



جامعة عبد الرّحمان ميرة-بجاية

جامعة بجاية  
Tasdawit n Bgayet  
Université de Béjaïa



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

# الحماية القانونية لمستهلك

## القرض العقاري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

فرع: القانون الخاص

تخصص: قانون خاص

تحت إشراف:

د. سعدون كريمة

من إعداد الطلبة:

• زروقي طاوس

• زيان روضة

### لجنة المناقشة

• نجوم سناء، جامعة بجاية.....رئيسة.

• سعدون كريمة، جامعة بجاية.....مشرفة.

• موهوبي محفوظ، جامعة بجاية.....ممتحنا.

السنة الجامعية 2020-2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر وتقدير

الحمد والشكر لله الواحد الأحد الذي خلق السماوات بلا عمد ورزق ولم ينسى أحد

أنتقدم بجزيل الشكر والامتنان لأستاذتي المشرفة "سعدون كريمة" لتوجيهاتها وملاحظتها لنا ببارك الله فيها وجزاها الله عنا كل خير.

كما أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على تشريفي بالموافقة على مناقشة هذا العمل المتواضع وعلى حضورهم وإثرائهم موضوع البحث.

كما لا يفوتني أن أشكر الأستاذة "إنوجال نسيمه".

ورئيسة قسم القروض في صندوق الوطني لتوفير والاحتياط بجاية "حرشاش  
حكيمة".

وكل أساتذة الحقوق في جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية وكل من ساعدنا في إنجاز هذه المذكرة.

# إِهْدَاء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى اللذان ينوران دربي، إلى العزيزة على قلبي "أمي"  
حبيبتي، التي دعمتني بدعاء الخير الذي به استطعت أن أصل لمرحلتني هذه،  
وإلى العزيز "أبي" الذي دائما يشجعني ولم يبخل عليا بفضله.

إلى التي علمتني معنى الحياة أختي "أحلام" وإخوتي قرّة عيني "نبيل" "سليم"  
"هاني".

إلى روح جدتي وجدتي الطاهرة رحمة الله عليهما، إلى رفيقة دربي "تيلية عدودة"  
إلى "صديقاتي" في الدرب كل واحدة باسمها خاصة زميلتي في البحث "روزة"  
وزميلي "ريضا" الذي لم يبخل علينا برصيده المعرفي إلى كل الذين أعرفهم من  
أصدقاء وزملاء.

إلى كل من ساعدنا ولو بكلمة طيبة.

إليكم جميعا.

طاوس

# إِهْدَاء

إلى من روض الصعاب لأجلي

ومن علمني معنى العيش من أجل الحق والعلم

إلى من تفرط قلبه شوقاً لرؤيتي متقلده لهذه الشهادة

" أبي العزيز. "

إلى النعمة التي أشكر الله عليها

إلى الوحيدة التي شاهدة انكساراتي هزائمي ونجاحاتي إلى قرّة عيني

" أمي الحبيبة. "

كان إرضائكم جزء من طموحي لقد أَرْضَانِي اللهُ فِيكُمَا فَهَلَا رَضَيْتُمَا عَنِي.

روزة

## قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ج.ر: الجريدة الرسمية.

ج: الجزء.

د.ب.ن: دون بلد النشر.

د.س.ن: دون سنة النشر.

ص: صفحة.

ط: طبعة.

ق.إ.ف: قانون الاستهلاك الفرنسي.

ق.م.ج: قانون المدني الجزائري.

ت.م.ج: تقنين المدني الجزائري.

ق.ع.ج: قانون العقوبات الجزائري.

د.ج: دينار الجزائري.

إلخ: إلى آخره.

ثانياً: باللغة الفرنسية

Op.cit : (opère – citato), Reference précédemment citée.

P : page.

Ed : édition.

**D : Recueil Dalloz.**

**L : Loi.**

**Gaz.Pal : Gazette du palais.**

**Ibid : au même endroit.**

**BNA : Banque National d'Algérie.**

**BADR : Banque de l'Agriculture et du Développement Rural.**

**CNEP : Caisse National d'Epargne et de Prévoyance–Banque.**

**CNL : Caisse National de Logement.**

**V.S.P : Vente sur plan.**

**DAFF : Directeur administratif et financier.**

**Chron : Chronique.**

**FASC : Fascule.**

**SNMG : Salaire national minimum garantie.**

**FGCMDI : Fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion  
immobilier.**

**SGCI : Société de garantie du crédit immobilier.**

# مقدمة



يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تعاني منها المجتمعات المعاصرة، خاصة الدول المتخلفة والسائرة في طريق النمو منها الجزائر، بالرغم من أن هذا القطاع حظي باهتمام خاص من طرف الدولة الجزائرية، غير أن أزمة السكن كانت ومازالت الشغل الشاغل الذي يلازم ملايين المواطنين، خاصة في العشرية الماضية نتيجة التغيرات التي طرأت على المجتمع من عدة نواحي، وعليه عرف قطاع السكن مشاكل كبيرة زادت من الأزمة تعقيدا وجعلت المواطن الجزائري يتخبط فيها.

تعددت أشكال الاحتجاجات لدى المواطنين الجزائريين المحرومين من السكن وقفات مسيرات وحتى إغلاق الطرقات يطالبون السلطات بأبسط حقوقهم، فلسكن أهمية بالغة في حياة الفرد إذ يعتبر أحد أهم السياسات في حياته فيمنح للفرد الشعور بالاستقرار كما يسمح له بتجديد طاقته ويمكنه من العمل في أحسن الأحوال مما يزيد في إنتاجيته فقد قال الله سبحانه وتعالى **{والله جعل لكم من بيوتكم سكنا وجعل لكم من جلود الأنعم بيوتا تستخفونها يوم ضغنكم ويوم إقامتكم ومن أصوافها وأوبارها وأشعارها أثاثا ومتاعا إلى حين}**<sup>1</sup> كما قال أيضا **{وجعل لكم مما خلق ظلالات وجعل لكم من الجبال أكنانا....}**<sup>2</sup>.

وسط كل هذه الاحتجاجات لجأت السلطات العمومية لترتيب بيتها الاقتصادي ترتيبا يتناسب ويطمح لتصدي حاجة المواطن عن طريق انتهاج سياسات سكنية متعاقبة، تهدف إلى التخلص من الثقل الاجتماعي والاقتصادي الذي تسببه هذه الأزمة الخانقة، حيث اعتمدت هذه السياسات تغيير أنماط التمويل عن طريق تقديم إعانات تساهم في تمويل قطاع السكن تسمى **"بالقروض العقارية"** تتولى منحها مؤسسات مالية عن طريق إتباع إجراءات معينة، إذ يعتبر القرض من أول أشكال الائتمان المدني ظهورا بفضل الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط حيث بادر منذ بداية

<sup>1</sup> - سورة النخل، الآية 80.

<sup>2</sup> - سورة النخل، الآية 81.

السبعينات على تشجيع الأفراد على الادخار من أجل الحصول على قروض للبناء ومن ثم تلقت العمل بهذه الإستراتيجية بنوك أخرى.

لقد أثرت هذه البنوك إيجابيا على سير التنمية في البلدان فالبنوك بالنسبة للاقتصاد كالقلب بالنسبة للجسد فهذا يضخ العناصر المغذية في الدم إلى الجسد وذلك يضخ الأموال في شرايين الاقتصاد منعشا إياه<sup>3</sup> إلا أن الأوضاع الاقتصادية لا تزال في بلادنا مزرية ومنتدھورة إلى يومنا هذا فلم تستطع البنوك الجزائرية التصدي لهذه الأزمة وتطوير هذا النوع من القروض ربما يرجع السبب في ذلك للمخاطر والأضرار التي تلحق بعقود القرض العقاري و بالمقترض خاصة، فعند تفكير الفرد في بناء منزل خاص به تتبادر في ذهنه عدة اختيارات وعليه المفاضلة بين أنسبها اختيارا، فعملية تمويل عن طريق القرض العقاري ليست بالأمر السهل أبدا خاصة للمواطن ذو الدخل البسيط لما تتطلبه هذه العملية من ضمانات قوية والتي تؤدي إلى إئثار نمة المدين، وكذلك لطبيعة العلاقة بين طالب الائتمان ومؤسسة القرض فهي علاقة غير متكافئة بطبيعتها إضافة إلى الفراغ القانوني الموجود في تنظيم القرض العقاري في الجزائر حيث تطرق له المشرع في نطاق ضيق مما يجعل قواعده تخضع لتطبيق العملي للبنوك والمؤسسات المالية الأمر الذي يشكل خطورة على مصالح وحقوق المقترض.

تكم أهمية هذا الموضوع كون القرض العقاري مساعدة غير مباشرة توفرها الدولة للفئات العاجزة عن بناء أو شراء بيوت خاصة بهم، كما يعتبر من المواضيع المهمة حيث أن هذه الدراسة ستمكن معظم الأشخاص الذين يجهلون حقوقهم من معرفة مدى الحماية التي يوفرها التشريع الجزائري للمستهلك القرض العقاري، وكذلك إجراءاته وأحكامه وهذا هو السبب الرئيسي في اختيارنا لهذا الموضوع إلى جانب أسباب أخرى متنوعة بين الذاتية والموضوعية، فالأسباب الذاتية التي أدت إلى تناولنا لهذا الموضوع كانت حصيلة الرغبة في داخلنا و الميول الشخصي له عن غيره

<sup>3</sup> - قادري محمد الطاهر، المصاريف الإسلامية بين الواقع والمأمول، مكتبة حسن العصرية لطباعة والنشر والتوزيع، لبنان، 2014، ص 07.

من المواضيع المقترحة، أما الأسباب الموضوعية فتتمثل في الإشكالات العديدة التي يطرحها هذا الموضوع وذلك بسبب عدم وجود نصوص قانونية تنظمه.

إن الهدف المرجو بلوغه من هذه الدراسة يكمن في البحث في النظام القانوني الذي كرسه المشرع لحماية المقترض العقاري ومحاولة اقتراح حلول لتلك الثغرات والهبوات الموجودة في القانون الجزائري فالمتفحص في تشريع حماية المستهلك يجد أن المشرع الجزائري أهمل هذا الموضوع في وقت تصدت له معظم التشريعات الحديثة بالتنظيم برغم من الأهمية الاقتصادية والاجتماعية التي يكتسبها المستهلك والمال العقاري ومن هنا نطرح الإشكالية التالية: ما هي الآليات القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لحماية مستهلك القرض العقاري؟

نظرا لطبيعة هذا الموضوع اعتمدنا في دارستنا على المنهج الاستقرائي باستقراء وتتبع جزئيات هذا الموضوع في القوانين والأنظمة الجزائرية، وكذلك المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية ذات صلة بالموضوع بالإضافة إلى استعملنا للمنهج المقارن في البحث في الاختلافات الموجودة بين نصوص القانون الجزائري ونصوص القانون الفرنسي.

للإجابة عن الإشكالية السابقة الذكر والإحاطة بكافة جوانب الموضوع ارتأينا إلى تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين:

تناولنا ماهية القرض العقاري (فصل أول)، وذلك من خلال تبيان مفهومه (مبحث أول) وإجراءات سيره (مبحث ثاني)، أما في (فصل ثاني) من هذه الدراسة فقد تطرقنا إلى حماية المستهلك ضد مخاطر الائتمان العقاري بحيث استعرضنا الحماية التعاقدية (مبحث أول) وتناولنا الحماية المؤسساتية لمستهلك القرض العقاري (مبحث ثان).

الفصل الأول  
مفهوم القرض  
العقاري وإجراءاته

يُعتبر القرض العقاري من أهم الوسائل التي اعتمدها الدول لتمويل قطاع السكن، فقد ظهر هذا النوع من القروض بُغية القضاء على النقص الكبير والعجز الذي يعترض مختلف المشاريع العقارية، وكذلك نظرا للدخل المتوسط للمواطن الجزائري الذي لا يملك القدرات المالية الكافية لكسب مسكن وعيش حياة كريمة، فلجأت العديد من الدول من بينها الجزائر لانتهاج هذه الإستراتيجية من أجل تسهيل عملية الحصول على السكن وتوفيره لمواطنيها، فقد وجدت الدولة الجزائرية أن القرض العقاري هو الحل الأنسب والأفضل لمحاربة هذه الأزمة ومختلف المشاكل التي تعاني منها المشاريع العقارية بثتى أنواعها الفلاحية منها والصناعية.

عَرَفَ المشرع الجزائري القرض في القانون المدني إلا أنه قصر تعريفه على القرض الاستهلاكي الأمر الذي يستدعي البحث عن القوانين والأنظمة التي تنظم القرض العقاري، ولدراسة شاملة لماهية القرض العقاري ارتئينا إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين سوف نتطرق في (مبحث أول) إلى تبيان مفهوم القرض ثم سنتعرض لدراسة مراحل سير وتنفيذ العملية ابتداء من مرحلة ما قبل التعاقد العقاري وصولا إلى كيفية تنفيذه في (مبحث ثان).

## المبحث الأول

### مفهوم القرض العقاري

يُعد القرض من أهم الوظائف التي تضطلع بها المؤسسات المالية، وتعتمد هذه الوظيفة بصفة أساسية على الودائع التي تتحصل عليها البنوك من الغير<sup>4</sup>، حيث تجتهد هذه الأخيرة بتلبية راغبات زبائنها بمنحهم قروضا تتلاءم مع خصائص الأنشطة المراد تمويلها، فمن الواضح أن حاجات الأشخاص إلى النقود تختلف سواء من حيث المبلغ أو من حيث المدة وذلك تبعا لطبيعة النشاط الذي يقومون به وحجمه، ومن بين هذه النشاطات تمويل الأشغال والعمليات التي ترد على الأملاك العقارية في إطار سياسة الدولة المنتهجة، والتي توفرها عن طريق مؤسسات القرض لصالح القائمين بهذه الأشغال على أن يلتزم هؤلاء بتسديد ما مُنح لهم من القروض والفوائد المترتبة عن ذلك في الأجل المحددة قانونا، ونظرا لأهمية القرض العقاري ودوره الفعال في تنمية الاقتصاد الوطني أردنا تسليط الضوء عليه من خلال بحثنا هذا للإبراز جوانبه المختلفة خصوصا أن القرض العقاري في التشريع الجزائري يثير العديد من الإشكالات القانونية تتعلق بمفهوم القرض ذاته<sup>5</sup>، ومن هذا المنطلق ارتئينا إلى تعريف القرض العقاري وتمييزه عن عمليات الائتمان المشابهة له (مطلب أول) ثم تبيان خصائصه وطبيعته (مطلب ثان).

### المطلب الأول

#### تعريف القرض العقاري وتمييزه عن عمليات الائتمان المشابهة له

عرف المشرع الجزائري القرض في المادة 450 ق.م.ج<sup>6</sup> إلا أنه قصر تعريفه على القرض الاستهلاكي فقط الأمر الذي يفرض دراسة القرض الاستهلاكي بشكل عام ليكون مرجعا نستعين به

<sup>4</sup> - لطرش الطاهر، تقنيات البنوك (دراسة في طرق استخدام النقود من طرف البنوك مع إشارة إلى التجربة الجزائرية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 14.

<sup>5</sup> - بن الدين فاطمة، مفهوم القرض العقاري، مجلة دراسة في الوظيفة العمومية، عدد 03، جوان 2005، ص 108.

<sup>6</sup> - أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج. ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومنتقم.

في وضع الملامح العامة للقرض العقاري وتعريفه (فرع أول) ثم تمييزه عن عمليات الائتمان المشابهة له (فرع ثان).

## الفرع الأول

### تعريف القرض العقاري

يتركب القرض العقاري من مصطلحين هما القرض والعقار، مما يتعين تعريف القرض (أولاً) ثم تعريف العقار (ثانياً).

#### أولاً: تعريف القرض

البحث في مدلول القرض في اللغة والاصطلاح والقانون.

#### 1: في اللغة

القرض لغة هو من القروض والقرض ما يعطيه من المال ليقضاه فيقال قد أقرضه وقارضه مقارضة وقراضاً، واستقرضت من فلان أي طلبت منه القرض فأقرضني وقرضته قرضاً وقارضة أي جازيته<sup>7</sup>.

