأمين المتعلق بالمقترض: و يتمثل في :

- التأمين ضد مخاطر وفاة طالب التمويل أو عجزه: يمكن للممول أن يشترط على طالب التمويل التأمين لصالحه بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستفيد أو عجزه.

(1) كرين تريكي ، المرجع السابق ، ص 70.

(2) طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 50.

(3) بشير بن جودي ، ضمان القروض البنكية ، مذكرة ماجستير ، فرع عقود و مسؤولية ، بن عكنون - الجزائر ،

2005 ، ص 130.

(4) Cnep News , Numéro spécial, Mars 2005, P18

لذا يجب مراعاة ما يلي:

- أن يرفق بعقد التأمين وثيقة تحدد المخاطر المضمونة وتحدد حالات استحقاق مبلغ التأمين.

- كل تعديل لاحق على التعريف بالمخاطر المضمونة أو بحالات استحقاق مبلغ التأمين لا يمكن الاحتجاج به على المقرض (أي طالب التمويل) ما لم يقبله صراحة.

- عندما يعلق منح الضمان اللازم على موافقة المؤمن له، لكن هذه الموافقة لم تصدر فإن اتفاق التمويل العقاري يعتبر مفسوخا بقوة القانون وبناء على طلب من المقرض دون تحمّله أية مصروفات أو شروط جزائية على أن يعلن رغبته في طلب الفسخ خلال شهر من تاريخ إبلاغه برفض الموافقة.

يتم عقد التأمين بموجب اتفاق بين طالب التمويل (المقرض) باعتباره طالب التأمين أو المؤمن عليه وشركة التأمين، فالممول باعتباره مؤمن له ينشأ له حق مباشر من عقد التأمين يخول له مطالبة شركة التأمين بدعوى مباشرة في حالة تحقق أحد المخاطر المؤمن ضدها. وينشئ عقد التأمين التزامات متبادلة على عاتق طرفيه، فيلزم طالب التمويل (المقرض) بأداء قسط التأمين للشركة وتقديم ما يفيد السداد إلى الممول ضمانا للحفاظ على حقوقه لدى شركة التأمين إذا قضت الظروف اللجوء إلى المطالبة القضائية.(1)

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

- يجب أن يتضمن عقد التأمين تحديدا دقيقا للمخاطر التي يضمنها المؤمن وإذا كان المشرع قد ذكر مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستفيد أو عجزه الكلي أو الجزئي، إلا أن هذه المخاطر لم تأت على سبيل الحصر بل ذكرت على سبيل المثال فيمكن الاتفاق على أن يغطي التأمين مخاطر عدم الوفاء بسبب فصل المقرض من عمله أو إعلان إعساره أو

(1) ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 127 .

إفلاسه إذا كان تاجراً.

ويلاحظ أنه لا يجوز التعديل اللاحق في المخاطر التي تؤدي إلى العجز عن الوفاء أو بحالات استحقاق مبلغ التأمين إلا بموافقة المقرض الصريحة على ذلك و توافر نفس الشروط اللازمة لصحة عقد التأمين نفسه لأنّ هذا الأمر يتعلق بحالة من حالات سقوط الحق في مبلغ التأمين أو سقوط الضمان و هو إجراء جد خطير بالنسبة للمقرض.⁽¹⁾

و عليه نصل إلى أن كل اتفاق (عقد) التمويل العقاري مضمون بنوعين من التأمينات:

- تأمين يتعلق بالمقرض: كالتأمين على الحياة، العجز و الوفاة.
- تأمين يتعلق بالمال العقاري الممول بالقرض: كالتأمين من أخطار الحريق، الكوارث والأخطار اللاحقة.

ثانياً - الضمانات العينية: Les garanties réelles

الضمانات العينية هي تلك التأمينات التي تجعل للدائن الذي يتمتع بها حق التقدم droit de préférence و حق التتبع droit de suite⁽²⁾ على غيره من الدائنين، وعلى عكس الضمانات الشخصية تركز الضمانات الحقيقية أو العينية على موضوع الشيء المقدم الذي يتمثل في ما يقدمه المقرض (طالب التمويل) من أصول مادية أو مالية للحصول على القرض أو التمويل كالعقارات و المنقولات و غيرها من السلع والمنتجات المادية، كما يمكن أن يكون موضوع الضمان أوراق مالية.

لذا نقوم بدراسة الرهن الرسمي، الرهن الحيازي و الإمتياز كضمانات عينية في اتفاق التمويل العقاري.⁽³⁾

I - الرهن الرسمي: Hypothèque

بالرجوع إلى أحكام التقنين المدني الجزائري نجد أنّ المشرع الجزائري قد تناول أحكام الرهن الرسمي في المواد 882 إلى 936.

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

(2) عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني التأمينات العينية و الشخصية ، الجزء 10 ، دار أحياء التراث العربي ، لبنان ، 1970 ، ص 262.

(3) الطاهر لطرش ، المرجع السابق ، ص 168.

و قد استعمل المشرع مصطلح الرهن الرسمي: Hypothèque (مثلته مثل نظيره المصري) الذي لا ينعقد إلا بورقة رسمية.

على عكس من ذلك نجد المشرع اللبناني قد أطلق عليه مصطلح التأمين العقاري و نحن نرى أنّ هذا الإستعمال غير موفق ، لأنّ كلمة تأمين تطلق على كل أنواع التأمينات عينية كانت أم شخصية، أما عبارة الرهن التأميني المستعملة في التشريع العراقي هي أقوى في الدلالة على التأمينات العقارية.

كما نجد كذلك مصطلح الرهن العقاري antichrèse أو الرهن الحيازي الوارد على العقار الذي يقتصر على نقل حيازة العقار المرهون إلى الدائن المرتهن⁽¹⁾ ، و الذي تضمنت أحكامه المواد من 966 إلى 968 من القانون المدني الجزائري .

أما إذا تعلّق الضمان بقروض أو تمويلات عقارية تمنحها البنوك و المؤسسات المالية فإننا نجد مصطلح القرض الرهني crédit hypothécaire ، لأن التمويل أو القرض يكون متعلقا بشراء العقارات (شراء بيت أو مسكن) لأنّ المموّل (البنك) يفضل الحصول على تأمين عيني وهو رهن على العقار محل اتفاق التمويل ذاته.⁽²⁾

1- مفهوم الرهن الرسمي:

نتناول في مفهوم الرهن الرسمي تعريفه وشروطه .

أ - تعريف الرهن الرسمي:

الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن على عقار مخصّص لوفاء دينه حقا عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدّم على الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان.⁽³⁾

(1) القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، التأمينات العينية ، منشورات حلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2003 ، ص 245.

(2) Mansouri Mansour , op.cit , p 176.

(3) أنظر المادة 882 من التقنين المدني الجزائري.

و يستخلص من هذا التعريف أنّ الرهن الرسمي يطلق على العقد الذي يترتب به للدائن حق عيني على عقار مخصص لوفاء دينه ، و يطلق أيضا على الحق العيني الذي ترتب للدائن ضمانا لوفاء دينه، فالعقد الرسمي عقد يتم بين الدائن المرتهن و مالك العقار المرهون سواء كان هذا المالك هو المدين أو كان كفيلاً عينياً. أما الحق العيني الذي يترتب للدائن ضمناً لوفاء دينه فهو حق عيني عقاري يترتب على العقار المخصّص لوفاء الدين.(1)

ب - شروط إنشاء الرهن الرسمي :

لا يكون الرهن الرسمي المكتتب ضمناً للتمويل العقاري ، إلا إذا توافرت الشروط التالية:

الشرط 1: أن يكون محل الرهن عقار أو حق انتفاع وارد على عقار:

إذ يقع الرهن الرسمي على عقار بطبيعته كالأراضي و المنازل سواء كان المرهون حق ملكية أو حق انتفاع وارد على عقار، أما العقار بالتخصيص فلا يجوز رهنه على استقلال لآته في الأصل منقول خصّص لخدمة العقار، و لكن إذا رهن العقار فإنّ الرهن يشمل.

