

جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الإقتصادي و الأعمال

عنـوان المذكرة

القرض العقاري كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الإقتصادي و الأعمال
تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:

- موهوبي محفوظ

من إعداد الطالبين:

- تواتي منير

- علول نصيرة

تاريخ المناقشة: 2015/09/16

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذ: أوديع ، أستاذ مساعد "أ"، بجامعة عبد الرحمن ميرة، رئيسا.

الأستاذ: موهوبي محفوظ ، أستاذ مساعد "أ"، بجامعة عبد الرحمن ميرة، مشرفا و مقررا.

الأستاذ: سقلاب فريدة ، أستاذة مساعدة "أ"، بجامعة عبد الرحمن ميرة،ممتحنة.

السنة الجامعية: 2014 - 2015.

كلمة شكر

الحمد لله الذي أنعم علينا بوافر النعم، والشكر له على ما أولانا
من الفضل والكرم، والصلاة والسلام على محمد، سيد العرب والعجم
المبعوث لسائر الأمم، وعلى آله وأصحابه ومن سار على نهجه إلى يوم
الدين.

قبل كل شيء، نشكر الله الذي قدرنا على انجاز هذا العمل

المتواضع

وعرفانا منا بجميل من ساهم من قريب أو بعيد في انجاز

مذكرتنا هذه، نتقدم بجزيل الشكر إلى:

الأستاذ المشرف " موهوبي محفوظ " الذي لم يبخل علينا بنصائحه

وتوجيهاته القيمة، ولما أبداه من صبر علينا، جزاه الله

عنا خير الجزاء ونطلب من الله عز وجل أن يجعل عملنا هذا صدقة جارية ينتفع بها.

إلهام

الحمد لله ربي العالمين، خلق اللوح و القلم، و خلق الخلق من عدم، و دبر الأرزاق، والآجال بالمقادير حكم، وجعل الليل بالنجوم في الظلام.

الشكر و الحمد الكثير، في الأول والأخير لله العلي القدير، الذي وفقن لإتمام هذا العمل بفضلته وعلنا إلى ما نحن فيه.

إلى من كلله الله بالصيبة والوقار...إلى من علمني العطاء بدون انتظار...إلى من أحمل اسمه بكل اقتنار...والذي العزيز.

إلى ملكي في الحياة...إلى معني الحب وإلى معني الحنان والتفاني...إلى بسمة الحياة وسر الوجود...إلى أغلى الحبايب...أهلي الحبيبة.

إلى من كانوا ملاذي وملجئي وسندي أخواتي، إخوتي كل باسمه حفظكم الله بلطفه.

إلى الملائكة التي تنير رحاب البيت: ليا و يانيس نوركم الله.

كما أتقدم بهذا الشكر إلى أسرتي في التعليم. أساتذتي من الابتدائي إلى التعليم العالي، إلى دفعة الطلبة تخصص عقاري وأخص بالذكر زميلي "منير".

إلى كل الأصدقاء: أمنة و عائلتها، جيجي التي كانت لي عوناً، ياسمينة، ليندة، نورة، وفاء و حلیم، ويسر الله أموركم إلى ما هو خير إن شاء الله.

إلى كل من وسعتم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي...أهدي لهم ثمرة جهدي.

نصيرة

* قائمة المختصرات:

1_ باللغة العربية:

ج.ر : الجريدة الرسمية

ص: الصفحة .

ص.ص : من الصفحة إلى الصفحة.

2_ باللغة الفرنسية:

CNEP : Caisse National d'Epargne et de Prévoyance.

CNL : Caisse National de Logements.

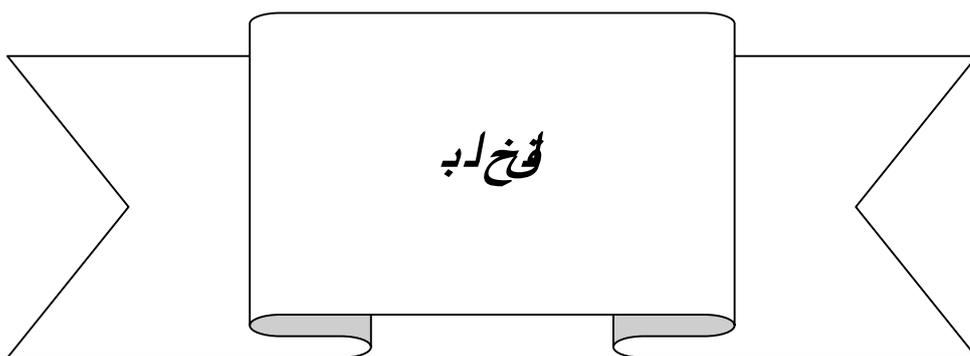
SGCI : Société de Garantie de Crédit Immobilier.

SRH : Société de Refinancement Hypothécaire.

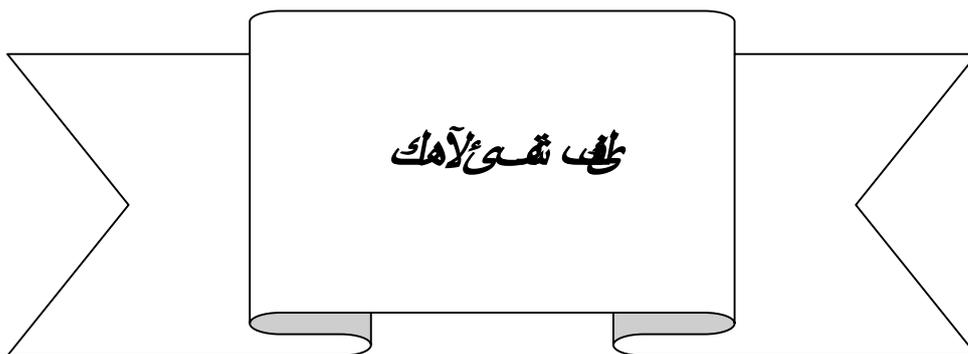
FGCMPI : le Fond de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion immobilier.

BDL : Banque de Développement Local.

CPA :Crédit Populaire d'Algerie.



مقدمة



تعتبر القروض العقارية من أهم آليات تمويل السكن، تهدف إلى مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكية مسكن كما تهدف إلى ارتفاع عرض السكنات الموجهة للبيع و هذا في حالة ما إذا كانت القروض العقارية موجهة للمتعاملين في الترقية العقارية. وبالتالي فإن القروض العقارية بصفة عامة تهدف إلى زيادة العرض و الطلب على السكنات و كل من أجل محاولة التقليل من أزمة السكن الحادة التي عرفتها الجزائر، فإن نجاعة القروض العقارية تعتبر، كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر، و العمل على تحريكه، و تمنح هذه الأخيرة عن طريق هيئات معينة من بنوك و مؤسسات مالية (المبحث الأول) ، إلا أنه و رغم التشجيع الدولة لهذه الهيئات من أجل الخوض في مجال التمويل السكني فإن هذه الأخيرة ترفض المخاطرة بأموالها، و هذه للمخاطر الناتجة عن منح القروض العقارية لتمويل المشاريع السكنية بالجزائر و لضمان ذلك هذه القروض، أعطى المشرع الجزائري ضمانات تتكفل بحمايتها هيئات أنشأت خصيصا لهذا الغرض(المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم القروض العقارية الموجهة لدعم قطاع السكن

يعد السكن و البناء أساسا جوهريا لتطور و تفتح الحضارات و تقدمه، منذ التاريخ القديم و الحديث، لذلك عمدت الجزائر على السعي لتوفير مسكن لكل مواطن جزائري، قصد رفع الطيف عنه بالنظر للمعاناة الكبيرة الناتجة عن الاستعمار، التي كانت تتسم بالتجهيل و التنصير.

لقد كرس حق السكن لكل مواطن جزائري يتمتع بكل حقوقه المدنية و السياسية ، فالسكن حق دستوري، و لو أن هذا الحق قد تراجع نوعا ما بعد الإصلاحات الاقتصادية، إذ أصبح المواطن يشارك في دعم السكن، و هذا إضافة للإعانة التي يتلقاها من قبل الدولة في هذا المجال⁽¹⁾ .

(1) -منير سليمان، الائتمان و التنمية المستدامة في الدول النامية ،دار الراتب الجامعية ، بيروت، 1996، ص.16.

السكن هو المكان الذي يشعر فيه الانسان بالأمان و الاستقرار و التمتع بالخصوصية و الانتماء، و يحقق فيه احتياجاته المختلفة الاجتماعية البيئية و الاقتصادية ، و منها تبرز حاجة الشخص إلى توفيره⁽¹⁾، لهذا يلجأ إلى الاقتراض من أجل تحقيق حلمه في امتلاك مسكن، و سبب ذلك هو الدخل البسيط و غلاء الظروف المعيشية و انخفاض القدرة الشرائية، التي أثقلت كاهله من أجل اقتناء مسكن يليق بكرامته عن طريق الادخار، ما جعله مضطرا إلى اللجوء للمساعدة الخارجية، و البحث عن الأموال اللازمة لتمويل عملية اقتناؤه لسكن عائلي لدى الغير .

تتم عملية التمويل العقاري للسكن عن طريق القرض العقاري، الذي يعتبر عملية معقدة تمر بعدة مراحل بقصد إبرام العقد المكرس لها، و تتميز هذه العملية بإجراءات طويلة و شروط يجب توفرها ، و قبل الخوض في تحليل هذا الموضوع بصفة معمقة يجب التطرق إلى مفهوم القروض العقارية(المطلب الأول) ،ومختلف أنواعها و إجراءات الحصول عليها(المطلب الثاني) .

المطلب الأول

مضمون القروض العقارية

تعد القروض العقارية وسيلة قانونية هامة بقصد إتمام انجاز مشروع سكني من قبل أشخاص القانون الخاص و ذلك في ظل غياب، أو انعدام وسائل أخرى بديلة تساهم بصفة مباشرة في دعم و تطوير قطاع السكن في الجزائر فللقروض عدة تعاريف وخصائص (الفرع الأول)،ولها شروط وأطراف متعددة(الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف القرض العقاري و خصائصه

لا يمكن الإحاطة بموضوع القرض العقاري، إلا بعد تعريف القرض بصفة عامة من عدة نواحي لغوية منها و فقهية و قانونية(أولا) و من ثم الخصائص(ثانيا) .

(1)-رملة العلجة،الرهن الرسمي و القرض العقاري، مذكرة للحصول على إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 15، 2007، الجزائر، ص.6.

أولاً: تعريف القروض العقارية

للقروض العقارية عدة تعريفات تكمن فيما يلي:

1- التعريف اللغوي:

يعرف القرض لغة على أنه: "ما تعطي غيرك من المال على أن يرده إليك بعد أجل معلوم و القرض الحسن، هو الذي يكون بلا فائدة تجارية"⁽¹⁾ لقوله تعالى: " و أقرضوا الله قرضاً حسناً"⁽²⁾، و القرض الحسن هو القرض الذي يكون بدون فائدة ربوية كما هو منصوص في أحكام الشريعة الإسلامية على وجه التحديد .

تقابل كلمة القرض مفرد "الائتمان" فيقال ائتمن فلان و عده أمنه عليه جدير بالثقة⁽³⁾ بعضكم بعضاً و كلمة "crédit" أصلها من اللاتينية "creditum" مشتقة من الأصل اللاتيني "creder" و معناها وضع الثقة "avoir la confiance".

2-التعريف الفقهي:

يعطي الفقه القانوني للقرض العقاري عدة تعاريف، حيث يعتمد الفقه الفرنسي في تحديد القرض على أربعة عناصر " المدة ،الثقة ،الخطر،غياب المضاربة"⁽⁴⁾،و لو كانت حياة القرض تمتد لساعات كما هو الحال في "crédit spot"، وعنصر الثقة يعد أهم عنصر تقوم عليه عملية الاقتراض لأنها هي الأساس الذي يمكن المقرض من منح المبلغ المالي للمقترض، و ذلك لكونه يعطيه تأميناً على أنه سيدفع له المبلغ لاحقاً⁽⁵⁾.

تتناسب الضمانات المطالب بها و كذا عنصر الخطر الذي يوجد عنصر الثقة أو يعدمه، حيث تتنوع هذه الأخطار بين خطر إفسار المدين و خطر عدم تحديد مبلغ القرض، و كذا غياب

(1) بن هادية و الجيلالي بن حاج يحيى ، القاموس الجديد للطلاب ، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991، ص.120.

(2) _أنظر الآية 20، سورة المزمّل، القرآن الكريم.

(3)_ساكر اسماعيل ،سعيداني رايح،القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الليسانس في الحقوق، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ،جامعة المدية ،2011، ص.01.

(4)-رملة العلجة، مرجع سابق، ص.07.

5)_DEKEUWER DÉFAUSSEZ ,droit bancaire, édition Dalloz, Paris, 1995 ,p .103.

المضاربة، حيث يتلقى المقرض إيرادا على منحه لمبلغ القرض. أما الفقه العربي فيعرفه على أنه: "مبادلة مال حاضر نقود أو بضاعة توعده أو تسديده أو دفع مقبل قادم"، معنى ذلك أن يتنازل أحد الطرفين للأخر عن المال، على أمل استعادته فيما بعد.

أما عميد الفقه القانوني "عبد الرزاق السنهوري" فيعرفه بقوله على أنه "عقد القرض يكون محله دائما شيئا مثليا هذا في الغالب على أن يرد مثله في نهاية القرض و يكون دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة".⁽¹⁾

3-التعريف القانوني:

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا مباشرا للقرض العقاري، لا في القواعد العامة و لا حتى في قواعد قانون القرض و النقد⁽²⁾، ذلك لأن مصطلح القرض العقاري، يتألف من مصطلحين مركبين، لكل واحد منهما مدلوله و مضمونه القانوني⁽³⁾؛ الأول هو "القرض" و الثاني هو "العقار"، و لهذا يستوجب تعريف كل مصطلح على حدى، حتى يتبين الربط بين المصطلحين و إعطاء تعريف للمصطلحين مترابطين بمعنى القرض العقاري هما:

أ-تعريف القرض:بالرجوع إلى القانون رقم 03-11 المتعلق بالنقد و القرض⁽⁴⁾، نجد المادة 68/1 تنص على ما يلي: "يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان"

(1) _ السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الملكية، الجزء الخامس، دار احياء التراث العربي، بيروت، 1952، ص.419.

(2) _ ساكر اسماعيل، رابح سعيداني، مرجع سابق، ص.2.

(3) _ مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007، ص.08.

(4) _ أمر رقم 03-11 مؤرخ في 26/08/2003، يتعلق بالنقد و القرض، ج.ر عدد 52، مؤرخة في 27/08/2003، معدل و متمم بموجب الامر رقم 10-04 مؤرخ في 26/08/2010، ج.ر عدد 50 مؤرخة في 01/09/2010.

كما أورد المشرع الجزائري تعريفاً آخر، و ذلك ما جاء في نص المادة 450 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾، التي تنص على: "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، و القدر، و الصفة " ، فعليه فإن المشرع عرف قرض الاستهلاك على أنه نوع من أنواع القروض، و يعقده الأفراد فيما بينهم أو عندما تقدمه مؤسسة قرض للفرد من أجل تلبية حاجاته الخاصة، ك شراء سلع للاستهلاك الشخصي و المنزلي بالتقسيط، و هذا النوع من القروض يختلف عن القروض العقارية، حيث أن القرض العقاري ذو طبيعة خاصة يستمدّها من الطبيعة الخاصة للعقار النشاط العقاري .

ب- تعريف العقار: عرفت المادة 683 من القانون المدني الجزائري العقار على أنه: " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول ". من خلال تعريف القرض و العقار كل على حدى، يتبين أن المشرع قد عرف العقار⁽²⁾.

من خلال تعريف القرض و العقار يمكن تعريف القرض العقاري على أنه: كل عمل يرد على الأملاك العقارية لقاء عوض، يوضع بموجبه شخص (مؤسسة القرض العقاري) أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر (المستفيد) على أن يلتزم هذا الأخير بالتوقيع كالضمان و الكفالة⁽³⁾.

(1) _أمر رقم 58-75 مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78، مؤرخة في 1975/09/26، معدل و متمم.

(2) _إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون و الحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، طبعة الثامنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص.260.

(3) _ساكر اسماعيل، رابع سعيداني، مرجع سابق، ص.04.

ثانيا: خصائص عقد القروض العقارية.

يتميز العقد الذي يربط بين المقرض و المقترض في عملية القرض العقاري، كونه يجمع بين أوصاف مستمدة من القواعد العامة و أخرى مستمدة من التقنيات الخاصة التي تحيط بممارسته، من مراكز أطرافه ، و من العملية التي يرتبط بتمويلها لذلك يتبين أن عملية القرض العقاري تتسم بالعديد من الخصائص، منها ما ينسب إلى العقد الذي تفرغ فيه العملية و منها ما يرجع إلى القرض نفسه و يستمد عقد القرض العقاري، باعتباره تصرف قانوني ينظم علاقة تعاقدية عدة خصائص من القواعد العامة، فيوصف بأنه عقد رضائي ،عقد ملزم لجانبيين ،عقد زمني ،و عقد معاوضة (1).

1_ عقد القرض العقاري عقد رضائي:

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

لما كان من المسلم به أن الرضائية من أهم المبادئ التي يقوم عليها القانون المدني بصفة عامة ،لكن يرد على هذا المبدأ استثناءات معينة تتمثل في بعض العقود، التي يجب لقيامها صحيحة تحقيق شروط شكلية معينة، فمبادئ القانون العام تدعو لاعتبار الشكلية في عقد القرض شكلية إثبات فقط ،إلا أن الواقع أو التطبيق يدعوا إلى التساؤل عن إمكانية إبرام عقد بين البنك و الفرد دون سند، أو محرر يفرغ فيه الاتفاق ، فهناك نوع معقد و خطير من العقود يستوجب لإبرامه تدخل شخص محترف له الكفاءة اللازمة و القدرة على توجيه الأطراف في تحرير العقد بدقة و وضوح ،و يتطلب أيضا الاستعانة بالإعلام و توعية الأطراف حول الخطورة التي يشكلها العقد على مصالح المتعاقدين خاصة

(1) _برجم مريم، دور التمويل العقاري في تحقيق الاستثمار عن طريق السوق الرهنية المالية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون التوثيق، جامعة قسنطينة ، 2012، ص.10.

ذمتهم المالية فيجب أن يرد في العقد بعض البنود و العبارات كالتالي تتعلق بأسعار و معدلات الفوائد ، و إبرام العقد الممول بالقرض و الضمانات المؤسسة بمناسبة عقد القرض⁽¹⁾ .

الغاية من الشكلية إذن في العقد، هو تحقيق الحماية التعاقدية اللازمة للطرف الضعيف في العقد ، و هو المقترض و يلاحظ فيما يخص عقد القرض العقاري في الجزائر و في ظل غياب نصوص تشريعية مماثلة لتلك المكرسة في التشريع الفرنسي ،ان ممارسة هذا العقد يخضع لتقنيات و إجراءات خاصة و متميزة تتطلب الكثير من التأني و الحذر⁽²⁾ ،ذلك ان التطبيق بين عقود القرض العقاري تخضع بموجب العرف و الممارسات المصرفية لنوع من الشكلية في ممارستها، و عليه يمكن القول أن الشكلية المتبعة في القروض العقارية هي شكلية إثبات وليست انعقاد.

2_ عقد القرض العقاري من العقود الزمنية:

عقد التمويل يعتبر من العقود الزمنية أو عقد المدة ، إذ تعرف هذه الأخيرة على أنها تلك العقود التي تعتبر المدة فيها عنصرا أساسيا لإبرامها ، إذ تحدد محله و هي إما ذات تنفيذ مستمر كعقدي الإيجار و العمل ، و إما عقود ذات تنفيذ دوري كعقدي التوريد⁽³⁾ . و عقد القرض العقاري من الائتمان الطويل الأجل (10 إلى 15 سنة أو أكثر)، كما و أنه من بين الشروط التي يجب أن يتضمنها اتفاق التمويل العقاري، المدة المحددة للوفاء بأقساط باقي الثمن ،لكن الواقع عكس ذلك تماما إذ أن المدة لا تتدخل في تحديد التزامات طرفي العقد⁽⁴⁾ ،فمقدار التزامات كل طرف لا تتغير بحسب المدة التي تستغرقها فترة السداد. كما أن مبلغ القرض العقاري المنتق عليه يمكن أن يسدد أو يوفي به المقترض دفعة واحدة أو أكثر وفقا لمعدل انجاز الأعمال المتعلقة بالبناء أو الترميم أو التحسين⁽⁵⁾ .

1)_ طالي لطيفة، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق (فرع العقود و المسؤولية)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص. 23 (غير منشورة).

2)_ بـرجـم مريم ، مرجع سابق، ص. 11.

3)_ حسنين محمد ، الوجيز في نظرية الالتزام ، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1983، ص. 18.

4)_ الشهاوي عبد الفتاح ، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف ، الإسكندرية، 2004 ، ص. 23.

5)_ عرعار الياقوت ، التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق (فرع قانون الأعمال) ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009، ص. 18.

3_ القرض العقاري قرض نقدي :

كأصل عام يكون المحل في عقد القرض من الأشياء المثلية القابلة للاستهلاك كالسلع و البضائع، إلا أن الحياة العملية تثبت أن الشيء المقترض يكون في معظم الحالات مبلغ من النقود، مما دفع المشرع الجزائري إلى تخصيصها بالذكر في نص المادة 450 من القانون المدني. السالفة الذكر ، فالقرض العقاري ضمن صنف او نمط القروض النقدية، حيث يكون المحل دائما في القرض العقاري مبلغا من النقود يسلمه المقرض للمقترض من اجل تمويل العملية أو المشروع العقاري⁽¹⁾ .

4_ القرض العقاري قرض بفائدة :

تنقسم القروض الاستهلاكية وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري إلى نوعين :

قروض استهلاكية مجانية ، وقروض استهلاكية بفائدة :

قرر المشرع الجزائري، بأن تكون عقود القرض الاستهلاكية المدنية المبرمة بين الأفراد دائما قروضا مجانية⁽²⁾ ، فلا يجوز لأي فرد أن يتقاضى أجرا مهما كانت طبيعته أو شكله مقابل ان يقرض مالا، أو شيئا مثليا آخر للغير ، غير أن تقاضي أجر و ثمن عقد القرض الذي يبرمه الأفراد هو أمر استثنائي يرخص به المشرع الجزائري في حالات معينة و محددة منها.