#### 2: في الاصطلاح

##### أ: في الفقه الإسلامي

قال الله تعالى: " من ذا الذي يقرض الله قرضاً حسناً فيضاعفه له " <sup>8</sup> في قول الله سبحانه وتعالى "قرضاً حسناً " ولو كان مصدراً لكان إقراضاً والقرض اسم لكل ما يلتمس عليه الجزاء من صدقة أو عمل، تقول العرب لك عندي قرض حسن وقرض سيء وأصل القرض ما يعطيه الرجل أو يفعله ليجازي عليه والله عز وجل لا يستقرض من عوز ولكنه يبلى عباده بما مثل لهم من خير

<sup>7</sup>- بن منصور الأنصاري الرويفعي الإفريقي، تحقيق عبد الله علي الكبير محمد أحمد حسن الله هاشم محمد الشادلي، لسان العرب، الطبعة الثالثة، دار المعارف، القاهرة، 1993، ص 3598.

<sup>8</sup>- سورة البقرة، الآية 245.

يقدمونه وعمل صالح يعملونه فجعل جزاءه كالواجب لهم مضاعفا، كما قال الأخفش أنه في قول الله تعالى "يقرض" أي يفعل فعلا حسنا في إتباع أمر الله سبحانه وتعالى وطاعته والعرب تقول لكل من فعل إليه خيرا: قد أحسنت قرصي وقد أقرضتني قرضا حسنا<sup>9</sup>.

### ب: في الفقه القانوني

تعددت التعاريف حول مفهوم القرض عند رجال القانون فهناك من يعرفه كما يلي: "القرض هو عقد يتسلم بمقتضاه المقرض شيئا من المقرض لكي يستعمله على أن يعيده"<sup>10</sup>، أو على أنه "مبادلة مال حاضر نقود أو بضاعة بوعده وفاء أو تسديد أو دفع قادم ومعنى ذلك أن يتنازل أحد الطرفين للأخر عن المال على أمل استعادته منه فيما بعد"<sup>11</sup> وعرف أيضا على أنه "مبادلة مال حاضر نقود أو بضاعة بوعده وفاء أو تسديد أو دفع مقابل"<sup>12</sup>.

ولقد عرفه الأستاذ السنهوري على أنه "عقد محله يكون دائما شيئا مثاليا وهو في الغالب نقود فينقل المقرض إلى المقرض ملكية الشيء المقرض على أن يسترد منه مثله في النهاية القرض وذلك دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة"<sup>13</sup>.

### ج: في القانون

عرف التقنين المدني الجزائري القرض في نص المادة 450 ق.م.ج كمايلي: "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة".

<sup>9</sup> - محمد نور الدين الأردنية، القرض الحسن في الفقه الإسلامي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الفقه والتشريع، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2010.

<sup>10</sup> \_ François Collar Duttileul et Philippe Delebeque, **contrats civils et commerciaux**, 4ème édition, Dalloz, paris. 1998, p 452.

<sup>11</sup> - شراين حمزة، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2011، ص 43.

<sup>12</sup> - القزويني شاكراً، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص 90.

<sup>13</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود التي تقع على الملكية (الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح)، الجزء الخامس، دار احياء التراث العربي، لبنان، د س ن، ص 425.



وعرفته المادة 68 الفقرة الأولى من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض<sup>14</sup> كما يلي "يشكل عملية القرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يؤخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزم بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان".

#### ثانيا: تعريف العقار

عرّف جانب من الفقه العقاري على أنه كل شيء له مستقر ثابت ولا يمكن نقله بدون تلف، فكل شيء حائز على صفة الاستقرار سواء كان ذلك في أصل خلقه كالأرض أو من صنع الإنسان كالبناء يعتبر عقارا بطبيعته، أما إذا كان يمكن نقله دون تلف كالأكشاك فلا يعتبر عقارا وإنما منقول<sup>15</sup>.

أما في القانون فقد عرفته المادة 683 ق.م.ج على أنه "كل شيء مستقر بحيزه ثابت في مكانه، ولا يمكن نقله من دون تلف، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"<sup>16</sup>.

تتخصر الأملاك العقارية بصفة عامة في ثلاثة صور وهي:

- أرض فضاء غير عامرة سواء كانت فلاحية أم لا.
- بناء مشيد بغرض السكن سواء كانت مساكن فردية أو جماعية (عمارات)، أو تلك المخصصة للاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

<sup>14</sup>- أمر رقم 03-11، مؤرخ في 26 سبتمبر 2003، يتعلق بالقرض والنقد، ج.ر، عدد 52، صادر 27 غشت 2003، معدل ومتمم بموجب الامر 04-10، مؤرخ في 26 سبتمبر 2010.

<sup>15</sup>- أنور طلبية، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الأزريطية، الإسكندرية، 2004، ص13.

<sup>16</sup>- أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

- الأملاك الصناعية العمومية، وتتمثل في المنشآت القاعدية الثابتة كالجسور والطرق والمطارات<sup>17</sup>.

تبعا لما سبق نستخلص أن القرض العقاري هو عقد يلتزم بمقتضاه المقرض بنقل الملكية مبلغ من النقود للمقترض من أجل استهلاكه في تمويل عملية ذات طابع عقاري، مقابل أن يلتزم هذا الأخير بدفع الفوائد وتسديد مبلغ القرض في الأجل المتفق عليه<sup>18</sup>.

## الفرع الثاني

### تمييز عقد القرض العقاري عن بعض العقود المشابهة

يعد القرض العقاري من أبسط العمليات الائتمانية التي تمارسها المؤسسات المالية وينفرد بعدة خصائص ومميزات يختلف فيها عن غيره من العمليات المشابهة له ومن أهمها فتح الاعتماد (أولا)، الخصم (ثانيا)، القرض الإيجاري (ثالثا).

#### أولا: تمييز القرض العقاري عن عقد فتح الاعتماد

يعد عقد فتح الاعتماد من بين أهم عمليات الائتمان المصرفية وأكثرها شيوعا، وهو "كل اتفاق يتعهد البنك بمقتضاه بأن يضع تحت تصرف العميل وسائل دفع في حدود مبلغ معين، بحيث يستفيد هذا الأخير من ذلك خلال مدة معينة شريطة أن يلتزم برد المبلغ وكل ما يتفق عليه من مصروفات أو فوائد أو عمولة"<sup>19</sup>.

<sup>17</sup>- إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر د.س.ن، ص 260.

<sup>18</sup>- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود التي تقع على الملكية (الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح)، مرجع سابق، ص 419.

<sup>19</sup>- البارودي علي، القانون التجاري، (العقود التجارية، عمليات البنوك، الأوراق التجارية والإفلاس)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1998، ص ص 388-389.

إذا كان فتح الاعتماد والقرض العقاري يقومان على التزام مؤسسة القرض بنقل ملكية مبلغ نقدي للمقترض لينتفع به ويستهلكه مقابل فوائد، إلا أن القروض العقارية تختلف عن فتح الاعتماد من عدة نواحي نذكر منها:

● القرض العقاري هو عقد قرض، أما فتح الاعتماد فيكيّفه البعض على أنه مجرد وعد بالقرض<sup>20</sup>.

● يلتزم البنك في القرض العقاري بدفع مبلغ معين للمقترض دفعة واحدة، يسحبه بمجرد إبرام العقد أما فتح الاعتماد فهو عقد يلتزم فيه البنك بوضع تحت تصرف العميل مبلغا معيناً يحق لهذا الأخير أن يسحب بقدر ما يشاء ومتى شاء خلال الأجل المتفق عليه.

● يمنح فتح الاعتماد للعميل إمكانية إعادة السحب كلما قام بتسديد جزء من المبلغ عكس القرض العقاري الذي يتم فيه التسديد بشكل نهائي ولو كان ذلك قبل الأجل المحدد.

فيما يخص الفوائد فهي تسري في فتح الاعتماد على المبالغ المسحوبة فقط ومن تاريخ سحبها بينما تسري في القرض العقاري على كل مبلغ القرض وطيلة مدة القرض<sup>21</sup>.

### ثانياً: التمييز بين القرض العقاري والخصم

تتمثل عملية الخصم في قيام البنك بشراء الورقة التجارية من حاملها قبل تاريخ استحقاقها فيحل محل هذا الحامل إلى غاية هذا التاريخ، وتبعاً لذلك يعطي البنك سيولة لصاحب الورقة قبل أن يحين أجلها، ويستفيد البنك مقابل هذه العملية من ثمن يسمى بسعر الخصم ويطبق هذا المعدل على مدة الانتظار فقط<sup>22</sup>.

<sup>20</sup> - الفزويني شاكور، مرجع سابق، ص 93.

<sup>21</sup> - مناع ابتسام، النظام القانوني للقرض العقاري الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017، ص 66.

<sup>22</sup> - لطرش الطاهر، مرجع سابق، ص 66.

سميت هذه العملية بالخصم لأن المبلغ الذي يستفيد منه البنك يقطع مباشرة من مبلغ الورقة، ويتكون من ثلاثة عناصر أساسية تتمثل في:

● معدل الفائدة وهو ثمن القرض.

● عمولة التحصيل وهي عمولة الجهد المبذول والوقت المضى به أثناء تحصيل الورقة.

● عمولة الخصم وهو مجموع الفائدة ومختلف العمولات المدفوعة<sup>23</sup>.

يعتبر الخصم نوع من أنواع القروض، إلا أن الاختلاف بينهما يظهر فيما يلي:

● الخصم هو نوع من أنواع القروض قصيرة الأجل، بينما القرض العقاري نجد أنه من القروض طويلة الأجل قد تصل مدته إلى 30 سنة.

● الخصم يلجأ إليه عموماً التجار والمؤسسات المالية فيما بينها، بينما ينعقد القرض العقاري بين البنك وشخص مدني عادي.

● الخصم دائماً عملية تجارية، بينما القرض العقاري يمكن أن يكون مدني إذا قام به المقترض لتلبية حاجياته الشخصية<sup>24</sup>.

### ثالثاً: التمييز بين القرض العقاري والقرض الإيجاري Crédit-bail

يعتبر القرض الإيجاري من الخدمات الشائعة في معظم الدول العربية المتقدمة وهو عبارة عن عملية يقوم بموجبها بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانوناً بوضع آلات أو معدات أو أية أصول مادية أخرى بحوزة مؤسسة أخرى مستعملة على سبيل الإيجار مع إمكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها، ويكون التسديد فيها عن طريق أقساط تسمى بثمن الإيجار<sup>25</sup>.

ينقسم القرض الإيجاري حسب طبيعة موضوع التمويل إلى نوعين هما:

<sup>23</sup> - المرجع نفسه، ص 66.

<sup>24</sup> - شاعر القزويني، مرجع سابق، ص 93.

<sup>25</sup> - لطرش الطاهر، مرجع سابق، ص 76.

• قرض إيجاري للأصول المنقولة Crédit-bail mobilier.

• قرض إيجاري للأصول الغير المنقولة crédit-bail immobilier.

كما ينتمي هذا النوع من العمليات إلى القروض المصرفية من حيث دفع الفوائد للبنوك لكنه يختلف عن القرض العقاري من عدة جوانب أساسية وهي:

• يعتبر القرض الإيجاري عملية تجارية ومالية بنص القانون بغض النظر عن المستفيد، أما القرض العقاري فقد يكون عملا مدنيا أو تجاريا.

• القرض الإيجاري عملية ائتمانية متوسطة أو طويلة الأجل تتجز بالتركيب بين عدة تقنيات تعاقدية، أما العلاقة التي تنشأ بين الطرفين في القرض العقاري هي علاقة ثنائية تربط من جهة بين المقرض المتمثل في المؤسسة المالية أو البنك والمقترض من جهة أخرى، بينما عقد القرض الإيجاري هناك علاقة مباشرة بين ثلاثة أطراف والمتمثلون في المؤسسة المؤجرة وهي البنك crédit-baillleur، والمؤسسة المستأجرة وهي العميل المقترض crédit-preneur، إضافة إلى المؤسسة الموردة.

• يمول القرض العقاري عملية ذات طابع عقاري فقط كإسراء مسكن ويصبح ملكا للمقترض بمجرد دفع ثمنه بالمال الذي اقترضه، أما القرض الإيجاري فهو يقدم أصول عينية (استثمارات مادية) إلى الزبون يمكن أن تكون أموال عقارية أو منقولة لتمكين المستفيد من القرض للانتفاع بها عن طريق دفع ثمن تأجيرها، ولا تنتقل ملكية هذه الأصول للمستفيد حيث أنها تبقى ملكا للمؤسسة المؤجرة حتى نهاية العقد<sup>26</sup>.

<sup>26</sup>- لطرش الطاهر، مرجع سابق، ص78.

## المطلب الثاني

### خصائص وطبيعة عقد القرض العقاري

يتميز العقد الذي يربط بين المقرض والمقترض في عملية القرض العقاري بكونه يجمع بين أوصاف مستمدة من القواعد العامة وأخرى مستمدة من التقنيات الخاصة التي تحيط بممارسته، ومن العملية التي يرتبط بتمويلها ومن ثم فعلمية القرض العقاري تتميز بالعديد من الخصائص منها ما ينتسب إلى العقد الذي تفرغ فيه العملية «caractéristiques du contrat»، وأخرى ترجع إلى القرض نفسه «caractéristiques du prêt immobilier».

وعلى أساس أن القرض العقاري يشمل مجموعة من الخصائص قمنا بدراستها بنوع من التفصيل (فرع أول)، وبتحديد صنف هذا العقد (فرع ثان).

## الفرع الأول

### خصائص القرض العقاري

بالعودة إلى التعريفات السابقة للقرض العقاري، يتبين بأنه عقد يتسم بمجموعة من الخصائص، فيجمع هذا التصرف القانوني بين أوصاف مستمدة من القواعد العامة وأخرى مستمدة من التقنيات الخاصة، وهذا ما يعكس الطابع المميز لهذا القرض فهو يوصف بأنه عقد رضائي (أولاً) عقد محله مبلغ من النقود (ثانياً) وذو فائدة (ثالثاً).

### أولاً: القرض العقاري عقد رضائي

يتضح من خلال تعريف القرض الوارد في المادة 450 ق.م.ج<sup>27</sup> بأنه عقد يتم بمجرد تلاقي الإيجاب والقبول<sup>28</sup>، حيث ينعقد بمجرد تبادل إرادة طرفيه وهما المقترض والبنك. وبالنظر إلى أن القرض العقاري من العقود طويلة المدة والتي قد تصل إلى 25 سنة وإلى ضخامة المبلغ الممنوح

<sup>27</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>28</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود التي تقع على الملكية (الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح)، مرجع سابق، ص 421.

وقيمة العقار الممول وسعر الفائدة المتغير ظهرت الحاجة إلى تثبيته في عقد يوقعه طرفاه وأصبحت ضرورة لا بد منها.

تكمن أهمية الكتابة في عقد القرض العقاري في نص المادة 333 ق.م.ج والتي تنص على أنه: "في غير المواد التجارية إذا كان التصرف تزيد قيمته عن 10.000 دج أو كان غير محدد القيمة فلا يجوز الإثبات بالشهود في وجوده أو انقضائه ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك"<sup>29</sup>، فالشكلية ليست شرط لقيام العقد وإبرامه إلا أن لها أهمية بالنظر إلى الغاية الأساسية منها والمتمثلة في توفير الحماية التعاقدية اللازمة للطرف الضعيف في العقد<sup>30</sup>.

من خلال ما سبق يتبين أن الشكلية في عقد القرض العقاري هي للإثبات وليست لانعقاد القرض فهي ليست شرطا لقيام العقد وإبرامه لأن القانون لم ينص على وجوب إبرام العقد العقاري في شكل محرر أي كان نوعه كما هو الحال في عقد بيع العقار كما أنه في حالة سكوت الأطراف وغياب شرط صريح في اتفاقية القرض يقضى بجعل عقد القرض عقدا شكليا يطبق مباشرة مبدأ رضائية العقود فهي تلعب دورا هاما في مستوى الإثبات فقط كما تعطى العقد كل فعاليته.

### ثانيا: القرض العقاري محله النقود

تنص المادة 450 ق م ج أن "القرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر.... الخ"<sup>31</sup>.