الشرط 2: أن يكون العقار مما يجوز التعامل فيه و بيعه في المزاد العلني: فلا يجوز رهن العقارات التي لا يجوز التعامل فيها كالعقارات الموقوفة أو المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة و المخصصة للمنفعة العامة، أما العقارات المخصصة للمنفعة الخاصة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة فهي تنزل منزلة أموال الأفراد التي يجوز التعامل فيها و بالتالي يجوز رهنها و الحجز عليها و التصرف فيها.

كما لا يجوز رهن العقارات التي لا يجوز بيعها بالمزاد العلني كحقوق الارتفاق، و لا يجوز رهنها مستقلة عن العقار المقررة لمنفعته، كما لا يجوز رهن حقوق الإستعمال والسكنى لكونها مرتبطة بأصحابها و لا يجوز التصرف أو التنازل عنها للغير إلاّ بناء على شرط صريح أو لمبرر قوي، كما لا يجوز رهن العقار المشروط فيه عدم التصرف فيه بالبيع.

(1) عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، التأمينات العينية ، المرجع السابق ، ص 270

الشرط 3: تعيين العقار المرهون تعييناً دقيقاً: خرج المشرع بهذا الشرط عن القواعد العامة التي تجيز أن يكون المحل قابلاً للتعيين فإشترط أن يحدّد العقار المرهون في عقد الرهن ذاته أو عقد رسمي لاحق و إلاّ كان باطلاً.

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

الشرط 04: ملكية الراهن للعقار المرهون: يجب أن يكون الراهن مالاً للعقار المرهون، أما إذا كان الراهن غير مالك للعقار فإنّه يعدّ رهناً لمالك الغير.

الشرط 5: أن يخضع الرهن الرسمي للإجراءات الشكلية القانونية : إنّ الرهن الرسمي يرد على عقار، ولا يرتّب أي أثر حتى فيما بين المتعاقدين إلاّ بإفراغ العقد في ورقة رسمية ومنذ شهره في المحافظة العقارية (2)، وهذه الأخيرة هيئة إدارية عمومية تزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية، يسيّرهما محافظ عقاري، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74 /75 المتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

والشهر يكون عن طريق القيد، على هذا الأساس فالرسمية ركن لازم لإنعقاد عقد الرهن الرسمي أي لا ينعقد إلاّ إذا كتب في ورقة رسمية طبقاً لأوضاع و رسوم معيّنة بصرف النظر عن الإلتزام المضمون أيّاً كان مصدره و أيّاً كان نوعه استناداً إلى المادة 883 من التقنين المدني الجزائري.

(1) عبد القادر محمد شهاب و محمد بن عبد القادر محمد ، الوجيز في الحقوق العينية ، دار الكتب القانونية ، مصر ، 2008 ، ص 280-281-282 .

(2) ادوارد عيد - التأمينات العينية ، الطبعة الثانية ، مطبعة المتنبّي ، مصر ، 1995 ، ص 316.

2 - آثار الرهن الرسمي:

يرتّب الرهن الرسمي نوعين من الآثار: آثار بالنسبة لطالب التمويل (المدين الراهن) وآثار بالنسبة للممول (البنك الدائن المرتهن).

أ - آثار الرهن الرسمي بالنسبة للممول:

يكتسب الدائن المرتهن بالرهن الرسمي حقا عينياً تبعياً يخول له:

- التنفيذ على العقار المرهون في أي يد يكون إذا حلّ الدين و لم يقم المدين بالوفاء هذا ما يسمى بحق التتبع (المنصوص عليه في المادة 911 من التقنين المدني الجزائري).

فحق الدائن في تتبع العقار المؤمن (المرهون) يعني حقه في اتخاذ إجراءات التنفيذ على هذا العقار في أي يد يكون ، فلا يشترط بالتالي بقاء العقار في ملكية المدين حتى يتمكن الدائن المرتهن من التنفيذ عليه، بل أنّ المدين الراهن قد يتصرف بالعقار المرهون فينقل ملكيته إلى آخر دون أن يؤثر ذلك على حق الدائن المرتهن، فحق هذا الأخير مرتبط بحق المدين في التصرف بعقاره المؤمن عليه، و الدائن المرتهن لا يحق له ممارسة حق التتبع و التنفيذ عليه في مواجهة المتصرف إليه إلاّ بعد حلول أجل الدين⁽¹⁾.

- كما يرتب عقد الرهن الرسمي للدائن المرتهن حق الأفضلية (المنصوص عليه في المادة 907 من التقنين المدني الجزائري) أو ما يسمى كذلك بحق التقدّم ، و يقصد به حق الدائن المرتهن في التقدّم على غيره من الدائنين العاديين و الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة، و تتحدّد مرتبة الدائن المرتهن بالقيد في السجل العقاري، إذ أنّ كل دائن يقيد تأمينه بالسجل يكون له مرتبة أفضلية بالإستناد إلى تاريخ القيد في السجل⁽²⁾ (المادة 908 من التقنين المدني الجزائري).

ويمكن للدائن المرتهن بعد التنبيه على المدين بالوفاء، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون و يطلب بيعه في الآجال و وفقاً للأوضاع المقرّرة في قانون الإجراءات المدنية (المادة 1/902 من قانون المدني الجزائري) و لا يستطيع الدائن المرتهن أن ينفذ على أموال

(1) طارق زيادة ، التأمينات و رهونات و الإمتيازات العقارية ، دار النهار للنشر، بيروت - لبنان 1982، ص 96 - 97.

(2) Jean paul Bran lard, op.cit ,p 66 - 67.

الكفيل العيني عدا العقار المرهون (المادة 901 من القانون المدني الجزائري) فهو غير مدين للدائن.⁽¹⁾

ب- آثار الرهن بالنسبة لطالب التمويل :

يرتّب عقد الرهن الرسمي على طالب التمويل الراهن إلتزامات معينة كما أنّه يمنحه في المقابل من ذلك سلطات.

* إلتزامات الراهن:

- الإلتزام بنقل حق الرهن إلى الدائن المرتهن: يرتّب عقد الرهن إلتزام على الراهن (المقترض) بتسجيل الرهن حتى يقوم الحق العيني و يكون حجة على الكافة⁽²⁾ ، و يتمّ العقد بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار موضوع الرهن، أمّا عن كيفية قيد الرهون، فإنّه يكون وفقا لما حددته المادة 93 من المرسوم رقم 63/76 حيث يقوم الدائن المرتهن بعملية إيداع جدولين موقعين مصادقين يتضمنان البيانات التالية:

- تعيين الدائن و المدين طبقاً للمواد من 61 إلى 65 من المرسوم السابق الذكر.

- ذكر تاريخ و نوع السند و سبب الدين المضمون بواسطته الرهن.

- ذكر رأس مال الدين و لواحقه، و الفترة العادية لوجوب أدائه مع ضرورة تقدير الربوع والحقوق غير المحددة أو المحتملة.

- تعيين العقارات التي طلب الرهن من أجلها طبقاً للمادة 66 من المرسوم 63/76.

بالإضافة إلى هذه البيانات، اشترط المشرع الجزائري أن يكون أحد الجدولين محرراً على

استمارة خاصة تقدّمها الإدارة يعرف بالنموذج " Publicité foncière "⁽³⁾

- الإلتزام بسلامة الرهن: (المادة 898 من التقنين المدني الجزائري): يقع على الراهن إلتزام بضمان الرهن و سلامته و ذلك بأن يلتزم بالإمتناع عن أي تعرض مادي أو قانوني يُنقص من الضمان المقدم للدائن المرتهن، كما يلتزم بدفعه التعرض الصادر من الغير، إذ يضمن المدين الراهن تعرضه للدائن بفعل مادي أو قانوني من شأنه الإنقاص من قيمة

(1) عبد القادر محمد شهاب و محمد عبد القادر محمد ، المرجع السابق ، ص 305.

(2) المرجع نفسه ، ص 296.

(3) رمول خالد ،المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ،

البلدية ، الجزائر ، 2001 ، ص 123 - 124.

الضمان كأن يهدم العقار المرهون كله أو جزء منه أو ينزع المغروسات من الأرض أو يفصل العقار بالتخصيص الملحق بالعقار المرهون، أو يقوم بنقل ملكية العقار المرهون وتسجيلها قبل تسجيل الرهن، أو يرهن العقار مرة ثانية ثم يقوم بتسجيله قبل تسجيل الرهن الأول أو يرتب عليه حق ارتفاق لم يكن موجودًا من قبل.