الحالة الأولى: نصت المادة 455 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " يجوز لمؤسسات القرض في حالة إيداع أموال لديها أن تمنح فائدة قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية لتشجيع الادخار"، فتعتبر إذن عملية إيداع الأموال لدى المؤسسة البنكية عمليات قرض ، و المقرض فيها هو الفرد المودع ، و المقترض هي المؤسسة المالية المودع لديها المال ، و عليه يرخص المشرع الجزائري و يجيز منح مؤسسة القرض أجرا في شكل فائدة للفرد مقابل ان تستخدم و توظف الأموال التي أودعها لديها⁽³⁾ .

(1) طالي لطيفة، مرجع سابق، ص. ص. 12.13.

(2) أنظر المادة 454 ، من القانون المدني الجزائري.

(3) بـرجم مريم، مرجع سابق، ص. 14.

الحالة الثانية: تنص المادة 456 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "يجوز لمؤسسات القرض أن تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني، أن تأخذ فائدة يحدد مقدارها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية"، و عليه فالقروض الاستهلاكية التي تبرم بين المؤسسة المالية كطرف مقرض و الفرد كطرف مقترض، هي في حقيقة الأمر ليست قروض عادية، بل تتدخل ضمن فئة القروض المصرفية التي تفتح مجال لاشتراط الفوائد اذ تعتبر القروض الصادرة عن مؤسسات القروض، قروض بفائدة بقوة القانون و بقوة العرف و العادات المصرفية⁽¹⁾.

الفرع الثاني

شروط منح القروض العقارية و أطرافها

القروض العقارية المجاورة من قبل المشرع الجزائري، لها مميزات و خصوصيات، إذ بإمكانها تشجيع منح تطوير قطاع السكن في الجزائر خاصة قروض السكنات الموجهة للأطراف، غير أن للعقار قواعد للحيطه و الحذر و السلامة لإبرام و الوصول لحقيقة هذه القروض العقارية، إضافة لظروفه فالكثير من المواطنين لا يلجؤون إليها بدافع دينه كون أنها ربوية و محرمة في الشريعة الإسلامية، فكان على المشرع تنويع طبيعة القروض العقارية لتشمل حتى عقود المضاربة، و تبادل المنافع و الإيجارات و هذا بغرض تشجيع الأفراد على اقتراض قروض حسب ميولهم، لا حسب قواعد قانونية صارمة، كما تحتوي هذه القروض على شروط (أولا)، و أطرافها (ثانيا).

أولا: شروط منح القروض العقارية.

للقروض العقارية عدة شروط، إذ يجب أن تكون الغاية منها البناء أو إكمال أو توسيع البناء، على دفعات متناسبة مع التقدم في انجاز المشروع السكني و الحد الأقصى للدفعة الأولى 5% من قيمة القرض العقاري، و يجب أن يكون القرض العقاري لغاية شراء مساكن جاهزة دفعة واحدة⁽²⁾. كما يجب على المقترض أن يرهن العقار المراد شراؤه، و تنفيذ المشروع السكني و أن يكون رهنا من الدرجة الأولى لصالح البنك المقرض، وأن يقوم بالتأمين عليه ضد المخاطر، مثل الحرائق و الزلازل و هذا

(1) _برجم مريم، مرجع سابق، ص.14.

(2) _ ساكر اسماعيل، رابح سعيداني، مرجع سابق، ص.10.

كضمان للقرض العقاري. و لا يمنح القرض للفرد إلا إذا كان مالك الأرض أو سطح أو هيكل البناء المراد تنفيذ المشروع السكني عليه⁽¹⁾، كما لا يجوز استعمالها لتسديد أية التزامات سابقة، على المقترض تجاه هذا البنك⁽²⁾.

ثانيا : أطراف عقد القروض العقارية.

ينعقد القرض العقاري بين طرفين، يسمى الأول مقرضا و يكون إما بنك أو مؤسسة مالية ، والطرف الثاني يسمى مقترضا، و الذي يكون إما فردا عاديا أو مهنيا.

1_ المقرض :

نظام القرض العقاري في ظل التوجه الاقتصادي الجديد في الساحة العقارية ،أصبح يتطلب رؤوس أموال ضخمة لإنجاز المشاريع المسطرة و تسويقها ،مما تطلب تدخل هيئات مالية مؤهلة تعمل على تمويل السكن ،و تتمثل هذه الأخيرة في البنوك و المؤسسات المالية و تجدر التفرقة بين كل من البنوك و المؤسسات المالية ،استنادا إلى الأمر رقم 03-11 السالف الذكر الذي حدد مفهومها وفقا لمفاهيم جديدة ،لأنه في السابق كانت تستخدم عبارة "مؤسسات القرض"⁽³⁾.

بعد صدور القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد و القرض⁽⁴⁾ الذي أصبح يتحدث عن البنوك لم تعد تستخدم هذه التسمية و نجد كذلك الأمر رقم 03-11 الساري المفعول ، الذي عرف البنوك في مادته 70 كما يلي: "البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبنية في المواد من 66 إلى 68 أعلاه، بصفة مهنتها العادية." و تنص المادة 66 من نفس الأمر على: "تتضمن العمليات المصرفية تلقي الأموال من الجمهور و عمليات القرض ،و كذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن و إدارة هذه الوسائل"

(1) www.banque.dz/cnep تاريخ الاطلاع على الموقع 2015/07/26.

(2) ساكر إسماعيل ،رايح سعيداني مرجع سابق،ص.11.

(3) انظر المادة 456 من قانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

(4) قانون رقم 90-10 مؤرخ في 14/04/1990 ، يتعلق بالنقد و القرض ،ج.ر عدد 16 ، مؤرخة في 14/04/1990(ملغى).

أما المادة 71 من الأمر رقم 03-11 و في إطار التعريف بالمؤسسات المالية تنص على: "لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم و إدارة وسائل الدفع او وضعها تحت تصرف زبائنها و بإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى".

أ- البنوك :

تلعب البنوك دورا هاما في تمويل الترقية العقارية، فهناك بنوك وطنية و بنوك أجنبية دخلت دائرة التمويل العقاري (1).

▪ البنوك الوطنية(الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط).

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ،من أوائل البنوك التي لعبت دورا هاما في التنمية الاقتصادية ، وهو كذلك الاول الذي تخصص في تمويل قطاع العقارات (2)،وقد تم تأسيسه بتاريخ 1964/08/10 بموجب القانون رقم 64-227الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط(3)، و يعتبر مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية و بالاستقلال المالي(4).

ان الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، مؤسسة مالية متخصصة في مجال العقار لاسيما جمع الادخارات في هذا المجال ، و تمويل السكن و بيعه(5).

تكمن صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، باعتباره كعمول للسكن و نشاط الترقية العقارية بصفة خاصة في:

- (1)_ قريس امين، تمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اقتصادي (فرع قانون الضبط الاقتصادي)، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة، 2014، ص.06.
- (2)_عرعار الياقوت ، مرجع سابق، ص.78.
- (3)_قانون رقم 64-227مؤرخ في 1964/08/10، يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، ج.ر عدد 26،مؤرخة في 1964/08/25(ملغى).
- (4)_انظر المادة 01 ، قانون 227-64 ،نفس المرجع.
- (5)_ قريس امين ،نفس المرجع ،ص.07.

-تمويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط للمتعاملين في الترقية العقارية :

يقوم الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، بتمويل المتعاملين في الترقية العقارية بالمفهوم المحدد في نص المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري⁽¹⁾.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط تمويلات للمقاولين و المؤسسات المتخصصة بالتهيئة لشراء أوتهيئة أراضي مخصصة لمشاريع عقارية، كما يقوم بتمويل شراء أملاك عقارية من أجل اتمامها أو تجديدها، و في جميع الحالات على المتعامل الراغب في الحصول على قرض من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط أن يتقدم بطلب مرفقا بملف قانوني و تقني و آخر مالي⁽²⁾.

- تمويل المستفيدين :

يقوم الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، بمنح قروض للمستفيدين من السكنات المنجزة في اطار الترقية العقارية ، سواء تلك الممولة من طرف الصندوق نفسه أو غيرها ، حيث تتخذ نسبة مساهمة الصندوق في تمويل الأفراد حسب نوعية السكن⁽³⁾، إذ يقدم قروض من أجل شراء مسكن ترقوي من متعهد عقاري، أو لشراء مسكن وفق صيغة البيع على مخطط ،أو وفق صيغة السكن الاجتماعي التساهمي، أو صيغة البيع بالتأجير.

▪ البنوك الأجنبية (سوسيتي جنيرال) :

تأسست في عام 1999، يعتبر إحدى الفروع التابعة لمجموعة سوسيتي جنرال الفرنسية للاستثمار⁽⁴⁾، ويساهم بنك سوسيتي جنرال في تمويل الترقية العقارية، من خلال العروض التي يقدمها فهو يوفر ثلاثة عروض رئيسية ؛"مرحبا للسكن التساهمي" المدعم و الذي يستفيد من تخفيض نسب الفوائد ما بين 1% الى 3%، و هنالك صيغة "مرحبا للأشغال" و تخص تهيئة المنازل ، و أخيرا

(1) مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01/03/1993 ، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر عدد 14، مؤرخة في 03/03/1993 (ملغى).

(2) موقع الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط. www.cnep djaweb.dz تاريخ الاطلاع على الموقع 26/07/2015.

(3) لعريبي نوال ، آليات تمويل نشاطات الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون الاقتصادي و الأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية ، 2012، ص.41.

(4) قريس امين ، مرجع سابق ، ص. 11.

صيغة "مرحبا لاقتناء السكن و البناء"، و تتمتع عروض "مرحبا" بمزايا عديدة يمكن أن تستقطب اهتمام العديد من الزبائن، و ينطبق ذلك على السكن الترقوي المدعم، الذي يأخذ طابع الترقية و السكن الاجتماعي في أن واحد، مع إمكانية الحصول على دعم الصندوق الوطني للسكن حسب مداخل الأسرة، أو صيغة الأشغال "مرحبا" التي تشمل التهيئة و القيام بأشغال داخلية.

و هناك نفس المزايا تقريبا للجزائريين المقيمين بالمهجر، مع فرض الرهن العقاري للمنزل، لكون المعني مقيما في الخارج، و لكن مع امكانية القيام بالإجراءات من خلال فروع سوسيتي جنرال بأروبا و خاصة بفرنسا⁽¹⁾.

▪ البنك الدولي للإنشاء و التعمير:

يعتبر البنك الدولي للإنشاء و التعمير، من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة، التي تعمل على تقديم المساعدات المالية، و ذلك بتمويلها لمشروعات سكنية، في أنحاء متفرقة من دول العالم حيث حصلت الجزائر على قرض في 25 جوان 1998 قدر ب 150 مليون دولار، من أجل تمويل مشروع إنجاز سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل الضعيف⁽²⁾.

1 حسب التقرير السنوي الصادر عن البنك سوسيتي جنيرال لسنة 2012.

(2) بوراوي عيسى، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة باتنة، 2014، ص. 36.

ب- المؤسسات المالية (الصندوق الوطني للسكن):

هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالاستقلالية المالية، تأسس في 1991 تحت وصاية وزارة السكن و العمران، أحدث هذا الصندوق عن الطريق المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12/05/1991⁽¹⁾، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111⁽²⁾.

يعتبر الصندوق الوطني للسكن من بين الهيئات المالية، التي أسستها الدولة الجزائرية من أجل دعم العائلات ذات الدخل المتوسط و الضعيف، إذ تكون هذه الإعانات على شكل مساعدات مالية، تخفيض نسبة الفوائد أو تمديد مدة تحديد السلفة⁽³⁾.

2-المقترض:

يكون المقترض، من البنك أو المؤسسة المالية، شخصا طبيعيا أو معنويا، وتبرز أهمية التفرقة في تفضيل قائمة الأشخاص الذين تضي عليهم صفة المقترض في التشريعات، التي تعطي أهمية لهذا الوصف و ترتب آثارا قانونية على هذه الصفة، و تكفل له الحماية باعتباره طرفا ضعيفا في العقد⁽⁴⁾، و يتمتع بهذه الحماية باعتبار عقد القرض العقاري عقد استهلاك، و المقترض يمكن أن يكون إما شخصا طبيعيا أو معنويا.

أ_ المقترض شخص طبيعي:

لكل فرد جزائري الجنسية، يتمتع بالأهلية الكاملة و له مدخول دائم يضمن له سداد الأقساط المتفق عليها و ذلك بهدف تمويل ملك او بناء عقاري داخل الجزائر، ولم يتجاوز سنه 70 عاما.

(1) مرسوم تنفيذي رقم 91-144 مؤرخ في 12/05/1991، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج.ر عدد 25، مؤرخة في 29/05/1991.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 94-111 مؤرخ في 18/05/1994، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 91-145 مؤرخ في 12/05/1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج.ر عدد 32، مؤرخة في 25/05/1994.

(3) ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص ادارة مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006، مرجع سابق، ص.50.

(4) رملة العلجة، مرجع سابق، ص.09.

ب-المقترض شخص معنوي: يأخذ المقترض كشخص معنوي شكلين.التعاونية العقارية او المقاوله .
-التعاونية العقارية:

يعطي الأمر رقم76-92 المؤرخ في 23/10/1976 يتعلق بتنظيم التعاونيات العقارية من خلال مادتها الأولى، لكل رب عائلة الحق في اكتساب مسكن شخصي بكامل الملكية، و لتحقيق ذلك تقوم التعاونية العقارية بمنح قرض عقاري لأجل البناء، لا تتجاوز مدته العمر القانوني للتعاونية .
-المقاوله: يمكن للمرقي العقاريان يقترض قرضا عقاريا، ليقوم بتمويل مشروع بناء مساكن و الذي قد يأخذ صورتين أساسيتين⁽¹⁾.

*عملية بدون تخصيص : في هذه الحالة يقدم المرقي العقاري مشاركة شخصية، تعطى بنسبة 40% كحد أدنى من تكاليف المشروع بما فيها، ثمن العقار، محل الانجاز، ثم تتبع المشاركة بقرض مقدم من المؤسسة المصرفية أو المالية يمنح %60المتبقية من المشروع .
*عملية مخصصة:في هذه الحالة يقدم المرقي العقاري مشاركة شخصية تقدر ب %20من التكاليف، بما فيها ثمن الأرض و الدراسة الأولية ، كما يجب عليه إحضار قائمة بأسماء المستفيدين من السكنات، بناء على عقد البيع، و بناء على تصاميم تكمل بقرض عقاري يصل إلى غاية %70من قيمة المشروع.

المطلب الثاني

انواع القروض العقارية و إجراءات الحصول عليها

لم يكن القرض العقاري بعد الاستقلال منضم بشكل معين ولكن بعد تدخل الدولة بفضل الدراسات التحليل التي قامت بها في هذا المجال من اجل النهوض والتخلص من الركود الذي كان يعاني منه فقامت الدولة بإصدار مجموعة من القوانين ومنظمة للمؤسسات المالية ومن بينها اعادة نفس القروض العقارية والتي من بينها القروض الموجهة للأفراد (اولاً)وقروض عقارية ممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية (ثانياً) فيما يخص منح هذه القروض تختلف حسب كل نوع بحيث

(1)_رحماني فايذة،تمويل الترقية العقارية في مجال السكن ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص ادارة و مالية، كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 2004، ص.95.

الزم المشرع كل فرد باحترام قواعد الزامية للبنوك والمؤسسات المالية التي تهدف الى تنظيم عملية توزيع القروض التي تمثل وسيلة لتنظيم ومراقبة كتلات النقدية من جهة وكذلك زيادة نسبة الربح من جهة اخرى . لأهمية هذه المهمة انشأت البنوك مديريات عامة، تكمن مهامها الأساسية متابعة وتحصيل الديون، حيث تخلق الايرادات وشروط حسب كل نوع منها كما سنبينه فيما يلي.

الفرع الاول

أنواع القروض العقارية

تنقسم القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن إلى قروض موجهة للأفراد (أولاً)، و قروض عقارية ممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية (ثانياً)، بحيث تختلف شروط وإجراءات كل نوع منهما كما يلي:

أولاً:قروض عقارية موجهة للأفراد .

للقروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية، صنفين أساسيين هما القروض الممنوحة من أجل انجاز مسكن خاص في اطار البناء الذاتي⁽¹⁾، و القروض الممنوحة من أجل شراء مسكن خاص منجز أو في طور الانجاز و ذلك في إطار الترقية العقارية الخاصة⁽²⁾، بموجب المرسوم التشريعي رقم 11-04 المتعلق بالنشاط العقاري⁽³⁾ حيث حدد القانون رقم 94-58 نموذج عقد بيع على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية⁽⁴⁾.

هذا النوع من القروض موجه للأفراد للحصول على ملكية مسكن، جاهز أو في طور الانجاز من طرف المتعاملين في الترقية العقارية العموميين، أو الخواص، حيث يهدف إلى جعل الطلب على

(1) مخناش كنزة، سراي هالة، تمويل السكن الاجتماعي التساهمي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري (فرع قانون التوثيق)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسنطينة، 2012، ص، 48.

(2) رشيد مترف، القرض العقاري كأداة لاكتساب الملكية ووسيلة لتطوير سوق السندات الرهنية، المؤتمر التاسع عشر لموثقي افريقيا، من 17 الى 19/11/2007، الجزائر، ص. 06، (غير منشورة).

(3) قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17/02/2011، يتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، ج.ر عدد 14، مؤرخة في 06/03/2011.

(4) مرسوم تنفيذي رقم 58/94 مؤرخ في 07/03/1994، يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر عدد 13، مؤرخة في 09/03/1994.

السكنات يسيرا من خلال التمويل المباشر للمشتريين ، و قد سجل هذا النوع من القروض تقدما ملحوظا في السنوات الاخيرة ،خاصة القروض العقارية الممنوحة للأفراد، من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي تساهمي في إطار عقد البيع بناء على التصاميم، و لهذه القروض العقارية خصائص و شروط .

1- خصائص القروض العقارية الممنوحة للأفراد.

يتميز هذا النوع من القروض بالخصائص بأنها قروض طويلة المدى قد تصل إلى 25 سنة يمكن أن تصل قيمة هذه القروض، إلى تغطية 80 % من ثمن المسكن⁽¹⁾، تسديد قيمة القرض على أقساط شهرية من دخل المستفيد ،حيث تتراوح قيمة القسط الشهري بين 30 % و 40 % من الدخل كحد أقصى⁽²⁾.

2-الشروط المطلوبة في طالب القرض:

يجب أن يتمتع طالب القرض العقاري بالأهلية القانونية للتعاقد، و قدرة مالية كافية من أجل تسديد القرض،الذي يجب أن يكون هدفه تمويل، شراء أو بناء ملك عقاري مع إثبات المشاركة الشخصية المقدرة ب 20% على الاقل من ثمن المسكن، و منح الضمانات المطلوبة، و المتمثلة في رهن من الدرجة الاولى للمسكن الممول ،إضافة إلى التأمين على الوفاة⁽³⁾.

ثانيا:القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية .

على خلاف تمويل السكن الاجتماعي التساهمي الذي يمنح قروض عقارية للأفراد للحصول على ملكية مسكن جاهز ،أو في اطار البيع بناء على القانون رقم 11-04 المتعلق بالنشاط العقاري السالف الذكر ،و على ضوء التجربة التي عاشتها البنوك في مجال التمويل العقاري ، و هذا النوع من القروض العقارية تتميز بمجموعة من الخصائص و الشروط التي هي كما يلي:

(1) _ طالي لطيفة ،مرجع سابق،ص.30.

(2) _ مترف رشيد،مرجع سابق،ص.5.

(3) _يوستة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، دار الهدى ، الجزائر ، 2011، ص.231.

1- خصائص القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية:

تتميز هذه القروض عن تلك الممنوحة للأفراد بحجم المشروع، و قيمة القرض المرتفعة التي تغطي أكثر من مسكن⁽¹⁾، تعتبر قروض قصيرة المدى، لا تتجاوز مدتها 24 شهرا كحد أقصى من أجل تمويل مشاريع متوسطة الحجم، تتراوح بين 50 و 10 مساكن، يحددها المتعامل في الترقية العقارية مسبقا.

2- شروط منح القروض العقارية للمتعاملين في الترقية العقارية:

يجب أن يثبت المتعامل في الترقية العقارية، ملكيته للقطعة الارضية أو القطع الارضية محل انجاز المشروع و حصوله على رخصة للبناء، مع تقديمه دراسة تقنية ،و مالية كافية عن المشروع ومتطلباته.و يجب عليه أن يثبت قدرته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد انجازه ، أي المساهمة الشخصية للمتعامل ،و التي تتحدد حسب العملية أو المشروع المراد تمويله ،فإن لم يخصص كل مسكن في المشروع لمستفيد معين قبل تحديد قائمة المستفيدين من السكنات المراد انجازها ،في هذه الحالة يجب على المتعامل في الترقية العقارية، أن يقدم مساهمة شخصية تغطي 40 % كحد أدنى من تكاليف المشروع ، بما فيها القطعة الارضية محل الانجاز و الدراسات التقنية و المالية للمشروع ،و يقدم له في هذه الحالة قرض يغطي 60 % المتبقية لإنجاز المشروع ،كما أن المتعامل في الترقية العقارية المستفيد من القرض، لا يمكنه استعمال أموال القرض إلا بعد استهلاكه لمشاركته الشخصية الكاملة، و يمنح القرض على دفعات حسب مراحل الانجاز تحت رقابة الهيئة المالية المانحة للقرض .

أما إذا تم تخصيص كل مسكن في المشروع لمستفيد معين، فإن المساهمة الشخصية للمتعامل في الترقية العقارية تقدر ب 20% من التكاليف، و يتوجب عليه احضار قائمة بأسماء المستفيدين من 50 % على الاقل من السكنات ،بناء على عقود بيع بناء على التصاميم مع تسبيقات تقدر ب 20 % من قيمة المشروع⁽²⁾ .

(1)_ رحمانى فائزة ، مرجع سابق ، ص.94.

(2)_ يوستة ايمان، مرجع سابق، ص.235.

الفرع الثاني

إجراءات منح القروض العقارية

إن عملية منح القروض العقارية تمر بمرحلتين أساسيتين و تتمثل في الإجراءات الأولية بمنح القروض العقارية (أولاً) و معالجة ملف طلب القروض (ثانياً).

أولاً: الإجراءات الأولية لمنح القروض العقارية.