يفهم من نص هذه المادة أن المحل في عقد القرض يجب أن يكون من الأشياء القابلة للاستهلاك كالسلع والبضائع كما يجب أن يتوفر في الشيء المقترض الشروط العامة التي يجب

<sup>29</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>30</sup> - لعصب عبد القادر أزوا محمد، القرض العقاري كألية لتمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2014، ص 15.

<sup>31</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

توفرها في المحل، فيجب أن يكون الشيء موجودا، معيناً أو قابلاً لتعيين، غير مخالف لنظام العام، وفي الكثرة الغالبة من الأحوال يكون الشيء المقترض نقوداً مما يجعل هذه الشروط متوفرة خاصة وأن مقدار المبلغ يحدده المقترض<sup>32</sup>، وفي هذا الصدد نشير إلى أن القرض العقاري يدخل ضمن صنف أو نمط القروض النقدية بمعنى أن المحل يكون دائماً مبلغاً من النقود يسلمه المقرض للمقترض من أجل تمويل عملية أو مشروع عقاري<sup>33</sup>.

### ثالثاً: القرض العقاري قرض بفائدة

تعد القروض الاستهلاكية قروض مجانية طبقاً لمقتضيات المادتين 450 و 454 ق.م.ج، إذ يلتزم البنك بنقل ملكية الشيء المثلي إلى المستفيد من القرض بغرض الاستهلاك والانتفاع به مقابل أن يعيده في الأجل المتفق عليه، وبالتالي فلا يمكن للمقترض أن يدفع أي ثمن أو أجر للمقرض مقابل تمكينه من استعمال واستهلاك المال المقترض مهما كانت طبيعة أو شكل هذا المال، وهذا وفقاً لنص المادة 454 ق.م.ج<sup>34</sup> والتي تنص على ما يلي "القرض بين الأفراد يكون دائماً بدون أجر ويقع باطلاً كل نص يخالف ذلك" فالأصل أن عقود القرض الاستهلاكية والمدنية تعتبر دائماً قروض مجانية غير أن المشرع أورد استثناءين يجوز فيهما تقاضي الأجر ألا وهما:

#### 1: الاستثناء الأول

في حالة قيام أحد الأفراد بإيداع أمواله لدى مؤسسة مالية، رخص المشرع الجزائري لهذه الأخيرة منح أجر بشكل فائدة لذلك الفرد تطبيقاً للمادة 455 من التقنين المدني "يجوز لمؤسسات

<sup>32</sup> - عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود التي تقع على الملكية (الهيئة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح)، مرجع سابق، ص 345.

<sup>33</sup> \_ Guy Raymon, **crédit immobilier**, juris classeur concurrence consommation, Fasc.941, 1997,p04.

<sup>34</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.



القرض في حالة إيداع أموال لديها أن تمنح فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من وزير المكلف بالمالية لتشجيع الادخار<sup>35</sup>.

## 2: الاستثناء الثاني

تنص المادة 456 ق.م.ج" يجوز لمؤسسات القرض التي تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية. <sup>36</sup> فإن قام الفرد المقترض باقتراض المال من مؤسسة مالية يحق لهذه الأخيرة اشتراط الفوائد، ولما كان هذا النوع من القروض يدخل ضمن القروض المصرفية الصادرة عن المؤسسات المالية فإنه يعتبر قرض بالفائدة بقوة القانون.

## الفرع الثاني

### طبيعة عقد القرض العقاري

ينعقد القرض العقاري بين طرفين هما المقرض الذي يكون مؤسسة مالية أو البنك والمقترض الذي يكون إما شخصا طبيعيا أو معنويا، ولهذا يستوجب تحديد طبيعة هذا القرض بالنسبة للمقرض (أولا) والمقترض (ثانيا).

### أولا: بالنسبة للمقرض

إن القرض لا يعد عمل تجاري بطبيعته، ولكنه يكتسب الطابع التجاري إذا قام به البنك المقرض عن طريق منح الودائع في شكل قروض بمقابل تحصيل الفوائد<sup>37</sup>، ويوصفه من عمليات

<sup>35</sup> - المرجع نفسه.

<sup>36</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>37</sup> - رملة لعلجة، الرهن الرسمي والقرض العقاري، مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الإجازة في القضاء، الدفعة الخامسة عشر المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2007، ص02.

البنوك التي تقوم على الوساطة في التداول والمضاربة، كما يكتسب القرض الصفة التجارية إذا قام به الشخص بهدف الربح<sup>38</sup>.

يعتبر القرض العقاري من العمليات التي تقوم البنوك بمباشرتها والتي تسمى من الناحية القانونية بالعمليات المصرفية، ونقصد بهذه العمليات كل العقود التي يبرمها ويعقدها البنك وكل الخدمات التي يقدمها لزيائنه، وتخضع العقود المصرفية للقانون المدني كما تتأثر بالأعراف والممارسات المصرفية<sup>39</sup>، فقد نصت المادة 110 من القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض<sup>40</sup> على أنه " تتضمن الأعمال المصرفية، تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض، ووضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل".

#### ثانيا: بالنسبة للمقترض

لقد اعتبر التشريع الفرنسي القرض العقاري المبرم بين مؤسسة القرض والأفراد من قروض الاستهلاك بالنسبة للمقترض، فهذا الأخير يهدف إلى تلبية حاجياته الشخصية عند إبرامه لعقد القرض العقاري وليس للاستثمار والربح، ومن هنا فلا يوجد أي مانع يحول دون اكتساب المقترض صفة المستهلك يخضع لتطبيق القواعد الخاصة بحماية المستهلك خصوصا وأن قواعده امرة تتعلق بالنظام العام بحيث لا يجوز مخالفتها هذا من جهة<sup>41</sup> ومن جهة أخرى يخضع كذلك لتطبيق قواعد قانونية عامة كالقانون المدني، فبالرجوع لنص المادة 450 من ق.م.ج<sup>42</sup> نجد أن المشرع الجزائري

<sup>38</sup> - مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري "مقدمة الأعمال التجارية والمؤسسة التجارية والشركات التجارية"، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1993، ص201.

<sup>39</sup> - François Dekeuwer Defosse, **Droit bancaire**, éditions Dalloz, paris, 1995, page 20.

<sup>40</sup> - قانون رقم 90-10، مؤرخ في 14 أبريل 1990، يتعلق بالنقد والقرض، ج.ر، عدد 16، صادر في 18 أبريل 1990، ملغى.

<sup>41</sup> - على بولحية بن خميس، القواعد العامة لحماية المستهلك والمسؤولية المترتبة عنها في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2000، ص19.

<sup>42</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

أدمج القروض الممنوحة للأفراد ضمن القسم الخاص بعقود قروض الاستهلاك مما يفهم اتجاه نيته إلى إخضاع هذه القروض لأحكام القانون المدني<sup>43</sup>.

من خلال ما سبق نستنتج أن عقد القرض العقاري من العقود المختلطة فهو تجاري بالنسبة لمؤسسة القرض ومدني واستهلاكي بالنسبة للفرد وعليه يكون الإثبات فيه بالنسبة للمقترض بكافة الطرق اتجاه البنك أما الإثبات بالنسبة لمؤسسة القرض فيكون بالكتابة.

## المبحث الثاني

### إجراءات إبرام القرض العقاري

يعتبر عقد القرض العقاري من العقود التي يتم إبرامها على مراحل، فتشهد عملية القرض العقاري عدة إجراءات وخطوات قبل الوصول لإبرام العقد بشكل نهائي حيث يلعب كل من المقترض والمقترض دورا هام وكبيرا خلال هذه المراحل، فتبدأ بالمرحلة التحضيرية التي تتم قبل إبرام العقد حيث يتم خلالها التعارف بين الطرفين والاطلاع على رغباتهم ودراسة الشروط والظروف التي يمكن أن يتم التعاقد على أساسها (مطلب أول) وتنتهي بتنفيذ الواجبات والالتزامات التي تقع على عاتقهما (مطلب ثان).

## المطلب الأول

### مرحلة ما قبل التعاقد

يسبق إبرام العقد النهائي للقرض العقاري مرحلة يتم فيها التعارف بين الأطراف ودراسة مضمون العقد وتقنياته المتغيرة، فلا يعني ذلك وجود التفاوض والمساومة بين الطرفين باعتبار أن عقد القرض العقاري يتم تحديد مضمونه بإرادة منفردة للمقترض، إنما الهدف من مرحلة التعارف هو دراسة شروط وظروف التعاقد والإحاطة بالمعلومات الكافية حول واجبات المقترض والمقترض والتزاماتهما.

<sup>43</sup> - بن الدين فاطمة، مرجع سابق، ص 108.

وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب بحيث سنقوم بدراسة التزامات المقترض خلال مرحلة ما قبل التعاقد (فرع أول) ثم سنتطرق لدراسة التزامات المقرض في (فرع ثان).

### الفرع الأول

#### واجبات المقترض خلال مرحلة ما قبل التعاقد

يلتزم المقترض بموجب عقد القرض العقاري بالتزامات عديدة وذو أهمية بالغة مقارنة بالتزامات المقرض حيث يقوم أولاً بتقديم الضمانات والتأمينات المفروضة عن طريق التقرب إلى مؤسسة القرض وإعداد الملف المطلوب (أولاً)، كما يلتزم بتقديم الاسهام الشخصي والذي يقصد به مشاركته الشخصية ومساهمته في تمويل عملية اقتناء السكن (ثانياً) وكذا ضمانات مواجهة القرض (ثالثاً).

#### أولاً: تقديم طلب القرض العقاري وإعداد ملف القرض

يقع على عاتق المترشح للقرض التزام بتقديم طلب القرض العقاري أمام المؤسسات المعنية بتقديم القروض، فيتوجب للحصول على القرض من أجل شراء سكن عائلي أو بنائه مثلاً تقديم طلب لدى الجهة المقرضة وذلك بملأ استمارة وفقاً لنموذج محدد من طرف هذه الجهة.

تتضمن هذه الاستمارة مجموعة من الأسئلة يُجيب عليها المقترض بشكل واضح ودقيق، كما يلتزم بتقديم كل المعلومات التي من شأنها تعيين طبيعة هذه العملية ومضمونها إذ تعتمد عليها الهيئة المقرضة بشكل كبير لاتخاذ القرارات والإجراءات اللازمة لإصدار القرض<sup>44</sup>، وتتمثل هذه المعلومات فيما يلي:

● معلومات شخصية منها ما يتعلق بهويته، محل إقامته، وظيفته وحالته العائلية.

● معلومات حول العقار وذلك بتقديم وصف عام للملكية العقارية التي ينوي شرائها أو بنائها.

<sup>44</sup> - طالي لطيفة، القرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص 37 ص 38.

● معلومات حول مصاريف العملية الممولة بالقرض كثمن الشراء الإجمالي، وتكاليف البناء أو التصليح وكذلك تبيان المساهمة الشخصية والمساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن (CNL) إن وجدت، وتأسيس الضمانات القانونية التي تضمن خطر عدم الوفاء<sup>45</sup>.

تحتوي أيضا استمارة الطلب مجموعة من الوثائق الضرورية واللازمة لتكوين ملف القرض، حيث يتطلب لإعداد هذا الأخير القيام بعدة إجراءات وعمليات أولية تختلف حسب اختلاف أنواع العمليات التي يمولها القرض العقاري وتتمثل هذه العمليات أساسا في:

● البناء الفردي أو الذاتي.

● البناء ضمن التعاونيات عقارية.

● اقتناء سكن جاهز.

● شراء الأرض من أجل البناء<sup>46</sup>.

أما فيما يتعلق بالوثائق التي ترفق بالطلب فمنها وثائق مشتركة في كل طلبات القروض العقارية وأخرى خاصة بكل فئة.

### 1: بالنسبة للوثائق المشتركة

● طلب القرض وقد يكون مكتوب وفق لنموذج تقدمه مؤسسة القرض أو بخط طالب أو المترشح للقرض وممضى عليه.

● شهادة الميلاد والشهادة العائلية الخاصة بالمترشح.

● شهادة إثبات الدخل.

<sup>45</sup> - مقابلة مع حرشاش حكيمة، رئيسة قسم الائتمان في الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط، بجاية، الجزائر، 30 ماي 2021، على الساعة 11:00.

<sup>46</sup> مقابلة مع عثمانى كريم، رئيسة قسم الائتمان في بنك الفلاحة والتنمية الريفية، بجاية، الجزائر، 19 أبريل 2021، على الساعة 14:00.

● نسخة عن بطاقة الهوية (بطاقة التعريف الوطني).

● شهادة سحب أو اقتطاع من الدخل أو شهادة تثبت خلو العقارات المعينة من الرهون<sup>47</sup> (certificat négative d'hypothèque).

## 2: الوثائق الخاصة بكل فئة من القروض العقارية

تتنوع الوثائق التي ترفق بالطلب تبعا لنوع العملية الممولة وهي على النحو الآتي:

### أ: طلب القرض للبناء أو التوسيع والتعلية أو التهيئة

يجب على المقترض أن يقدم في هذه الحالة الوثائق التالية:

● نسخة من رخصة توسيع المسكن سارية المفعول وعن عقد الملكية مسجل ومشهر.

● تقرير تقييمي للأشغال الصادر عن مكتب دراسة البنك.

● كشف تقديري لعملية البناء التي ستتجز يعه مكتب دراسة أو مهندس معتمد<sup>48</sup>.

### ب: طلب القرض لشراء مسكن أو بناء لدى الفرد

● نسخة من عقد الملكية للمالك السابق أو شهادة مطابقة مرفقة بعقد ملكية الأرض.

● وعد بالبيع معد أمام موثق، يوضح ويحدد الملك أو المال العقاري، موقعه وثمان

المعاملة<sup>49</sup>.

### ج: طلب القرض لشراء سكن من لدى المتعامل في الترقية العقارية

● عقد حجز موثق مع شهادة استلام السكن.

<sup>47</sup> - انظر: الملحق رقم 1.

<sup>48</sup> - انظر: الملحق رقم 1.

<sup>49</sup> - انظر: الملحق رقم 1.

• أما بالنسبة للمساكن الممولة من طرف البنك كتلك المنجزة من طرف مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF، فيقدم المقترض شهادة أو قرار الحجز décision de réservation<sup>50</sup>.

#### د: طلب القرض لتمويل عقد البيع بناء على التصاميم V.S.P

• عقد بيع بناء على التصميم معد وفقا للنموذج القانوني.

• شهادة ضمان للمتعامل مكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

#### ه: طلب القرض لشراء قطعة أرض لبناء مسكن ذاتي

• شهادة منح أو عقد حجز لصالح المقترض.

• وعد بالبيع موثق ونسخة عقد ملكية باسم المالك الأصلي والبائع<sup>51</sup>.

#### ثانيا: تقديم الاسهام الشخصي المسبق l'apport personnel préalable

يعد الإسهام الشخصي المسبق من أهم الشروط الجوهرية الواردة عن عقد القرض العقاري وهو التزام ينشأ على عاتق المقترض خلال المرحلة التحضيرية، بحيث يتوجب عليه إثبات حيازته لمبلغ مالي معين قبل إبرام عقد القرض العقاري فهو بمثابة تعويض عن مجهود الادخار الذي كان يشترط أداءه لمنح القرض العقاري حيث كان الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط سابقا لا يمنح القروض العقارية إلا للمدخرين الذين حققوا توفيراً معيناً من المال يفتح لهم الحق في الحصول على القرض لتكملة ثمن السكن المرغوب في شراؤه أما حالياً فقد أصبحت القروض تمنح لغير المدخرين بشرط تقديم إسهامهم الشخصي فيتعين على المواطن البسيط أن يقدم مساهمته عن طريق التضحية بجزء من دخله<sup>52</sup>.

<sup>50</sup> - انظر: الملحق رقم 1.

<sup>51</sup> - انظر: الملحق رقم 1.

<sup>52</sup> - طالي لطيفة، مرجع سابق، ص 41.

### ثالثاً: ضمانات مواجهة مخاطر القرض العقاري

يكون الخطر دائماً ملازم للقرض العقاري، فلا يمكن تقدير إمكانية حدوثه ونوعه ودرجته خصوصاً أن القرض العقاري طويل الأجل، فيستحيل على البنك التنبؤ بما قد يحدث في المستقبل من مخاطر عدم التسديد والتي قد تؤدي إلى إفلاسه.