و يقع على الراهن أيضا إلتزام بدفع أي تعرّض قانوني يصدر من الغير من شأنه الإلتزام من الضمان للدائن المرتهن، و يحق للدائن المرتهن أن يتخذ من الوسائل التحفظية ما يحول دون المساس بسلامة الرهن ثم يرجع بما أنفقه على الراهن.⁽¹⁾

- الإلتزام بدفع نفقات عقد الرهن الرسمي:

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

* سلطات الراهن على العقار المرهون:

لا يترتب على الرهن الرسمي تجريد الراهن من سلطاته على العقار أو من حيازته بل يظل العقار المرهون رهنا رسمياً مملوكاً للراهن و في حيازته ، و بالتالي يحقّ له القيام بما يخوّله حق الملكية من سلطات الإستعمال، الإستغلال و التصرف لكن كل ذلك مقيدّ بالقدر الكافي لضمان سلامة الرهن (المادة 894 من التقنين المدني الجزائري).

- سلطة الراهن في استعمال و استغلال العقار المرهون: يحق للراهن أن يستعمل العقار المرهون، فإذا كان منزلاً فإنه يكون له استعماله بالسكنى فيه و إذا كان أرضاً زراعية، فإنه يكون له الحق في إقامة المنشآت، كما يحق للراهن استثمار العقار المرهون، فيكون له إدارة العقار حتى يحصل على ثماره (المادة 895 من القانون المدني الجزائري)

(1) أنور طلبية ، المرجع السابق ، ص 45 - 46 - 47.

(2) عبد القادر محمد شهاب ومحمد بن عبد القادر محمد ، المرجع السابق ، ص 298 - 299.

سواء كانت هذه الثمار طبيعية أو مدنية، فهذه الثمار تكون من حق الراهن و لا يحدّ من سلطته إلا إلّزامه بضمان سلامة الرهن، و يبقى للراهن الحق في استغلال العقار المرهون حتى وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية إذ يترتب على ذلك إلحاقها بالعقار فيشملها الرهن و يتعلق بها حق الدائن المرتهن.(1)

- سلطة الراهن في التصرف في العقار المرهون: (المادة 894 من التقنين المدني الجزائري) : يحقّ للراهن أن يتصرف في العقار المرهون تصرفاً مادياً أو قانونياً، فيحقّ له أن يعدل في العقار أو يحسن فيه أو يبيعه أو يهبه أو يرتب عليه حقاً عينياً كحق انتفاع أو استعمال أو سكنى، لكن بشرط ألاّ يؤثر ذلك على حق الدائن المرتهن في سلامة الرهن وإلاّ كان للدائن المرتهن حق الاعتراض على هذه التصرفات مادام أنّها قد تمت قبل قيد حق الرهن، أما التصرفات القانونية التي تتم بعد قيد الرهن و حتى تسجيل تنبيه نزع الملكية فهذه لا يحق للدائن المرتهن الاعتراض عليها، و يحتج بها عليه.(2)

II- الرهن الحيازي:

1- مفهوم الرهن الحيازي :

بالرجوع إلى أحكام التقنين المدني الجزائري نجد المادة 948 منه عرّفت الرهن الحيازي على أنّه: "عقد يلتزم به شخص ضماناً لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئاً يرتب عليه الدائن حقاً عينياً يخوّله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين و أن يتقدم على الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون."

و فيما يتعلق بأحكام الرهن الحيازي فإنّه تطبق الأحكام المنصوص عليها في المادتان: 893 و 904 المتعلقة بالرهن الرسمي (المادة 950 من التقنين المدني الجزائري) و عليه

(1) محمد أبو زيد ، " حقوق التزامات المستثمر إزاء الممول وفقاً لإتفاق التمويل العقاري " ، ص 184 - 185 - 186 -

. 187

(2) عبد القادر محمد شهاب و محمد بن عبد القادر محمد ، المرجع السابق ، ص 301 - 302.

يمكن للبنوك و المؤسسات المالية أن تمنح قروض عقارية مقابل ضمان يتمثل في الرهن الحيازي، و في هذا الصدد فقد تضمن الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد و القرض على ما يمكن أن يرد عليه الرهن الحيازي من محل تجاري و رهن للسندات و العقار والبضائع و أموال منقولة . (1)

و مقتضى الرهن الحيازي هو إنتقال الحيازة إلى الدائن المرتهن (البنك أو المؤسسة المالية) و هذا ما قضت به المادتان 32 من التقنين التجاري الجزائري و 951 من التقنين المدني الجزائري.(2)

2- آثار الرهن الحيازي :

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

III- الامتياز:

عرّفت المادة 982 من التقنين المدني الجزائري حق الإمتياز بأنه: " أولوية يقرّها القانون لمدين معين مراعاة منه لصفته.

و لا يكون للدين إمتياز إلاّ بمقتضى نص قانوني."

و يُرتّب الدائنون أصحاب حقوق الإمتياز بحسب صفة الدين، و يتولى القانون تحديد درجات الإمتياز، أما فيما يتعلق بالدائنين أصحاب حقوق الرهن، فيتمّ ترتيبهم انطلاقًا من

(1) أحكام المواد من 121 إلى 124 من الأمر 11/03 المتعلق بالنقد و القرض.

(2) أحمد محرز ، القانون التجاري الجزائري ، دار النهضة العربية ، الجزائر ، 1980 ، ص 94 .

تاريخ قيد الرهن إذا ورد على عقار، أو من تاريخ ثبوت التاريخ إذا كان الرهن وارداً على منقول.⁽¹⁾

فحق الإمتياز هو حق الأفضلية على مجموع أموال المدين أو بعضها يمنحه القانون للدائن بسبب طبيعة حقه و قد نصّ المشرّع في المادة 999 من التقنين المدني الجزائري: >> ما يستحق لبائع العقار من الثمن و ملحقاته يكون له امتياز على العقار المبيع. و يجب أن يقيد الإمتياز و لو كان البيع مسجلاً و تكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع، فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الإمتياز رهناً رسمياً.<<

فالمشرع الجزائري ألزم قيد الإمتياز بالمحافظة العقارية المختصة و بصفة مجانية وذلك في ظرف شهرين من تاريخ تحريره حماية لحقوق البائع الذي يقبض ثمن المبيع كلياً أو جزئياً، و إذا لم يقيد خلال هذه المدة على المحافظ أن يحصل غرامة ثابتة تقدر ب 3000 د.ج.⁽²⁾

و تسري على حقوق الإمتياز العقارية أحكام الرهن الرسمي.⁽³⁾ و تحدد مرتبة الإمتياز بموجب أحكام التقنين المدني (المواد من 990 إلى 1001) مع مراعاة النصوص الخاصة في هذا المجال. و عليه يمكن طرح التساؤل الآتي: ما مرتبة امتياز البنك الممول في مجال منح التمويل العقاري؟

بالرجوع إلى الأحكام الخاصة المقررة في الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد و القرض نجد أنه يمنح للبنوك امتياز على جميع الأملاك و الديون و الأرصدة المسجلة في الحساب ضماناً لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصّصة لها لضمان أو لإيفاء (دفع) السندات المبيعة لها والمسلمة كرهن حيازي و كذا لضمان أي تعهد تجاهها بكفالة أو تظهير.

(1) طارق زيادة ، المرجع السابق ، ص 276 - 277.

(2) رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 122.

(3) أنظر المواد 1/986 و 2 ، 987 و 988 من التقنين المدني الجزائري.

و بمقتضى نص المادة 1/893 من التقنين المدني الجزائري التي أحالت إلى تطبيق النصوص الخاصة في مجال تحديد مرتبة الامتياز، و في هذا الصدد نجد أنّ المادة 121 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد و القرض قد تناولت هذا الحكم إذ قضت بأنّ مرتبة امتياز البنك تكون بعد امتيازات الأجراء و الخزينة و صناديق التأمين الاجتماعي و تكون هذه المرتبة للبنك المقرض ابتداءً من تاريخ تبليغ الحجز برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام إلى الغير المدين أو الذي يحوز الأموال المنقولة أو سندات الدين أو الأرصدة بالحساب، أو ابتداءً من تاريخ الإعذار الذي يرسل حسب الأشكال نفسها المطبقة في الحالات الأخرى.⁽¹⁾

ملاحظة:

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

و لا يشترط أن تكون الأوراق المالية المقدمة للممّول كضمان مملوكة للمقرض، بل يجوز أن تكون مملوكة للغير على أن يقرّ بتنازله عنها لصالح الممّول في حالة عدم حصوله على مستحقّاته الناشئة عن اتفاق التمويل.