تتمثل هذه الإجراءات في:

1- سلطة اتخاذ القرار:

إن سلطة اتخاذ القرار بشأن طلب القروض، هي من صلاحيات لجان القرض، حيث تقوم بدراسة ملفات طلب القروض المسجلة في جدول أعمالها للبت فيها و هذا ضمن الحدود الموضوعية⁽¹⁾، وسلطة القرار محدد حسب الجدول التالي:

مبلغ القرض	لجان القرض
حتى مبلغ 02 مليون دينار	لجنة القرض بالوكالة
حتى مبلغ 05 مليون دينار	لجنة القرض بالمديرية الجهوية
ابتداء من 05 مليون دينار فما فوق	لجنة القروض بالإدارة المركزية

2 - تكوين ملف القرض:

لكل نوع من أنواع القروض العقارية وثائق مشتركة فيما بينها، ووثائق أخرى خاصة بكل نوع و أهم الوثائق التي يجب أن تتوفر في ملف القرض العقاري ، طلب القرض ممضي ، من طرف طالب القرض (ملحق رقم 01)⁽²⁾ ، شهادة الميلاد ، بطاقة عائلية للمتزوجين و نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية⁽³⁾ .

(1) لباد ناصر، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق ، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2005 ، ص 66.

(2) أنظر الملحق رقم 1، بعنوان "طلب القرض"

(3) قريس أمين، مرجع سابق ، ص.39.

3- مبرر الدخل:

يجب تقديم كشف الرواتب حديث، معاش بالنسبة للمتعاقدین، راتب بالنسبة للأجراء مع شهادة العمل وتصريح سنوي للأجور لدى مصلحة التأمينات الاجتماعية (cnas)⁽¹⁾.

ثانيا: معالجة ملف طلب القرض.

بعد استلام الملف كاملا مقابل تسليم وصل الايداع،تباشر الوكالة في دراستها و بالخصوص

مايلي:

1- التأكد من الوثائق المكونة للملف:

على المكلف بالقرض التأكد من مطابقة و شرعية الوثائق المقدمة، وذلك تفاديا لأية مشاكل ، و من أهم هذه الوثائق، مبررات الدخل، و يتم فيها فحص دقيق لعناصر الدخل، شهادات الملكية المتوفرة ، ويشمل طبيعة الشهادة ، تعريف المالك و طلب القرض، و التأكد من أن العقار ليس ملكا لشخص آخر او لديه ملكية مشتركة، رخصة البناء ،تعريف صاحب الحق ،طبيعة الاشغال و مدة صلاحية الرخصة وأخيرا إعداد البطاقة التقنية ،تعد البطاقة التقنية و تمضى من طرف المكلف بالقرض في ثلاثة نسخ، و تأثر من طرف المسؤول بالقرض المكلف بدراسة الملف ،كما تقدم البطاقة التقنية لدراسة ملف طلب القرض إلى لجنة القرض للبحث فيها حسب عينة القدرة على الالتزام .

2- إعداد الملف و عقد القرض و الضمان:

بالتوازي مع تأسيس قرار المنح، و قبل تحديد عقد القرض، تقوم الوكالة بإرسال رسالة الموافقة للزيون ،تبلغه فيه شروط القبول أو الرفض، و الزيون أمامه مهلة 15 يوم للتأكد من قبوله⁽²⁾. إن قرار القرض بعد موافقة الزيون، و بعد التأكد من أن الشروط الموضوعية في قرار منح القرض مستوفية، يقوم المسؤول بالوكالة بإعداد عقد القرض (ملحق رقم 02)⁽³⁾، و تقديمه لمدير الوكالة للتوقيع عليه ،مع الحرص على إمضاء الزيون ،و بمجرد التوقيع تباشر الوكالة في تنظيم الضمانات التي ستقدم.

(1) _ لباد ناصر،مرجع سابق،ص.69.

(2) _ قريس أمين،مرجع سابق،ص.39.

(3) -أنظر الملحق رقم 2 بعنوان "عقد القرض"

المبحث الثانيمخاطر القروض العقارية و الضمانات المكرسة لحمايتها

تعد المدة التي تتميز بطولها في القروض العقارية، عنصراً هاماً ضامناً للقروض العقارية، مما تجعل من عنصر الخطر يبلغ أعلى درجاته، و إن كان الخطر ملازماً للقروض فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال إلغاءه بصفة نهائية، و استبعاد حدوثه ما دامت فترة الانتظار طويلة قبل حلول أجل استرداده، لهذا تحيط بعملية منح القروض العقارية مخاطر متنوعة (المطلب الأول) و لما كان منح القروض العقارية مبنية و قائمة على الثقة المتبادلة بين المقرض من جهة، و المقترض من جهة أخرى، كان لزاماً على الهيئات المالية و البنكية، التي تقوم بعملية منح القروض العقارية أن تضع في حسابها فكرة الخطر مهما بلغت درجات الثقة المتبادلة، و بالتالي هذا ما أوجب على هذه الهيئات لحماية نفسها، اتخاذ كافة الترتيبات و الاحتياطات اللازمة لمواجهة هذه المخاطر المتعددة، و ذلك عن طريق اشتراطها تقديم ضمانات معينة، عن طريق هيئات مالية تضمن و تساهم في تدعيم عمليات الترقية العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأولمخاطر منح القروض العقارية

في حالة ما إذا اتضح للبنوك أن طلبات القروض متطابقة للمواصفات اللازمة، يقوم المكلف بالقروض على تقدير المخاطر المحيطة بهذه الأخيرة، و هو الخسارة الممكنة الوقوع لسبب ما، و كل انتمان محاط بعدة مخاطر تقنية منها (الفرع الأول) أو إدارية (الفرع الثاني) أو قانونية (الفرع الثالث) أو تجارية (الفرع الرابع).

الفرع الأولالمخاطر التقنية

هذه المخاطر متعلقة بعدم احترام المقاييس القانونية كالمدة، مبلغ التعويض، المعادلات و يجب تعيين قواعد و أنظمة قانونية بغرض توفير حماية للزبائن، و هذا لتوضيح خصائص القروض و مجالات التسديد⁽¹⁾.

الفرع الثانيالمخاطر الادارية و الحسابية

ترتبط هذه المخاطر بكل ماله علاقة بعملية القرض، كطريقة العمل، الدراسة، قبول الملفات، و هذا الخطر يمكن تجنبه من طرف البنوك لأن أصل هذا الخطر، هو ضعف التأهيل المهني لموظفي البنوك⁽²⁾، و هذا بالتالي ما يؤدي إلى إمكانية الوقوع في خطأ، بمنح قرض لمن لا تتوفر لديهم الشروط الكافية للحصول على القروض، وهذا الخطر يؤدي كذلك لخطر آخر و هو خطر عدم التسديد، و هذا ما يكلف بالضرورة البنك أعباء كبيرة .

الفرع الثالثالخطر القانوني

يقصد به الوضعية القانونية للمقترض، أي يجب التأكد من النشاط الذي يمارسه و التأكد من صحة الوثائق التي يقدمها، حتى لا يتعرض البنك لمساءلة قانونية فيما بعد أو يدخل في مشاكل كبيرة بسبب هذا الزبون غير المؤهل، و نميز 03 أنواع من هذا الخطر و هي :

أولاً: مخاطر متعلقة بتحرير القروض :

فتح القرض العقاري كبقية القروض، يستلزم صياغة اتفاقية قرض، و تحرير العقد يجب أن يدرس خصوصيته بدقة، لتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد -الزبون و البنك-، و يجب أن

(1) بوراوي عيسى، مرجع سابق، ص.119.

(2) قريس امين، مرجع سابق، ص.45.

يحتوي أيضا على المعلومات المتعلقة بعملية القرض، و دراسة مخاطر متعلقة بالرهن، إذ يجب على البنك أن يكون متأكدا من قابلية الملك للرهن، وأن لا يكون مرهونا من قبل. يجب أن يكون العقد ممضيا من طرف موثق العقود، الذي عليه مراجعة صحة و سلامة العملية (ملحق رقم 03)⁽¹⁾.

ثانيا : مخاطر متعلقة بقيمة الرهن.

على البنك التأكيد من أن العقار ليس له قيمة ثابتة (بالنقصان أو الزيادة)، وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه ⁽²⁾، إذ يجب التمسك بقيمة البيع، وقت إبرام العقد و هذا التقييم الحسن لقيمة الملك المرهون.

الفرع الرابع

المخاطر الخارجية

يقصد بها تلك المخاطر التي لا يمكن التنبؤ بها، بشكل واضح أو التحكم فيها لا نها مخاطر خارج نطاق البنك أي مخاطر متعلقة بالمحيط الخارجي، و الناجمة عن عوامل سياسية و اقتصادية و اجتماعية للبلاد، أو قد تكون مخاطر مهنية متعلقة بقطاع النشاط، الذي يعمل فيه الزبون المقترض⁽³⁾ و تنقسم إلى:

أولاً: الخطر العام.

هو من أصعب المخاطر لأنه يصعب تقديره، أو تحديده بدقة في دراسة ملف القرض، فهو مرتبط بالأوضاع الاقتصادية و السياسية و الاجتماعية إلى جانب الكوارث الطبيعية⁽⁴⁾.

(1) _ أنظر الملحق رقم 3، بعنوان "عقد الرهن".

(2) _ بوراوي عيسى، مرجع سابق، ص121..

(3) _ محني طارق، التمويل العقاري، تخصص توثيق، كلية الحقوق و العلوم الادارية، جامعة قسنطينة، 2014، ص.63.

(4) _ بوراوي عيسى، نفس المرجع، ص.122.

ثانياً: الخطر المهني.

يتمثل هذا الخطر في المخاطر، التي تهدد القطاع أو النشاط الذي ينتمي إليه الزبون، و التي تعكس مباشرة إمكانياته المادية، كسياسة تسريح العمال في بعض المؤسسات، مما يضعف من قدرة الزبون على التسديد أو عدم التسديد كله⁽¹⁾.

المطلب الثاني**ضمانات منح القروض العقارية و الهيئات الضامنة لها**

اعتباراً أن الخطر عنصر ملازم للقرض لا يمكن تجنبه بالتالي تلجا البنوك إلى حماية نفسها من هذه المخاطر و بالتالي لا تعطي هذه الاخيرة قروضا الا بتوفر عدة ضمانات و هي ذات اهمية كبرى بالنسبة للبنك خاصة عندما يتعلق الامر بالقروض طويلة الاجل. و الضمانات البنكية تتمثل في طلب اشياء ملموسة و ذات قيمة و يكون ذلك قبل منح القرض و تتمثل عموماً الضمانات التي تمتاز بها البنوك و المؤسسات المالية في تمويلها لعمليات القروض(الفرع الأول)، و هذا عن طريق هيئات ضمان(الفرع الثاني) .

الفرع الاول**ضمانات منح القروض العقارية**

أدرجت عدة ضمانات في منح القروض العقارية للخواص و هي:

أولاً: الضمانات العينية.

استيفاء المؤسسات المالية لديونها، و ضمان تحصيلها من المستفيدين، و المتعاملين في الترقية العقارية فإنها تلجأ إلى هذا النوع من الضمانات و المتمثلة أساساً في رهن العقارات أو البناءات محل التمويل، و الحصول على هذا العقار المرهون كضمان لها يتم سواء برهنه حيازياً أو اتفاقياً او عن طريق تأسيس رهن قانوني لصالح هذه المؤسسات⁽²⁾.

(1) محني طارق، نفس المرجع ، ص.63.

(2) قريس امين، مرجع سابق، ص. 46-47.

1- الرهن الرسمي:

يعتبر الرهن الرسمي اهم وسيلة من وسائل تقوية الائتمان بين البنوك و المؤسسات المالية و الممولين بالترقية العقارية و قد عرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي وفقا لنص المادة 882 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾ "الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ضمن ذلك العقار فيأي يد يكون "

و يرتب الرهن الرسمي نوعين من الاثار، سواء ما تعلق منها بطالب التمويل(المدين الراهن) أو ما تعلق بتقديم التمويل (البنك الدائن المرتهن)و هي كما يلي:

أ-آثار الرهن الرسمي بالنسبة للممول:

يكتسب الدائن المرتهن بالرهن الرسمي حقا عينيا، يخول له التنفيذ على العقار المرهون في أي يد يكون إذا حل أجل الدين و لم يقم المدين بالوفاء، و هذا ما يسمى بحق التتبع⁽²⁾. كما يرتب عقد الرهن الرسمي للدائن المرتهن حق الافضلية أو ما يسمى أيضا حق التقدم، و يقصد به حق الدائن المرتهن في التقدم على غيره من الدائنين العاديين، و الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة لاستيفاء حقه وقت حلول الأجل المتفق عليه في عقد القرض،أو الاتفاق على قيامها ببيع العقار المرهون، دون اتباع الاجراءات القانونية المفروضة للتنفيذ على العقار، و لو تم الاتفاق بعد ابرام عقد الرهن ، لان تلك الاجراءات وضعها القانون لضمان حقوق كلا من الدائن و المدين ، بما يحقق التوازن بين مصالحها المتعارضة .

ب-آثار الرهن الرسمي بالنسبة لطالب التمويل:

يرتب عقد الرهن الرسمي على طالب التمويل الراهن بالتزامات معينة، كالاتزام بنقل حق الرهن إلى الدائن المرتهن ، و التزام بتسجيل الرهن حتى يقوم الحق العيني و يكون حجة على الكافة⁽³⁾ ،

(1)_أمر رقم 75-58 ، مرجع سابق.

(2)_ انظر المادة 911 من أمر رقم 75-58 ، نفس المرجع.

(3)_عبد القادر محمد شهاب ،محمددين عبد القادر محمد ، الوجيز في الحقوق العينية ،دار الكتب القانونية ،مصر 2008، ص.305.

كما يلتزم بسلامة الرهن⁽¹⁾، و دفع نفقات عقد الرهن الرسمي إلا إذا اتفق على غير ذلك، و في هذه الحالة يجب على الراهن دفع نفقات كتابة العقد لدى الموثق، الذي قام بتحريره، و كذا رسوم العقد و الضرائب المقررة على توثيق العقد و رسوم قيده.

لا يرتب على الرهن الرسمي عكس الحيازي تجريد الراهن من سلطاته على العقار أو من حيازته من قبل هيئة القرض، إنما يظل العقار المرهون رهنا رسميا مملوكا للراهن و في حيازته، و بالتالي يحق له القيام بما يخوله حق الملكية من سلطات (الاستعمال، الاستغلال، و التصرف)، و لكن يبقى ذلك مقيدا بالقدر الكافي لضمان سلامة الرهن وفقا للمادة 894 من القانون المدني الجزائري⁽²⁾.

2- الرهن الحيازي:

الرهن الحيازي هو عقد يلتزم به شخص، ضمنا لدين على عاتقه او لغيره، على أن يسلم إلى الدائن المرهون و يخول له حق حبس الشيء إلى أن يستوفي دينه، و أن يتقدم الدائنين العاديين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون⁽³⁾. يستعمل هذا الرهن الحيازي كضمان للمؤسسة المالية، بحيث يمكن أن يتم رهن المؤسسة التجارية لصالحها و هذا بعقد عرفي مسجل وفقا للأحكام القانونية المطبقة في هذا المجال⁽⁴⁾.

إلا أن هذا الرهن، لا تلجأ إليه البنوك و المؤسسات المالية كثيرا في ضمان قروضها من المتعاملين و المستفيدين من الترقية العقارية، بقدر ما تؤسس لصالحها رهن قانوني على القطعة الأرضية أو البناءات محل التمويل و هو تمكين المشتري من استخدام العقار⁽⁵⁾ و بما أن الرهن الحيازي عقد ملزم لجانبيين، تقع بالتالي على عاتق المتعاقدان التزامات نوضحها في مايلي :

(1) _عرعار الياقوت، مرجع سابق، ص.160.

(2) _ انظر المادة 894، أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

(3) _رحماني فائزة، مرجع سابق، ص.110.

(4) _ نقلا عن قريس امين، مرجع سابق، ص.47.

(5) _ علم الدين محي الدين اسماعيل، شرح قانون التمويل العقاري، دار السلم للنشر، مصر، 2002، ص.209.

أ-التزامات الراهن:

ينبغي على الراهن تسليم الرهن ونفاذه ،و ليس له أن يأتي عملا ينقص من قيمة الشيء المرهون أو يحول دون استعمال الدائن حقوقه المستمدة من العقد ،و للدائن المرتهن في حالة الاستعجال أن يتخذ على نفقة الراهن كل الوسائل، التي تلزم للمحافظة على الشيء المرهون يضمن الراهن هلاك الشيء المرهون أو تلفه إذا كان الهلاك أو التلف راجعا أو ناشئا عن قوة قاهرة .

ب-التزامات الدائن المرتهن:

الدائن المرتهن في مجال تمويل الترقية العقارية، هي البنوك و المؤسسات المالية الممولة للترقية العقارية (هيئات القرض) ،حيث تقع عليها التزامات، إذ تسلم الدائن المرتهن الشيء المرهون ،فعلية أن يبذل في حفظه و صيانته من العناية ما يبذله الشخص المعتاد ،و هو مسؤول عن هلاك الشيء أو تلفه ، ما لم يثبت أن ذلك يرجع بسبب لا يد له في ذلك ، و لا يحق للدائن أن ينتفع بالشيء المرهون دون مقابل، كما لا يحق للدائن المرتهن أن يغير من طريقة استغلال الشيء المرهون، إلا برضا الراهن ،و يجب عليه أن يبادر بإخطار الراهن على كل أمر يقتضي تدخله .

إذا أساء الدائن استعمال هذا الحق، أو أدار الشيء ادارة سيئة ،أو ارتكب في ذلك إهمالا جسيما، كان للراهن الحق في أن يطلب وضع الشيء تحت الحراسة،أو أن يسترده مقابل دفع ما عليه،و في الأخير يجب على الدائن أن يرد الشيء المرهون إلى الراهن، بعد استيفاء كامل حقه.

3- الرهن القانوني :

الرهن العقاري أو ما يسمى أيضا بالرهن القانوني، هو الرهن الذي تمتاز به البنوك و المؤسسات المالية لضمان قروضها، حيث يعتبر رهن رسمي قانوني يطبق وفق أحكام قانونية، عكس الرهن الرسمي الذي يكون نتيجة اتفاق بين المدين والدائن⁽¹⁾، و الاختلاف الموجود بين الرهن الرسمي و الرهن القانوني يكمن في الطرف الدائن بين الرهنيين ، فالطرف الدائن المرتهن في الرهن القانوني تمثله البنوك و المؤسسات المالية، لهذا فان الرهن مؤسس لصالحها، و هي التي تتكفل بعقده

(1)_نقلا عن لعريبي نوال ، مرجع سابق ،ص.62.

دون تدخل الموثق⁽¹⁾، كما أن مدة اعفائه من التجديد هي 30 سنة⁽²⁾، عكس تسجيلات الرهن بصفة عامة فهي تحتفظ لمدة عشر سنوات ابتداء من تاريخها ، ويوقف أثرها اذا لم يتم تجديد هذه السجلات قبل انقضاء اجالها.

ثانيا: الضمانات الشخصية.

هذه الضمانات تتعلق بالشخص ، و تعني التزام شخص معين أو عدة أشخاص بضمان مدني ، في حالة ما إذا عجز عن تسديد القرض الممنوح له من طرف المؤسسة المالية أو البنكية ، و تأخذ هذه الضمانات الشخصية الصور التالية :

1- الكفالة :

لقد عرفت المادة 644 من القانون المدني الجزائري الكفالة على أنها: "عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد الدائن بأن يفي بهذا الالتزام ، إذ لم يفي به المدين نفسه" ، فالكفالة بهذا المعنى هي عقد بين الدائن و الكفيل، و المدين ليس طرفا فيه ، و مضمون عقد الكفالة هو قيام الكفيل بتنفيذ التزام المدين إذا لم يقم المدين بتنفيذه.

و تكمن أهمية الكفالة، في تفعيل تمويل الترقية العقارية ، إذ تعتبر ضمانا من الضمانات التي تشترطها الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية ، إذ أن انعقادها لا يشترط الكتابة الرسمية فقط لإثباتها و فقا لما نصت عليه المادة 645 من القانون المدني الجزائري "لا تثبت الكفالة إلا بالكتابة ، و لو كان من الجائز اثبات الالتزام الاصيلي بالبينة " ، و يلجأ إلى الكفالة في تمويل الترقية العقارية إذا رغب المقرض حماية نفسه من مخاطر التوقف عن الدفع ، أو لزيادة قيمة الضمان في القرض بالتالي زيادة مبلغ القرض ذاته، و بهذا تكون الهيئة المالية الممولة اكثر اطمئنانا حيث تضمن استيفاء حقها سواء من أموال المدين أو من أموال الكفيل .

2- التامين :

عرف المشرع الجزائري التامين في نص المادة 619 من القانون المدني الجزائري "التامين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التامين لصالحه

(1)_قريس امين، مرجع سابق،ص48.

(2)_انظر المادة 179، قانون 03-11، مرجع سابق.

مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين في العقد و ذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى المؤمن له الى المؤمن ، فالتأمين إذن، هو الحصول على الأمان في مواجهة خطر معين ، لتفادي نتائجه الضارة أو على الأقل حصرها في أضيق نطاق ممكن ، لان توزيع النتائج الضارة لحادثة معينة، يخفف من عبئها عكس لو تحملها شخص واحد أو جهة واحدة ،و هذا ما يحقق التأمين .

يعتبر التأمين من الضمانات الهامة لمنح القروض العقارية و من عوامل زيادة الائتمان لكونه يحمي البنوك و المؤسسات المالية من مخاطر عدم التسديد سواء بسبب وفاة المقترض أو بسبب تعرض العقار المرهون لحادث كالحريق ،يشترط ان يغطي التمويل نوعين من التأمين هما:

أ-التأمين المتعلق بالمقترض:

*التأمين على حياة المقترض : من أهم ميادين تطبيق التأمين على الأشخاص في مجال الترقية العقارية ،فالتأمين على حياة المقترض مع شركة التأمين، باعتبارها المؤمن لفائدة الهيئة المانحة للقرض العقاري و هو المستفيد من التأمين⁽¹⁾، للحصول على مبلغ من المال عند وفاة المقترض⁽²⁾.

*التأمين على الوفاة و العجز اللاحق بالمقترض:يعتبر هذا التأمين أكثر استعمالا في التمويل السكني ،حيث يوقع التأمين للمستفيد من التمويل لضمان الوفاة أو العجز و ليس لضمان الإفلاس⁽³⁾.