أمام هذا الواقع تم استحداث ما يدعى بـ "الضمانات" من أجل زيادة الاحتياط و ضمان تسديد مبلغ القرض وكآلية لمواجهة مخاطر القروض العقارية، إذ أن هناك عبارة غالباً ما تُردد مفادها: "ليس هناك تنمية بدون قرض وليس هناك قرض بدون ضمانات"، بحيث يُقرر البنك بناء على هذه الضمانات فيما إذا كان قد يقبل منح القرض أو يمتنع عن ذلك، وتصنف إلى صنفين رئيسيين هما: الضمانات الشخصية والضمانات العينية<sup>53</sup>.

تم وضع هذه الضمانات تحت تصرف البنك المقرض ليختار من بينها ما يكفل له ضمان حقوقه، فللبنك الحق في اختيار إحدى الضمانات السابقة كما يحق له الجمع بين أكثر من نوع لأن المشرع لم يلزمه بنوع معين من التأمينات.

#### 1: الضمانات الشخصية «sûretés personnelles»

تقوم الضمانات الشخصية على تعدد المسؤولين عن تنفيذ الالتزام فيتحقق ضمان الدائنين فيها من خلال ضم ذمة شخص آخر إلى ذمة المدين للوفاء بالدين، ففي حالة إعسار المدين تكون الذمة الأخرى مسؤولة على الوفاء بنفس الدين وبذلك تتزايد فرص حصول البنك الدائن على حقه<sup>54</sup>، ومن أهم صورته في القرض العقاري الكفالة.

<sup>53</sup> -طرش الطاهر، مرجع سابق، ص 163.

<sup>54</sup> -عبد الزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (التأمينات الشخصية والعينية)، الجزء العاشر، منشورات الحلبي الحقوقية، 2000، ص 06.



أ: الكفالة

ورد في نص المادة 644 من التقنين المدني<sup>55</sup> أن "الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد لدائن بان يفي بهذا الالتزام إذا لم يفي به المدين نفسه " فيتبين من خلال هذا التعريف أن الكفالة هي عقد يتم بين الدائن والكفيل حيث يضمن هذا العقد التزام المدين لدائنه ويوفر له الثقة والائتمان لدى دائنه<sup>56</sup>، ويعتبر عقد الكفالة عقد رضائي ملزم لجانب واحد تابع، فالكفيل ليس مدينا أصليا بالدين الذي يضمنه إنما التزامه يعتبر التزام تابع لالتزام المدين الأصلي كما تعد الكفالة من الضمانات الشخصية<sup>57</sup> وهي لا تعتبر ضمان إجباري كما هو الحال في الرهن الرسمي مع أنها تقدم عدة مزايا كالسرعة والبساطة في إجراءات إبرامها بحيث يستطيع المقرض في حالة عدم كفاية التأمينات العينية اللجوء إلى الكفالة فمثلا في حالة وفاة أحد الزوجين المتكافلين، يتكفل الزوج الآخر بتسديد قيمة الضمان ويزيد هذا الإجراء من قيمة الضمان في القرض العقاري<sup>58</sup>.

ب: شروط الكفالة في عقد القرض العقاري

تخضع الكفالة في عقد القرض العقاري للقواعد العامة إضافة لبعض الشروط الخاصة التي تضعها مؤسسات القرض وتتمثل هذه القواعد فيما يلي:

● أن يكون الكفيل ميسرا وقائما في الجزائر وفقا لنص المادة 646 ق.م.ج<sup>59</sup>.

<sup>55</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>56</sup> - نبيل إبراهيم سعد، الضمانات غير مسماة في قانو الخاص وقانون الالتزامات وقانون الأموال (دراسة مقارنة)، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2000، ص10.

<sup>57</sup> - همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية (الكفالة، الهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2010، ص 28 ص36.

<sup>58</sup> " \_BASTIN (J), la défaillance de paiement et sa protection, l'assurance-crédit, Paris, libraire générale de droit et jurisprudence, 1993. » si c'est le débiteur qui tente de conforter sa propre solvabilité c'est essentiellement le recours à la caution, », p19.

<sup>59</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

- أن يكتب الكفيل التأمين على الحياة بقيمة القرض الممنوح.
- وجود رابطة عائلية مباشرة بين الكفيل والمقرض.
- لا يجوز لمؤسسة القرض التنفيذ على أموال الكفيل قبل أن يتم تجريد المقرض الأصلي من أمواله وذلك وفقا للمادة 1/660 و 2/660 من التقنين المدني الجزائري<sup>60</sup>.

## 2: الضمانات العينية «Sûretés réelles»

على خلاف الضمانات الشخصية تتركز هذه الضمانات العينية على موضوع الشيء المقدم لضمان، وتتمثل هذه الضمانات في قائمة واسعة من السلع والعقارات تعطى على سبيل الرهن وذلك بهدف ضمان استرداد القرض إذ يمكن للبنك بيعها في حالة استحالة استرداد القرض ومن أهم هذه الضمانات في القرض العقاري الرهن الرسمي<sup>61</sup>.

### أ: الرهن الرسمي

يعد الرهن الرسمي ضمان لتسديد القرض العقاري، بحيث يبلغ أهمية بالغة مما جعل معظم المؤسسات المالية المتداخلة في عملية القرض العقاري تصطلح عليه تسمية الرهن العقاري، حيث تتمكن هذه المؤسسة المانحة للقرض عند رفض المستفيد من دفع مبلغ القرض بعد انقضاء المدة المحددة للتسديد أن تُنقل ملكية العقار المرهون لديها إلى ملكيتها ثم تقوم ببيعه عن طريق المزاد العلني وتحصيل مبلغ القرض والفوائد المترتبة عنه.

### 1: تعريف الرهن العقاري

عرفت المادة 882 من ق.م.ج<sup>62</sup> الرهن الرسمي على أنه: "الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حق عينيا على عقار لوفاء دينه ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له

<sup>60</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>61</sup> - لطرش الطاهر، مرجع سابق، ص 168.

<sup>62</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان"، لقد عرف المشرع الجزائري الرهن على أنه عقد دون أن يذكر بأنه حق عيني، فأغلب بذلك فكرة العقد على فكرة الحق إلا أنه قام بإدراج الرهن الرسمي ضمن الباب الأول من الكتاب الرابع بعنوان الحقوق العينية والتبعية والتأمينات العينية ما يدل على نية المشرع حول اعتبار الرهن الرسمي حق عيني<sup>63</sup>، كما نستطيع أن نستنتج من خلال ذلك التعريف أن للرهن الرسمي مصدر واحد وهو العقد، إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 883 من ق.م.ج نجد أنها تنص على مايلي: "لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون...." أي للرهن الرسمي مصدرين آخرين وهما الحكم القضائي والقانوني<sup>64</sup>.

مما سبق نستنتج أن الرهن العقاري عبارة عن عقد يكتسب بموجبه الدائن حقا عيني على عقار لوفاء دينه ويمكن له بمقتضاه أن يستوفي دينه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان، متقدما في ذلك على الدائنين التاليين له في المرتبة، ولا يتم الرهن إلا على العقار الذي يستوفي بعض الشروط التي للرهن مضمونه الحقيقي، حيث يجب أن يكون صالح لتعامل وقابل للبيع في المزاد العلني ومعين بدقة وفي حالة غياب هذه الشروط يكون الرهن باطلا وتسير المادة 179 من قانون النقد والقرض في نفس هذا الاتجاه حيث يجرى الرهن القانوني لصالح البنوك لتحصى الديون المترتبة لها<sup>65</sup>.

## 2: أنواع الرهن الرسمي:

يوجد في إطار القرض العقاري ثلاثة أنواع من الرهون الرسمية الضامنة له تتمثل في: الرهن الاتفاقي والرهن القانوني

<sup>63</sup> - رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1995، ص224.

<sup>64</sup> - محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص112.

<sup>65</sup> - لطرش طاهر، مرجع سابق، ص171.

أ: الرهن الرسمي القانوني: يكون فيه المال المرهون من ممتلكات المقترض أي يكون الراهن هو المدين نفسه وهو أكثر استخداما من المؤسسات المقرضة<sup>66</sup>.

ب: الرهن الرسمي الاتفاقي: هو ذلك الرهن الذي يقترح بموجبه المترشح للقرض رهن عقارات مملوكة للغير، ويسمى الكفيل العيني كضمان للقرض العقاري الممنوح له ويستوجب لذلك توافق إرادة مؤسسة القرض والطرف المعني الذي يملك الحق في التصرف في هذه العقارات<sup>67</sup>.

### 3: شروط الرهن الرسمي

لا يكون الرهن الرسمي المكتتب لضمان القرض العقاري رهنا صحيحا إلا إذا استوفى شروطه المتمثلة فيمايلي:

- ألا يكون محل الرهن الرسمي الضامن لدين على القرض مرهون سابقا.
- أن يكون محل الرهن عقار، تطبيقا لنص المادة 886 ق.م.ج<sup>68</sup> "لا يجوز أن ينقذ الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك".
- أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني.
- أن يكون العقار المرهون معين بالذات تعينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق وإلا كان الرهن باطلا.
- أن يكون العقار المرهون موجود وقت الرهن.

<sup>66</sup> - علاوة بوتغرار، مشكلة تجديد قيد الرهون والامتيازات القانونية والاتفاقية لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، مجلة موثق، عدد 13، 2005، الجزائر، ص 30.

<sup>67</sup> - لطرش طاهر، مرجع سابق، ص 172.

<sup>68</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

• أن يكون العقار ملكا للراهن وهذا حسب نص المادة 884 من ق.م.ج<sup>69</sup> فلا يجوز للراهن تقديم ضمانات إلا في حدود ما يملكه، أما إذا لم يكن يملك أملاك كافية لضمان الدين أجاز له القانون اللجوء إلى شخص آخر ليضمنه بتقديم رهن لمصلحته أمام مؤسسة القرض.

• يجب أن يفرغ الرهن الرسمي في ورقة رسمية حيث تنص المادة 883 من ق.م.ج<sup>70</sup> لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم بمقتضى القانون وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك"، وتأسيسا لنص هذه المادة فلا ينعقد الرهن الرسمي في إطار عقد القرض العقاري إلا بموجب عقد رسمي محرر لدى الموثق، قيد الرهن الرسمي في المحافظة العقارية ويترتب على تخلف هذا الشرط بطلان العقد بطلانا مطلقا.

#### 4: آثار الرهن الرسمي

يترتب على الرهن الرسمي مجموعة من الآثار، فهو ينشئ التزامات وحقوق في ذمة كل من المقرض والمقترض وهي على النحو الآتي:

##### أ: آثار الرهن بالنسبة للبنك

الهدف من تسجيل الرهن كضمان للقرض العقاري هو تمكين البنك بالدرجة الأولى من مواجهة باقي الدائنين، بحيث يتمتع الدائن المرتهن بمجموعة من الحقوق على ذلك العقار المرهون أهمها:

##### • حق البنك في حوالة حق الرهن

يقوم البنك بعد جمع كل القروض التي منحها لزيائنه ببيعها إلى شركة إعادة تمويل الرهن SRH ويتم هذا الاتفاق في شكل اتفاقية يحدد فيها المبلغ المعاد تمويله ونسبة الفائدة التي تتغير

<sup>69</sup> - المرجع نفسه، معدل ومتمم.

<sup>70</sup> - المرجع نفسه، معدل ومتمم.

حسب احتياجات سوق المالية وكذا الضمانات التي يقدمها البنك المعاد تمويله والمتمثلة في الرهن المقدمة من طرف المقترضين.

ويثور التساؤل حول صيغة نقل الرهن المؤسسة من طرف المقترضين كضمان للقروض العقارية وذلك من البنك إلى مؤسسة إعادة التمويل الرهنوي والتي تأخذ غالبا صيغة الحلول « subrogation » هذه الأخيرة تعرف بأنها عملية يقوم من خلالها المدين المقترض ويهدف تسديد دينه بنقل « transfert » الرهن المؤسس لصالح دائئه "البنك" لصالح دائن آخر « SRH » وتفرغ عملية الحلول في عقد رسمي يعتمد أساسا على (اتفاقية القرض-عقد الرهن) ويقوم البنك المقترض بتوقيعها بعد الحصول على الشيك المقابل لعملية إعادة التمويل، ويحرص على تقيد ذلك على هامش القيد بالمحافظة العقارية.

لكن الإشكال الذي تثيره عملية الحلول هو اشتراط المادة (241 ق.م.) لنفاذ حوالة الحق في مواجهة المدين الأصلي (المقترض) أو الغير رضائه أو الغير رضائه أو علمه بها وذلك بموجب عقد غير قضائي وهذه العبارة الأخيرة يمكن تفسيرها بأنه يمكن القيام بالحوالة بمجرد إعلام المدين دون الحاجة لإبداء رأيه، وتضيف المادة 904 ق.م.ج شرطا ثانيا يتمثل في قيد الحوالة على هامش القيد الأصلي لكي تكون نافذة في مواجهة الغير هذا الإجراء المبين في حالة حوالة واحدة، يصبح أثقل إذا كانت الديون المتنازع عنها كبيرة<sup>71</sup>.

### • حق البنك في التنفيذ على العقار

يمنح للدائن المرتهن الحق في بيع العقار بعد حجزه والحصول على دينه بالأفضلية على باقي الدائنين العاديين لكونه رهن امتياز من الدرجة الأولى، ضف إلى إمكانية البنك من اللجوء مباشرة إلى الحجر على العقار دون المرور بمرحلة الحجز على الأموال المنقولة للمدين وذلك عند حيازته لعقد الرهن متضمن الصيغة التنفيذية.

<sup>71</sup> - زكري أمين، الرهن الرسمي كضمانة عينية للقرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص ص 57-58.

• حق البنك في التنفيذ على المدين الرهن

بمجرد امتناع المقترض عن الدفع بوجه له المقرض رسالة يدعوه فيه لتنفيذ التزامه ويراسله ثانية في حالة عدم قيامه بتسديد القسط الثاني، ثم يواجه له إعدار بالدفع بالأقساط الثالثة وإن لم يستجب المقترض فإن البنك يدخل في مرحلة المنازعة وذلك بتوجيه إنذار بالوفاء لما عليه من دين وإن لم يوفي المدين يلجأ البنك بتوقيع الحجز، أما في حالة ما إذا قام المقترض بالوفاء بقيمة القرض كاملة فهذا يجب التفريق بين حالتين:

- الحالة الأولى: الوفاء الاختياري

تمنح القواعد المصرفية هذه الإمكانية لسببين، الأجل في القرض مقرر لتمكين المقترض من الانتفاع بمبلغ القرض واستعماله بالتالي لا يوجد ما يمنعه من التنازل عنه. وكذا كون قيام المقترض بالتسديد المسبق للدين ليس إلا تنفيذا لالتزامه برد المثل<sup>72</sup>.

- الحالة الثانية: الوفاء الجبري

يلجأ البنك لهذا الإجراء بعد استيفاء إجراء التسوية الودية، وإصرار المقترض على عدم الوفاء، ويوجه هذا الإجراء في مواجهة المقترض وتبدأ هذه الإجراءات بعريضة يقدمها المقرض لرئيس محكمة مقر المجلس الكائن به العقار المراد الحجز عليه، ويجب إرفاق هذه العريضة بعقد الرهن ومحضر آخر للامتناع عن الدفع لاستصدار أمر الحجز العقاري، بحيث يقوم المحضر القضائي بإبلاغ أمر الحجز إلى مدين الرهن وإعداره بأنه إذ لم يقم بالوفاء فإن أمر الحجز سيقيد في مصلحة الشهر العقاري<sup>73</sup>.

<sup>72</sup> - زكري أمين، مرجع سابق، ص 67.

<sup>73</sup> - زكري أمين، مرجع سابق، ص 68.

• حق البنك في الضمان

من حق المقرض في تتبع منصوص عليه في المادة 911 ق.م.ج<sup>74</sup> فحق الضمان لا يقبل التجزئة والتأمين يبقى ضامنا وملازما للعقار المثقل به إلى أن يتم تسديد الدين بأكمله حتى لو تم إخضاع العقار لتصرفات من شأنها إنقاص قيمة الضمان كالقسمة أو التوارث<sup>75</sup>.