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

(1) أنظر المواد من 121 إلى 124 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد و القرض.

الخاتمة

إنّ القطاع المصرفي الذي استفاد من عدّة مبادرات من طرف السلطة العمومية لم يُبدّ تحسُّن كافي ، كما أنّ السيولة الفائضة في البنوك تطرح مشكلاً هاماً لإستعمال الموارد، مما يجعل الإقتصاد الوطني يتعرّض لخطر التضخم .

وعلى الرغم من تحسُّن القدرات المالية لدى البنوك العمومية من جرّاء تحسُّن الوضعية الإقتصادية للبلاد ، يبقى المتعاملون الإقتصاديون بما فيهم الخواص يعانون من صعوبات الإستفادة من القروض البنكية التي ما زالت حذرة بإفراط فيما يخصّ التسيير .

فغاية أو هدف التمويل العقاري لا يمكن أن يُهمَّش الجوانب المتعلّقة بقيود الإستفادة من الموارد المصرفية ، التي تشكّل في غالب الأحيان الحاجز الأساسي لإستكمال مشروع ما وهذا لأسباب مرتبطة بوضع طالبي التمويل و غياب التأمين أو الضمان الكافي والوضع القانوني للعقار .

أما من وجهة النظر التقنية فإنّ نمط التمويل في السوق الجزائري يعاني من عدة اختلالات ، لاسيما تلك المتعلّقة بغياب تأهيل فعلي لتقنيات متطورة و غياب مستثمرين مؤهلين للتسيير العادي لهذا السوق ، إنّ المسؤولية فيما يتعلّق بإستمرار مثل هذه الوضعية تعود إلى مختلف المتعاملين ، البنوك و الدولة ، حيث دور هذه الأخيرة في هذه العملية ضروري جداً خصوصاً من خلال وضع مجموعة نصوص تشريعية و تنظيمية ، وانطلاق الإصلاحات لم يُمكن من احداث تغيير حقيقي على مستوى النصوص القانونية، بل جاء بتراكم لنصوص تنظيمية و هياكل دون مراعاة ضرورة الحاجة إلى تحديد مجالات عمل الهياكل الموجودة ، أو الحاجة إلى اغلاق مُحكّم و فعلي لكل المنظومة أو كل القوى ذات الصلة بالعقار ، وهذا ما يبرز عبر النصوص غموض الغايات المحدّدة لكل هيكل من الهياكل .

كما أنّ تعدّد هذه الهياكل و تداخل الصلاحيات في تسيير العقار أدى إلى نشوب نزاعات عرقلت حركية التمويل .

لقد تمّ تحويل العقار إلى سلسلة من المشاكل في غياب وضوح النصوص والإجراءات التي بادرها الفاعلون لأغراضهم الخاصة ، في حالة انعدام أي توضيح لمسارات اتخاذ القرارات والتحديد الفعلي للمسؤوليات وفي عدم الإستفادة المعمّمة من المعلومات التي تسمح بدورها بالحصول على العقار ، وينبغي أن تشكّل الترقية العقارية كما هو في العالم وسيلة

هامة لإستيعاب الطلب ، كما يتوجب دراسة القيود التي تتواجد سيما على المستوى تباطؤ الإجراءات و التكلفة العالية و التزام الهيئات المالية .

كما أنّ انشاء شركة اعادة التمويل و التأمين و شركة ضمان القرض العقاري قد غير المخطط العام للقطاع المالي و آليته التقليدية ، و كان لهذا التغيير أهمية ملموسة سياسياً بإعطاء سيولة للسوق الثانوية ، و سيسهل المتعاملون الجدد من مسارتوسيع سوق عمليات التمويل التأمينية ليشمل كل البنوك التجارية ، كما سيساهمون في توسيع قائمة التمويل المتوفّر للسكن و تشجيع المؤسسات المالية الأخرى على المشاركة في عمليات القروض التأمينية في اطار ضمان الإئتمانات بواسطة سندات الملكية المحددة بوضوح .

ومن أسباب اللجوء للتقنية الإئتمانية نذكر تحديد مدة القرض العقاري للخوائص و نقص تكلفته ، و بالموازاة مع ذلك تمكين الهيئات المانحة للقروض من التفاوض حول ديونها الإئتمانية و اعادة التمويل إذا ما اقتضت الحاجة من خلال امكانية اصدار عملة تعبئة يتم التنازل عنها لفائدة شركة اعادة التمويل الإئتماني التي تتمول ذاتياً من خلال اصدار سندات.

وبفضل هذ الصيغة الجديدة في التمويل أصبحت مرافقة البنوك لعملية سكنية واسعة النطاق مُمكنة تقنياً .

و بخصوص آليات وشروط تمويل السكن ، فقد أظهرت جلياً عدم تلاؤمها مع متطلبات دورة الأعمال و البناء العقاري و عدم قدرتها على الإستجابة للإحتياجات المتزايدة والمتنوعة في مجال السكن .

و فعلاً فإنّ قدرات التمويل الحالية التي تأتي أساساً من الخزينة و الإدخار الذي يحشده الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط غير كافية لتلبية هذه الإحتياجات ، ومن المهم إذن توجيه تدخّل الدولة نحو عمليات تكوين الإدخار و جمعه وتحويله إلى قروض طويلة الأمد ، تتكيف مع المجال العقاري و تشكّل دعماً مشخّصاً للأسر التي تفتح أمامها سبل الحصول على مسكن في السوق العقارية .

ويجب البحث عن استكمال الموارد من خلال تنويع مصادر التمويل على الخصوص، و تكون سوق الرهن العقاري الضامن الوحيد للتمويل البنكي ، كما يجب تحديد أعمال دعم

التمويل من خلال اقامة مؤسسات مالية ، تتوفر على موارد طويلة بنسبة تفضيلية ومستقلة عن السوق العقارية والنقدية و المؤسسات المالية الخاصة بالقرض العقاري .

ولم يمر على التصديق على القانون المتضمن توريق القروض الرهنية في الجزائر سوى أمد قصير ، إلا أنّ هذه الصيغة مميّزة لمعالجة أزمة السكن لدى الفئات المتوسطة ، لذا تبدو ضرورة البحث على مؤسسات تمويلية قادرة على التمويل الطويل الأجل و لها قدرة على التعامل مع البعد الزمني و المتغيرات عند فترة السداد ، مع الوضع في الاعتبار أنّ القانون يشكّل إطار عمل و ليس منهجية أداء ، و بالتالي المرونة و التعدّد عند توريق القروض بالنسبة للممّول .

فأزمة الرهون العقارية الأمريكية التي ظهرت على الساحة المالية، كانت بسبب فشل ملايين المقترضين لشراء مساكن وعقارات في تسديد ديونهم للبنوك ، ويبدو الهم الحالي محصورًا بإيجاد وسيلة لتطهير أزمة قطاع العقار و ارتدادها على أسواق المال من دون التأثير على الإقتصاد العالمي ، إلا أنّ الأخطار تبقى كبيرة لأنّها تطلّ ليس فقط المستثمرين في أمريكا بل في أيّ بقعة من العالم ، و باتت المعاملات تخضع لعامل المجازفة لمجرد انهيار سعر صرف الدولار .

فالجزائر و بإعتبارها دولة مصدّرة للنفط وتعتمد بشكل كبير جدًا على مداخل البترول ، فهي تتأثر بصفة مباشرة بالمشاكل التي يعانها الإقتصاد الأمريكي و التي أدت إلى تراجع قيمة الدولار .