ب- التأمين على العقار المرهون:

التأمين على العقار المرهون، يدخل ضمن التأمينات على الممتلكات و هو التأمين على العقار موضوع القرض، من الخطر كالحريق⁽⁴⁾ ،و ذلك لجسامة الأضرار الناتجة عن هذا الخطر ، و التي تتجاوز في العادة قدرة الشخص على مواجهتها ، و تشتت الهيئة الممولة لمثل هذا التأمين كضمان للحصول على أموالها في حالة تعرض العقار المرهون للخطر

(1)_لعريبي نوال ،مرجع سابق،ص.51.

(2)_ابراهيم ابوا النجا ، التأمين في القانون الجزائري ،ج1،ط3، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،د.س.ن.ص. 98.

(3)_بوستة ايمان ، مرجع سابق ، ص.257.

(4)_بوشلاح لامية، زقان حسيبة، التمويل العقاري في مجال السكن ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، (قسم قانون الاعمال)،تخصص القانون العقاري ،جامعة بجاية ،2015، مرجع سابق،ص.79.

الفرع الثاني:هيئات ضمان القروض العقارية

لتشجيع البنوك التجارية و المؤسسات المالية على دخول ميدان القروض العقارية، قامت الدولة باستحداث إطار مؤسستي، هدفه المساعدة على منح القروض العقارية بإعادة تمويل البنوك و هذه المؤسسة تتمثل في⁽¹⁾:

أولاً: مؤسسة إعادة التمويل الرهنى.

شركة إعادة التمويل الرهنى هي شركة ذات أسهم⁽²⁾، تم تأسيسها في 1997/11/29، و تخضع للقانون الخاص ولقانون النقد و القرض⁽³⁾، و تم اعتماد الشركة كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر بموجب المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 1998/04/06⁽⁴⁾. و تتمثل المهام الرئيسية للشركة و التي وردت في عقد تأسيسها و نظامها الأساسي المتمثل في العمل على تطوير و تحسين سوق المال في الجزائر، من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة الأجل كأداة استثمارية جديدة، من شأنها جلب المدخرات الطويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية، و غير البنكية لاستخدامها في استثمارات متوسطة و طويلة الأجل، و هذا بغرض تحسين سوق العقاري و التمويل السكني، من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة و المؤسسات المالية من قروض، و إعادة التمويل تستعمل قروض طويلة الأجل، إضافة إلى حصيدلة إصدار السندات للقروض المدعمة برهون عقارية، و التي تقوم الشركة بإصدارها متبوعة بعائد مالي تنافسي وفق احتياجات السوق .

(1) _لعريبي نوال، نفس المرجع، ص.51-77.

(2) _بوحفص جلاب نغاعة، "القروض العقارية و اثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر،" مجلة الحقوق و الحريات، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2013. عدد تجريبي، ص.10.

(3) _عرعار الياقوت، مرجع سابق، ص.97.

(4) _مقرر رقم 98-01 مؤرخ في 1998/04/06، يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج.ر. عدد 07، مؤرخة في 1998/05/03.

أما عن أهداف الشركة فتتمثل أساسا في تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين المتمثلين في البنوك و المؤسسات المالية التي تم اعتمادها من طرف شركة إعادة التمويل الرهنى⁽¹⁾.

ثانيا :شركة ضمان القرض العقاري.

من أهم المشاكل التي تعترض البنوك و المؤسسات المالية ، مشكل القروض العقارية في إطار الحصول على مسكن المتمثل في مشكل ضمان تلك القروض العقارية، خاصة أن هذا النوع من القروض يمتاز بكونه طويل المدى ،و الملاحظ أن مختلف شركات التأمين، التي تتدخل لضمان بعض القروض العقارية ليست مجالها الأساسي العقار فقط لوحده ،و بالتالي لا يكون تدخلها كافيا ، لذلك لجأ المشرع الجزائري على غرار العديد من دول العالم، إلى إنشاء مؤسسة مالية تختص بضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية⁽²⁾، أنشأت في 05 /10/ 1997 في إطار البرنامج العام لإعادة تهيئة القطاع المالي ،و تم اعتمادها من طرف وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 1999/05/08، يتضمن اعتمادها كشركة ضمان القرض العقاري⁽³⁾، قصد ممارسته عملية التأمين ، و تضم هذه الشركة نوعين من المساهمين؛ مساهمين بنكين متمثلين في البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري،البنك الشعبي الجزائري، بنك الفلاحة والتنمية الريفية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط؛ ومساهمين مؤمنين متمثلين في الشركة الجزائرية للتأمينات ، الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين، و الشركة المركزية لإعادة التأمين .

تستمد الشركة مواردها المالية من رأسمالها التأسيسي الذي شارك فيه المساهمين ، و أقساط التأمين الناتجة عن نشاط الضمان، التي تحدد قيمته وفق النصوص القانونية في مجال التأمين⁽⁴⁾، كذلك من استثمار الشركة لأموالها الخاصة، في مجالات مربحة لاسيما في المجال العقاري⁽⁵⁾ .

(1) _بوحفص جلاب نعااعة ،نفس المرجع ،ص.357.

(2) _لعريبي نوال ،مرجع سابق،ص.70.

(3) _قرار مؤرخ في 18 /05/ 1999، يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري ،ج.ر. عدد 41 ، مؤرخة في 27 / 06 /1999.

(4) _العريبي نوال ، نفس المرجع ،ص.71.

(5) _يوسطة ايمان ،مرجع سابق، ص.211.

تتمثل العملية الرئيسية التي تقوم بها هذه الشركة، في الموافقة على ضمان القروض الموجهة للسلع العقارية السكنية من جهة ، والعمل على ترقية العقار من جهة أخرى⁽¹⁾.

ثالثا: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

انشأ صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 1997⁽²⁾، وذلك عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المتضمن قانون المالية لسنة 1993⁽³⁾، و المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المتعلق بالنشاط العقاري⁽⁴⁾، وهو عبارة عن هيئة مختصة، موضوعة تحت وصاية وزارة السكن و التعمير، الذي لم تنشأه واقعا إلا في سنة 1999، ولم يبدأ العمل به فعليا إلا في سنة 2000.

يتمتع صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، هدفها ضمان القروض المصرفية الممنوحة من قبل المؤسسات المصرفية، و كل أشكال التسديد الأخرى التي تكتسي طابع التسبيق عند الطلب الوارد من زبائنها المنخرطين و لا يسعى لتحقيق الربح⁽⁵⁾، و يمكن أن ينظم إلى هذا الصندوق كل شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص ذو نشاط يتناسب مع مجال اختصاصه و هو ممارسته نشاط الترقية العقارية⁽⁶⁾. و لقد حددت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 السالف الذكر موارد صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المتمثلة في حقوق الانخراط و الاشتراكات، التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية، الحقوق التي يدفعها المنخرطون بعنوان الضمان المنصوص عليه في المادة الثالثة أعلاه ، الإيرادات المالية للودائع و التوظيف، التحصيلات المالية الناتجة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء ،

(1) _ بوراوي عيسى ،مرجع سابق،ص.103.

(2)_مرسوم تنفيذي رقم 406/97،مؤرخ في 1997/11/03،يتضمن احداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ،ج.ر عدد73،مؤرخة في 1997/11/15.

(3)_ مرسوم تشريعي رقم 01/93، مؤرخ في 1993/01/19، يتضمن قانون المالية لسنة 1993 ،ج.ر عدد 04، صادر في 1993/01/20.

(4)_مرسوم تشريعي رقم 03/93 ، مرجع سابق.

(5)_بوشلاخ لامية، زقان حسيبة،مرجع سابق ،ص.31.

(6)_قتي سعدية ،"دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية " ، الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضاري و اثرها على التنمية في الجزائر ،جامعة محمد خيضر ،بسكرة ،2013،ص.116.

الفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة ، الهبات و الوصايا ، كما يمكن للصندوق اللجوء الى الحصول على تسهيلات بنكية عند الضرورة لتغطية حاجات الخزينة.

أما عن صلاحيات الصندوق فتتمثل في ضمان القروض المصرفية الممنوحة من قبل المؤسسات المصرفية للمتعاملين في الترقية العقارية ، في حالة سحب الاعتماد للمركبي العقاري يحل صندوق الضمان قانونا محل المقتنيين و يتابع عمليات إتمام انجاز البنائيات و هذا بتعيين مركبي عقاري أخر محل المركبي العقاري الأصلي على حساب هذا الأخير وفقا للمادة 1/58⁽¹⁾ ، من القانون 10-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

رابعا: مركزية مخاطر المؤسسات و الاسر.

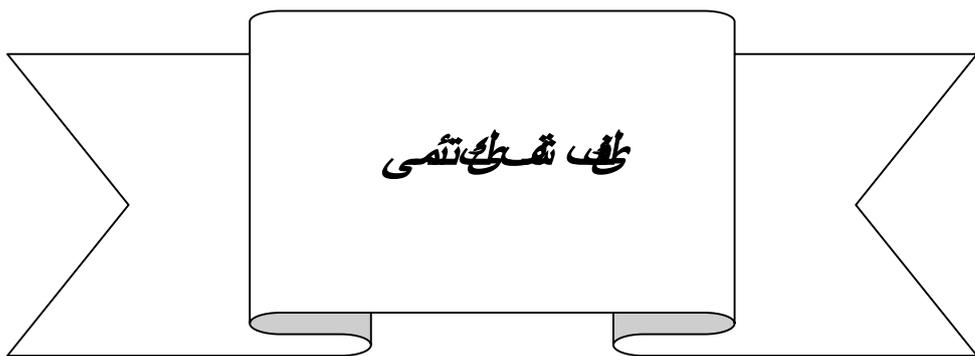
تنقسم المخاطر الى قسمين منها مركزية مخاطر الاسر، التي تسجل فيها المعطيات المتعلقة بالقروض الممنوحة للأفراد، حيث يسجل لدى كل بنك و كل مؤسسة مالية هوية المستفيدين من القروض ، طبيعة و سقف القروض الممنوحة، و كذا الضمانات المأخوذة، و هو ما يسمى بالمعطيات الايجابية، و مبلغ الاستعمالات و مبلغ القروض الغير المسددة، و هو ما يطلق عليه بالمعطيات السلبية.

تتكلف مركزية المخاطر على مستوى بنك الجزائر، بجمع ومعالجة و حفظ المعلومات حول القروض البنكية ، و إعادتها إلى المؤسسات المصرفة ، كما تقوم شهريا بمركزة التصريحات و تعد وتوضع في متناول كل مؤسسة مصرفة نتائج عمليات المركزة المدونة في تقارير القرض، المتعلقة بزبائنها عن طريق الاطلاع، و تستعمل نتائج المركزة من طرف المؤسسات المقرضة في إطار منح وتسيير قروض زبائنها ، و هي مسؤولة عن دقة ووضوح و تناسق المعلومات التي ترسلها إلى مركزية المخاطر عن الحماية و الحفظ و الإرسال الداخلي للمعطيات، وكذا اجال الاحتفاظ بهذه المعطيات و التي لا يجب أن تقل عن 05 سنوات، و يبدأ سريانها من تاريخ انقضاء الدين بالنسبة للمعطيات الايجابية و ابتداء من تاريخ التصريح بعارض الدفع ، و يتعين على البنوك و المؤسسات المالية

(1) _ قانون 11-04 مؤرخ في 17/02/2011 ، يتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، ج.ر عدد 14 ، مؤرخة في 06/03/2011.

المانحة للقروض ان تستشير مركزية المخاطر، قبل منح قروض لزيون جديد، كما عليها ان تعلم زبائنها من المؤسسات و الأفراد عند التصريح بهم لأول مرة على مركزية المخاطر بعدم تسديد القرض (1).

(1) _ بوحفص جلاب ، مرجع سابق ، ص.129.



تعد أهمية السكن ضرورة حتمية لحياة كل شخص مهما كانت وظيفته و صفته، و السكن في الجزائر قبل استرجاع السيادة الوطنية كان حق لا يتمتع به الجزائريين، كونهم كانوا تحت وطأة الإستعمار الجائرة ،و يضاف إلى ذلك أنه و بعد الإستقلال وجدت الجزائر نفسها أمام وضع هش، لكون الجزائريين كانوا يسعون إلى تحقيق مبدأ العدالة الإجتماعية و تكافئ الفرص، من حيث الحصول على سكن يأويهم، إذ لم تكن لهم مدخرات و وسائل مادية قصد الحصول على سكن، و لا حتى التفكير في الحصول عليه.

نهج التنمية الإقتصادية و الإجتماعية المتبع من قبل الجزائر بعد الإستقلال، هدفه تحقيق العدالة الإجتماعية فيما بين المواطنين ،رغم الدمار و الخراب المادي و المعنوي الذي تركه الإستعمار الفرنسي، فكان على الدولة تسيير و إنشاء و تمويل الترقية العقارية ، وذلك بتأميم المؤسسات المالية الأجنبية، و خلق مؤسسات مالية وطنية ، كالبنك المركزي، الصندوق الجزائري للتنمية ، بالإضافة إلى الصندوق الوطني للادخار، البنك الوطني الجزائري، و القرض الشعبي الجزائري. إذ انتهجت الجزائر عدة سياسات، من أجل النهوض بقطاع السكن ؛ إلا أن هذه الأخيرة باءت بالفشل، بعد أن أرهقت الخزينة العمومية ، هذا ما دفع بالمشروع إلى خلق وسائل تمويل جديدة، تشجيع المبادرة الفردية، فأصدر القانون رقم 86-12 المتعلق بنظام البنك و القرض⁽¹⁾، وواكب صدوره عدة قوانين تتعلق بالعقار ، منها القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية⁽²⁾، و القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية⁽³⁾.

لم تحقق هذه القوانين النتائج المرجوة منها، نظرا للظروف السياسية و الإقتصادية التي صدر فيها، هذا ما جعل القرض العقاري يفقد وظيفته الإقتصادية، و الإجتماعية ، مما أدى إلى استحالة تطبيق هذه القوانين، فأصدر المشرع الجزائري القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد و القرض⁽⁴⁾، و

(1) ربيع نصيرة ،مرجع سابق ، ص.3.

(2) قانون رقم 86-12 مؤرخ في 19/08/1986 ،يتعلق بنظام البنك و القرض ،ج.ر عدد 10، مؤرخة في 14/03/1986 (ملغى).

(3) قانون رقم 86-07 مؤرخ في 04/03/1986 ،يتعلق بالترقية العقارية ،ج.ر عدد 10 ، مؤرخة في 05/03/1986 (ملغى).

(4) _ قانون رقم 90-10 ، مرجع سابق.

القانون رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، والقانون رقم 11-04 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية⁽¹⁾، إذ أعطت هذه القوانين ضمانات أكثر في مجال حماية حقوق المستثمرين، و المكتتبين على حد سواء، إذ تعتبر القروض العقارية وسيلة لتنمية قطاع السكن و هذا لا يتحقق إلا بتوفر إطار تشريعي يكفل تنظيمه (المبحث الأول)، وعليه فمن الضروري تقييم القروض العقارية عبر مختلف هذه القوانين (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الأنظمة القانونية الخاصة بالقروض العقارية لتمويل السكن

تعد التحولات الاقتصادية في بداية الثمانينات الناتجة عن التنظيم القانوني الحاصل جراء تحول دور المؤسسة الاقتصادية ، مرحلة أساسية في تحول الاقتصادي الجزائري خاصة مع بداية انسحاب الدولة من الحقل الاقتصادي في بداية 1986، إذ أصبح من الضروري تكريس وجود تمويل خاص للاقتصاد بصفة عامة ، ولقطاع السكن بصفة خاصة ، وهذا ما دفع بالمشروع الجزائري إلى إيجاد إطار تشريعي، وتنظيمي للقروض العقارية، يطبق في ظل ظروف سياسية ، اقتصادية ، و اجتماعية ملائمة ، و هذا من أجل التوصل إلى إصلاح شامل و متكامل ، لمختلف مجالات النشاط العقاري ذلك وفق استراتيجية واضحة ، و نظام اقتصادي و مالي يسمح بذلك (المطلب الأول) ، وهذا لا يكون إلا عن طريق هيئات مالية تساعد على تمويل السكن (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الإطار التشريعي و التنظيمي للقروض العقارية في الجزائر قبل الإصلاحات الاقتصادية

لقد أولت الجزائر أهمية كبرى لقطاع السكن، باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية - حساسية- فكرس كمبدأ دستوري «لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق»⁽²⁾، بحيث انتهجت الدولة سياسة سكنية تتماشى والإيديولوجية الاشتراكية المنتهجة في تلك المرحلة⁽³⁾، و بالتالي قامت الدولة بسن قوانين

(1) _قانون رقم 04-11، مرجع سابق.

(2)_كرسه الميثاق الوطني الصادر في 1976، ذلك بصفة واضحة في مادته 50.

(3) _ بوسته إيمان ، مرجع سابق ،ص.9.

تشريعية و تنظيمية للقروض العقارية قبل الإصلاحات الاقتصادية (الفرع الأول) ، وهذا بمختلف هيئاتها المالية المعتمدة من طرف الدولة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الإطار التشريعي للقروض العقارية في الجزائر قبل الإصلاحات

طيلة الفترة الممتدة من سنة 1962 إلى غاية سنة 1986، كانت الدولة هي الممولة للبرامج السكنية. فمجال النصوص التي صدرت في هذه الفترة، تعطي للدولة الحق في القيام بعمليات البناء و التشييد لتلبية الطلبات المتزايدة للسكن، ليأتي بعدها القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية بسياسة مخالفة تماما عن السياسات الأخرى (1).

أولاً: الإطار التشريعي للقروض العقارية في الجزائر في ظل القانونين رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية و 86-12 المتعلق بالقروض و البنك .

لا يمكن أن نتعرف على السياسة التي اعتمدها الجزائر في فترة ما قبل صدور القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، إلا من خلال عرض ما جاءت مختلف النصوص القانونية التي كانت تترجم التوجهات السياسية و الاقتصادية للجزائر، و كان ذلك عن طريق مختلف النصوص القانونية.

اعتمدت الجزائر في هذه الفترة سياسة للاحتياطات العقارية، إذ أعطى للبلديات احتكار المعاملات العقارية، و هذا من خلال احتكارها لبيع أراضي البناء، السماح للبلديات بتأميم ملكيات كبيرة، التنازل للبلديات عن كل الأراضي الصالحة للبناء التابعة للأملك العمومية. فبصدور هذا القانون تم تجميد جميع المعاملات العقارية الحضرية غير المبنية، فمجال السكن كان حكرا على المؤسسات العمومية المؤهلة، التي كانت تمارس نشاطها تحت إشراف الجماعات المحلية و مقاولات البناء العمومية.

(1 _ ربيع نصيرة، مرجع سابق، ص.2.

في سنة 76 صدر الأمر رقم 76-92 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري⁽¹⁾، حيث أصبح يسمح لمجموعة أشخاص طبيعيين إنشاء شركة مدنية تسمى "تعاونية عقارية" هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي لأعضائها⁽²⁾.

الملكية العقارية إذن، لا تجدر سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار، إذ له حق الاستعمال، الاستغلال و التصرف فيه ضمن حدود القوانين و الأنظمة المعمول بها⁽³⁾، و هذا طبقاً لأحكام المادة 674 من التقنين المدني الجزائري⁽⁴⁾، و قد كان الهدف من إصدار الأمر رقم 76-92 السالف الذكر، مشاركة الرأسمال الخاص في البناء، و هذا بغرض تخفيف العبء على الخزينة العمومية، غير أن الواقع أن نظام التعاونيات العقارية لم يستعمل إلا للحصول على الأراضي، التي كانت البلديات تحتكرها لذلك صدر سنة 1981 القانون رقم 81-01 يتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية⁽⁵⁾، غير أن هذا القانون لم يعطي ثماره، إذ لم يرتكز على عمليات الانجاز بل ارتكز فقط على تنظيم التنازل عن العقارات المبنية من قبل⁽⁶⁾، و بالتالي جميع هذه القوانين لم تعطي نتائج إيجابية لقطاع السكن و هذا ما دفع بالمشروع إلى إصدار القانونين رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، و 86-12 المتعلق بالقروض والبنك، ليحدد القواعد العامة لتمويل السكن.

(1) _أمر رقم 76-92 مؤرخ في 1976/10/23، يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج.ر عدد 12، مؤرخة في 1977/02/09.

(2) _يوستة إيمان، مرجع سابق، ص. 33-34.

(3) _أنظر المادة 674، أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

(4) _عرعار الياقوت، مرجع سابق، ص. 15.

(5) _قانون رقم 81-01 مؤرخ في 1981/02/07، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، ج.ر عدد 06.

(6) _يوستة إيمان، مرجع سابق، ص. 34-35.

1- الإطار التشريعي للقروض العقارية في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية :

أ- مضمون القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية :

صدر القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية بتاريخ 1986/03/04، إذ حدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية ، بحيث اعتبر كقفة نوعية في ميدان فتح المجال أمام المبادرة الخاصة ليحدد دور الدولة ، و يضع حدا لهيمنتها، إذ جاء هذا القانون في ظروف اقتصادية تميزت بانخفاض الموارد المالية للدولة ، بعدما أرهقت خزينتها العمومية من جراء السياسة السكنية ، التي انتهجت في تلك المرحلة (1).

فجاء القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، ليدخل التوفير الخاص للمواطنين، من أجل تمويل قطاع السكن، ويبيح النشاط العقاري، حيث تنص المادة الأولى منه على « يحدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية ويضبط القواعد الخاصة ببعض عملياتها ». كما نجد المادة 4/6 منه تنص على: « يتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الأشخاص و الهيئات و أوصافهم، الأشخاص الطبيعيين و المعنويين الخاضعين للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه ».

يعتبر القانون رقم 86-07 المذكور أعلاه، قفزة نوعية في ميدان فتح المجال أمام المبادرات الخاصة (2).

ب - أسباب صدور القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية :

تتمثل الأسباب الرئيسية، التي أدت إلى ظهور القانون رقم 86-07 في :

- فشل السياسة السكنية المتبعة في فترة ما قبل صدور القانون رقم 86-07.

(1) ربيع نصيرة، مرجع سابق، ص.7.

(2) بوستة إيمان، مرجع سابق، ص.39-40.