• حق البنك في التنفيذ ضد الكفيل العيني

تنص المادة 844 من ق.م.ج<sup>76</sup> على إمكانية أن يكون الراهن غير المدين، ولكنها اشترطت على أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون، فينشأ عقد الكفالة التزاما في ذمة الكفيل يوجب عليه بالقيام بالتزامات المدين في حالة ما إذا أخل المدين بالتزامه<sup>77</sup>.

ب: آثار الرهن الرسمي على المقرض

تنشأ عن عقد الرهن الرسمي حقوق لصالح مدين الراهن من حقوق لها علاقة بملكية العقار المرهون، وهو حق التصرف وحق إدارة العقار الذي يكون في حوزة البنك.

• حق التصرف في العقار

يمكن للمدين أن يتصرف في العقار تصرفات قانونية مثل بيعه أو هبته أو ترتيب حق رهن آخر عليه، كما يمكن له أن يدخل عليه تصرفات مادية كإدخال تغيير مادي على العقار وهذا لغاية التسجيل التنبه بنزع الملكية بشرط ألا يمس التصرف بحق الدائن ولا يؤثر فيه، وذلك إذا قيد الدائن حقه قبل أن يشهر المنتصرف إليه التصرف الذي صدر من المدين، وفي حالة ما إذا قام

<sup>74</sup> - أمر 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>75</sup> - الياس أبو عيد، نماذج عقود واتفاقات، جزء الثاني، طبعة الثانية، ب.د.ن، بيروت، 1996، ص 240.

<sup>76</sup> - أمر 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>77</sup> - زكري أمين، مرجع سابق، ص 65.



الراهن ببيع العقار يحق للدائن تتبعه في يد المشتري لاستيفاء دينه ففي حالة ما إذا باع الراهن العقار أجزاء متفرقة فللدائن أن يتتبع كل جزء من ذلك العقار في يد من اشتراه<sup>78</sup>.

إن حرية المالك في التصرف في العقار تعتبر من النظام العام، بحيث لا يجوز الاتفاق على مخالفته فالشرط المانع من التصرف من شأنه الإضرار بالائتمان العقاري، فإن كان للدائن المرتهن فإن للمحكوم له اتخاذ الوسائل التحفظية لتجنب الاضرار بسلامة ما تقرر له الحق، لان تسجيل التبنية بنزع الملكية، يترتب عليه اعتبار العقار محجوزا تحت يد القضاء، فإن قام الراهن أو المحكوم عليه رغم المنع من التصرف بالتصرف فيه وهو تحت يد القضاء، فإنه لا يسري في مواجهة الدائنين الذين تعلق حقهم بالتنفيذ والراسي عليه المزاد<sup>79</sup>.

أما قبل القيد فإن مباشرة الراهن أو المحكوم عليه لسلطته في التصرف بالعقار تخل بالتزامه بضمان سلامة العقار، لأن ما يتقرر للغير من حقوق تشهر قبل القيد ومنه تنفذ في مواجهاتها، ويترتب على ذلك منح الخيار للدائن في إسقاط الأجل وحلول أجل الدين فورا بسبب إضعاف الراهن أو المحكوم عليه لما قدمه من تأمين أو الحصول على تأمين كاف بدله<sup>80</sup>.

لكن يتمتع على الراهن المحكوم عليه مباشرة بعض الأعمال القانونية أهمها بيع العقار باعتباره منقولاً بحسب المال وهنا نفرق بين الحالات التالية:

- التصرف في الثمار وهي متصلة أو في محصول الأرض: فهنا يعد من أعمال الإدارة طالما أن الثمار لم تلحق بالعقار بتسجيل التنبية بنزع الملكية.
- التصرف في أصل العقار باعتباره منقولاً لا بحسب المال: كأن يبيع العقار أنقاضاً، فهنا للدائن الاعتراض على هدم العقار إن لم يتم الهدم بعد وله حتى المطالبة بتعيين حارس يضمن عدم الهدم، أو يعترض على بيعه منقولاً إن كان قد هدم، أو يحجز على الثمن الذي بيع به تحت يد

<sup>78</sup> - زكري أمين، مرجع سابق، ص 44.

<sup>79</sup> - المرجع نفسه، ص 45.

<sup>80</sup> - زوبير مصطفى، الرهن العقاري القانوني في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013.

المشتري ليباشر عليه حقه في الأفضلية إن تحول العقار لمنقول ودخل في حيازة المشتري حسن النية وفي كل الحالات يكون للدائن الرجوع على الراهن أو المحكوم عليه بضمان التعرض نظرا لخطورة التصرف وإضراره به.

- بيع العقارات بالتخصيص: باعتباره أنه تصرف الراهن بالعقار يلحق ضرار بالدائن لأنه ينقص من قيمة الضمان، لذا لا ينفذ في حق الدائن إذا تم بعد قيد الرهن وعليه فيكون للمرتهن الاعتراض على فصل العقار بالتخصيص.

### • حق الاستغلال والاستعمال

يعتبر البنك التصرف بالعقار المرهون بمثابة إضعاف للضمان يفرض على المقترض السداد الفوري وهذا ما أدى بالقوانين إلى حصر كل اشتراط من شأنه تقييد حق الراهن في التصرف في العقار، حيث نجد أن القانون الفرنسي يضمن للمقترض حقه في نقل الدين أو القرض العقاري للغير، مع حفاظ حق المدين في تحديد شروط وكيفيات هذا النقل، للمقترض الحق في إدارة العقار وقبض ثماره مثلا كالقيام بالإيجار ذلك العقار، إذ يعتبر من أهم الأعمال التي يجوز للراهن القيام بها ولكن إذا زادت مدته عن حد معين اعتبر المشرع هذا العمل من قبيل تصرفات التي تنقص من قيمة العقار وأدخلها في حكم أعمال التصرف، حيث لا يستطيع الراهن الاحتجاج بها على المرتهن إلا إذا تم شهرها قبل القيد، كما يحق للراهن استعمال العقار لنفسه لحاجته الشخصية كأن يبقى ساكنا فيه ولو كان ذلك بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية، فلا ينقص هذا الاستعمال من قيمة العقار<sup>81</sup>.

### • الالتزام بضمان هلاك العقار ونفقاتها

يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، بحيث يتمتع عن القيام بكل تصرف مادي أو قانوني من شأنه المساس بسلامة الرهن أو رفع الدعوى على الغير من شأنها إثبات التعرض مع حقوق المرتهن أو المحكوم علي، كما يلتزم بنفقات الرهن وهذا تطبيقا لنص المادة 883 من ق.م.ج

<sup>81</sup>- زكري أمين، مرجع سابق، ص 48 ص 49.

<sup>82</sup>التي تنص: "وتكون مصاريف العقد على الراهن أو المحكوم له إلا إذا إتفق على غير ذلك." فالراهن هو الملتزم بنفقات الرهن أو حق التخصيص من مصاريف العقد، القيد لكن هذه القاعدة ليست أمرة ومن ثم يجوز الاتفاق على مخالفتها<sup>83</sup>.

## الفرع الثاني

### واجبات المقرض خلال مرحلة ما قبل التعاقد

يعتبر عقد القرض العقاري عقد ملزم للجانبين bilatéral فهو عقد تبادلي حسب نص المادة 55 ق.م.ج<sup>84</sup> أي أنه يرتب التزامات متقابلة على عاتق كلا طرفي العقد فالالتزامات عقد القرض العقاري مفروضة على المقرض والمقرض كما أن الممارسة الميدانية تبين أن مؤسسة القرض تلعب دورا هاما في مرحلة ما قبل التعاقد حيث تقوم بدراسة ملف طلب القرض والوضعية المالية و ضمانات المقرض بشكل دقيق، ففي هذه المرحلة تقوم مؤسسة القرض بواجبات عديدة ذات أهمية بالغة بالنسبة للمقرض حيث أنها تسهر على ضمان الحماية له ضد المخاطر التي قد تواجههم وتتخذ كل تدابير الحيطة والحذر لتفادي الوقوع في الغلط كما تجتهد على تجنب التسرع والتهور في إبرام العقد من أجل نشوئه صحيحا وبشكل سليم وصحيح كما أن التزامات البنك تنشأ من العقد في شروطه الصريحة والضمنية وتكملها العادات المصرفية وهي ليست بنفس وزن التزامات المقرض باعتبار أن البنك تاجر محترف ومتخصص الامر الذي يستدعي أن تكون خدمته أكثر دقة واحتراف من الشخص العادي<sup>85</sup> ، فلذلك يجب على المقرض أن يتصف ببعض الصفات والشروط لإنجاح عملية القرض من أهمها التحلي بالنزاهة واحتراف و كتمان السر المهني وكذلك الالتزام بالإعلام.

### أولا: الالتزام المقرض بالإعلام المقرض بكل النزاهة واحتراف

<sup>82</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>83</sup> - عبد القادر محمد شهاب، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتاب القانونية، مصر، 2008، ص305.

<sup>84</sup> - المادة 55 من الأمر 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>85</sup> \_ علي جمال الدين العوض، عمليات البنوك من الوجهة القانونية دراسة للقضاء المصري والمقارن وتشريعات البلاد العربية، طبعة مكيرة، د. م. ن، 1993، ص1218.

إن المقصود من التزام المقرض بالإعلام هو ذلك الواجب الذي يفرض على المتعاقد المحترف أن يعلم المتعاقد معه بكل المعلومات المرتبطة والمتعلقة سواء بالعقد أو موضوعه، فهو يعتبر التزام عام يقتضي الإدلاء والإفصاح عن كل المعلومات التي من شأنها السماح للمتعاقد بإبداء رضا سليم وخالي من كل عيوب الرضا<sup>86</sup> فعملية القرض تقوم على الثقة التي يضعها المقرض في المقرض فهي تعتبر الأساس في منح الائتمان لذلك يتوجب على الموظف لدى المؤسسات المالية تقديم المعلومات للمقرض بكل أمانة ومصداقية وأن يقوم بعمله بكل موضوعية ونزاهة وإخلاص ودون أي إهمال أو تهاون.

ففي بعض الحالات تكون العلاقة بين المقرض ومؤسسة القرض وطيدة وذلك إما لكون الزبون في حالة ضعف اقتصادية واجتماعية بسبب حاجاته لسكن وللقرض وإما لأنه يفوض أمره لنصائح وخبرة البنك<sup>87</sup> والنزاهة تعد من إحدى الصفات الأساسية التي يجب أن يتحلى بها الموظف المختص وذلك من خلال تقديم معلومات وتقديرات واقعية لتكلفة العملية الممولة بالقرض وجميع تكاليف ومصاريف القرض وأسعار الفوائد مع مراعاة مصالح المتعدين دون الاخلال بالتزامات أو جحف في حق المقرض إذ يجب على المقرض محاولة كسب ثقة الزبون فمن الضروري أن يكون الشخص المكلف بتحضير القرض شخصا نزيها خصوصا في طريقة تعامله مع الزبون لكسب ثقته<sup>88</sup>.

أما الاحتراف فيقصد به مهارة وقدرة الموظف المختص في تقديم المعلومات وإيصالها إلى الزبون بصورة واضحة فينتبين من خلال ذلك كفاءته ومدى إلمامه بكل جوانب عملية القرض العقاري كما يساهم التعامل بالاحترافية في طمأنينة المقرض وسهولة إيصال المعلومات له بشكل صحيح وشامل مما يزيد من نسبة نجاح العملية وحسن سيرها ولهذا يتوجب على الموظفين

<sup>86</sup> \_Boris Starc, Henri Roland et Laurent Boyer, **Droit civil, les obligations de Contrat**, 6ème édition, Litec, Paris, page 116.

<sup>87</sup> \_ Nicole L'heureux, **droit bancaire**, canada, les éditions, Yvon Blais INC, 1995, p28.

<sup>88</sup> - عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي والسياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص 133.

المتخصصين أن يكونوا على دراية بجميع القوانين والأنظمة المتعلقة بالنشاطات والعمليات المصرفية والقروض العقارية<sup>89</sup>.

### ثانياً: الالتزام بالسر المهني:

تقتضي طبيعة هذه الحياة أن نتسم بالأسرار فعدم الإفشاء بالسر المهني يعتبر حق له أهمية ومكانة كبيرة في منظومة حقوق الإنسان، ويقصد بالسر المهني أو الوظيفي ما كان الأصل فيه الإخفاء وإطلاع عليه شخص بسبب مهنته.

يشمل كتمان السر المهني كل ما يتصل بالمعلومات والبيانات والوثائق والإجراءات المطع عليها بسبب ممارسة المهنة أي أن السر له علاقة بالمهنة الممارسة، وباعتبار أن مؤسسة القرض شخص معنوي محترف فيقع على عاتقها التزامات مهنية من أهمها الالتزام بالسر المهني فكل موظف فيها ملتزم بكتام السر المهني في كل ما يخص الاعمال والأخبار التي يعلمها بشأن الزبائن أو بمناسبة مزاولته لمهنته أو تأدية مهامه وكذلك تعامل بكل تحفظ وسرية مع الملف القرض، كما يمنع كشف حساب أي زبون مهما بلغت أمواله حدود المشبوه واشتدت الضغوطات، فيفرض القانون والعادات المصرفية حق الزبون بالاعتماد على أمانة صاحب المصرف وموظفيه للحفاظ على سرية العملية<sup>90</sup>.

ويغطي السر المهني في عملية القرض العقاري جميع المعلومات والمسائل ومراكز الأشخاص المالية التي يعتبرها العميل من شؤونه الخاصة والتي لا تعتبر أمراً معروفاً أو شائعاً للكافة.

<sup>89</sup> - المرجع نفسه، ص 134.

<sup>90</sup> - أنطوان الناشف، خليل الهندي، العمليات المصرفية وسوق المالية، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، 1983، ص 33.

## المطلب الثاني

### مرحلة إبرام عقد القرض العقاري

يبرم عقد القرض العقاري بمجرد توافق إرادتي المقرض والمقترض، فيسري على الرضا في القرض العقاري كل ما وضعه التقنين للتعبير عنه في القواعد العامة<sup>91</sup>، إذ لا توجد أحكام خاصة بعقد القرض العقاري، حيث يحدث التراضي بمجرد تلاقي إرادتي الطرفين بمعنى إذا قام أحدهما بإصدار الإيجاب وقبل الطرف الآخر ذلك العرض بجميع الشروط الواردة فيه أبرم العقد، وتعتبر هذه الإرادة العنصر الجوهرية في التراضي ولكي يتم هذا العقد على أسس صحيحة يجب أن تكون الإرادة سليمة حيث يصدر التعبير عنها من ذي أهلية وبشكل جدي وصحيح<sup>92</sup> (فرع أول) ثم بعد ذلك يبرم العقد وينشأ آثاره فيتم تنفيذ التزامات الناشئة عنه بحيث تلتزم مؤسسة القرض بنقل مبلغ القرض إلى المقترض مقابل أن يستوفي هذا الأخير دينه في الأجل المحددة (فرع ثان).

## الفرع الأول

### إبرام عقد القرض العقاري

التراضي هو اقتران إرادتين وتطابقهما وتمثل الإرادة الأولى في الإيجاب والذي نقصد به ذلك العرض الذي يتقدم به المقرض يدعوا فيه المقترض لإبرام عقد القرض العقاري (أولاً) أما الإرادة الثانية فتتمثل في قبول المقترض لذلك العرض (ثانياً)

### أولاً: الإيجاب واثاره

يعرف الإيجاب بأنه تعبير عن الاستعداد للتعاقد وبمعنى آخر هو العرض الذي يتقدم به شخص معين الموجب مظهرها رغبته في التعاقد، ويتم التعبير عنه بمختلف صور التعبير عن الإرادة صريحة كانت أو ضمنية.

<sup>91</sup> - محمد جمال الدين زكي، العقود المسماة الصلح الهبة القرض الدخل الدائم والعارية، مطابع دار الكتاب العربي، مصر، 1960، ص، 183.

<sup>92</sup> - Guy Raymond, Crédit immobilier, op cit, p.10.