قائمة المراجع

أولاً : باللغة العربية :

(1) - الكتب:

1. ابن منظور ، لسان العرب ، الجزء 11، دار صادر للطباعة والنشر، لبنان، 1956.
2. أبو عتروس عبد الحق، الوجيز في البنوك التجارية، الطبعة 2، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، قسنطينة ، الجزائر، 2000.
3. أحمد صالح عطية ، محاسبة الإستثمار و التمويل في البنوك التجارية ، الدار الجامعية ، مصر 2006.
4. أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر ، الجزائر، 1980.
5. ادوارد عيد، التأمينات العينية ، الطبعة 2، مطبعة المتنبى ، مصر 1995.
6. أسامة محمد الفولي و زينب عوض الله ،اقتصاديات النقود و الجديدة، مصر 2005.
7. الحاج طارق، مبادئ التمويل ، الطبعة 1، دار الصفاء للنشر و التوزيع ، الأردن ، 2002 .
8. القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، التأمينات العينية ، منشورات حلبي الحقوقية ، لبنان ، 2003 .
9. الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، الطبعة 4، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر . 2005
10. أنور طلبة ، شرح قانون التمويل العقاري ، المكتب الجامعي الحديث ، مصر ، 2005 .
11. بدوي حنى ، عقاري:اجتهادات ونصوص ، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان ، 1998.
12. ثروت عبد الحميد ، اتفاق التمويل العقاري ، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
13. حسن أحمد توفيق، التمويل و الإدارة المالية في المشروعات التجارية، مطبعة جامعة القاهرة ، مصر 1992، 1993 .

14. حمد الله محمد حمد الله ، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية في عقود الإستهلاك ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1998 .
15. حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2002.
16. رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية ، دار الجامعة الجديدة، مصر 2007 .
17. رمضان أبو السعود و همام محمد محمود ، التأمينات الشخصية و العينية ، دار المطبوعات الجامعية، مصر ، 1998.
18. زاهية سي يوسف ، عقد الكفالة ، الطبعة 3، دار الأمل ، الجزائر ، 2004.
19. زكريا الدوري و يسري السامرائي ، البنوك المركزية و السياسات النقدية، دار البارودي للنشر و التوزيع ، الأردن ، 2006.
20. سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2003 .
21. شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك ، الطبعة 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر .1992
- 22 . شوقي باهر، قانون الرهن العقاري - انحيازات سكانية مستمرة، المركز المصري لحقوق السكن ، مصر ، 2002.
23. طارق زيادة ، التأمينات و الرهونات و الإمتيازات العقارية ، دار النهار للنشر ، لبنان، 1982.
24. عبد الحميد الشواربي، عمليات البنوك في ضوء الفقه و القضاء و التشريع ، منشأة المعارف ، مصر ، 2001.
25. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء 5، الطبعة 3، منشورات حلبي الحقوقية ، لبنان ، 2000.
26. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء 3، دار احياء التراث العربي، لبنان ، 1970.

27. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، عقود الغرر (عقد التأمين)
، الجزء 7، دار إحياء التراث العربي ، لبنان ، 1970.
28. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني،التأمينات العينية و
الشخصية ، الجزء 10، دار إحياء التراث العربي ، لبنان،1970.
29. عبد الفتاح مراد ، الموسوعة العقارية ، منشأة المعارف ، مصر ، 2004.
30. عبد القادر بلطاس ، الإقتصاد المالي و المصرفي ، ديوان المطبوعات الجامعية ،
الجزائر ، 2001 .
31. عبد القادر محمد شهاب و محمد ين عبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية ،
دار الكتب القانونية ، مصر ، 2008.
32. علي بولحية بن بوخميس ، القواعد العامة لحماية المستهلك و المسؤولية المترتب
عليها في التشريع الجزائري ، دار الهدى ، الجزائر ، 2000.
33. علي فيلالي ، الإلتزامات (النظرية العامة للعقد) ، الطبعة 2، موفم للنشر والتوزيع،
الجزائر ، 2005.
34. قادة شهيدة، المسؤولية المدنية للمنتج، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2007.
35. قذري عبد الفتاح الشهاوي ، موسوعة التمويل العقاري ، توزيع منشأة المعارف ،
مصر ، 2004 .
36. لعشب محفوظ ، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية،
الجزائر ، 2004.
37. محمد علي محمد أحمد البنا، القرض المصرفي ، الطبعة الاولى، دار الكتب العلمية
لبنان ، 2006 .
38. محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الإلتزام ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ،
1983.
39. محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ، المؤسسة الوطنية للكتاب،
الجزائر ، 1985 .
40. مصطفى رشدي شيحة ، النقود و المصارف و الإئتمان ، دار الجامعية الجديدة للنشر،
مصر، 1999 .

41. محمد سعيد أنور سلطان، ادارة البنوك ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2005.
42. محمد صالح الحناوي، المؤسسات المالية ، الدار الجامعية، مصر، 1998.
43. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني (التأمينات الشخصية و العينية) ، منشأة المعاف ، مصر ، 2005 .
44. منير ابراهيم هندي ، ادارة البنوك التجارية ، الطبعة 3 ، المكتب العربي الحديث، مصر، 2006 .
45. نبيل ابراهيم سعد، النظرية العامة للإلتزام ، الجزء 1 ، دار المعرفة الجامعية مصر، 1994 .
46. نجوى ابراهيم البدالي ، عقد الإيجار التمويلي ، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر ، 2005 .
47. هشام زوين و محسن زوين، التمويل و الرهن العقاري ، الواقع و التطبيق ، دار الكتاب الذهبي ، مصر.
48. هيثم صاحب عجام ، نظرية التمويل ، الجزء 1، دار زهران للنشر و التوزيع ، الأردن ، 2001 .

(2) - الرسائل و المذكرات الجامعية :

1. العيد حداد، الحماية القانونية للمستهلك في ظل اقتصاد السوق ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق ، الجزائر ، 2002.
2. بشير بن جودي ، ضمان القروض البنكية ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، فرع عقود و مسؤولية ، كلية الحقوق ، الجزائر ، 2005.
3. طالي لطيفة ، القرض العقاري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، فرع عقود و مسؤولية ، كلية الحقوق ، الجزائر ، 2004.
4. فضيل نورة ، النظام القانوني للتأمين على القرض في الجزائر ، مذكرة لنيل سشهادة ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، الجزائر، 2005 .

(3) -المقالات:

1. بختة موالك ، " الحماية الجنائية للمستهلك في التشريع الجزائري " ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية ، الجزء 37، رقم 2 ، الجزائر، 2000.
2. محمد مرابط، " الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية " ، مجلة الموثق ، العدد6، الغرفة الوطنية للموثقين ، الجزائر، 2000 .
3. مجلة الموثق ، العدد03، تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين ، سبتمبر -أكتوبر ، الجزائر ، 2001 .
4. محمد باوني ، " العمل المصرفي وحكمه الشرعي " ، مجلة العلوم الإنسانية، العدد16، جامعة قسنطينة ، الجزائر ، 2001 .
5. محمد بودالي ، " مدى خضوع المرافق العامة و مرتقيها لقانون حماية المستهلك " ، مجلة الإدارة ، العدد24، الجزائر، 2002 .
6. محمد محمد أبو زيد ، " حقوق و التزامات المستثمر ازاء الممول وفقا لإتفاق التمويل العقاري " ، مجلة العلوم القانونية و الإقتصادية ، العدد2، السنة 47، جامعة عين شمس ، مصر ، 2005 .
7. محمد بودالي، " الإئتمان الإستهلاكي في الجزائر " ، مجلة العلوم القانونية و الإدارية العدد2، مكتبة الرشاد للطباعة و النشر و التوزيع ن جامعة سيدي بلعباس ، الجزائر ، 2005 .
8. محمد محمد أبو زيد ، " اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية " ، مجلة العلوم القانونية و الإقتصادية ، العدد2، السنة 47 ، جامعة عين شمس ، مصر ، 2005 .
9. تريكي كرين ، " الإستعلام المصرفي و التسيير الوقائي لخطر القرض في المصرف الجزائري " ، حوليات مخبر الدراسات و البحوث ، المجلد 6، مطبعة القصبة ، الجزائر ، 2005 .
10. عبد الوهاب بوكرواح، " البنوك تتطلق في منح القروض العقارية " ، مجلة مال وأعمال تصدر عن الخلدونية للإتصال ، الجزائر، سبتمبر ، 2006 .