- في تلك الفترة كانت مؤسسات الإنجاز، التي تعتبر الأداة العمومية الوحيدة في تحقيق المشاريع السكنية، إذ كانت قليلة بالمقارنة مع برامج السكن التي تبرمجها الدولة ، مما جعل البرامج التمويلية لا توضع حيز التنفيذ.

- تولي الدولة مهمة الإشراف على دراسة المشاريع المبرمجة، مما أدى إلى العديد من النتائج السلبية
- تولي الدولة مهمة الوصايا على كل الوظائف، هذا ما جعل قطاع السكن يتسم بتوجيهات ثقيلة خلال هذه الفترة، فهدمت المبادرة الخاصة في ذلك الوقت، وهذا ما حرم قطاع السكن من فوائد كثيرة (1)

2- الإطار التشريعي للقروض العقارية في ظل القانون رقم 86-12 المتعلق بنظام القرض والبنك :

نتناول فيما يلي، مضمون وأسباب صدور القانون رقم 86-12 المتعلق بنظام القرض و البنك والسياسات المالية، التي انتهجتها الجزائر في المختلف مؤسستها المالية، من أجل النهوض بقطاع السكن.

أ- مضمون القانون رقم 86-12 المتعلق بنظام القرض والبنك :

لقد جاء نظام البنك و القرض ، في إطار القانون رقم 86-12 الصادر في 19/08/1986 ، لتحديد كيفية سير الجهاز المصرفي بصفة أحسن ، و من أجل إصلاح نظام التمويل، الذي كان متبعا سابقا؛ إذ تم إدخال إصلاح جذري على الوظيفة البنكية ، فهو من الناحية العملية ، جاء ليوجد الإطار القانوني الذي يسير النشاط الخاص لكل المؤسسات المالية، مهما كانت طبيعته القانونية(2). إذ أعطى القانون رقم 86-12 استقلالية في اتخاذ القرارات المتعلقة بمنح القروض، بحيث يمكن رفض أي قرار من شأنه إلحاق الضرر به ، أو أية مشاكل يمكن أن تلحق خطرا في الإعسار بالدفع ، هذا ما يجعل البنوك تطور قدراتها في مجال تحليل المخاطر المتعلقة بالقروض(3).

(1) _سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية) ، دار هومة الجزائر ، 2003، ص.125.

(2) _بوحفص جلاب نغاعة ، مرجع سابق، ص. 129.

(3) _زميت محمد ، النظام المصرفي الجزائري في مواجهة تحديات العولمة المالية ، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية (تخصص تخطيط) ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر ، 2006، ص.144.

ب- أسباب صدور القانون رقم 86-12 المتعلق بنظام القرض والبنك :

من الأسباب الرئيسية لصدور هذا القانون نجد :

- أزمة النفط التي حلت بالجزائر سنة 1986، وما نتج عنها من اختلالات على مستوى مؤشرات التوازنات الاقتصادية ، نتيجة للارتفاع الحاد في حجم المديونية الخارجية ، و نسبة خدمات الدين وهذا راجع إلى تقلص موارد الدولة من عائدات الصادرات ، كانعكاس مباشر لانخفاض أسعار المحروقات .
- انتقال الجزائر من اقتصاد موجه، إلى اقتصاد السوق هذا ما تطلب من الدولة القيام بعدة إصلاحات نقدية .
- إشراك الجهاز المصرفي في توفير الموارد المالية الضرورية للتنمية، و كذلك تقليص دورة الخزينة في تمويل الاستثمارات من بينها التمويل العقاري⁽¹⁾.

ثانيا :الهيئات المالية الممولة للسكن في فترة ما قبل الإصلاحات الاقتصادية.

تعتبر الدولة الممول الوحيد للسكن في هذه المرحلة، و هذا عبر جهازين:

1- دور الخزينة العمومية في تمويل السكن :

ارتكزت السياسة الوطنية في الميدان السكن ، و لأكثر من عشرية على سياسات، ألا و هي :
الدولة تبرمج و تمول، الدولة تنجز ، الدولة توزع و تدير، ومن هنا كان تمويل البرامج السكنية- سواء حضاريا منها أو ريفيا-،يقع على عاتق الدولة ، وهذا عن طريق الخزينة العمومية ، التي تمول مجمل هذه المشاريع السكنية منذ 1965. وفي سنة 1970 بدأ الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، يشاركها في تمويل المشاريع السكنية الحضرية ، حيث كان يتم إنجاز السكنات الحضرية عن طريق المكاتب العمومية لمساكن الكراء المعتدل (OPHLM)، وهذا عن طريق قروض

(1) _بلعزوز بن علي، كنوش عاشور، واقع المنظومة المصرفية الجزائرية ومنهج الإصلاح، اعمال الملتقى الوطني حول المنظومة المصرفية الجزائرية و التحولات الاقتصادية- واقع و تحديات، جامعة بسكرة، 2011، ص. 45.

تكون 75% من الخزينة العمومية، تسدد خلال 40 سنة بفائدة تقدر ب 1% و 25% الأخرى ، يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، إذ تسدد خلال 20 سنة بفائدة قدرها 4,75% .

إلا أنه في سنة 1979، أصدرت **التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01**، الصادرة بتاريخ 1979/12/23⁽¹⁾ رجعت إلى الصيغة الأولى ،بمعنى أن المشاريع السكنية الحضارية تمول من طرف الخزينة العمومية لوحدها في شكل مساهمة مؤقتة بنسبة فائدة مقدرة ب 01 % وفترة تسديد 40 سنة ، أربع سنوات منها مؤجلة التسديد⁽²⁾.

2- دور الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في تمويل السكن قبل الإصلاحات الاقتصادية :

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، مؤسسة مالية متخصصة في المجال العقاري لاسيما جمع الادخارات في هذا المجال ، وتمويل السكن و كذلك بيعه ، فقبل 1986 وفي غياب قانون ينظم الترقية العقارية ، كان هذا الأخير يمول قطاع السكن بطرق مختلفة في كل مرحلة كما يلي :

أ- مرحلة ما بين 1964 و 1971 :

كانت مهمة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، منح القروض بغرض إنجاز سكنات جماعية للبلديات، كما كان يقدم قروض فردية لصالح الأفراد بغرض بناء سكنات جديدة ، أو توسيع، أو إتمام بناء شرع فيه، وكانت هذه القروض تمنح للمدخرين في الصندوق فقط.

ب-مرحلة ما بين 1971 و 1986 :

تميزت هذه المرحلة بالتمويل المزدوج بين كل من الخزينة العمومية ،والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للسكنات المنجزة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري ، مع التركيز على السكن الاجتماعي، وما تميزت به أيضا هذه المرحلة، هو توسيع دائرة المستفيدين منها إلى غير المدخرين،

(1)_ للمزيد أكثر، العودة إلى التعليمية الوزارية المشتركة بين وزارة المالية و وزارة السكن رقم 01، مؤرخة في 1979/12/23، (غير منشورة).

(2) _ عمران محمد ،«استراتيجية التمويل السكني في الجزائر»،مجلةأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية ، عدد 06، جامعة المدينة، 2011، ص.6.

غير أن القروض الفردية، كانت مبالغها ضئيلة ، ونسب الفوائد المطبقة عليها مرتفعة تصل إلى 5,75% في بعض الحالات⁽¹⁾. وهذا ما سبب عجزا ماليا له، و بالتالي تراجع تقديم القروض للمتعاملين في الترقية العقارية، فالخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، أصبغا غير قادرين على مواجهة الحاجيات من القروض، كما أن مصداقية هذا الأخير نقصت لأنه في غالب الأحيان ليس المدخرون هم المستفيدون من السكن الذي يمولونه، و هذا ما جعل أنماط التمويل في هذه المرحلة غير مرنة و محدودة النشاط⁽²⁾.

المطلب الثاني

الإطار التشريعي و التنظيمي للقروض العقارية في الجزائر بعد الإصلاحات الاقتصادية

تعتبر مرحلة الثمانيات كمرحلة قبلية للتنفيذ ، إذ سميت هذه الفترة "بفترة التقنين و التشريع" فكان القيام بالإصلاحات ضرورة حتمية من أجل المواكبة ،و الاندماج في اقتصاد مبنى على أساس ميكانيزمات السوق « الاقتصاد الحر »⁽³⁾، و نظرا لعدم تمكن القوانين السابقة من مواكبة هذه الإيديولوجية، جاء دستور 1989 بنظام جديد مخالف بما كان عليه الحكم سابقا، و هذا بتقليص مجال تدخل السلطات العمومية في الميادين المتعلقة بالسيادة من جهة ، و تلك المرتبطة بتحقيق المصلحة العامة من جهة أخرى⁽⁴⁾.

أظهر القانون رقم 86-07 عدم نجاعته ، حيث أُعتبر حاجزا أمام تطوير عملية الترقية العقارية، بالتالي تم إلغائه بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993⁽⁵⁾، والذي ألغي بدوره بالقانون رقم 11-04 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، ليتماشى و السياسة

(1) _ رحمانى فايزة ، مرجع سابق ،ص.30-31

(2) _ بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص.162.

(3) _ بورمة هشام، النظام المصرفي الجزائري و إمكانية الاندماج في العولمة المالية، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير (تخصص إدارة مالية) ، جامعة سكيكدة ، 2009، ص.10.

(4) _ ربيع نصيرة، مرجع سابق، ص. 9.

(5) _ مرسوم تشريعي رقم 93-03، مرجع سابق.

التشريعية في مجال تمويل الترقية و الانفتاح على اقتصاد السوق⁽¹⁾، التي جاء بها القانون رقم 10-90 المتعلق بالنقد و القرض، الذي فتح المجال لتمويل المشاريع العقارية ، عن طريق القروض العقاري (الفرع الأول) ، التي تمنحها مختلف الهيئات المالية (الفرع الثاني) .

الفرع الأول

الإطار التشريعي للقروض العقارية في الجزائر بعد الإصلاحات الاقتصادية

إن رغبة السلطات من تجاوز أزمة السكن، التي يتخبط فيها، وتقادي سلبيات القوانين السابقة (القانون رقم 86-12 المتعلق بنظام البنك و القرض، و القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية) ، وجد المشروع نفسه ملزما بتشريع قوانين تتماشى و دستور 1989⁽²⁾، لذلك سن القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد و القرض (أولا)، و الذي عدل بموجب القانون رقم 03-11 و القانون رقم 93-03 المتعلق بالترقية العقارية⁽³⁾ (ثانيا) ، و الذي ألغي و استبداله بقانون 11-04 السالف الذكر (ثالثا) .

أولا : القروض العقارية في ظل القانون 90-10 المتعلق بالنقد و القرض.

بعد فشل السياسة التشريعية في مجال تمويل المشاريع العقارية، في ظل القانون رقم 86-12، جاء القانون رقم 90-10 لينعش مجال التمويل في الترقية العقارية

1- مضمون القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد و القرض :

صدر القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد و القرض بتاريخ 1990/04/04، إذ يعتبر منعرجا حاسما فرضه منطقالتحول إلى اقتصاد السوق، الذي تميز بإعادة تنشيط وظيفية الوساطة المالية ، في مجال تمويل المشاريع العقارية ، من حيث الأحكام القانونية التي تنظم القرض في ظل التوجهات الجديدة إذ تضمنت المادة 112 من القانون 90-10 تعريفا جديدا للقرض إذ تنص على: "تشكل

(1) _مخالدي عبد القادر ، مرجع سابق ، ص.22 .

(2) _دستور الجمهورية الجزائرية الشعبية الديمقراطية ل 1989/02/23، مصادق عليه بموجب مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 1989/02/28، ج.ر عدد 09 ، مؤرخة في 1989/03/01.(ملغى).

(3) _بورمة هشام ، مرجع سابق ، ص.30.

عملية قرض في تطبيق هذا القانون كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تعرف شخص آخر و يأخذ بموجبه و لمصلحة الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان" خاصة أن الجزائر في تلك المرحلة تسعى إلى تحقيق التنمية الشاملة .

كان هذا القانون تمهيدا لصدور القانون رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993، المتعلق بترقية الاستثمار⁽¹⁾، خاصة أن الاستثمار يتطلب تمويلا ماليا ضخما، من أجل تحقيق ترقية حقيقة في المجال العقاري، حيث نجد المادة 112 من القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد و القرض تنص على تعريف للقروض ،و مختلف العمليات التي تتبعها و المواد 55 إلى 57 من نفس القانون⁽²⁾، تبين صلاحيات البنك المركزي و عملياته في المجال القرض .

إن القانون رقم 90-10 جاء ليخدم متطلبات التغييرات الاقتصادية، التي عرفتها الجزائر بعد صدور دستور 1989، الذي يهدف أيضا إلى بعث التمويل المالي لمختلف المشاريع العقارية، إذ اعتبر تمهيدا لصدور القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري⁽³⁾، و المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري⁽⁴⁾.

2- أسباب صدور القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد و القرض :

من الأسباب الناتجة عن صدور هذا القانون نجد:

- عدم انسجام القانون رقم 86-12 مع دستور 1989، الذي كرس المبادرة الشخصية و حرر المعاملات العقارية ، و تناقضه مع مختلف القوانين خاصة منها العقارية، التي تتطلب و سائل تمويلية ضخمة .

- إقامة نظام مصرفي قادر على جذب و توجيه مصادر التمويل.

(1) قانون رقم 93-12 ، مؤرخ في 05/10/1993، يتعلق بترقية الاستثمار، (ملغى)

(2) - أنظر المواد 55-56-57-112، قانون رقم 90-10، مرجع سابق.

(3) قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18/11/1990، يتعلق بالتوجيه العقاري، ج.ر عدد 49، مؤرخة في 18/11/1990، معدل بموجب الأمر رقم 95-26، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر، عدد 49، مؤرخة في 18 نوفمبر، سنة 1995.

(4) مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01/03/1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر عدد 14، مؤرخة في 03/03/1993، (ملغى).

- لم يعطي القانون رقم 86-12 مجالا واسعا للمواطنين للاستفادة من القروض، التي تشترط إلزامية المبادرة الشخصية للراغب في الاستفادة من القرض بنسبة عالية من أمواله الخاصة (1).

ثانيا: القروض العقارية في ظل أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

لقد شل القانون رقم 86-07 النشاط العقاري، بحيث لم يعطي حرية تامة للمقرين العقاريين و المكتتبين الخواص، وهذا ما نتج عنه ضعف في النتائج المسجلة، لذلك أصبح من الضروري إعادة النظر في مختلف أحكام هذا القانون، وبالتالي ألغي و استبدل بالمرسوم التشريعي رقم 93-03.

1- مضمون المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري :

صدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي ألغى صراحة أحكام القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، وهذا بموجب المادة 30 منه (2)، كما ألغى أيضا جميع الأحكام المخالفة الموجودة في مختلف القوانين، خاصة القانون المدني والقانون التجاري (3). إذ فتح المجال أمام الشركات التجارية، هذا بعد إضفاء الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا. فالمرسوم التشريعي رقم 93-03 السالف الذكر، مس النشاط العقاري بصفة عامة و صدر بهدف تنمية و تطوير مجال الترقية العقارية، بحيث أدرج آلية أساسية، وهي صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة ،و الذي يعد شرطا ضروريا لتطبيق هذا القانون وهذا طبقا لنص المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 السالف الذكر (4).

تغير مفهوم الترقية العقارية من هدف ذات طابع اجتماعي بحت يعمل على إشباع حاجات سكنية إلى هدف أعم، وهو الجمع بين الطابع الاجتماعي و الجانب الاقتصادي ، و ذلك بفتح مجال الاستثمار في الميدان العقاري ، الذي كان قبل ذلك حكرا على الدولة (5).

(1) _مخالدي عبد القادر ، مرجع سابق ، ص.23 .

(2) _أنظر المادة 30 ، قانون رقم 86-07 ،مرجع سابق.

(3) _مخالدي عبد القادر ،نفس المرجع ، ص.37-38.

(4) _أنظر المادة 11 ، مرسوم تشريعي رقم 93-03 ، مرجع سابق.

(5) _ربيع نصيرة، مرجع سابق،ص.10.

2- أسباب صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري:

- إدراج النشاط العقاري ضمن النشاطات الاقتصادية ، و هذا لما يتميز به هذا النوع من الأعمال، إذ تعتبر أعمال الترقية العقارية أعمالا تجارية ، كونها من الناحية المادية الوحيدة القادرة على تجميع رؤوس الأموال ، من أجل الخوض في المشاريع ، عكس ما جاء في القانون رقم 86-07، الذي اعتبرها أعمال مدينة محضة .

- السياسة المنتهجة ، فيما يخص المساهمة الشخصية للمكتب في عمليات الترقية العقارية ثقيلة ، كما لم يمكن بإمكانه الانتفاع بالقروض، التي تمنحها المؤسسات المالية المختصة، إلا بعد استعمال الأموال المطابقة لما قدمه وهي نسبة 50% من قيمة المشروع ، هذا ما أدى إلى عرقلة نشاط المكتتبين ، كما أن نسبة الفوائد على القروض الممنوحة مرتفعة ، مما أدى إلى ارتفاع قيمة السكن.

بعد صدور دستور 1989، أصبحت أحكام القانون رقم 86-07 لا تتناسب مع الإيديولوجية الجديدة التي انتهجتها الجزائر، إذ جاء بنظام جديد قلص مجال تدخل السلطات العمومية ، بما فيها القروض البنكية⁽¹⁾.

ثالثا: القروض العقارية في ظل قانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

1- مضمون القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية :

أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، والذي ساهم في إحداث تطورات هامة في مجالات الممارسة؛ إذ ميز بين الترقية العقارية، التي عرفت على أنها بمثابة أعمال يقوم بها وكلاء اقتصاديون، لتحقيق أرباح مقابل خدمات أو أكثر، و النشاط العقاري الذي يعتبر أوسع وأشمل .

أدرج القانون رقم 11-04 المذكور سابقا مجموعة من الشروط و الإجراءات ، لممارسة الترقية العقارية ، وأورد تعديلات تبعت القانون رقم 90-10 السالف الذكر، وذلك فيما يتعلق بالجانب التمويلي عن طريق القروض العقارية، إذ أصبح اللجوء إليها ضرورة حتمية للخروج من أزمة السكن ،

(1) _يوستة إيمان ، مرجع سابق ،ص44.41.

وهذا بما يتماشى و دستور 1996⁽¹⁾، فتعتبر الترقية العقارية حسب هذا القانون تطورا هاما في مجالات الممارسة و ذلك بفتح المجال للقطاع الخاص ،للدخول في الترقية العقارية . بالإضافة إلى الأشخاص المعنوية العامة، إذ أحدث إجراءات أساسية من شأنها تطوير الترقية العقارية في الجزائر و خاصة العمل على تطوير مجالات السكن، و اعتبرت أحكام هذا القانون مهنة المرقي العقاري مهنة منظمة لا تمارس إلا بترخيص و بشروط⁽²⁾.

لكن ما يعاب على أحكام القانون هو عدم إصدار مراسيم تنظم هذا القانون لحد الآن، و هذا ما عطل التطبيق الفعلي و الصريح له مما جعل الكثير من المشاريع السكنية المبرمجة من قبل العديد من المرقين العقاريين، الذين حتم عليهم القانون رقم 11-04 ملفاتهم بما يتلائم مع مقتضيات و أحكام القانون الجديد⁽³⁾.

2- أسباب صدور القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية:

من بين الأسباب التي أدت إلى صدور القانون رقم 11-04 نذكر:

- عدم تحقيق القانون رقم 93-03 السالف الذكر النتائج المسطرة في تمويل السكن.
- توسع مجال الترقية العقارية، وعدم حصره في مجالات ضيقة من شأنها الحد من التنمية.
- أصبح صدور دستور 1996، حتمية لتغيير القوانين، المتعلقة بتسيير النشاط العقاري، وكذلك آليات تمويل السكن، و هذا بتغيير السياسة في ظل دستور 1996⁽⁴⁾.

(1) _دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، مصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج.ر. عدد 76، صادر بتاريخ 08 ديسمبر 1996، معدل و متمم.

(2) _أنظر المواد 17-18-19، قانون رقم 11-04، مرجع سابق.

(3) _موهوبي محفوظ،"الترقية العقارية في ظل أحكام قانون 11-04 تشجيع أم تثبيط ، في اعمال الملتقى وطني حول إشكالات العقاري الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بسكرة ، 19.18/02/2013، ص.19.

(4) _يوستة إيمان ، مرجع سابق ،ص.4.

الفرع الثانيالهيئات المالية الممولة للسكن بعد الإصلاحات الاقتصادية

تطلب نظام التمويل العقاري، وضع إطار قانوني عملي، وواقعي لعملية إقراض الأموال من أجل استثمارها في إنجاز مشاريع، و لحل أزمة السكن كان لابد من توفر السيول اللازمة لمنح القروض.

بعد إصلاحات 1989، تم إعادة هيكلة النظام البنكي ، وتحديث نشاطه بعد صدور القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد و القرض، إذ أصبح من أهم مصادر تمويل المشاريع السكنية "القرض" حيث وصلت نسبة المتطلبات المالية للسكن تقدر ب 70% إلى 80% من إجمالي الاعتمادات الممنوحة من البنوك (أولا) و المؤسسات المالية (ثانيا) ، سواء للسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية العمومية أو الخاصة⁽¹⁾.

أولاً: البنوك.

للبنوك دور هام في تمويل قطاع السكن، و تنمية النشاط العقاري بصفة عامة، إذ نجد بنوكا متخصصة في العقار، و مناهما الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، و أخرى غير متخصصة؛ إلا أن لها دورا هاما في تمويل السكن، و من أهمها القرض الشعبي الجزائري، و بنك التنمية المحلية⁽²⁾.

1- البنوك المتخصصة (الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط) :

إن التجربة الوحيدة في الجزائر، بالنسبة لهذا النوع من المصاريف المتخصصة في التمويل العقاري ، تمثلت في مهام الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP)، الذي يعمل على تمويل السكنات بصفة خاصة ، وجمع الادخار القومي لتخفيف العبء على الخزينة العمومية ؛ فهذا النوع

(1) _بورواوي عيسى ، مرجع سابق ، ص 126.127

(2) _مخالدي عبد القادر ، مرجع سابق ، ص. 44 .

من البنوك لا تستقي مواردها من الودائع و إنما من رأسمالها ، ومن السندات العامة التي تصدرها⁽¹⁾.