## 1: مضمون الإيجاب

يعتبر الإيجاب في القرض العقاري العرض الذي يتقدم به المقرض بعد دراسته وقبول طلب المقترض ويكون عرض بات محدد ودقيق للمقترض الذي يملك حرية الرفض أو القبول جملة وتفصيلا دون مناقشة شروط العرض ومضمونه فلا يختلف مفهوم الإيجاب في القرض العقاري عن مفهومه الوارد في المادة 59 ق.م.ج<sup>93</sup> والتي تنص على أنه " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بنصوص القانونية " فبمجرد إقتران الإيجاب الصادر من المقرض بقبول المقترض انعقد العقد فيتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقة دون الإخلال بالنصوص القانونية، يجب أن يكون الإيجاب في عقد القرض العقاري جازما و كاملا، و أن يكون القصد منه إحداث أثر قانوني ويتضمن الإيجاب كل شروط العقد سواء الموضوعية العامة المهينة مسبقا من طرف مؤسسة القرض أو الذاتية الخاصة بكل عقد على حدا حسب اختلاف شخص المقترض و بحيث أن يتسنى للموجب له الاطلاع عليها بوجه شامل و دقيق فيترتب عن قبوله انعقاد عقد القرض العقاري.

## 2: آثار الإيجاب

بعد قيام البنك أو المؤسسات المالية بإعداد عرض الإيجاب كتابة وإصداره في شكل رسالة تبعته إلى المترشح للقرض من أجل قراءته وإصدار قبوله فلا قيمة للإيجاب إن لم يوجه للغير<sup>94</sup>، فتتص المادة 63 من ق م ج أنه<sup>95</sup> "إذا عين أجل القبول التزم الموجب بالبقاء على إيجابه إلى انقضاء هذا الأجل وقد يستخلص الأجل من ظروف الحال أو من طبيعة المعاملة" فلم تحدد هذه المادة مدة سريان الإيجاب ولا طريقة حسابه إلا أنه يفهم من خلال هذا النص أنه في حالة تحديد الموجب لمدة القبول فلا يجوز له العدول عن هذه المدة قبل انقضائها بل يكون ملزم بالبقاء على إيجابه إلى حين انقضائها ولا عبرة بالعدول بعد ذلك، أي أنه لا يجوز أن يعدل الموجب عن إيجابه

<sup>93</sup> - أمر 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>94</sup> - فيلالي علي، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، مطبعة الكاهنة، الجزائر، 1997، ص90.

<sup>95</sup> - أمر 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

ما لم ينقض الأجل المحدد في العرض كما يكون ملزما بإبقاء الشروط التي اقترحها على المقترض في العرض خلال المدة الزمنية المحددة فيه ولا يحق له أيضا تغييرها بالرغم من إعداده للعرض بإرادته المنفردة ونظرا لغياب القوانين والتنظيمات خاصة بتحديد مدة العرض بالنسبة لعقود القرض العقاري ونقطة انطلاقها وطريقة حسابها تبقى الحرية في ذلك للعرف والعادات التي تسري عليها المعاملات المصرفية حيث يفترض بدء حساب تلك مدة ابتداء من استلام الموجب له للعرض.

### ثانيا: القبول

يعتبر القبول التعبير الثاني للإنشاء العقد، فإن اقتران القبول مع الإيجاب انعقد العقد فالقبول هو الرد الإيجابي الصادر عن الموجب له على العرض المقدم من الموجب، وهو يخضع لشروط الإرادة كما يجب أن يكون قاطعا أي بمعنى باتا وجدي، يرمي إلى إحداث أثر قانوني أي إبرام العقد فلا يكفي صدور الإيجاب أو القبول فقط بل يجب التلاقي بينهما وتطابقيهما<sup>96</sup>، وبرغم من أن المقترض لا يملك أي سلطة في وضع شروط العقد إلا أنه غير ملزم بالرد على عرض المقترض أو قبوله، فله كامل الحرية في رفض شروط المقرض وتنازل عن القرض، أما في حالة رضا المقترض عن الشروط المقدمة من المقرض ما عليه إلا إبداء رأيه أي قبوله بوضوح للمقرض وفي الأجل المحددة<sup>97</sup>، وبما أنه لا يمكن للمقترض أن يتخذ قرار التعاقد عن دراية ومعرفة فقط بعد الاطلاع على العقد، بل يتحسن أن يتخذ قراره بعد تفكير وتخمين أوجد المشرع الفرنسي لصالح المقترضين الذين يتسرعون في اتخاذ قرار القبول تقنيات تهدف إلى حمايتهم عن طريق تعيين أجل للقبول من أجل التفكير، فالأساس أن يتم القبول قبل نفاذ أجل العرض، إلا أنه في مجال القروض العقارية نجد أن المقترض يملك أجل معين لأبداء قبوله يحدد بمحض إرادة المقرض وغالبا ما يحدد ب15 يوم .

<sup>96</sup> - محمد حسين، الوجيز في نظرية الالتزام، المؤسسة الوطنية للكتب، الجزائر، 1983، ص 33.

<sup>97</sup> \_ F. Dekeuwer Defossez, **droit bancaire**, édition Dalloz, Paris, 1995. P21.



## الفرع الثاني

### مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري

بعد تنفيذ الالتزامات المذكورة سلفا في مرحلة ما قبل التعاقد وتلاقي الإيجاب والقبول وتطابق إرادة الطرفين، يقع على عاتق المقرض والمقترض التزامات أخرى بحيث تلتزم مؤسسة القرض بنقل ملكية المبلغ إلى المقترض (أولا) مقابل تسديد المقترض لمبلغ القرض مع الفوائد (ثانيا).

#### أولا: نقل ملكية مبلغ القرض وتسليمه للمقترض

لقد نصت المادة 450 من التقنين المدني<sup>98</sup> ما يلي " قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر.. الخ." كما نصت المادة 1/451 على أنه " يجب على المقرض أن يسلم الى المقترض الشيء الذي يشتمل عليه العقد ولا يجوز له أن يطالبه برد نظيره إلا عند انتهاء القرض" فيتضح من خلال هذه النصوص أن المحل في عقد القرض العقاري كما سبق وأن ذكرنا يتمثل في مبلغ من النقود يلتزم المقرض بنقل ملكية ذلك المبلغ للمقترض، فيعد عقد القرض في القانون الجزائري من العقود الرضائية الواردة على الملكية كما سبقنا الذكر حيث تنتقل ملكية المال المقترض بمجرد تلاقي الإيجاب والقبول، ومن ثم يصبح المقترض دائما للمقرض بهذا المبلغ فيستطيع المقترض أن يطالب المقرض بهذا الدين شأنه في ذلك شأن أي دائن آخر<sup>99</sup> عملا بأحكام المادة 95 من ق.م.ج<sup>100</sup> والتي تنص على التزام المدين بنقل المبلغ المحدد دون تغييره لدائنه وقت الوفاء كما نصت المادة 166 من ق.م.ج<sup>101</sup> على أنه " إذا ورد الالتزام بنقل حق عيني على شيء لم يعين إلا بنوعه فلا ينتقل الحق الا بإفراز الشيء"، وبما أن النقود تعتبر من الأشياء المعينة بالذات وجب إفرازها عن طريق

<sup>98</sup> - أمر 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>99</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني-العقود الواردة على الملكية، مرجع سابق، ص 441.

<sup>100</sup> - أمر 75-58 يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>101</sup> - أمر 75-58 يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

عدها وسبب في ذلك أن للحق العيني سلطة مباشرة على الشيء<sup>102</sup> وهذا ما أدى بالبعض للقول بأن ملكية مبلغ النقود لا تنتقل من المقرض إلى المقترض إلا عند قبض المبلغ<sup>103</sup> ، ولكن هذا القول يعتبر صحيحا في عقود القرض المبرمة بين الأفراد فقط، فهو غير صحيح وغير عملي في عقود القرض العقاري فهي تعتبر من القروض المصرفية حيث يلعب فيها العرف والممارسات المصرفية دورا كبيرا في تنفيذها وتحديد التزامات المقرض والمقترض معا، فإجراءات عقد القرض العقاري التطبيقية تبين أن المقترض لا يلمس مبلغ القرض بيده حيث تقوم مؤسسة القرض بإفراز المبلغ ووضعه في حساب المقترض بمجرد إبرام العقد أما القبض فيخضع لإجراءات وشكليات أخرى، إذ يجب على مؤسسة القرض تسليم ذلك المبلغ للمقترض وهذا ما يؤكد نص المادة 167 من التقنين المدني الجزائري على أن "الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى تسليمه." وحسب هذا النص فإن التسليم لا يعتبر شرط لانعقاد العقد بل التزام من بين الالتزامات التي تقع على عاتق المقرض<sup>104</sup> كما أنه من الناحية التطبيقية تختلف طريقة تسليم مبلغ القرض في عقد القرض العقاري حسب اختلاف العملية المراد تمويلها بحيث يمكن تسليم المبلغ مباشرة للمتعامل في الترتيبية العقارية الذي يتكفل بعملية البيع أو البناء أو بواسطة موثق كما قد يتم تسليم المبلغ بشكل أقساط، وبعد قيام المقرض بتسليم مبلغ القرض للمقترض يقوم على عاتقه التزام آخر يتمثل في عدم مطالبة المقترض برد المبلغ أو إلغاء العقد قبل فوات الأجل المتفق عليها دون سبب وجيه<sup>105</sup> وذلك بهدف تمكين المقترض من الانتفاع بالمبلغ المقترض طيلة المدة المتفق عليها.<sup>106</sup>

<sup>102</sup> - جلال علي العدوي، احكام الالتزام (دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني)، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1993، ص 133.

<sup>103</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، آثار الالتزام، الجزء الثاني، بيروت، دار إحياء التراث العربي، 1952، ص 776.

<sup>104</sup> - البارودي علي، المرجع السابق، ص، 394.

<sup>105</sup> - DEKEUWER-DEFONSSEZ (F), op. Cit, p 24.

<sup>106</sup> - COLLART DUTILLEUL (F.) et DELEBECQUE (P.) op. cit, p 710 .

ثانيا: الوفاء في عقد القرض العقاري

تنص المادة 450 من ق.م.ج<sup>107</sup> على أنه يقع على عاتق المقترض التزام برد مثل ما اقترضه عند نهاية القرض، كما نصت المادة 457 من ق.م.ج<sup>108</sup> على انتهاء قرض الاستهلاك بانتهاء الاجل المتفق عليه فبمجرد حلول أجل رد وجب على المقترض تسديد المبلغ الذي اقترضه إضافة إلى الفوائد المتفق عليها، فالأصل أن يتم تسديد المبلغ دفعة واحدة فلا يجبر الدائن على قبول جزء منه إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين ففي الحالة ما إذا اتفق الأطراف على دفع المبلغ بالقسط يتوجب على المقرض عند حلول الأجل قبول الوفاء بالقسط وهذه الحالة جد شائعة من الناحية العملية إذ يتم التسديد غالبا عبر مراحل يدفع المقترض فيها المبلغ على شكل دفعات.

لقد أجازت المادة 458 من التقنين المدني الجزائري<sup>109</sup> حق إلغاء العقد بعد انقضاء مدة ستة أشهر والمقترض لا يحتاج موافقة المقرض لاستعمال حقه هذا في العدول إلا أنه يجب انقضاء المدة المنصوص عليها في القانون إلا وهي ستة أشهر مع وجوب إعلان رغبته في ذلك بكافة الطرق فالمشرع لم يحدد طريقة أو شكل خاص لإعلان عن الإلغاء بشرط أن يرد المقترض مبلغ القرض في أجل المحدد في نص المادة أعلاه.

كما أجاز القانون تسديد القرض قبل انتهاء الأجل وهذا ما يسمى أيضا بالوفاء المعجل وخير مثال عن ذلك حالة حصول المقرض على موارد مالية أخرى أو فرص لإبرام عقد قرض جديد بشروط مخففة عليه أو بفوائد أقل تكلفة من العقد السابق، لكن في بعض الأحيان قد يتعرض المقرض لظروف تعجزه عن تسديد دينه مما يستدعي تدخل القضاء عن طريق منحة لمهلة قضائية إذ تنص المادة 119 الفقرة الثانية من تقنين المدني على أنه: "يجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف... الخ".

<sup>107</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>108</sup> - المرجع نفسه، معدل ومتمم.

<sup>109</sup> - المرجع نفسه، معدل ومتمم.

للقاضي السلطة التقديرية في منح مهلة قضائية برغم من إستحقاق أداء الالتزام فيجوز للقاضي أن يمهل المدين الى أجل معقول وإلى أجل ينفذ فيه التزامه<sup>110</sup>.

وقد حدد نص المادة 281 من التقنين المدني هذه المدة بسنة على الأكثر على عكس المادة 119 من نفس التقنين<sup>111</sup> الذي سكت وترك المجال للقاضي لمراعاة الحلة وظروف الاقتصادية التي تستدعي ذلك.

<sup>110</sup> - جلال علي العدوي، مرجع سابق، ص، 35.

<sup>111</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

الفصل الثاني  
حماية المستهلك  
ضد مخاطر الائتمان  
العقاري

تعرف الحماية بأنها توفير الأمان للمستهلك بمعناه الشامل وذلك لتحقيق الحد الأدنى من الحياة الكريمة من خلال اتخاذ تدابير وإجراءات كفيلة لضمان حقوقه ودرء الخطر والأذى عنه<sup>112</sup>.

عرّف المشرع الجزائري المستهلك في المادة 03 من القانون رقم 04-02 والتي تنص على أن " المستهلك هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقطن سلعة قدمة للبيع من خدمات عرضت ومجردة من كل طابع مهني"<sup>113</sup> فالمقترض بإبرامه عقد القرض العقاري لاقتناء ملكية عقارية مهما اختلف نوعها وقوامها (شراء- بناء)، يسعى بذلك لاستخدامها في حاجياته الشخصية والمتمثلة في الإيواء والسكن وليس بهدف مهني وعليه فلا يوجد أي مانع فعلي أو قانوني يحول دون اعتبار القرض العقاري قرض استهلاكي والمقترض مستهلك وهذا ما يؤكد مشرعنا من خلال إدماجه للقروض النموذجية للأفراد من طرف مؤسسات القرض ضمن الفصل الرابع من الباب السابع الخاص بعقود القروض الاستهلاكية في القانون المدني.

يكون المستهلك غالبا طرف ضعيف نظرا لحاجته الملحة لسكن وعدم توفر القدرة المالية لديه إضافة إلى عجزه عن الإلمام بكافة جوانب المعاملة مع مانح الائتمان(القرض) فانفراد هذا الأخير بوضع الشروط العامة للقرض يجعل ذلك العقد من عقود الإذعان كما أن الإعلانات التي تطرحها البنوك على الجمهور تُبين أن مضمون الشروط الواردة في نماذج العقود واحدة، حتى وإن اختلفت التعبيرات المستخدمة في صياغتها هذا ما يقيد حرية الاختيار لدى جمهور المستهلكين حيث يقودهم ذلك إلى الخضوع لما تتضمنه هذه النماذج من التزامات مجحفة وهذا ما أدى إلى ظهور الحاجة لحمايته خاصة في ظل الثبات وعدم كفاية القواعد العامة، وهذا ما سعي إليه المشرع الفرنسي من خلال اخضاع الائتمان العقاري لقواعد قانونية خاصة عكس المشرع الجزائري الذي أهمل هذا الجانب مما جعل تشريع حماية المستهلك عندنا ناقص.

<sup>112</sup> - الصغير محمد مهدي، قانون حماية المستهلك، دراسة تحليلية مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2015، ص 28.

<sup>113</sup> - قانون رقم 04-02 مؤرخ في 23 يونيو 2004، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج. ر، عدد 41، صادر في 27 يونيو 2004، معدل ومتمم.

سننظر في هذا الفصل إلى دراسة القواعد الحمائية المتعلقة بمراحل إبرام عقد الائتمان العقاري (مبحث أول) ثم إلى الحماية المؤسساتية للمقترض (مبحث ثان).