11. مجلة تصدر عن مجلس الأمة ، " ضمانات الطلب الأول للقرض و اشكالية الأساس القانوني " ، العدد 24 ، الجزائر ، جانفي - فيفري 2006.

(4) : النصوص القانونية و التنظيمية:

- 1 - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.
- 2- الأمر رقم 59 /75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم.
- 3- القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتضمن قانون النقد والقرض، ج ر العدد 16 .
- 4- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر العدد 49.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 39/90 المؤرخ في 30 جانفي 1990 المتعلق برقابة الجودة و قمع الغش ، ج ر العدد 05.
- 6- القانون رقم 02/04 المؤرخ في 23 يونيو 2004 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية ، ج ر العدد 41 .
- 7- القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، ج ر العدد 15.
- 8- القانون رقم 12/86 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتعلق بنظام البنوك والقرض ، ج ر العدد 34.
- 9- الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 27 أوت 2003 المتعلق بالنقد و القرض ، ج ر العدد 52.
- 10- الرسوم التنفيذية رقم 58/94 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، ج ر العدد 13.

11- المرسوم التنفيذي رقم 84/93 المؤرخ في 23 مارس 1986 المحدد لشروط الإكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط دفتر الشروط النموذجي لعقد حفظ الحق، ج ر العدد 10.

12- قانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس المتعلق بالترقية العقارية المؤرخ في 04 مارس، ج ر العدد 10.

13- المرسوم التنفيذي رقم 406 /97 المؤرخ 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر العدد 37.

14- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن تنظيم النشاط العقاري، ج ر العدد 14.

15- المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقارية و تحديد كيفيات تازيمها، ج ر العدد 25.

16- المرسوم رقم 39/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المحدد لشروط منح القروض بعنوان عمليات الترقية العقارية وكيفياته، ج ر العدد 10.

17- الأمر رقم 78/67 المؤرخ في 11 ماي 1967 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، ج ر العدد 40.

18- المرسوم رقم 177/84 المؤرخ في 21 يوليو 1984 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن وتحويل أعماله و أملاكه و حقوقه و التزاماته و مستخدميه، ج ر العدد 30.

19- المرسوم 85/85 المؤرخ في 30 لأفريل 1985 المتضمن انشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، ج ر العدد 19.

20- القانون رقم 204/64 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، ج ر العدد 26.

21- الامر رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بالتعاونيات العقارية، ج ر العدد 12

22- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 09 أفريل 2002 يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 الذي يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94

- المؤرخ في 04 أكتوبر 1998 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ، ج ر العدد 32
- 23- المرسوم الرئاسي رقم 442/02 المؤرخ في 16 ديسمبر 2002 المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 7131 أ، الموقع في 29 أكتوبر 2002 بالجزائر بين الجمهورية الجزائرية و البنك الدولي للإنشاء و التعمير لتمويل مشروع المساعدة التقنية لتطوير القرض الرهنى ، ج ر العدد 84 .
- 24- مقرر رقم 02/02 المؤرخ في 20 فيفري 2002 المتضمن اعتماد شركة اعتماد ايجاري ، ج ر العدد 72 .
- 25- المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك ، ج ر العدد 25.
- 26- قرار مؤرخ في 14 ماي 2002 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك ، ج ر العدد 41.
- 27- المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 يناير 2003 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار ، ج ر العدد 04.
- 28- المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المؤرخ في 02 نوفمبر 2004 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، ج ر العدد 69.
- 29- المرسوم التنفيذي رقم 137/04 المؤرخ في 21 أبريل 2004 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 105 /01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، ج ر العدد 105 ، ج ر العدد 27 .
- 30- مقرر رقم 01/97 المؤرخ في 6 أبريل 1997 المتضمن اعتماد بنك ، ج ر العدد 33 .

- 31- مقرر رقم 01/98 المؤرخ في 06 أفريل 1998 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية ، ج ر العدد 27.
- 32- المرسوم التنفيذي رقم 84/93 المؤرخ في 23/03/1993 المحدد لشروط تخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية ، ج ر العدد 20 .
- 33- المرسوم التنفيذي رقم 91 / 148 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره ، ج ر العدد 25 .
- 34- المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04 اكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للعائلات ، ج ر العدد 66 .
- 35- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 مارس 1998 الذي يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04 اكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للعائلات، ج ر العدد 41 .
- 36- المرسوم التنفيذي رقم 91/144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن اعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط و أيلولة أمواله و انشاء الصندوق الوطني للسكن ، ج ر العدد 25.
- 37- المرسوم التنفيذي رقم 91/145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر العدد 25 .
- 38- المرسوم التنفيذي رقم 91/146 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن كفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن ، ج ر العدد 25 .
- 39- المرسوم التنفيذي رقم 95/308 المؤرخ في 07 مارس 1995 المتعلق بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تقترض لتمويل البناء و شراء المساكن ، ج ر العدد 59 .
- 40- الأمر رقم 95/07 المؤرخ في 25 يناير 1975 المتعلق بالتأمينات ، ج ر العدد 13
- 41- الأمر رقم 96/09 المؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بالقرض الإيجاري ، ج ر العدد 03 .
- 42- القانون رقم 86/07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر العدد 10 .

43- النظام رقم 13/94 المؤرخ في 02 يونيو 1994 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية ، ج ر العدد 72.

(5) . الملتقيات :

1. سليمان ناصر، "مبادئ التمويل في عمليات البنوك الإسلامية" ، الملتقى الدولي حول أخلاق الإسلام و اقتصاد السوق ، المجلس الإسلامي الأعلى ، الجزائر، 29/03/2006
2. الغرفة الوطنية للموثقين ، مداخلة الأستاذ ميشال قريمالدي ، الملتقى الوطني الثاني حول تعميق المعارف القانونية للموثق، المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر ، 2005 .

(6) . التقارير:

1. المجلس الإقتصادي والإجتماعي ، لجنة السكان والإحتياجات الإجتماعية ، تقرير حول السكن الإجتماعي ، مارس ، 1995 .
2. المجلس الإقتصادي والإجتماعي، الفوج المتخصص في السكن ،مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية للسكن ، التقرير 02 ، اكتوبر ، 1995.
3. المجلس الإقتصادي والإجتماعي، لجنة التهيئة العمرانية و البيئة ، تقرير حول السكن، مارس ، 1995 .
4. المجلس الإقتصادي والإجتماعي، لجنة التهيئة العمرانية و البيئة، رأي حول الإستراتيجية الوطنية للسكن للفترة ما بين 1996-2000 ، الدورة السادسة .
5. المجلس الإقتصادي والإجتماعي، لجنة التقييم ، تقرير حول الظرف الإقتصادي والإجتماعي السداسي الثاني من سنة 2004 ، دورة 26، جويلية 2005.
6. بنك الجزائر ، التطورات الإقتصادية النقدية في الجزائر ، 6 نوفمبر 2007 .

(7) . الوثائق :

1. دليل من الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط .
2. دليل من بنك التنمية المحلية .
3. دليل من الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره .
4. دليل من شركة إعادة التمويل الرهني .
5. وزارة السكن و العمران ، رسالة عدل ، العدد 01 .

(8) . القواميس و المعاجم:

. الفيروز الآبادي ، القاموس المحيط ، الجزء 4، الطبعة 2، المطبعة الحسينية ، القاهرة، 1344 هـ .

(9) . الجرائد :

1. بشير مصيطفى، جريدة الشروق : 2007/01/04 .
2. عزوز سعاد ، " La cnep " تتوقف عن تمويل السكن ، جريدة الشروق : 2007/04/03 .
3. جريدة الشروق : 2007/06/24 .
4. الرئيس المدير العام لفرع العقار بالصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط ، جريدة الخبر : 2007/11/21 .