بعد الإصلاحات التي قامت بها الدولة، والتي مست النظام المصرفي ، درست فكرة تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى بنك متخصص في الإسكان، بموجب القرار الوزاري رقم **150/SPM/1993** المؤرخ في 03/11/1993⁽²⁾، حيث تم تنصيب مجلس إدارته ، و تحديد دور و نشاط الصندوق، ثم تم تحويله إلى بنك تجاري في شهر جويلية 1997 ، تحت تسمية "بنك التوفير و الاحتياط" (CNEP BANQUE) وفي صيغة جديدة تتمثل في شركة ذات أسهم (SPA)، برأسمال قدره مئة مليار دينار (100.000.000.000)، مهمته الأساسية منح القروض العقارية⁽³⁾.

تمويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط للمشاريع السكنية يتخذ مظهرين :

-المظهر الأول : يتمثل في تمويل المتعاملين في الترقية العقارية، و هذا لما جاء في نص المادة **03** من المرسوم التشريعي رقم **93-03** السالف الذكر⁽⁴⁾، إذ تصل نسبة مساهمة الصندوق الوطني إلى 80% من المبلغ الإجمالي للمشروع، و يمكن أن تصل إلى 90% من قيمة المشروع، بعد موافقة اللجنة المركزية للقروض و تقرر نسبة الفائدة ب 7,5% سنويا قابلة للمراجعة، و هذا في الحدود المرسومة من طرف الهيئة المهنية الممثلة للبنوك و المؤسسات المالية .

-المظهر الثاني : فيتمثل في تمويل الصندوق الوطني للترقية العقارية بطريقة مباشرة، إذ يقوم بنشاط الترقية العقارية و التمويل في نفس الوقت ، و هذا من خلال إنشاء شركة الترقية العقارية للمدخرين ، وذلك عن طريق "شركة الترقية العقارية CNEPIMMO" ، إذ تقوم هذه الأخيرة بإنجاز سكنات و بيعها لمدخري الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط لمواصلة إنجازها و بيعها للمدخرين.

(1) _بحاوي عريبة سعاد، دور القروض في تفعيل الاستثمارات، مذكرة ليسانس (تخصص مالية) ، كلية العلوم الاقتصادية جامعة تلمسان، 2014، ص.7.

(2) _للمزيد أكثر، راجع القرار الوزاري رقم 150/SPM/1993، مؤرخ في 03/11/1993، (غير منشور)

(3) _بورواوي عيسى ، مرجع سابق ، ص.128 .

(4) _أنظر المادة 3 ، قانون رقم 93-03 ، مرجع سابق.

كل هذا أعطى وزاد من ادخارات العائلات، من أجل الحصول على مسكن في إطار برامج الصندوق الوطني ، و هذا ما أدى بطبيعة الحال إلى إرتفاع موارده المالية⁽¹⁾.

ثانيا: البنوك الأخرى.

من أهم البنوك التي أولت اهتماما أكثر بمجال القروض العقارية نجد: القرض الشعبي الجزائري ،و بنك التنمية المحلية، فبالرغم من عدم تخصصهم في المجال العقاري، إلا أنها أولت اهتماما بالنشاط العقاري .

1- القرض الشعبي الجزائري CPA:

أنشئ القرض الشعبي الجزائري بموجب الأمر رقم 66-366⁽²⁾، حيث كان عند إنشائه شركة وطنية مصرفية ، وهذا ما نصت عليه المادة الأولى من هذا الأمر⁽³⁾، ثم أعيد اعتماده بصفة بنك بموجب المقرر رقم 97-02 المؤرخ في 1997/04/06، المتضمن اعتماد بنك⁽⁴⁾، وهذا ما جاء في نص المادة الأولى⁽⁵⁾ منه. ما يلاحظ في صلاحيات القرض الشعبي الجزائري ، هو محدوديته في المجال العقاري مقارنة بصلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ،وهذا إلى غاية 1999 أين وسع المجال العقاري من خلال القروض العقارية، فيعتبر أول بنك غير متخصص وضع القرض العقاري حيز التنفيذ، إذ وصل نشاطه إلى حد إنشاء شركة للترقية العقارية، بين القرض الشعبي الجزائري و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنسبة متساوية، و هي شركة « GEEPIM »، تتكفل بالنشاط العقاري⁽⁶⁾.

(1) _يوستة إيمان ، مرجع سابق ،ص.172-173.

(2) _أمر رقم 66-366 مؤرخ في 1966/12/29 ، يتعلق بإنشاء القرض الشعبي الجزائري ،ج.ر عدد 110 ، مؤرخة في 1966/12/30.

(3) _أنظر المادة 01، أمر 66-336، نفس المرجع.

(4) _مقرر رقم 97-02 مؤرخ في 1997/04/06، يتضمن اعتماد بنك ،ج.ر عدد 33 ، مؤرخة في 1997/06/25.

(5) _أنظر المادة 01، مقرر 97-02، نفس المرجع.

(6) _يوستة إيمان ، نفس المرجع ،ص.174-177.

2- بنك التنمية المحلية BDL:

تأسس بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم 85-85 ، المؤرخ في 30/04/1985⁽¹⁾، الذي استقل عن القرض الشعبي الجزائري سنة 1985، ويمارس نوعين من الوظائف ؛ البنكية التقليدية ووظيفة متخصصة ، و معظم هذه الوظائف متمثلة في تجميع الادخار الوطني، توزيع القروض على كل من القطاعين العام و الخاص ، كما يقوم بجمع الودائع ، ويخدم بصفة عامة الجماعات و الهيئات العامة المحلية .

من خلال المهام السابقة الذكر ، فإن بنك التنمية المحلية غير متخصص في مجال العقار ، إلا أنه في سنة 2000 ، دخل مجال تمويل السكنمتخذا من القرض الشعبي الجزائري نموذج مرجعي منه، بحيث كان عدد ملفات طلب القروض العقارية سنة 2000 مقدرة ب 37 ملف فقط ، ليصل في سنة 2010 إلى 6641 ملف، وهذا دليل على الدور الكبير في تمويل قطاع السكن⁽²⁾.

ثانيا: المؤسسات المالية

تتمثل المؤسسات المالية التي تتدخل في مجال تمويل السكن في الجزائر في :

الصندوق الوطني للسكن « CNL »، و الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية «CNPOS» .

1- الصندوق الوطني للسكن :

يعتبر الصندوق الوطني للسكن، أول مؤسسة متخصصة في الجزائر ، تم انشاؤها من أجل تسير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد لا عانتهم ماليا من أجل الحصول على سكن⁽³⁾.

إن للصندوق الوطني للسكن صلاحيات حددتها المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، المعدلة و المتممة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 أين بين دوره بدقة، و هذا عن طريق تسييره

(1) _مرسوم رقم 85-85 مؤرخ في 30/04/1985 ،يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية ،ج.ر عدد 19 ، مؤرخة في 1985/05/01.

(2) _بوروي عيسى ، مرجع سابق ، ص. 135.137.

(3)_يوستة ايمان ،مرجع سابق،ص180.

للمساهمات و المساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء ، امتصاصالسكن غير اللائق،إعادة الهيكلة العمرانية ، صيانة و ترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.

كما يعمل على ترقية كل أشكال تمويل السكن لاسيما الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية و تعينها.

يتضح من نص هذه المادة، أن للصندوق الوطني للسكن وظائف عديدة ، لكن الوظيفة الأساسية للصندوق هي تقديم الدعم المالي، باسم الدولة في مجال السكن خاصة الاجتماعية (1)،فهو عبارة عن مؤسسة مالية أنشأت كي تقدم الدولة من خلالها الدعم المالي للمواطنين، من أجل الحصول على ملكية مسكن و بالتالي فهو يقدم الدعم أكثر من تقديمه للقروض العقارية(2).

2- الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية « FNPOS » :

أنشئ بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 83-16 المؤرخ في 02/07/1983، المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية(3)، لكن بدأ العمل به بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 96-74 المؤرخ في 03/11/1996 (4)، المتضمن كفاءات تنظيمه و تسييره.

يعمل الصندوق على مساعدة العمال الأجراء، لاكتساب السكن وفقا لمبادئ التوزيع العادل و التضامن بين العمال في جميع قطاعات النشاط ، إذ يقوم بمنع قروض دون فائدة أو إعانة مالية تقدر بمئتان و خمسون ألف دينار (250.000 دج) (5).

(1) مخناش كنزة، سراي هالة، مرجع سابق، ص. 32.

(2) لباد ناصر، مرجع سابق، ص. 305.

(3) _مرسوم تنفيذي رقم 83-16 مؤرخ في 02/07/1983، يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج.ر عدد 28 ، مؤرخة في 05/07/1983 .

(4) _ مرسوم تنفيذي رقم 96-74 مؤرخ في 03/11/1996، يتضمن كفاءات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره، ج.ر عدد 9، مؤرخة في 04/02/1996.

(5) _بولجمر لمياء، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة(دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل للترقية العقارية)، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق ، كلية علوم الأرض الجغرافيا و التهيئة العمرانية ، جامعة قسنطينة ، 2006، ص.26.

لمبحث الثاني

دراسة تقييمية للقروض العقارية في الجزائر.

إن نجاح النظام الاقتصادي في وقتنا الحاضر، أصبح مرهون بمدى فعالية الجهاز المصرفي للدولة ومدى قدرته على تمويل التنمية الاقتصادية الشاملة، بالإضافة إلى الخدمات المصرفية المتعددة، التي أصبحت المصاريف الحديثة تتنافس من أجل توفيرها للعملاء، و التي نجد منها القروض العقارية المخصصة للسكن، و التي تعتبر من أهم آليات تمويل السكن بمختلف أنواعه (1).

إن تنمية و تطور العقار السكني لا يتحقق، إلا بتوفر الوسائل المادية أي الموارد المالية، والتي تبقى عائقا حقيقيا أمام المستثمرين في المجال العقاري، وكان القرض هو الوسيلة الوحيدة التي يمكن من خلالها توفير الموارد المالية للاستثمار في هذا المجال (2)، وعليه فكان من الضرورة تقييم وضعية القروض العقارية الموجهة للسكن (المطلب الأول) ، من حيث تحقيق الأهداف عبر مختلف القوانين، وكذلك الأسباب التي أدت إلى فشل القرض العقاري في تحقيق تنمية و ترقية العقارات السكنية في الجزائر (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تقييم وضعية القروض العقارية في الجزائر

لتقييم وضعية القروض العقارية الموجهة للسكن ، لابد من التطرق أولا إلى دراسة و تحليل الاستراتيجية، التي انتهجتها الجزائر لتمويل قطاع السكن (الفرع الأول) ، إذ بنتائج هذه السياسة سنتوصل إلى تقييم وضعية القرض العقاري ، وهذا خلال سريان القانون رقم 86-12 المتعلق بنظام القرض و البنك (الفرع الثاني)، و ما نتج عنه من اختلالات ، الأمر الذي أدى إلى إصدار قانون جديد 90-10 المتعلق بالبنك و القرض، و بالتالي تقييم القروض العقارية في ظل هذا القانون (الفرع الثالث).

(1) _يلعوز بن علي ، كنوش عاشور ، مرجع سابق ، ص.490.

(2) _مخالدي عبد القادر ، مرجع سابق ، ص.44.

الفرع الأولاستراتيجية التمويل السكني في الجزائر

تعد السياسة أو الاستراتيجية السكنية من الجوانب الهامة، التي تؤخذ كمعيار لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن ، خاصة دراسة و تقييم الجانب التمويلي، الذي يعتبر نجاحه مقياس لنجاح هذه السياسة أو فشلها ، ولقد مرت هذه السياسة بمرحلتين بحيث تأتي كالتالي⁽¹⁾:

أولاً: سياسة التمويل السكني قبل الإصلاحات الاقتصادية.

تميز نمط تمويل السكنات في هذه المرحلة بتغيرات عديدة ، إذ بعدما كان عبء تمويل السكنات يقع على الخزينة العمومية إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، أصبح موكلاً إلى الخزينة العمومية لوحدها و هذا بصور التعليمة الوزارية رقم 01 السالفة الذكر، و بنسبة 100% في شكل مساهمة مؤقتة بنسبة فائدة مقدرة ب 1%، لفترة تسديد تصل إلى 40 سنة؛ أربع سنوات منها مؤجلة للتسديد . انتهجت هذه السياسة إلى غاية تطبيق الإصلاحات ، حيث كان ممول من طرف الدولة ، و مقرر ضمن ميزانيتها ، و هذا ما أثقل الخزينة العمومية للدولة ، التي لم تستطيع امتصاص الطلب المتزايد على السكنات ، مما ساهم في تفاقم أزمة السكن بسبب التراجع الشديد للإنجازات في هذا القطاع ، و الذي يفسر بتقليص موارد الميزانية الممولة له⁽²⁾.

ثانياً: سياسة التمويل السكني بعد الإصلاحات الاقتصادية.

تتجلى هذه السياسة في إتباع استراتيجية جديدة للتمويل ، إذ انتهجت الدولة استراتيجيتين من أجل حل أزمة السكن ، فالأولى خاصة بالمساكن ذات الطابع الاجتماعي موجهة لفئات معينة ، تمويله يكون من ميزانية الدولة ، غير أن حجم إنجاز هذا النوع من المساكن يتقلص ، لهذا لا يمكن أن يمثل برنامج دعم . فكان هذا تمهيدا لتبني سياسة جديدة و استراتيجية ثانية ، وهذا بظهور نمط

(1) _المومن عبد الكريم ، " برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر " ، مجلة دفاتر اقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير و العلوم التجارية ، جامعة الجلفة ، عدد 6، 2013 ص 19 .

(2) _عمران محمد ،"إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر"، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية ، عدد 6، كلية العلوم الاجتماعية و الإنسانية، جامعة المدية ، عدد 6، 2001،ص.5.

سكني جديد " السكن الترقوي " ، الذي يقع عبء تمويله على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عن طريق ادخارات الأفراد، إذ يوجه هذا النوع من السكن للبيع يتكفل بانجازها عدة أطراف مثل مؤسسة السكن العائلي (EPLF) ⁽¹⁾ و بالنظر لتطور الحظيرة السكنية ألغي و تم إستبداله بمؤسسة ترقية السكن (EMPI) ، التي تهدف إلى تطوير الإستثمار في مجال السكن الترقوي، كما نجد ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) ⁽²⁾، الخواص والبلديات ، لتتبعها ظهور صيغ جديدة للسكنات بسبب انخفاض نسبة إنجاز هذه الأخيرة وهذا راجع إلى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، لتوقفه عن تمويل هذا النوع من السكنات بسبب ضعف موارده المالية ⁽³⁾.

الفرع الثاني

تقييم وضعية القرض العقاري خلال سريان قانون رقم 86-12 المتعلقة بنظام القرض و البنك

كانت المشاريع العقارية محتكرة من طرف الدولة عن طريق الهيئات المحلية، إذ كانت تمول هذه المشاريع من طرف الخزينة العمومية، ثم عن طريق البنك المركزي الجزائري، لتقديمها لقروض قصيرة الأجل و التي يمكن تحديدها بشكل يعطيها صفة القروض متوسطة الأجل.

إلا أنه بصدور القانون رقم 86-12 المذكور أعلاه ، تم إدخال تعديلات جذرية على الوظيفة المصرفية ، الذي نص صراحة على توحيد الإطار القانوني ،الذي يسيّر النشاط الخاص بكل المؤسسات المصرفية و المالية ، مهما كانت طبيعتها القانونية ،وقد قلص من دور الخزينة العمومية في تمويل النشاط العقاري ، وذلك بإشراك الجهاز المصرفي في توفير الموارد المالية ⁽⁴⁾.حيث أعتبر

(1) _مؤسسة ترقية السكن العائلي: EPLF: أنشأت سنة 1984، وهي مؤسسة عمومية تعمل تحت وصاية وزارة السكن ، تتمتع بالشخصية المعنوية، و الاستقلال المالي.

(2) _ديوان الترقية العقارية OPGI: أنشأت سنة 1985، خلفا لمؤسسة السكن الإيجاري المعتدل ، وهي مؤسسة عمومية تعمل تحت وصاية وزارة السكن و العمران ، تتمتع بالشخصية المعنوية ، و الاستقلالية المالية ، تخضع للقانون التجاري، تمارس نشاطها على كامل التراب الوطني ، وتتكفل في إطار تنفيذ السياسة الاجتماعية للدولة ، بترقية الخدمة العمومية في مجال السكن ، خاصة الطبقات ذات الدخل المحدود.

(3) _المومن عبد الكريم ، مرجع سابق ، ص. 30.

(4) _لعوز بن علي ، كنوش عاشور ، مرجع سابق ،ص.494.

انفتاحا حقيقيا من أجل تعبئة الاستثمار الخاص في المجال العقاري ، خاصة بعد صدور القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية.

بالرغم من هذا إلا أن القانون رقم 12-86 لم يحقق الأهداف المنتظرة منه ، خاصة مشكلة السكن التي تتخبط فيها الجزائر، لاعتماده على استقلال الرأسمال الخاص في تمويل المشاريع العقارية، كما أنه يتميز بالتحديد التلقائي المسبق لقيمة القرض، كذلك مع إلزام الخواص الراغبين في الاستفادة من القرض العقاري، أن يمولوا العملية الاستثمارية العقارية في شكل دعم خاص بقيمة 50% من سعر العملية، الأمر الذي حال دون تشجيع المبادرة الخاصة التي تقتند للحاضر المالي.

لقد صدر هذا القانون في ظروف سياسة، اقتصادية و اجتماعية متميزة ، لانخفاض الموارد المالية الإجمالية، و كذلك بالنظر أيضا إلى مشكلة الحصول على العقار، إذ أن التعامل في العقار كان مقيدا بنصوص صارمة تمنع أي معاملة عقارية مباشرة بين الأشخاص ، فالمواطن الراغب في بيع أرض ملزم ببيعها للدولة فقط دون سواها ، وكل معاملة خارج هذا الإطار باطلة، و تعرض صاحبها للجزاء وهذا طبقا للأمر رقم 26-74 يتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لصالح البلديات⁽¹⁾. نتيجة لهذه العوائق، فإن النتائج المحققة في ظل القانون رقم 12-86 السالف الذكر، كانت جد هزيلة، ولم تستطيع سد الطلب المتزايد على السكن⁽²⁾.

(1) _أمر رقم 26-74 ، يتعلق بإنشاء الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.

(2)_مخالدي عبد القادر ، مرجع سابق، ص. 45.

الفرع الثالثتقييم القروض العقارية في إطار التشريع الجديد في ظل القانون رقم 90-10 المتعلقة بالنقد والقرض

وضع القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد و القرض، النظام المصرفي الجزائري على مسار تطور جديد، وهذا بعد فشل السياسة النقدية المنتهجة في ظل القانون رقم 86-12 المذكور سالفاً، خاصة فيما يتعلق بالقروض العقارية، حيث بدت الحاجة ملحة إلى إعادة النظر في هذه السياسة.

في ظل الطلب المتزايد على المتطلبات العقارية⁽¹⁾، أصبح من الضرورة إعادة صياغة قانون للقرض يحقق الانسجام مع الأفكار ، والتوجهات المتعلقة بالنقد و القرض للقضاء على المضايقات، التي كانت تقف عائقاً أمام الاستثمارات و الميدان العقاري ، خاصة أمام التغيرات التي عرفتتها التشريعات القانونية، إذ تتميز بتحرير المعاملات العقارية وتتطلب مبالغ مالية ضخمة ، تتكفل الدولة بتوفيرها عن طريق قروض بموجب القانون رقم 90-10 المذكور أعلاه، والذي يحدد قواعدها و ضوابطها و شروطها عن طريق أحكام جديدة أكثر فعالية من تلك، التي كانت في ظل القانون رقم 86-12 السالف الذكر .

يمنح القانون رقم 90-10 الذي -سبق ذكره- فرصة للجمهور، للاستثمار في الميدان العقاري، وذلك بتوفير التمويل اللازم للعملية حسب حجمها و قيمتها المالية الإجمالية ، هذا دون استغلال الرأسمال الخاص بشكل كبير ، بل يكون عن طريق مساهمة خاصة، حسب حجم العملية بشكل لا يؤثر على إرادة المبادرة الخاصة .

للجزائر إمكانيات و وسائل مادية تمكنها من القضاء على أزمة السكن، إلا أن المواطن الجزائري لا يزال يحلم بإيجاد مسكن يأويه حيث جاء في دستور 1989 أن السكن مضمون لكل

(1) _بلعوز بن علي ، كنوش عاشور ، مرجع سابق ،ص.496.

مواطن⁽¹⁾. حقق هذا القانون نتائج لا بأس بها، بالنظر إلى ما وصل إليها المجال العقاري، إلا أنها تبقى نتائج محتشمة بالنظر متطلبات إلى المواطنين⁽²⁾.

المطلب الثاني

أسباب فشل القروض العقارية في الجزائر والحلول المقترحة.

تعتبر القروض العقارية من أهم آليات تمويل الترقية العقارية، بحيث يعتبر وسيلة لتمويل الأشغال الاستثمارات العقارية التي تهدف إلى مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط، وذلك من أجل الحصول على ملكية مسكن ، في حالة ما إذا كان القرض العقاري موجها للأفراد، أما إذا كان موجها للمتعاملين في الترقية العقارية، فإن الهدف الأساسي هو ارتفاع عرض السكنات الموجهة للبيع، بالتالي فإن الهدف الأساسي هو ارتفاع عرض السكنات الموجهة للبيع. إن القروض العقارية بصفة عامة تهدف لزيادة العرض و الطلب على السكنات ، و كل ذلك يقع في إطار محاولة التخفيف من أزمة السكن الحادة التي عرفت الجزائر⁽³⁾.

رغم التطورات التي عرفت المنظومة التشريعية المنظمة للقرض بصفة عامة ، و القرض العقاري بصفة خاصة في الجزائر ، إلا أن المواطن لا يزال يسعى لإيجاد مسكن يأويه⁽⁴⁾؛ فبالنظر إلى السياسة المعتمد حاليا ، نجد مجموعة من الأسباب أدت إلى فشل سياسة القروض السكنية (الفرع الأول) ، لذا تحاول الحكومة إيجاد حلول لها ، عن طريق دراسة الحالات التي أدت إلى فشل القروض للتغلب على أزمة السكن (الفرع الثاني).

(1) أنظر المادة 40 ، دستور 1989 ،مرجع سابق.

(2) مخالدي عبد القادر، مرجع سابق ،ص.47-48 .

(3) بوسنة إيمان ، مرجع سابق ، ص. 215.

(4) مخالدي عبد القادر ،نفس المرجع، ص. 45.