### المبحث الأول

#### الحماية القانونية للمقترض خلال إبرام عقد القرض العقاري

رغم المزايا التي يتمتع بها القرض العقاري، إلا أنه لا يخلو من المخاطر الناجمة عن وجود المقترض طرف مدعن نظرا لضعف ذمته المالية وعجزه عن تغطية ثمن العقار المراد شراءه، خاصة عند مقارنته بمؤسسة القرض وما تمتلك من أجهزة ووسائل مالية وفكرية جبارة، فغالبا ما يخضع المقترض لكافة شروط اتفاقيات القرض حتى التعسفية منها بسبب حاجته الماسة لإيواء وللحصول على المبلغ المستحق لاستيفاء ثمن العقار وهذا ما يؤدي إلى عدم التوازن العقدي، كما يلجأ بعض المهنيون لاستعمال بعض التقنيات التسويقية لتشجيع على الاقتراض عن طريق الدعاية المضللة والتعسف في استخدام وسائل الإعلام من أجل إغراء المقترض وإتقال كاهله بنفقات وديون لأقصى مدة ممكنة وبفوائد مرتفعة بهدف تحقيق الربح، فاللوحات الإشهارية غالبا لا تذكر المصاريف الحقيقية للقرض، وغالبا ما يجهل المقترض التفاصيل التي هو مقبل عليها كما أن العرض يظهر لنا فقط الأشياء البسيطة فقط، وسرعان ما ندرك السر من شكاوى المستهلك فأدت الضرورة إلى إصدار قوانين تهدف إلى حمايته من شتى مخاطر الائتمان والتي ترافقه طيلة فترة انعقاد العقد.

أخضع القانون الجزائري إبرام عقد القرض العقاري للقواعد العامة، بينما أخضعه القانون الفرنسي لقواعد خاصة تنظم شكل التعبير عن الإرادة وكيفية التعبير عن الرضا وتحدد التزامات المقترض تحديدا دقيقا، بل أكثر من ذلك تعالج مختلف النزعات الناشئة عن ذلك العقد وذلك من أجل توفير الحماية المنشودة للمقترض.

وهذا ما يقودنا لتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين سنستعرض في (مطلب أول) حماية المقترض العقاري في مرحلة ما قبل إبرام عقد القرض أما بخصوص (مطلب ثان) فقد عالجنا فيه القواعد الحمائية المتعلقة بالالتزامات والنزاعات الناشئة عن عقد القرض العقاري.

### المطلب الأول

#### حماية رضا مستهلك القرض العقاري

يعتبر عقد القرض العقاري من العقود التي لا يمكن أن يحصل فيها التوافق بين إرادة الطرفين من أول لقاء لأن الأهمية التي تكتسبها الأموال محل التعامل وتعقيدها المتزايد لا تستجيب للاتفاق المفاجئ<sup>114</sup>، فذلك قد يسبب اضرار ومخاطر عدة على البنك وعلى المقترض الذي ينتهي غالبا بالعجز عن الوفاء، وما ينتج عن ذلك من أثار مدمرة على الاقتصاد والمجتمع<sup>115</sup>، مما أوجب حمايته عن طريق تنظيم هذه العملية ابتداء من مرحلة الإشهار إلى مرحلة تقديم العرض المسبق ومهلة التروي، وكذلك من خلال تكريس رابطة شرعية والمتمثلة في الربط بين العقد الرئيسي وعقد القرض كحماية تضمن مصالح المقترض العقاري.

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى تبيان قواعد إلزامية لحماية المقترض من خلال تناولنا لحماية مستهلك القرض العقاري خلال مرحلة الحث على التعاقد في (فرع أول) ثم مرحلة تقديم العرض المسبق في (فرع ثان) بالإضافة إلى حق العدول ومهلة التروي (فرع ثالث) ثم القواعد التي تربط عقد الائتمان بالعقد الرئيسي في (فرع رابع).

<sup>114</sup> نصيرة بوجمعة سعدي، عقود نقل التكنولوجيا في مجال التداول الدولي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص120.

<sup>115</sup> - Raymond (G), la protection du consommateur dans les opérations de crédit, Gaz, Pal , 1978.2, p 556.



## الفرع الأول

## حماية المقترض العقاري خلال مرحلة الحث على التعاقد

وضع المشرع الجزائري على عاتق مانح الائتمان التزاما خاصا بإعلام مستهلك القرض العقاري بكل المعلومات والبيانات الواجب معرفتها عن عملية الائتمان وغالبا ما يتم ذلك عن طريق الإشهار، وتعد هذه الإعلانات الدافع الأول الذي يدفع المقترض إلى إبرام العقد مما قد يدفع مؤسسات الائتمان إلى بث إعلانات كاذبة، فالكثير من المهنيين لا يهتمهم سوى الربح السريع حتى ولو كان ذلك على حساب مصالح المستهلك، وما يزيد من خطورة هذا الإشهار أنه لا يذكر أهم الشروط والمصاريف الحقيقية للقرض مما يؤدي إلى تضليل المقترض فيتفاجأ بشروط المجحفة أثناء التعاقد<sup>116</sup>.

## أولا: تحديد الشكل القانوني للإشهار كألية لحماية المقترض

يعرف موضوع الإشهار في الجزائر فراغا تشريعييا واضحا، فلا نجد ما يشير إلى حضر الإشهار المخادع الموجه للمقترض بصفة خاصة، فبرغم من محاولة قانون حماية المستهلك وقانون النقد والقرض سد بعض جوانبه إلا أن هذا الأمر لم يكن كاف لأنه لم يشمل كل الحالات التي قد يقع فيها المستهلك ضحية، فلما صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-114 كان من المفروض أن يتدارك هذه النقائص إلا أنه اكتفى في المادة 5 الفقرة الأولى<sup>117</sup> منه بالقول أنه يجب أن يتضمن عرض القرض الاستهلاكي على معلومات صحيحة توضح على الخصوص عناصر العرض وكيفيات الحصول عليه وكذا حقوق وواجبات أطراف عقد القرض، هذا النقص الذي نتمنى من مشرعنا أن يتداركه، فلا بد أن يضع قواعد ثابتة تلزم المعلن الذي يقوم بإشهار القرض أن يدخل

<sup>116</sup> - أنظر الملحق رقم 02.

<sup>117</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 15-114، مؤرخ في 12 مايو 2015، يتعلق بشروط وكيفيات العروض في مجال القرض الاستهلاكي، ج.ر، عدد 24، صادر بتاريخ 13 مايو 2015.

فيه بيانات إلزامية تؤدي مخالفتها إلى عقوبات تتمثل في الغرامة المالية أو المدنية تتمثل في الحرمان من حقه في الفوائد كما فعل المشرع الفرنسي<sup>118</sup>.

بالعودة إلى القانون الفرنسي نجد أنه حدد البيانات الإلزامية الواجب إيرادها في حالة بث المعلن عن إعلان إشهاري يتعلق بالقرض العقاري والتي تتمثل فيما يلي:

-تعريف بالبنك أو المؤسسة المالية المقرضة وتحديد هويتها.

-طبيعة وموضوع ومدة العملية المعروضة والكلفة الإجمالية للقرض.

- المبلغ الواجب رده ومبلغ السداد عند حلول أجل الاستحقاق.

-السعر الفعلي الإجمالي مقدرة شهريا وسنوياً، والجبايات والقبض الجزافي.

-عدد الاستحقاقات في حالة العمليات ذات المدة المحددة.<sup>119</sup>

حيث يهدف المشرع الفرنسي بفرض هذه البيانات الإلزامية في الإعلان الإشهاري إلى حماية المستهلكين عن طريق تزويدهم بالمعلومات الكاملة عن القرض المعروض من خلال الإشهار الصحيح أي الغير الكاذب.

### 1: تعريف الإشهار

الإشهار يمثل دعوة للتعاقد وهو من وسائل إعلام المستهلك، ولقد وُضع للإشهار عدة تعاريف فقهية وقانونية نورد بعضها:

<sup>118</sup>- Jean Calais-Auloy et Frank Steinmetz, **Droit de la consommation**, 5ème édition, Dalloz, 2000, p 377.

<sup>119</sup> -Jean calais-Auloy et Frank Steinmetz, op.cit, p.381.

يعرف الإشهار بأنه "إخبار يتولاه شخص محترف بقصد التعريف بمنتوج أو خدمة معينة وذلك بإبراز مزاياها ومدح محاسنها بغرض ترك انطباع مقبول عنها لدى جمهور المخاطبين بها يؤدي إلى اقباله على المنتجات والخدمات محل الإعلان" ويتكون من عنصرين:

مادي: يتمثل في أدوات التعبير كالصحف والتلفاز.

المعنوي: الغرض من الإعلان هو الريح.<sup>120</sup>

كما عرفه المشرع الجزائري في عدة قوانين:

حيث عرفته المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 90-39<sup>121</sup> أنه "الإشهار جميع الاقتراحات أو الدعايات أو البيانات، العروض، الإعلانات، المنشورات أو التعليمات المعدة للترويج أو تسويق سلعة أو خدمة بواسطة اسناد بصرية أو سمعية بصرية".

وعرفته المادة 03 الفقرة الثالثة من القانون رقم 04-02 المعدل على أنه: "الإشهار كل إعلان يهدف بصفة مباشرة أو غير مباشرة إلى ترويج بيع السلع أو الخدمات مهما كان المكان أو وسائل الاتصال المستعملة"<sup>122</sup>.

وعرفه أيضا المشروع المتضمن قانون الإشهار لسنة 1999 في المادة 2 منه كالاتي " يقصد بالإشهار الأسلوب الاتصالي الذي يعد ويقدم في الأشكال المحددة في هذا القانون، مهما كانت الدعائم المستعملة قصد تعريف وترقية أي منتوج أو خدمة أو شعار أو صورة أو علامة

<sup>120</sup> - بودالي محمد، حماية المستهلك في القانون المقارن، دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي، دار الكتاب الحديث، القاهرة، 2006، ص166.

<sup>121</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 90-39، مؤرخ في 30 يناير 1990، يتعلق برقابة الجودة وقمع الغش، ج.ر عدد50، صادر 31 يناير 1990.

<sup>122</sup> - قانون رقم 04-02، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، مرجع سابق، معدل ومتمم.

تجارية أو سمعة أي شخص طبيعي أو معنوي كما تشمل العبارات كذلك الأنشطة الشبه اشهارية".

تأسيسا على التعاريف الشائعة للإشهار يمكن أن نستنتج بصفة عامة على أنه عملية اتصال غير شخصي لحساب مؤسسة مشهورة والتي تسدد ثمنه لصالح الدعائم الإشهارية المستخدمة لبثه، ونقصد بالدعائم الإشهارية كل الوسائل المستعملة لإيصال الإشهار إلى الجمهور وينصب غالبا على السلع والخدمات قد تكون تجارية أو سياسية، ولالإشهار ثلاثة أطراف المعنن وهو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يدرج الإشهار في سبيل التعريف بالخدمة بغية جلب الجمهور إليه، أما الطرف الثاني فيتمثل في الجمهور وأخير وكالة الإعلان كطرف ثالث والتي تتمثل في الجهة التي تنظم الإشهار<sup>123</sup>.

## 2: طرق الإشهار والإعلان

هناك ثلاثة طرق مستعملة من طرف المهنيين من أجل إغراء وجلب المستهلكين اتجاه القرض تتمثل فيمايلي:

### أ: الإعلان عن قرض مجاني

لا ينظم القانون الجزائري القروض المجانية بين المؤسسة والفرد رغم وجوده واستعماله من طرف بعض البنوك كوسيلة لإغراء من أجل الحصول على قرض، فهو حيلة من حيلات البنوك لجلب الزبائن إليها حيث تقوم بتقديم عروض على أساس أنها مجانية ومن ثم تدمج الفوائد في نفقات ملف القرض فيظن المستفيد أنه تحصل على قرض غير ربوي، هذا السبب الذي أدى بالمشرع الفرنسي لسن قواعد خاصة يكون من شأنها أن تدفع المحترفين إلى الامتناع عن ممارسة

<sup>123</sup> - علي بولحية بن خميس، مرجع سابق، ص 51.

هذا النوع من القروض إلا في الحالات التي حددها وهذا ما نصت عليه المواد 27-311<sup>124</sup> حتى المادة 29-311<sup>125</sup> من قانون الاستهلاكي القرضي.

### ب: منح مزايا وهدايا لزيائن الذين يشترون بالقروض

تمنح مؤسسة القرض في بعض الأحيان مزايا أو هدايا أو شيك تخفيض وامتيازات أخرى كالوعود بالتخفيضات أو كقيامها بإهداء سنة لا تدفع خلالها الفوائد للمقترض، فيتبين مع مرور الوقت أن هذه المزايا وهمية مما يؤدي بزبائننا في النهاية إلى قرض مصاحب للأخطار وبتكلفة باهضة، هذه الحالة لا تشكل خطر على المقترض في القانون الفرنسي نظرا لوجود قانون خاص ينظمها، أما القانون الجزائري فقد حددها بشكل عام في نص المادة 16 من قانون الممارسات التجارية رقم 04-02<sup>126</sup> حيث نصت على ما يلي "يمنع كل بيع أو عرض بيع لسلع وكذلك كل أداء خدمة أو عرضها عاجلا أو أجلا مشروطا بمكافأة مجانية من سلع أو خدمات إلا إذا كانت من نفس السلع أو الخدمات موضوع البيع أو تأدية الخدمة وكانت قيمتها لا تتجاوز 10% من المبلغ الإجمالي للسلع أو الخدمات المعنية ولا يطبق هذا الحكم على الأشياء الزهيدة أو الخدمات ضئيلة القيمة وكذلك العينات" أي يمنع عرض بيع أو أداء خدمة أو عرضها عاجلا أو أجلا مشروطا بمكافأة مجانية مع السلع أو الخدمات فتعتبر هذه العملية ممنوعة وبمثابة خداع لما قد تسببه من اضرار لمستهلك القرض.

<sup>124</sup>- L 27-311 Du D.C.F : "Toute publicité, quel qu'n soit le support, qui porte sur une opération d crédit dont la durée est supérieure à trois mois pour laquelle n sont pas requis d'intérêts ou d'autres frais, indique le montant d l'escompte sur le prix d'achat éventuellement consenti en cas de paiement comptant et précise qui prend en charge le cout du crédit consenti gratuitement."

<sup>125</sup>- L28-311 Du D.C.F: "Lorsqu'une opération de financement comporte une prise en charge totale ou partielle des frais, le vendeur ne peut demander à l'acheteur à crédit ou au locataire une somme d'argent supérieure au prix le plus as effectivement pratique pour l'achat au comptant d'un article ou d'une prestation similaire, dans le même établissement de vente au détail, au cours des trente derniers jours précédant le début de la publicité ou de l'offre."

<sup>126</sup>- قانون رقم 02-04، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، مرجع سابق، معدل ومتمم.

### ج: منح مكافأة من طرف مؤسسات القرض للبائعين

يوجد بنوك ومؤسسات مالية تكافئ البائعين الذين يشجعون ويحرضون زبائنهم على الشراء عن طريق القرض، هذه المكافأة في الأصل مشروعة إذا كانت مستقلة عن القرض ولكنها تصبح ممنوعة عندما تدفع الزبون إلى إبرام عقد لا يستطيع تحمل تكلفته وهذا ما ذهب إليه المشرع الفرنسي من خلال منع مكافأة البائع تبعا لقيمة وتغيرات القرض<sup>127</sup>.

### 3: ضوابط الإشهار

لكي يكون الإشهار صحيحا يجب أن يستوفي بعض الشروط وهي:

- يجب أن يكون الإعلان صادقا ولا تخل الرسالة الإعلانية بالثقة التي يوليها الجمهور لها، كما يجب عدم استغلال نقص الخبرة والإعلام لدى مستهلك القرض العقاري.
- وجوب تجنب الكذب في الإشهار ولو بطريقة الامتناع أو الغموض والمبالغة وعن كل ما من شأنه أن يؤدي إلى تضليل وخداع المستهلكين.
- وجوب عدم استعمال مصطلحات علمية كاذبة أو خالية من المعنى، وأن تكون اللغة المستعملة بسيطة وواضحة تصل إلى متلقيها بسهولة<sup>128</sup>.

كما نص القانون رقم 03-09 المتعلق بحماية المستهلك فيما يخص اللغة الواجب استعمالها في الإعلانات التجارية في المادة 18<sup>129</sup> منه على أنه " يجب أن تحرر بيانات الوسم وطريقة الاستخدام ودليل الاستعمال وشروط ضمان المنتج وكل المعلومات الأخرى المنصوص عليها في التنظيم الساري المفعول باللغة العربية أساسا وعلى سبيل الإضافة يمكن استعمال لغة

<sup>127</sup> - Jean calais-Auloy et Frank Steinmetz, op.cit., p.379.

<sup>128</sup> - بودالي محمد، مرجع سابق، ص 168.

<sup>129</sup> - قانون رقم 03-09، مؤرخ في 25 فبراير 2009، يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، ج.ر، عدد 15، صادر في 08 مارس 2009.