(10) . مواقع الانترنت :

1. موقع الأكاديمية العربية ، تناقش مشاكل الإسكان و معوقات التمويل العقاري في الوطن العربي ، القاهرة ، 2006/02/19 .
2. محمد فتحي ، اسلامي للتمويل الإقتصادي .
3. منتديات كلية الإقتصاد حلب ، السنة الأولى، قسم العلوم المالية و المصرفية ، جوان 2006 .
4. بنك دبي الإسلامي ، 2008/12/06 .
5. الصحيفة الإقتصادية ، 2007/07/22 .

www. Eco world .Mag.Com .6

www . Srh. Dz.Com .7

www.Bea.Dz.Com .8

9. مصطفى دالع اثر الازمة الأمريكية على الإقتصاد الجزائري ، موقع الصحيفة الإقتصادية : 20007/12/01 .

10. نبيل الملاح ، قراءة في انعكاسات الازمة المتاية العالمية ، موقع المجلة الإقتصادية ، 2008./11/05

11. حازم الببلاوي ، الازمة المالية العالمية الحالية ، www.ild-Alraid.com .

ثانياً : باللغة الفرنسية:

I) - LES OUVRAGES :

1. **Abdelkarim Sadeg** , Système bancaire Algérien , cottissement , Beraduane , Alger , 2005 .
2. **Abdelkarim Sadeg** , Réglementation de l'activité bancaire , tome1, d' imprimer sous les presses Alger, 2006 .
3. **Alain Durance** , Pratique de l' immobilier, le financeme logement , Masson, Paris , France, 1992 .
4. **Ammour Ben Halima** , Pratique des techniques bancaires , éditions Dahlab, Alger, 1997.
5. **Bernard lecour** , faire construire, acheter son logement , éditions de puits fleuri ,France ,1992.
6. **Boutelet Blocaille**, Droit du crédit , 2^{ème} édition, Masson, Paris,France, 1995.
7. **Farouk Bouyakoub** , l'entreprise et le financement bancaire , Casbah édition , Alger, 2000.
8. **Françoise Dekeuwer Défossey**, Droit bancaire , 8ème édition , édition Dalloz , Paris , France, 2004.

9. **Luc Bernet –Rolla** , principes de technique bancaire , 24 ème édition , Dunod , Paris, France , 2006.
- 10 . **Mansouri Mansour** , Système et pratique bancaire en Algérie , éditions et distributions Houma , Alger, 2005
11. **Patrice Bouteiller et François Ribey** , l' exploitation de banque et droit , 3 ème édition , imprimé par Jouve , France , 2000 .
- 12 . **Trierry Bonneau** , Droit bancaire , 5^{ème} édition, édition Delta , LGDJ , Liban , 2003.

II) - ARTICLES :

1. **AJDI** , L'actualité juridique : droit immobilier ,N=° 01, imprimé de Lindre, Paris, France , 2
2. **habitat et immobilier** : finance de l'habitat : la politique de l' état en matière d'aide au logement , revue d'habitat et construction, N=°02 .Janvier, Février, 1999.
3. **Cnep News** , Numéro spécial,les banques et le financement l'immobilier.
4. **Cnep News**, N=° 02, Octobre, 1999
5. **Cnep News** , Numéro spécial, immobilierkles banques et les financements immobiliers, Mars ,2004 .
6. **Cnep News** , Numéro spécial, Mars,2005 .
7. **Cnep News**, N=° 25, Avril,2006 .
8. **Cnep News**, N=°26, JUILLET, 2006 .
- 9 . **Cnep News**, N=°28, Janvier,2007 .
10. **La Cnep en chiffre** , direction statistique et développement : Cnep, 1995.
- 11 **Ministère de l'habitat** et de l'urbanisme ,CNL, Guide de l'aide pour l'accession à la propriété :AAP .
12. **Société de garantié du crédit immobilier** , Rapport d'activité 2001.

الفهرس

أ	.....مقدمة
02	..... الفصل الأول : ماهية التمويل العقاري
04	..... المبحث الأول : مفهوم التمويل العقاري
05	..... المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري وأهميته
05	..... الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري
05	..... أولا - المقصود بالتمويل
06	..... ثانيا: المقصود بالعقار
10	..... الفرع الثاني: أهمية التمويل العقاري
10	..... أولا - الأهمية المالية و الإقتصادية
10	..... I- الأهمية المالية
12	..... II- الأهمية الإقتصادية
13	..... ثانيا - الأهمية الإجتماعية و القانونية
13	..... I- الأهمية الإجتماعية
14	..... II- الأهمية القانونية
17	..... المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري وطبيعته
17	..... الفرع الأول : خصائص التمويل العقاري
17	..... أولا : التمويل العقاري عقد مالي ومن العقود ذات التنفيذ المتتابع
17	..... I- التمويل العقاري عقد مالي
18	..... II- التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع
20	..... ثانيا: التمويل العقاري من عقود الإذعان وعقود الإستهلاك
20	..... I- التمويل العقاري من عقود الإذعان
25	..... II- التمويل العقاري من عقود الإستهلاك
30	..... الفرع الثاني : طبيعة التمويل العقاري

35	.....المبحث الثاني : صيغ التمويل العقاري
36	.....المطلب الاول: القروض العقارية
36	.....الفرع الاول: تعريف القروض وأنواعها
37	.....أولاً- تعريف القروض
39	.....ثانياً- أنواع القروض
39	.....I- تصنيف القروض وفقاً لمدتها و وفقاً للنشاط الممول
39	.....1- تصنيف القروض وفقاً لمدتها
39	.....أ - قروض قصيرة الأجل
39	.....ب - قروض متوسطة الأجل
40	.....ج- قروض طويلة الأجل
40	.....2- تصنيف القروض وفقاً للنشاط الممول
40	.....أ- قروض إنتاجية
40	.....ب- قروض استهلاكية
40	.....ج- قروض تجارية
40	.....د- قروض مضاربة
41	.....II - تصنيف القروض وفقاً للغرض منها ومن حيث الضمان
41	.....1 - تصنيف القروض وفقاً للغرض منها
41	.....أ- قروض صناعية
41	.....ب- قروض زراعية
41	.....ج- قروض عقارية
41	.....د- قروض شخصية
41	.....2- تصنيف القروض من حيث الضمان
41	.....أ-قروض مكفولة بضمان

41	.....ب-قروض غير مكفولة بضمان
42	.....الفرع الثاني: مفهوم القروض العقارية
42	.....أولاً- تعريف القروض العقارية و خصائصها
42	.....I- تعريف القروض العقارية
43	.....II- خصائص القروض العقارية
47	.....ثانياً- أنواع القروض العقارية
47	.....I- قروض للحصول على الملكية
47	.....1- قرض لشراء مسكن ترقوي لدى المرقى العقاري
47	.....2- قرض لشراء مسكن لدى الأفراد الخواص
48	.....3- قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم
48	.....أ- فائدة المقاولين من عقد البيع بناء على التصاميم
49	.....ب- فائدة الزبائن من عقد البيع بناء على التصاميم
49	.....II- قرض من أجل البناء
49	.....1- القرض الموجّه لبناء مسكن في إطار البناء الذاتي أو التعاونية العقارية
50	.....2- القرض الموجّه لتعليق أو توسيع مسكن
50	.....3- القرض الموجّه لتهيئة مسكن
51	.....4- القرض الموجّه لشراء قطعة أرض للبناء
51	.....الفرع الثالث : تمويل السكن الاجتماعي و تمويل الترقية العقارية
51	.....أولاً- تمويل السكن الاجتماعي
53	.....ثانياً - تمويل الترقية العقارية
53	.....I- مفهوم الترقية العقارية
54	.....II- الإطار القانوني للترقية العقارية
54	.....1- على مستوى المؤسساتاتي
56	.....2- على المستوى المالي
58	.....III- شروط تمويل الترقية العقارية

59	المطلب الثاني: البيع عن طريق الإيجار و القرض الإيجاري العقاري.....
59	الفرع الأول: البيع عن طريق الإيجار.....
60	أولاً - تعريف صيغة البيع عن طريق الإيجار.....
61	ثانياً- شروط البيع عن طريق الإيجار و كيفية ته.....
63	الفرع الثاني: القرض الإيجاري العقاري.....
63	أولاً- تعريف القرض الإيجاري العقاري.....
66	ثانياً- صور القرض الإيجاري العقاري.....
70	ثالثاً- إيجابيات صيغة القرض الإيجاري العقاري.....
73	الفصل الثاني : الإطار التنظيمي لاتفاق التمويل العقاري.....
75	المبحث الأول : أطراف اتفاق التمويل العقاري
76	المطلب الأول : الهيئات المانحة للتمويل العقاري
79	الفرع الأول : الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط و الصندوق الوطني للسكن....
79	أولاً - الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط.....
79	I - نشأة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط.....
81	II - مهام الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط.....
81	1- جمع الادخار و تمويل السكن.....
81	أ- جمع الادخار.....
82	ب - تمويل السكن.....
83	2- تمويل الترقية العقارية.....
87	ثانياً - الصندوق الوطني للسكن CNL.....
87	I - نشأة الصندوق الوطني للسكن و مهامه.....
87	1- نشأة الصندوق الوطني للسكن.....
87	2- مهام الصندوق الوطني للسكن.....
88	II- موارد الصندوق الوطني للسكن و مساعدة الدولة للحصول على الملكية.....
88	1- موارد الصندوق الوطني للسكن.....
88	2 - مساعدة الدولة للحصول على الملكية.....