الفرع الأولأسباب فشل القروض العقارية في تحقيق التنمية وترقية العقارات السكنية في الجزائر

يعتبر القرض العقاري السكني عنصر حيوي لتنمية الاقتصاد الوطني ، وهذا باعتباره وسيلة لتمويل الأشغال و الاستثمارات العقارية و إحاطته بمنظومة تشريعية ، إلا أنه رغم التطور الذي عرفته المنظومة التشريعية و التنظيمية للقروض العقارية، فإن السياسة المعتمدة حاليا في منح القروض محاطة بمجموعة من العراقيل ، أدت إلى فشل السياسة في تحقيق تنمية شاملة للسكن⁽¹⁾.

أولا : النمو الديمغرافي .

بعد الاستقلال عرفت الجزائر نموا ديمغرافيا هائلا و سريعا ، خلق عدة مشاكل و هذا ما تسبب بعجز الدولة على توفير موارد مالية ، تسد حاجيات و طلبات أفراد المجتمع ، وفي مقدمتها مشكلة السكن و التي لا تزال تعاني منها . مما جعل ظاهرة الطلب على السكنات ترتفع ، ولم تستطع الدولة أن تمتص هذا الطلب ، بتوفير العرض اللازم نظرا للظروف التي كانت تعانيها ، وهذا ما جعل الجزائر تفوق أزمة السكن ، التي تجسدت في أزمة خانقة .

ثانيا: غياب ثقافة القروض العقارية في المجتمع.

خصصت الجزائر مبالغ مالية ضخمة، بهدف تشجيع العلم و المعرفة، و ذلك بإنشاء مدارس و جامعات و محاولة تقريبها للمواطن. إلا أن الذهنيات تقتد إلى ثقافة القرض العقاري ، التي تقوم على تفعيل عجلة التقدم الاقتصادي ، ولعل أن غياب ثقافة القرض العقاري في الجزائر يرجع إلى اعتماد الجزائر سياسة احتكار الدولة لكل المشاريع، و إلزاميتها بتوفير كل ما يحتاجه المواطن، من مسكن و عمل، و غداء ، بحيث يعتبر عضوا في المجموعة الوطنية، و المواطن مشبع بثقافة الاتكال على الدولة، باعتبارها المديرية ، و المجسدة ، و الموفرة لطلبات الافراد .

استمر الحال هكذا ، لغاية صدور دستور 1989 ، إذ تغيرت السياسة و الاستراتيجية ، بحيث أصبحت تركز تشجيع المبادرات الخاصة، وذلك بفشل الدولة في سد حاجيات المواطنين ، وهذا

(1) _إبتسام طوبال ، مرجع سابق ، ص. 130 .

نظرا للسياسة المنتهجة سابقا، إذ جعل المواطن مترددا في الإقدام على الاستثمار في الميدان العقاري و حتى في تلبية حاجياته ، فجأة و جد نفسه أمام سياسة جديدة لا يتلاءم معها ، و لعل زوال هذا المشكل بعد تفتن الدولة له، كان لإدراجها عدة تخصصات في الجامعات تتعلق بالاستثمار .
إضافة إلى تغييب ثقافة القرض العقاري، و الأفكار الاقتصادية الأخرى، وهذا راجع إلى نقص الدراية الكاملة بشروط الاستقادة من القرض العقاري، والضمانات التي يشترطها القانون و الأهداف، هذا ما جعل القرض لا يحقق أهدافه.

ثالثا : محدودية الدخل

تعتمد سياسة القرض العقاري في الجزائر، على المساهمة الخاصة للراغب في الاستقادة من القرض، وذلك لتلبية حاجات خاصة به كالسكن، إلا أنه و نظرا لقلّة الدخل الفردي، الذي لا يكفي حتى لسد الحاجيات الخاصة ، منع المواطن من اللجوء للاستقادة من القرض لأجل كسب مسكن .

إن إمكانية استوفاء متطلبات القرض العقاري يعود لارتفاع تكلفه المشاريع العقارية ، الأمر الذي جاء حاجزا أمام تفعيل القرض العقاري ، ولعل محدودية الدخل الفردي من بين الأسباب الهامة التي جعلت الجزائر ، لا تزال تعاني من أزمة السكن⁽¹⁾.

رابعا: مشكل الاحتياطات العقارية

يعتبر العقار نقطة لبداية الأشغال، فالهيئاتو المؤسسات المشرفة على إنجاز السكنات تجد نفسها أمام جملة من العراقيل ، كالنزاع و المنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية بين وزارة السكن و مختلف الوزارات ، وذلك لقلّة الأراضي الصالحة و المهیئة للعمران ،هذا ما عرقل تنشيط القرض العقاري⁽²⁾.

في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، جاءت أحكامه متماشية مع مختلف أحكام القوانين الخاصة بالتعامل في العقار ، خاصة الأمر رقم 74-26 المتعلق بإنشاء الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، و نتيجة لذلك فإن القانون رقم 86-07 المذكور سالفا ، أسند إلى

(1)_مخالدي عبد القادر ، مرجع سابق ،ص.ص.48-50 .

(2)_بوراي عيسى ، مرجع سابق ، ص. 19.

البلديات كل مبادرة في الميدان العقاري ، و هذا لما جاء في أحكام الأمر رقم 74-26 الذي قيدت نصوصه أي معاملة عقارية بين الأشخاص، إلى حين مجيء القانون رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري و الذي حرر نوعا ما المعاملات العقارية ، إلا أن مشكل الحصول على عقار بقي ساريا لاستفادة معظم الأراضي المعدة للبناء خاصة المدن الشمالية ، نظرا للنزوح الريفي الهائل نحوها، فأمام هذه الوضعية وجد المستثمر نفسه عاجزا عن الاستثمار في الميدان العقاري، حتى و إن توفر على رأسمال أو إمكانية الاستفادة من القرض.

خامسا: ارتفاع نسبة الفوائد

تسعى الجزائر إلى تخفيض نسبة الفوائد على القروض، مند اعتمادها نظام القرض في تمويل نشاطات و أشغال ، وترقية العقار ، إذ أن نسبة الفوائد تختلف من مؤسسة إلى الأخرى ، حيث نجد البنك الوطني الجزائري يحدد نسبة الفائدة على القرض في الوقت الراهن ب 08%، بحيث أن بنك التنمية المحلية BDL تحدد نسبته ب 11% .

إن نسبة الفائدة على القروض خاصة العقارية ثابتة لا تتغير، رغم اختلاف هذه القروض من عدة جوانب أهمها قيمة القرض و مدته، و توجيه القرض حسب برنامج الاستثمار ، ومن حيث تسديد القرض ، و بالتالي لا يمكن أن تكون نسبة الفائدة على قرض قيمته أقل من قرض يفوقه قيمة بكثير لكون هذا الأخير يهدف إلى تحقيق أهداف بالغة الأهمية، بحيث يؤثر ايجابيا على الاقتصاد الوطني كذلك فإن تخفيض نسبة الفائدة، يكون دافعا قويا نحو الاستثمار في المجال العقاري خاصة أن هذا الأخير أصبح أكثر من حاجة ماسة ، بل واجبا لدفع عجلة التنمية الاقتصادية⁽¹⁾.

(1)_مخالدي عبد القادر ، مرجع سابق ، ص. 51 .

الفرع الثانيالحلول المقترحة من أجل تحقيق التنمية والترقية العقارية في الجزائر

تكتسب السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال الأهداف المسطرة، والتي تكون في الأساس إرضاء الطلبات، إلا أن المشكلة التي يعرفها قطاع السكن تحتاج إلى سلسلة من الإجراءات و القوانين و القرارات ، و بعبارة أخرى سياسة أكثر نجاعة تأخذ جميع المشاكل التي يستهدفها قطاع السكن⁽¹⁾ فأصبح اللجوء إلى الحلول السريعة و البسيطة غير مجد ، و يشكل ضررا- في بعض الأحيان- ليس متوقعا، وهذا لعدة اعتبارات اقتصادية ،اجتماعية و سياسية، رغم الجهود المتطرق إليها من خلال تتبع لمسار السياسة السكنية في الجزائر.

أولا : بالنسبة لمشكل النمو الديموغرافي.

شهدت الجزائر نموا ديمغرافيا كبيرا بعد الاستقلال، و يرجع ذلك إلى عدم تنظيم المواليد ، و حتى تكون الأموال التي تخصصها الدولة كافية لدعم و تنمية العقار في اطار القرض العقاري بغرض مواجهة طلبات أفراد المجتمع المختلفة و المتزايدة، و التي في مقدمتها مشكلة السكن ، فالمقترح هو اتخاذ إجراءات كفيلة بتنظيم المواليد بشكل يتناسب مع الموارد المالية، التي تخصصها الدولة لدعم تنمية العقار، حتى يحقق القرض العقاري وظيفته الاجتماعية ،و لعل أن الجزائر حاليا تسير في هذا الاتجاه .

ثانيا: بالنسبة لمشكل غياب ثقافة القرض:

إن التغيير الذي شاهده الجزائر في النظام الاقتصادي و الاجتماعي ألزم و سائل الإعلام أن تلعب دورها الحقيقي في نشر هذه الثقافة و التعريف بها تقريبا مفهومها لأفراد المجتمع، هذا من جهة و من جهة أخرى فعلى الدولة تكوين مختصين نشر الثقافة القرض العقاري و هذا للتحكم أكثر في هذا النظام و جعله يتناسب مع سياسة الدولة حتى يحقق أهدافه .

(1)_المومن عبد الكريم ، مرجع سابق ، ص. 30.

ثالثا: بالنسبة لمشكل محدودية الدخل الفردي :

من أجل تفعيل القرض العقاري في الجزائر، وتحقيق أهدافه المتمثلة في تنمية العقار و القضاء على مشكل السكن، ووجب رفع قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون إلى الحد، الذي يتماشى مع مستوى المعيشة و سياسة القرض العقاري، فالجزائر يمكنها أن ترفع من قيمة الأجر الوطني المضمون نظرا للإمكانيات المتاحة لها، بالإضافة إلى هذا يجب القضاء على البطالة بتوفير مناصب الشغل و تسهيل إجراءات الاستثمار في المجال العقاري .

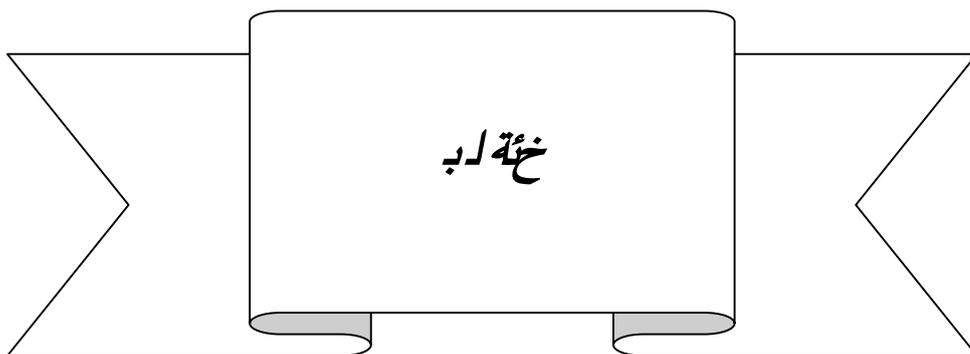
رابعا : بالنسب لمشكل الاحتياطات العقارية.

يجب على الدولة اتخاذ إجراءات، لتسهيل الحصول على العقار و ذلك لفتح الاستثمار في هذا المجال، فعلى الدولة الإسراع في تطبيق مخططات التهيئة و التعمير، وهذا من أجل تسهيل عملية تنظيم العقار .

خامسا : بالنسبة لمشكل ارتفاع نسبة الفوائد.

على الدولة إعادة النظر في نسبة الفوائد على القروض العقارية، وجعلها تتناسب مع حجم المشاريع العقارية الاستثمارية حسب ترتيب الأولويات ،حتى يحقق القرض العقاري وظيفته الاجتماعية⁽¹⁾.

(1)_مخالدي عبد القادر ، مرجع سابق ، ص. 52-53 .



انطلاقاً من دراستنا لموضوع القروض العقارية وتحليلاً لمختلف المراحل والإجراءات العملية والتقنية لهيئات القرض العقاري، بجدر التذكير في نهاية المطاف ان القروض العقارية تعد وسيلة هامة وأساسية في تطوير قطاع السكن في الجزائر لما تضمنت توفر منح سكن لائق لكل مواطن جزائري .

غير انه وبالعودة لتحليلنا لطبيعة القروض العقارية والنتائج الايجابية المتوصل اليها فان القروض العقارية تحتاج لبعض الإصلاحات المالية بهدف تطويرها بصفة عامة ومنظمة ومن ذلك نجد:

1- تبسيط إجراءات الحصول على القروض العقارية من المقاولين العقاريين وأشخاص القانون الخاص

2- تنويع القروض العقارية ليس فقط لدعم قطاع السكن، وإنما أيضا إمكانية دراسة مقترح تقديم القروض العقارية بفرض إيجار سكناتها أو اقتناء أوعية عقارية خاصة

3- تقليص نسبة الفوائد في الحصول على قرض عقاري أو العمل على احترام القروض العقارية بدون فوائد ولكن تحت طائلة الرهن لصالح المؤسسة المقترضة

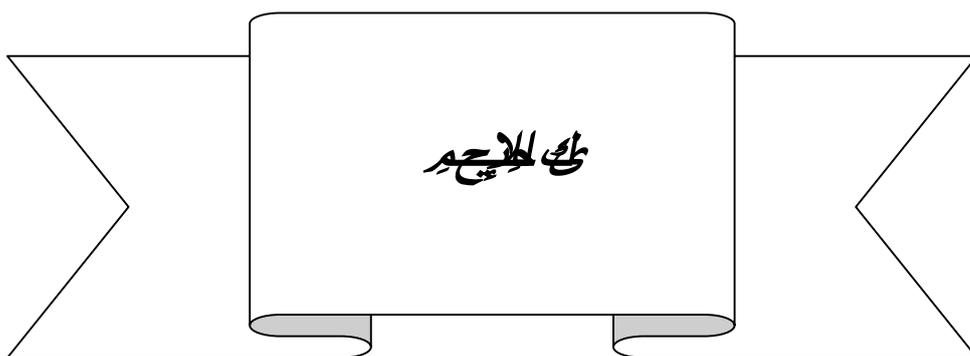
4- إحداث إجراء أو مركز أو هيئة متساوية بين أطراف القرض العقاري لأجل فض النزاعات المرتبطة بالقرض العقاري ما بين المقرض والمقترض تجنباً لعدم حياء الجهة المانحة للقرض العقاري، وتعسفها في فرض شروط تعسفية في حالة تباطؤ في التسديد القرض العقاري.

5- للإسراع في تطبيق السياسات الحالية الرامية لمواكبة المعايير الدولية والتقدم التكنولوجي في إيطار دعم الرقابة والإشراف على البنوك نرى أن، من الضروري تقديم جملة من التوصيات لتفعيل دور المؤسسات المقرضة في منح وتنفيذ وتسيير عقد القرض العقاري.

6- سن قانون خاص بالقرض العقاري الذي من خلاله يمكن تحقيق منظومة متكاملة لجميع المتعاملين في سوق العقارات من مؤسسات القرض والمقرضين.

7- لا بد أن يتضمن أحكام موحدة غير مبعثرة في قانون الإستهلاك ولا في قانون البناء والتعمير ولا في القانون المدني ولا في قانون النقد والقرض، من شأنه تدعيم موقف

المقترض ذوي الدخل المحدود، حيث يعتبر وحده الكفيل للإزالة الغموض واللبس عن العديد من الجوانب المتعلقة بعقد القرض العقاري، حيث يقوم بتنشيط سوق العقارات، ويحدد الجهات القانونية المؤهلة لمنح هذه القروض، كالبنوك سواء كانت تجارية أو عقارية أو مؤسسات مالية مع إمكانية تبني نظام تخصص بعض البنوك.



ملحق رقم: 1

ملحق رقم: 2

عقد الرهن

مصلحة الشهر العقارى و التوثيق

مكتب توثيق انه فى يوم الموافق حضر أمامنا نحن موثق
: العقود الرسمية بالمكتب سالف البيان كل من

السيد / الجنسية الديانة و البالغ من العمر سنة يقيم برقم 1)
شارع قسم محافظة بطاقة عائلية رقم سجل
مدنى

" طرف أول "

السيد / الجنسية الديانة و البالغ من العمر سنة يقيم برقم 1)
شارع قسم محافظة بطاقة عائلية رقم سجل
مدنى

" طرف ثانى "

: بعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد طلبا منا تحرير العقد التالى
"البند الاول"

يمنح الطرف الاول بموجب هذا تسهيلات ائتمانية و ذلك بفتح اعتماد للطرف الثانى فى حدود مبلغ
أقصاه فقط جنيه , يتحدد نهائيا فور المدة المحددة بالبند التالى و بعد قطع الرصيد و
. اقراره من الطرف الثانى
"البند الثانى"

مدة هذا الاعتماد سنة تبدأ من و تنتهى فى و يلتزم الطرف الثانى
بالوفاء بالمبالغ التى يكون قد سحبها على أقساط نصف سنوية متساوية مقدار كل منها فقط
..... جنيتها , على أن يستحق القسط الاول فى
"البند الثالث"

يستحق الطرف الاول فوائد بنكية بنسبة سنويا تسرى فى شأنها أحكام العرف التجارى فيما
. يتعلق بها , كما يستحق العمولات شهريا من الحساب الجارى للطرف الثانى لدى الطرف الاول
"البند الرابع"

يتعهد الطرف الثانى بإمسك دفاتر منتظمة لاثبات أوجه انفاق الدفعات التى يحصل عليها من الاعتماد
مؤيدة بالمستندات الدالة على ذلك و يكون للطرف الاول الحق فى الاطلاع عليها و فى طلب موافاته
كتابه بما يطلبه من استفسارات على ان يوافق بذلك خلال ثلاثة أيام على الاكثر من طلبه و الا كان له
تجميد الاعتماد و المطالبة برد ما حصل عليه الطرف الثانى منه فورا دون حاجة الى تنبيه أو انذار أو أى
. اجراء آخر
"البند الخامس"

بالاضافة الى ما تضمنه البند السابق , يحق للطرف الاول اجراء الخصم و تجميد الحساب اذا ما أخل
الطرف الثانى بأى التزام يفرضه عليه هذا العقد أو توجيه اصول التجارة و حسن النية فى المعاملات و
. ذلك بدون حاجة الى تنبيه أو انذار أو أى اجراء آخر
"البند السادس"

للطرف الاول الحق فى حبس أية مستندات أو سندات مالية أو مبالغ نقدية تكون مودعة لديه لحساب الطرف الثانى فور استحقاق القسط الاول من الدين ان كان هناك مبرر لذلك

"البند السابع"

تعتبر دفاتر و قيودات الطرف الاول حجة فيما ورد بها بالنسبة للمبالغ التى تم سحبها من الاعتماد بمعرفة الطرف الثانى و تكون كشوف الحساب المرسله للأخير من واقعها نهائية فيما عدا الاخطاء .
المادية

"البند الثامن"

يرهن الطرف الثانى للطرف الاول بموجب هذا العقد , عقاره رقم تنظيم الكائن بشارع قسم محافظة و المكون من و البالغ مساحته مترا مربعاو الذى يحده من الناحية البحرية و القبلية و الشرقية و الغربية بالمكلفة رقم باسم

"البند التاسع"

يقر الطرف الثانى بأن العقار المرهون قد آلت اليه ملكيته بطريق و بأنه لم يسبق له التصرف فيه بأى نوع من أنواع التصرفات القانونية , و لم يرتب عليه حق من الحقوق العينية التبعية كما هى .
معرفة به فى القانون , كما ان سند ملكيته خلو من الشرط الذى يحظر عليه التصرف

"البند العاشر"

يقر الطرف الثانى بصحة سنده الذى تلقى به ملكية العقار المرهون و لم تعلق به شائبة تؤدى الى .
فسخه أو بطلانه

"البند الحادى عشر"

يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التى تعتبر عقارا , و يشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق و العقارات بالتخصيص و التحسينات و الانشاءات التى تعود بمنفعة على الطرف الثانى سواء ما وجد منها قبل الرهن أو بعده , و أى ما كانت قيمتها و لو جاوزت قيمة العقار الاصلى المحدد بالبند الثامن من هذا العقد .
طالما أصبحت مملوكة للأخير

"البند الثانى عشر"

لا يحول هذا الرهن دون قيام الطرف الثانى بأعمال الادارة المتعلقة بالعقار المرهون و فى قبض ثماره الى وقت الحاقها بالعقار منذ تسجيل تنبيه نزع الملكية و له تحويل الغرض الذى انشئ العقار من أجله .
أو تغيير كيفية استغلاله على الا يؤدى ذلك الى الاضرار بالطرف الاول

"البند الثالث عشر"

لا يجوز تجزئة الرهن , و يكون كل جزء من العقار ضامنا لكل الدين , و كل جزء من الدين مضمون بالعقار .
كله , سواء بالنسبة للطرف الثانى أو لورثته من بعده

"البند الرابع عشر"

يلتزم الطرف الثانى بضمان سلامة الرهن , و ذلك بالمحافظة على العقار المرهون باجراء الترميمات اللازمة , و الا كان للطرف الاول الاعتراض على كل عمل أو تقصير يكون من شأنه انقاص ضمانه انقاصا كبيرا , و له فى حالة الاستعجال ان يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية و أن يرجع بما انفق على .
الطرف الثانى

"البند الخامس عشر"

يلتزم الطرف الثانى بكافة النفقات المترتبة على هذا العقد و المتعلقة بنفقات تحريره و رسوم التوثيق و مصاريف استخراج الشهادات العقارية

"البند السادس عشر"

على الطرف الاول قيد هذا الرهن بعد اتمام ابرام هذا العقد بمصروفات على عاتق الطرف الثانى , و
. يلتزم بمحوه فور وفاء الطرف الثانى له بمبلغ القرض و ملحقاته

"البند السابع عشر"

فى حالة امتناع الطرف الثانى عن الوفاء رغم حلول أجل الدين أو سقوط الأجل لأى سبب من الاسباب
التي تضمنها هذا العقد , يكون للطرف الاول بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه , التنفيذ على أى مال من
أموال الطرف الثانى و لو لم تكن ضامنة لدينه متى أصبح العقار المرهون غير كاف للوفاء بهذا الدين
. بشرط اعلان سنده التنفيذى و استصدار أمر بذلك من قاضى التنفيذ

"البند الثامن عشر"

تختص محاكم بنظر المنازعات التى تتعلق بهذا العقد , و يعتبر عنوان كل من طرفيه المبين به
. موطننا مختارا له فى هذا الصدد

"البند التاسع عشر"

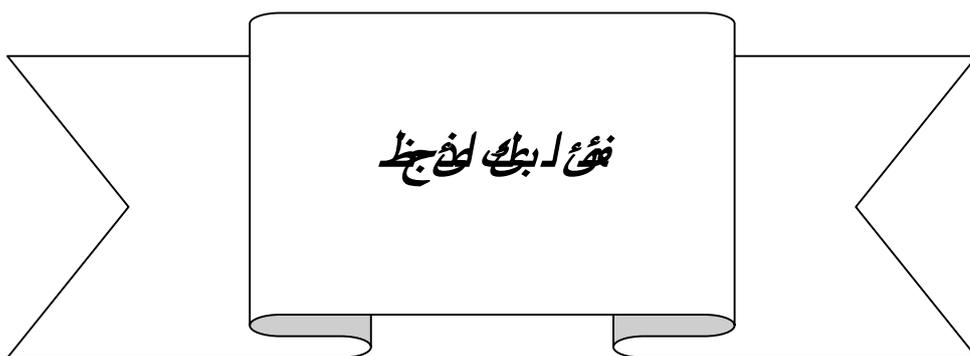
وكل الطرف الاول بموجب هذا الاستاذ / فى تسلم صورة هذا العقد و فى اجراء القيد و
. تجديده

و بعد اثبات ما تقدم , تلونه على المتعاقدين فأقراه و وقعا عليه فى حضورنا و بذلك تم التوثيق

" الطرف الاول "

"الطرف الثانى"

"الموثق"



قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية:

1. القرآن الكريم.

II. القواميس:

1. بن هادية، الجيلالي بن حاج يحيى، القاموس الجديد للطلاب، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، 1991.

III. الكتب:

2. اسحاق ابراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، طبعة الثامنة ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

3. السنهاوي عبد الفتاح، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، الإسكندرية، د ب ن، 2004.

4. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الملكية الجزء الخامس، دار احياء التراث العربي، بيروت، 1952.

5. حسنين محمد، الوجيز في نظرية الالتزام، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1983.

6. رمول خالد، المحافظة العقارية كالية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب الجزائري، 2001.

7. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة الجزائر، 2003.

8. علم الدين محي الدين اسماعيل، شرح قانون التمويل العقاري، دار السلم للنشر، مصر 2002.

9. منير سليمان، الائتمان والتنمية المستدامة في الدول النامية، دار الراتب الجامعية، بيروت 1996.

IV. الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ: الرسائل:

- ناصر لباد، النظام القانوني لسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2005 .

ب: المذكرات:

_مذكرات الماجستير:

1.برجم مريم، دور التمويل العقاري في تحقيق الاستثمار عن طريق السوق الرهنية المالية، مذكرة ماجستير ،تخصص قانون التوثيق، جامعة قسنطينة، 2012.

2.بورمة هشام، النظام المصرفي الجزائري وإمكانية الاندماج في العولمة المالية، مذكرة ماجستير كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، تخصص إدارة مالية، جامعة سكيكدة، سنة 2009.

3.ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006.

4.رحماني فائزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2003- 2004.

5.طالي لطيفة، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002.

6.عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009.

7.مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007.

_ مذكرات الماستر:

1. بوشلاح لامية، التمويل العقاري في مجال السكن، مذكرة ماستر، شعبة قانون الاعمال تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2015.

2. رملة العلجة، الرهن الرسمي والقرض العقاري، مذكرة للحصول على اجازة المدرسة العليا للقضاء،الدفعة 15، 2007.

3. قريس أمين، تمويل الترقية العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون اقتصادي، فرع قانون الضبط الاقتصادي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014.

4. محني طارق، التمويل العقاري، تخصص توثيق، كلية الحقوق والعلوم الادارية، جامعة قسنطينة 2014.

5. مخناش كنزة، سراي هالة، تمويل السكن الاجتماعي التساهمي، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسنطينة، 2012/2011.

_ مذكرات الليسانس

1. دحاوي عربية سعاد، دور القروض في تفعيل الاستثمارات، مذكرة ليسانس، تخصص مالية كلية العلوم الاقتصادية جامعة تلمسان، 2014.

2. ساكر اسماعيل ، سعيداني رابح ، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الليسانس، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2011.

V. المقالات:

1. المومن عبد الكريم ، برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة الجلفة، عدد 6 2013.
2. بوحفص جلاب نعاة، "القروض العقارية واثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر"، مجلة الحقوق والحريات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2013. عدد تجريبي، ص.129.
3. عمران محمد ،"إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر"، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية ،كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة المدية، عدد 06، 2001 .

VI. المداخلات:

4. رشيد مترف، القرض العقاري كأداة لاكتساب الملكية ووسيلة لتطوير سوق السندات الرهنية المؤتمر التاسع عشر لموثقي افريقيا، من 17 الى 19/11/2007، الجزائر، غير منشورة.
5. موهوبي محفوظ، "الترقية العقارية في ظل أحكام قانون 04-11 تشجيع أم تثبيط، ملتقى وطني حول إشكالات العقاري الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2003.

VII. النصوص القانونية :

أ-الدستور

- 1- دستور الجمهورية الجزائرية الشعبية الديمقراطية ل 23/02/1989، منشور بموجب مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 28/02/1989، ج.ر، عدد 09، مؤرخة في 01/03/1989، (ملغى).

2- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، مصادق عليه في استفتاء 28 /11/ 1996،
منشر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07 /12/ 1996، ج.ر. عدد 76، صادر
بتاريخ 08 ديسمبر 1996، معدل و متمم.

ب- النصوص التشريعية

1- قانون رقم 64-227، مؤرخ في 10/08/1964، يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير
والاحتياط ، ج.ر.، عدد 26، مؤرخة في 25/08/1964.

2- أمر رقم 66-366، مؤرخ في 29/12/1966، يتعلق بإنشاء القرض الشعبي الجزائري
، ج.ر.، عدد 110، مؤرخة في 30/12/1966.

3- أمر رقم 74-26 ، يتعلق بإنشاء الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.

4- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.، عدد 78،
مؤرخة في 30/09/1975، معدل ومتمم.

5- أمر رقم 76-92، مؤرخ في 23/10/1976، يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج.ر.، عدد 12،
مؤرخة في 09/02/1977..

6- قانون رقم 81-01 مؤرخ في 07/02/1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات
الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب
الترقية و التسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، ج.ر.، عدد 06، مؤرخة

7- مرسوم رقم 85-85 مؤرخ في 30/04/1985، يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية ، ج.ر.،
عدد 19، مؤرخة في 01/05/1985

8- قانون رقم 86-07، مؤرخ في 04/03/1986، يتعلق بالترقية العقارية ، ج.ر.، عدد 10،
مؤرخة في 05/03/1986 (ملغى)

9- قانون رقم 86-12، مؤرخ في 19/08/1986، يتعلق بنظام القرض والبنك ، ج.ر.، عدد
10، مؤرخة في 14/03/1986 (ملغى).

10- قانون رقم 90-10 مؤرخ في 14/04/1990، يتعلق بالنقد والقرض ، ج.ر، عدد 16، مؤرخة في 14/04/1990(ملغى).

11- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18/11/1990، يتعلق بالتوجيه العقاري، معدل و متمم
12- مرسوم تشريعي رقم 93-01، مؤرخ في 19/01/1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1993 ، ج.ر، عدد 04، صادر في 20/01/1993
13-مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، عدد 14، صادر بتاريخ 03 مارس 1993 (ملغى).

14- قانون رقم 93-12، مؤرخ في 05/10/1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ملغى
15- أمر رقم 03-11، مؤرخ في 26/08/2003، يتعلق بالنقد والقرض، ج.ر، عدد 52، مؤرخة في 27/08/2003، معدل ومتم بموجب الامر رقم 10-04 مؤرخ في 26/09/2010، ج.ر عدد 50 مؤرخة في 01/09/2010.

16- قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، عدد 14، صادر بتاريخ 06 مارس 2011.

ج-النصوص التنظيمية

1- مرسوم تنفيذي رقم 83-16، مؤرخ في 02/07/1983، يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج.ر، عدد 28، مؤرخة في 05/07/1983 .

2- مرسوم تنفيذي رقم 91-144، مؤرخ في 12/05/1991، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج.ر، عدد 25، مؤرخة في 29/05/1991.

3- مرسوم تنفيذي رقم 94-111، مؤرخ في 18/05/1994، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 91-145 مؤرخ في 12/05/1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج.ر، عدد 32، مؤرخة في 25/05/1994.

4- مرسوم تنفيذي رقم 94-58، مؤرخ في 07/03/1994، يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، ج.ر، عدد13، مؤرخة في 09/03/1994.

5- مرسوم تنفيذي رقم 96-74، مؤرخ في 03/11/1996، يتضمن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره ،ج.ر، عدد 09، مؤرخة في 04/02/1996.

6- مرسوم تنفيذي رقم 97-406، مؤرخ في 03/11/1997، يتضمن احداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ،ج.ر، عدد73، صادر في 15/11/1997.

د-التعليمات

1-تعليمة وزارية مشتركة بين وزارة المالية ووزارة السكن رقم 01، مؤرخة في 23/12/1979، (غير منشورة).

2- مقرر رقم 97-02، مؤرخ في 06/04/1997، يتضمن اعتماد بنك، ج.ر، عدد 33 ، مؤرخة في 25/06/1997.

3- مقرر رقم 98-01 مؤرخ في 06/04/1998 ،يتضمن اعتماد مؤسسة مالية ، ج.ر عدد 07 ، مؤرخة في 03/05/1998.

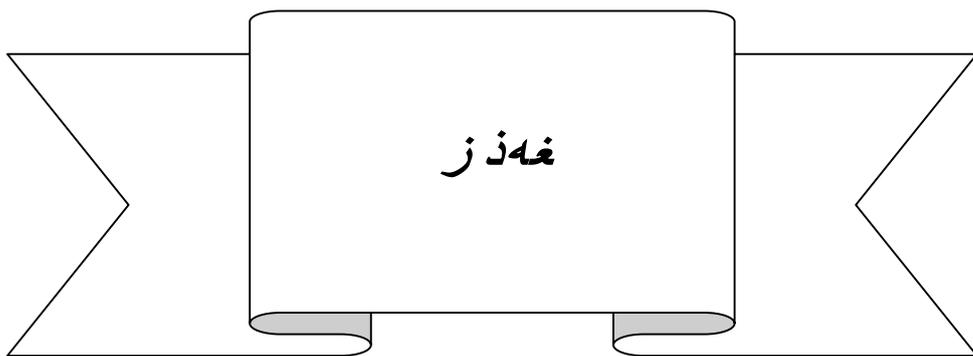
4- قرار مؤرخ في 18 ماي 1999، يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري ،ج.ر، عدد 41، مؤرخة في 27 جوان 1999.

VIII. مصادر الانترنت:

1- موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. www.cnep.djweb.dz، تاريخ الاطلاع على الموقع 26/07/2015.

ثانيا : باللغة الفرنسية

1- Dekeuwer Défaussez ,droit bancaire, édition Dalloz, Paris, 1995.



فهرس المحتويات

<u>الموضوع:</u>	<u>الصفحة</u>
مقدمة.....	1
5الفصل الأول: ماهية القروض العقارية.....	5
المبحث الأول: مضمون القروض العقارية الموجهة لدعم قطاع السكن.....	5
المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية.....	6
الفرع الأول: تعريف القرض العقاري وخصائصه.....	6
أولاً: تعريف القرض العقاري.....	7
1- التعريف اللغوي.....	7
2- التعريف الفقهي.....	7
3- التعريف القانوني.....	8
أ- تعريف القرض.....	8
ب- تعريف العقار.....	9
ثانياً: خصائص عقد القرض العقاري.....	10
1- عقد القرض العقاري عقد رضائي.....	10
2- عقد القرض العقاري من العقود الزمانية.....	11
3- القرض العقاري قرض نقدي.....	12
4- القرض العقاري قرض بفائدة.....	12
الفرع الثاني: شروط منح القروض العقارية و أطرافها.....	13
أولاً: شروط منح القروض العقارية.....	13
ثانياً: أطراف عقد القروض العقارية.....	14

- 14.....1-المقرض(البنوك).....
- 15.....أ-البنوك.....
- 15.....- البنوك الوطنية(صندوق الوطني للتوفير و الاحتياط).....
- 16.....- البنوكالأجنبية.....
- 17.....- البنك الوطني للإنشاء و التعمير.....
- 18.....ب- المؤسسات المالية.....
- 18.....2-المقترض.....
- 18.....أ- المقترض شخص طبيعي.....
- 19.....ب- المقترض شخص معنوي.....
- 19.....المطلب الثاني: أنواع القروض العقارية و إجراءات الحصول عليها.....**
- 20.....الفرع الأول: أنواع القروض العقارية.....
- 20.....أولاً: قروض عقارية موجهة للأفراد.....
- 21.....1 - خصائص القروض العقارية الممولة للأفراد.....
- 21.....2 - الشروط المطلوبة في طالب القرض.....
- 21.....ثانياً:قروض عقارية موجهة للمتعاملين في الترقية العقارية.....
- 21.....1 - خصائص القروض عقارية موجهة للمتعاملين في الترقية العقارية.....
- 22.....2شروط منح القروض عقارية موجهة للمتعاملين في الترقية العقارية.....
- 23.....الفرع الثاني: إجراءات منح القروض العقارية.....
- 23.....أولاً: الإجراءات الأولية لمنح القروض العقارية.....
- 23.....1- سلطة اتخاذ القرار.....
- 23.....2- تكوين ملف القرض.....

24.....	3- مبرر الدخل.....
24.....	ثانيا: معالجة ملف طلب القرض.....
24.....	1-التأكد من الوثائق المكون للملف.....
24.....	2-إعداد الملف و عقد القرض والضمان
25.....	المبحث الثاني: مخاطر القروض العقارية والضمانات المكرسة لحمايتها.....
25.....	المطلب الأول: مخاطر منح القروض العقارية.....
25.....	الفرع الأول: مخاطر التقنية.....
26.....	الفرع الثاني: مخاطر الإدارية و الحسابية.....
26.....	الفرع الثالث: الخطر القانوني.....
27.....	اولا- مخاطر متعلقة بتحرير القروض.....
27.....	ثانيا- مخاطر متعلقة بقيمة الرهن.....
27.....	الفرع الرابع: المخاطر الخارجية.....
27.....	اولا- الخطر العام.....
28.....	ثانيا- الخطر المهني.....
28.....	المطلب الثاني: ضمانات منح القروض العقارية للخواص والهيئات الضامنة.....
28.....	الفرع الأول: ضمانات منح القروض العقارية.....
28.....	أولا: الضمانات العينية.....
28.....	1- الرهن الرسمي.....
29.....	أ- اثار الرهن الرسمي بالنسبة للممول
29.....	ب - اثار الرهن الرسمي بالنسبة لطالب التمويل.....

- 2- الرهن الحيازي.....30
- أ - إلتزامات الراهن.....31
- ب - إلتزامات الدائن المرتين31
- 3-الرهن القانوني.....31
- ثانيا:الضمانات الشخصية.....32
- 1-الكفالة.....32
- 2-التأمين.....32
- أ- التأمين المتعلق بالمقترض.....33
- التأمين على حياة المقترض.....33
- التأمين على الوفاة والعجز اللاحق بالمقترض.....33
- ب-التأمين على العقار المرهون.....33
- الفرع الثاني:هيئات ضمان القروض العقارية.....34
- أولاً: مؤسسة اعادة التمويل الرهني.....34
- ثانيا:شركة ضمان القرض العقاري.....35
- ثالثاً:صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.....36
- رابعاً :مركزية المخاطر37
- الفصل الثاني: النظام القانوني المؤطر للقروض العقارية في الجزائر.....39
- المبحث الأول: الأنظمة القانونية الخاصة بالقروض العقارية لتمويل السكن.....40
- المطلب الأول:الاطار التشريعي و التنظيمي للقروض العقارية في الجزائر قبل الاصلاحات الاقتصادي..40
- الفرع الأول:الاطار التشريعي للقروض العقارية في الجزائر قبل الاصلاحات.....41

أولاً:الاطار التشريعي للقروض العقارية في الجزائر في ظل قانوني 07-86 المتعلق بالترقية العقارية12-86 المتعلق بنظام القرض و البنك.....	41.....
1-الاطار التشريعي للقروض العقارية في ظل قانون07-86 المتعلق بالترقية العقارية.....	43.....
ا-مضمون قانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية.....	43.....
ب-أسباب صدور قانون07-86 المتعلق بالترقية العقارية.....	43.....
2-الاطار التشريعي للقروض العقارية في ظل قانون 12-86 المتعلق بنظام القرض و البنك.....	44.....
ا-مضمون قانون 12-86 المتعلق بنظام القرض و البنك.....	44.....
ب-اسباب صدور قانون 12-86 المتعلق بنظام القرض و البنك.....	45.....
ثانيا:الهيئات المالية الممولة للسكن في فترة ماقبل الاصلاحات الاقتصادية	45.....
1_ دور الخزينة في تمويل السكن	45.....
2_ دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن قبل الاصلاحات الاقتصادية.....	46.....
ا-مرحلة ما بين 1964و1971.....	46.....
ب-مرحلة ما بين 1971و1986.....	46.....
المطلب الثاني:الاطار التشريعي والتنظيمي للقروض العقارية في الجزائر بعد الاصلاحات الاقتصادية.....	47.....
الفرع الأول:الاطار التشريعي والتنظيمي للقروض العقارية في الجزائر بعد الاصلاحات الاقتصادية.....	48.....
أولاً:القروض العقارية في ظل قانون90-10المتعلق بالنقد و القرض.....	48.....
1-مضمون قانون90-10 المتعلق بالنقد و القرض.....	48.....
2-اسباب صدور قانون90-10 المتعلق بالنقد و القرض.....	49.....
ثانيا:القروض العقارية في ظل احكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنقد و القرض.....	50.....
1- مضمون المرسوم التشريعي رقم93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.....	50.....

- 2- اسباب صدور التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري 51
- ثالثا: القروض العقارية في ظل قانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية..... 51
- 1 - مضمون قانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية..... 51
- 2- اسباب صدور قانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية..... 52
- الفرع الثاني: الهيئات المالية الممولة للسكن بعد الاصلاحات الاقتصادية..... 53
- أولا: البنوك..... 53
- 1-البنوك المتخصصة(بنك التوفير والاحتياط)..... 53
- 2_البنوك الاخرى..... 55
- ا-القرض الشعبي الجزائري..... 55
- ب-بنك التنمية المحلية..... 56
- ثانيا: المؤسسات المالية..... 56
- ا-الصندوق الوطني للسكن..... 56
- ب- الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية..... 57
- المبحث الثاني: دراسة تقييمية للقروض العقارية السكنية في الجزائر..... 58**
- المطلب الأول:تقييم وضعية القروض العقارية السكنية في الجزائر..... 58**
- الفرع الأول: استراتيجية التمويل السكني..... 59
- اولا: سياسة التمويل السكني قبل الاصلاحات الاقتصادية..... 59
- ثانيا:سياسة التمويل السكني بعد الاصلاحات الاقتصادية 59
- الفرع الثاني: تقييم وضعية القرض العقاري خلال سريان قانون 86-12 المتعلق بنظام القرض والبنك 60
- الفرع الثالث: تقييم القروض العقارية في اطار التشريع الجديد 90-10..... 62
- المطلب الثاني: اسباب فشل القرض العقاري في تحقيق تنمية وترقية السكن و الحلول المقترحة..... 63
- الفرع الأول: اسباب فشل القرض في تحقيق تنمية وترقية العقار..... 64

64.....	أولاً:النمو الديمغرافي
64.....	ثانيا:غياب ثقافة القرض العقاري في المجتمع.....
65.....	ثالثا:محدودية الدخل الفردي مع ارتفاع نسبة الفوائد.....
65.....	رابعا :مشكلة الحصول على العقار
66.....	خامسا :ارتفاع نسبة الفوائد
67.....	الفرع الثاني: الحلول المقترحة من اجل تحقيق التنمية للترقية العقارية في الجزائر
67.....	أولاً:بالنسبة لمشكل النمو الديموغرافي.....
67.....	ثانيا: بالنسبة لمشكل غياب ثقافة القرض
68.....	ثالثا: بالنسبة لمشكل محدودية الدخل الفردي
68.....	رابعا: بالنسبة لمشكل الاحتياجات العقارية
68.....	خامسا: بالنسبة لمشكل ارتفاع الفوائد.....
69.....	خاتمة.....
71.....	الملاحق
78.....	قائمة المراجع.....
85.....	الفهرس.....

ملخص باللغة العربية

تعد القروض العقارية أداة قانونية فعالة لتنشيط قطاع السكن في الجزائر، و يحتاج لذلك مختلف المتعاملين في قطاع الترقية العقارية و السكن العمومي. منح القروض العقارية من المؤسسات المصرفية يكون بشروط قانونية منظمة وفقا لقواعد الحيطة و الحذر و هذا مايؤدي في بعض الأحيان إلى تأخر حصول الأشخاص على القروض العقارية و تعطل المشاريع السكنية رغم أن هذا شيء طبيعي نظرا لمخاطر القروض العقارية،و على هذا الأساس اوجد المشرع الجزائري مجموعة من الأنظمة القانونية المؤطرة للقروض العقارية، بما يضمن حقوق البنوك و التزاماتها و واجبات الأشخاص الحاصلين على القرض و حقوقهم.

Résumé

Le crédit immobilier est un moyen juridique est efficaces pour le financement du secteur de logement en Algérie, tous ça a besoin de la participation de déferents opérateurs dans le domaine de la promotion immobilière et de logement publique .

L'octroi des crédit immobilière par des établissements financière conditionné par des règles juridique dictée par la loi sur la money et le crédit tous ça dans le respect des règles de la prudence et la vigilance par rapport au promoteur bénéficière des crédit bancaire , le non respect des délais de réalisation de logement par les promoteurs immobiliers est lié au condition sévère et dictée par les banques pour l'octroi des crédit bancaire.pour cela le législateur algérien à adopté des règlement et des lois pour définir les obligations et les droits des partie soit les banques ou bien les personne physique ou morale.