89	أ - كيفية الحصول على المساعدات المالية.....
89	ب - هدف المساعدة المالية.....
90	ج - أشكال دفع المساعدة المالية.....
90	د - محاور منح المساعدة المالية.....
90	و - شروط قبول (منح) المساعدة المالية.....
91	III - طريقة تدخل الصندوق الوطني للسكن.....
92	IV - الامتيازات الممنوحة للمستفيدين.....
93	الفرع الثالث: القرض الشعبي الجزائري و بنك التنمية المحلية.....
93	أولاً - القرض الشعبي الجزائري CPA.....
94	ثانياً- بنك التنمية المحلية BDL.....
96	المطلب الثاني: الهيئات الضامنة للتمويل العقاري.....
97	الفرع الأول : شركة إعادة التمويل الرهني و شركة ضمان القرض العقاري.....
97	أولاً - شركة إعادة التمويل الرهني SRH.....
97	I - تعريف شركة إعادة التمويل الرهني و مهامها.....
97	1 - تعريف شركة إعادة التمويل الرهني.....
98	2 - مهام شركة إعادة التمويل الرهني.....
99	II- مصادر شركة إعادة التمويل الرهني و مزايا الإقتراض منها.....
99	1- مصادر شركة إعادة التمويل الرهني.....
99	2- مزايا الاقتراض من شركة إعادة التمويل الرهني.....
101	ثانياً- شركة ضمان القرض العقاري SGCI.....
101	I- تعريف شركة ضمان القرض العقاري و أهدافها.....
101	1- تعريف شركة ضمان القرض العقاري.....
101	2- أهداف شركة ضمان القرض العقاري.....
101	II - مصادر تمويل شركة ضمان القرض العقاري و ضماناتها.....
101	1 - مصادر تمويل شركة ضمان القرض العقاري.....
102	2- ضمانات شركة ضمان القرض العقاري (مجال نشاط الشركة).....

102	أ- ضمان قروض المؤطرين.....
102	ب - ضمان قروض الخواص.....
104	الفرع الثاني: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية"FGCMPI".
104	أولاً - نشأة الصندوق و مهامه.....
104	I- نشأة صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.....
104	II- مهام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.....
104	ثانياً- موارد (مصادر) صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية....
105	المطلب الثالث : طالب التمويل
105	الفرع الأول : طالب التمويل العقاري شخص طبيعي.....
106	أولاً - طالب التمويل من غير ذوي المداخل المنخفضة.....
106	ثانياً- طالب التمويل من ذوي المداخل المنخفضة.....
108	الفرع الثاني : طالب التمويل شخص اعتباري(معنوي).....
111	المبحث الثاني: القواعد المطبقة على اتفاق التمويل العقاري
111	المطلب الأول : آليات منح التمويل العقاري
112	الفرع الأول : تقديم طلب التمويل العقاري و إعداد الملف
112	أولاً - تقديم طلب التمويل العقاري.....
113	I - المعلومات المتعلقة بشخص المُقترض أو طالب التمويل.....
114	II- المعلومات المتعلقة بالعملية المُموّلة بالقرض.....
116	ثانياً - إعداد ملف التمويل و دراسته.....
116	I- إعداد ملف التمويل.....
116	1- الوثائق العامة والمشاركة مع كل أصناف التمويل العقاري.....
117	2- الوثائق الخاصة بكل صنف من أصناف التمويل العقاري.....
118	II - دراسة طلب التمويل.....
118	الفرع الثاني : تقديم الإسهام الشخصي المُسبق و تأسيس الضمانات.....
118	أولاً - تقديم الإسهام الشخصي المُسبق.....
119	ثانياً - تأسيس الضمانات.....

122	المطلب الثاني : الآثار المترتبة عن عملية منح التمويل العقاري.....
122	الفرع الأول : التزامات طرفي التمويل العقاري.....
122	أولاً - إلتزامات المُموّل.....
123	I - الإلتزام بالنزاهة و الإخلاص في العمل و بالإعلام.....
123	1- الإلتزام بالنزاهة.....
123	2- الإلتزام بالإخلاص في العمل.....
125	3 - الإلتزام بالإعلام.....
125	أ- تعريف الإلتزام بالإعلام.....
126	ب- مضمون الإلتزام بالإعلام.....
128	ج - جزاء الإخلال بالإلتزام بالإعلام في اتفاق التمويل العقاري.....
129	II - الإلتزام بالسّر المهني و الإلتزام بمنح مبلغ التمويل.....
129	1- الإلتزام بالسّر المهني.....
129	أ- تعريف الإلتزام بالسّر المهني.....
129	ب- مضمون الإلتزام بالسّر المهني.....
131	ج- جزاء الإخلال بالإلتزام بالسّر المهني.....
133	2 - التزام المموّل بمنح مبلغ التمويل.....
133	أ- نقل ملكية مبلغ التمويل (القرض).....
133	ب- تسليم مبلغ التمويل (القرض).....
134	ج- عدم المطالبة برّد المثل.....
135	ثانياً - إلتزامات طالب التمويل.....
135	I- الإلتزام بدفع أقساط مبلغ التمويل.....
136	1- المدين و الدائن في الإلتزام بدفع الأقساط و محله.....
136	أ - المدين في الإلتزام بدفع الأقساط.....
137	ب- الدائن في الإلتزام بدفع الأقساط.....
137	ج- محل الإلتزام بدفع الأقساط.....
138	2- مكان الوفاء بالأقساط و زمانه.....

138	أ- مكان الوفاء بالأقساط.....
138	ب - زمان الوفاء بالأقساط.....
139	3- إثبات الوفاء أو الدفع.....
139	II- الالتزام بدفع الفوائد.....
143	الفرع الثاني: ضمانات التمويل العقاري.....
145	أولاً - الضمانات الشخصية: Les garanties personnelles.....
145	I- الكفالة: Le cautionnement.....
145	1- مفهوم الكفالة.....
145	أ- تعريف الكفالة.....
147	ب - شروط الكفالة.....
148	2- آثار عقد الكفالة.....
148	أ - العلاقة بين الدائن و الكفيل.....
149	ب- العلاقة بين الكفيل و المدين.....
150	II- التأمين.....
152	1- التأمين المتعلق بالمال العقاري المُمَوَّل بالقرض المرهون.....
152	أ- تأمين الكفالة.....
152	ب- تأمين القرض.....
153	2- التأمين المتعلق بالمُقْتَرَض.....
155	ثانياً - الضمانات العينية: Les garanties réelles.....
155	I- الرهن الرسمي: Hypothèque.....
156	1- مفهوم الرهن الرسمي.....
156	أ- تعريف الرهن الرسمي.....
157	ب- شروط إنشاء الرهن الرسمي.....
159	2- آثار الرهن الرسمي.....
159	أ - آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمُمَوَّل.....
159	ب- آثار الرهن بالنسبة لطالب التمويل.....

162	.....-II الرهن الحيازي
162	.....1- مفهوم الرهن الحيازي
163	.....2 - آثار الرهن الحيازي
163	.....-III الامتياز
166	.....خاتمة
169	.....قائمة المراجع
182	.....الفهرس