أو عدة لغات أخرى سهلة الفهم من المستهلكين وبطريقة مرئية ومقروءة ومتعذر محوها" فيمكن أن نستنتج من خلال هذا النص أن في الأصل تحرير البيانات يكون باللغة العربية أساسا ولكن يمكن على سبيل الإضافة زيادة بعض اللغات السهلة للفهم بطريقة واضحة ومفهومة وكما نصت أيضا المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 13-378<sup>130</sup> على أنه يجب أن تحرر البيانات الإلزامية لإعلام المستهلك باللغة العربية.

### ثانيا: حظر بعض أنواع الإشهارات كآلية لحماية المقترض

إن التشريع لم يكتفي بحماية المستهلك عن طريق تحديد الشكل القانوني للرسالة الإشهارية فحسب، وإنما قام بمنع بث بعض الإشهارات عبر وسائل الإعلام، ولذا عندما يتعدى الإشهار الإطار القانوني الخاص به نصبح أمام اشهار مظلل أو مقارن.

#### 1: الإشهار المضلل:

يقصد به كل إشهار يؤدي بأي شكل من الأشكال بما في ذلك طريقة عرضه إلى تضليل أو من المحتمل أن يؤدي بذلك الأشخاص الموجه إليهم والذين قد يتأثروا بسبب طبيعته المضللة<sup>131</sup>.

كما يعرف على أنه: "كل إشهار يعمد فيه المهني إلى تضليل المستهلك عن طريق الجمل والكلمات والذي يركز اهتمامه على الشكل دون المضمون وقد يكون تضليل باستخدام شخصيات معروفة للترويج لسلع معينة"<sup>132</sup>.

<sup>130</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 13-378، مؤرخ في 09 نوفمبر 2013، يتضمن شروط وكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك،

ج.ر عدد58، صادر في 18 نوفمبر 2013.

<sup>131</sup> - عثمانى بلال، محاضرات في قانون حماية المستهلك الأوروبي، لقاء على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2021، ص 22.

<sup>132</sup> -بركات كريمة، التزام المنتج بإعلام المستهلك، مجلة معارف، العدد السادس، كلية الحقوق، المركز الجامعي العقيد اكلي محند ألوحاج، البويرة، 2009، ص 164.

وقد تم ذكره أيضا في المادة 28 من القانون رقم 04-02 المتعلق بالممارسات التجارية<sup>133</sup> على أنه " يعتبر إشهارا غير شرعي وممنوعا كل إشهار تضليلي لاسيما إذا كان يتضمن تصريحات أو بيانات أو تشكيلات يمكن أن تؤدي إلى التضليل بتعريف منتج أو خدمة أو بكميته ووفرتة أو مميزاته أو يتضمن عناصر يمكن أن تؤدي إلى الالتباس مع بائع آخر أو مع منتوجاته أو خدماته أو نشاطه، أو يتعلق بعرض معين لسلعة أو خدمات في حين أن العون الاقتصادي لا يتوفر على مخزون كاف من تلك السلع أو لا يمكنه ضمان الخدمات التي يجب تقديمها عادة بالمقارنة مع ضخامة الإشهار" ويعاقب عليه طبق للمادة 38 من نفس القانون والتي تنص على أنه "يعتبر ممارسات تجارية غير نزيهة وممارسات تعاقدية تعسفية مخالفة لأحكام المواد 26 و 27 و 28 و 29 من هذا القانون، ويعاقب عليها بغرامة من خمسين ألف دينار 50.000 دج الى خمسة ملايين دينار (5.000.000 دج)"

## 2: الإشهار المقارن

تنص المادة 27 الفقرة الثانية من القانون رقم 04-02 المتعلق بالممارسات التجارية<sup>134</sup> على أنه "تعتبر ممارسات تجارية غير نزيهة في مفهوم أحكام هذا القانون لاسيما منها الممارسات التي يقوم من خلالها العون الاقتصادي بما يأتي... تقليد العلامات المميزة لعون اقتصادي متنافس أو تقليد منتوجاته أو خدماته أو الإشهار الذي يقوم به قصد كسب زبائن هذا العون إليه بزرع شكوك وأوهام في ذهن المستهلك"

كما يعرف على أنه "كل إشهار يحدد فيه صاحبه بشكل صريح أو ضمني أحد منافسيه أو سلع أو خدمات التي يقدمها أحد منافسيه"<sup>135</sup>، فيهدف هذا الإشهار إلى طرح مزايا منتج أو خدمة مقابل إظهار عيوب أو خدمة أخرى سواء كان ذلك صراحة أو ضمنا.

<sup>133</sup> - القانون رقم 04-02، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>134</sup> - القانون رقم 04-02، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>135</sup> - عثمانى بلال، مرجع سابق، ص 23.



يعد الكذب والخداع في الإعلان التجاري من أهم مصادر الاضرار التي قد تلحق بالمستهلك خلال المرحلة السابقة على التعاقد، لذلك فإنه فضلا عن مواجهة القانون المدني للتدليس باعتبار أن الكذب صورة من صوره، فقد عمد أيضا القانون الجنائي لمواجهته في إطار التجريم الجنائي<sup>136</sup>، لذلك نجد أن المشرع الفرنسي قد حظر الإعلان الخادع بكافة صوره وأشكاله حماية للمستهلك وذلك عن طريق سن نصوص خاصة في قانون الاستهلاكي الفرنسي<sup>137</sup>، فحسب هذا القانون فإن الاشهار الكاذب يعد جنحة، ولقد وسع ذات القانون في نطاق الأشخاص المختصون بالمحاكمة ليشمل كل من وكلاء الضرائب ومكاتب الضبطية القضائية فعلى هؤلاء تقديم المحاضر إلى النيابة العامة التي يمكنها أن تأمر من البداية بوقف الدعوى وبإصدار حكم بتصحيح الإعلان، أما إذا كان موضوع الدعوى هي تحريض المستهلك على الغلط، فإن العقوبة تكون أشد، فلا تعد عقوبة غش بل عقوبة ممارسة السعر غير مشروع<sup>138</sup>.

### 3: مسؤولية البنك المعلن عن إشهارات الكاذبة

تشكل القواعد العامة الإطار العام لتحقيق المسؤولية المدنية للبنك المعلن عن إشهار غير شرعي فالمشرع الجزائري لم ينظم قانون خاص يحمي المقترض من الوقوع ضحية هذه الإشهارات المضللة والمقارنة، ويتوجب البحث في مسؤولية البنك بتحديد أساس مسؤوليته المدنية (أ) ثم ابداء العقوبات المقررة (ب).

#### أ: أساس المسؤولية المدنية

إذا أقبل المقترض لاقتناء قرض وكان الدافع في ذلك الإشهار الكاذب فأدى ذلك إلى إلحاق ضرر بالمقترض وعدم تحقق النتائج المرجوة له يمكن لهذا الأخير الرجوع على المعلن على

<sup>136</sup> - الصغير محمد مهدي، مرجع سابق، ص 178.

<sup>137</sup> - المرجع نفسه، ص 181.

<sup>138</sup> - سعد الدين نوال، الحماية القانونية للمستهلك في مجال القروض الاستهلاكية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2016، ص 169.

أساس قواعد المسؤولية المدنية العقدية، ولكي تتوفر هذه الحماية يجب أن يكون المقترض المضروب من الإعلانات المضللة بصدد عقد بحيث يتمكن من رفع دعوى تنفيذ الالتزام التعاقدى مطالباً فيها بتنفيذ الالتزام المعلن عنه من طرف مؤسسة القرض على إثر إعلان كاذب إلا أن هذه الحماية لا تتناسب مع الأوضاع التي يقع ضحيتها المستهلك المقترض بحيث يتوجب عليه أن يكيف الضرر على أساس عيب من عيوب الإرادة (الأكراه، الغلط، والتدليس).

#### -الاستغلال:

نصت عليه المادة 90 من ق.م.ج "إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيراً في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع التزامات المتعاقد الآخر، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا أن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشاً بيننا هنا جاز للقاضي بناء على طلب المتعاقد المغبون أن يبطل العقد أو أن ينقص من التزامات هذا المتعاقد"<sup>139</sup> ويجب أن ترفع الدعوى خلال سنة من تاريخ العقد وإلا فلن تُقبل، إلا أنه لا يمكن تطبيق هذه الحالة على المقترض الذي يقبل على اقتراض جراء رسالة اشهارية شاهدها إلا إذا حفزته هذه الأخيرة إلى الإسراع إلى شركة من أجل اقراض قبل فوات الأوان أما في الأحوال العادية فلا يمكن تكيف الضرر على أساس الاستغلال فلا يمكن القول بأن المقرض تصرف بطيش، فهذا الأخير لا يقبل بتبذير أمواله ودفع الفوائد دون أن يتأكد فعلاً من الخدمة.

#### -الغلط

نصت عليه المادة 88 الفقرة 2 من القانون المدني "يعتبر الغلط جوهرياً على الأخص إذا وقع في صفة لشيء يراها المتعاقدان جوهرية أو يجب اعتبارها كذلك نظراً لشروط العقد ولحسن النية"<sup>140</sup>، كما نصت المادة 28 من القانون 02-04 المتعلق بالممارسات التجارية<sup>141</sup> على أنه

<sup>139</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>140</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>141</sup> - قانون رقم 02-04، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، مرجع سابق، معدل ومتمم.

دون الإخلال بأحكام التشريعية والتنظيمية الأخرى المطبقة في هذا الميدان يعتبر اشهارا غير شرعي و ممنوعا كل اشهار تضليلي لاسيما إذا كان يتضمن تصريحات أو بيانات أو تشكيلات يمكن أن تؤدي إلى تضليل بتعريف منتج أو خدمة أو بكمية أو وفرته أو مميزاته أو يتضمن عناصر يمكن أن تؤدي إلى التباس مع بائع آخر أو منتوجاته أو خادmates أو نشاطه، ويتعلق بعرض معين لسلع أو خدمات في حين أن العون الاقتصادي لا يتوفر على مخزون كاف من تلك السلع أولا يمكنه ضمان الخدمات التي يجب تقديمها عادة بالمقارنة مع ضمانة الاشهار.

### -الاكراه والتدليس

نصت المادة 88 من القانون المدني<sup>142</sup> على الاكراه أما تدليس فقد نصت عليه 86 على أنه "يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد ويعتبر تدليسا السكوت عمدا عن واقعة أو ملاحظة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملاحظة " أي إذا لجأ البنك لاستعمال وسائل خداع والإغراء بحيث يقع المستهلك في الخطأ يجوز إبطال عقد القرض وهذا ممكن جدا وقوعه في الإشهار المضلل والمقارن.

### ب: الجزاءات الجزائية

لقد رصدت النصوص القانونية التي أشارت للإشهار عقوبات على كل معلن خارق للالتزامات المنصوص عليها سابقا فقد نص القانون 04-02 المتعلق بالممارسات التجارية عقوبات جزائية للإشهار التضليلي بغرامة مالية من 50.000 دج إلى 5.000.000 دج وحجز العتاد والتجهيزات التي استعملت في ارتكابها... الخ<sup>143</sup>.

<sup>142</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>143</sup> - انظر: المواد 38، 39، 44 من القانون رقم 04-02 المتعلق بالممارسات التجارية، مرجع سابق، معدل ومتمم.

كما نصت المادة 69 من قانون 09-03 المتعلق بحماية المستهلك<sup>144</sup> على أنه يعاقب بخمسة سنوات حبس وغرامة قدره 500.000 دج كل من قاموا بنشر إشهارا وادعاءات تديسيه، كما يمكن تكبيف الإشهار الكاذب على أساس جريمة نصب المنصوص عليها في قانون العقوبات في المادة 372<sup>145</sup> إذا توفر ركنين التاليين:

-الركن المادي: وهو كل فعل من شأنه إيقاع متلقي الإعلان في اللبس أو خداع.

- الركن المعنوي: وهو القصد الجنائي أي أن يكون المعلن سيء النية.

يمكن أيضا تكبيفه على أساس أنه جريمة غش طبقا لنص المادة 429 من ق.ع.ج<sup>146</sup> وعموما يمكن للمستهلك أن يرفع سواء دعوى مدنية أو جزائية.

خلاصة القول، أنه في ظل غياب الرقابة وقانون خاص ينظم مجال الإشهارات فإن المقترض كغيره من المستهلكين غير محمي من استغلال وجشع شركات التمويل والبنوك له فهي توظف كل إمكانيات المتاحة لها لحث المستهلك على الاقتراض، فبرغم من مزايا الكثيرة للقروض والتي لا يمكن لنا أن ننكرها إلا أنها يمكن أن تتحول إلى خطورة تؤثر بشكل سلبي على حياة المستهلك متى وصلت الاستدانة في هذه المؤسسات إلى حد الإفراط.

<sup>144</sup> - قانون رقم 09-03، يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، مرجع سابق.

<sup>145</sup> - أمر رقم 66-156، مؤرخ في 8 يونيو 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر، عدد 49، صادر في 11 يونيو 1966، معدل ومتمم.

<sup>146</sup> - أمر رقم 66-156، يتضمن قانون العقوبات، مرجع سابق، معدل ومتمم.

## الفرع الثاني

## حماية المقترض خلال مرحلة تقديم العرض المسبق «L'offre Préalable»

يلجأ المتطلع إلى التملك العقاري إلى اقتراض مبالغ مختلفة لتغطية الثمن اللازم للشراء<sup>147</sup>، فتلتزم مؤسسة القرض بدورها بتقديم "العرض المسبق" في شكل مكتوب من نسختين<sup>148</sup>، والذي يتضمن طائفة من البيانات لكل راغب في الحصول على القرض بحيث تكون هذه البيانات إلزامية وتُمكن المقترض من الإعلام الكامل والموضوعي حول القرض<sup>149</sup>، وقد نص المشرع الجزائري على ذلك في نص المادة 6 من المرسوم رقم 15-114<sup>150</sup> أنه "يجب أن يسبق كل عقد قرض بعرض مسبق للقرض، من شأنه السماح للمقترض بتقديم طبيعة ومدى التزام المالي الذي يمكنه اكتتابه وكذا شروط تنفيذ العقد"

لقد حددت المادة 7 منه البيانات الإلزامية في العرض وتتمثل فيما يلي:

- تعيين الأطراف.
- الموضوع والمدة والمبلغ الخام والصافي للقرض، وكيفيات التسديد والأقساط وكذا نسبة الفوائد الإجمالية.
- الشروط المؤهلة للقرض والملف المطلوب للحصول على القرض.
- حقوق وواجبات المقرض والمقترض، وكذا التدابير المطبقة في حالة اخلال الأطراف.

<sup>147</sup> - عبد المنعم مولى إبراهيم، حماية المستهلك، دراسة مقارنة، طبعة الأولى، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص387.

<sup>148</sup> - أنظر الملحق رقم 03.

<sup>149</sup> - بودالي محمد، مرجع سابق، ص573.

<sup>150</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 15-114، يتضمن شروط وكيفيات العروض في مجال القروض الاستهلاكية، مرجع سابق.

كما نصت عليه كذلك المادة 20 من قانون رقم 09-03 المتعلق بحماية المستهلك كمايلي "يجب أن تستمد عروض القرض للاستهلاك لرغبات المشروعة للمستهلك فيما يخص شفافية العرض المسبق وطبيعته، مضمون ومدة الالتزام وكذا أجل تسديده ويحرر عقد بذلك"، وفي حالة مخالفة هذا النص رتب المشرع الجزائري جزاء بموجب المادة 81 من نفس القانون<sup>151</sup> والمتمثل في عقوبة الغرامة المالية من خمسمئة ألف دينار 500.000 دج إلى مليون دينار 1.000.000 دج، والجدير بالذكر أن هذه القواعد الخاصة بالعرض المسبق لا يقصد بها محو الالتزامات العامة بالإعلام التي تقع على عاتق المهني مانح القرض والتي قد تم الإشارة إليها سابقا، أما في حالة ما إذا تم تعديل بعض أحكام هذا العرض وكان هذا التعديل جوهريا بحيث تتغير معه بيانات القرض يتوجب على مانح القرض تسليم نسخة جديدة من هذا التعديل إلى المقترض، بحيث يستفيد من عرض مسبق جديد على إثر ذلك التعديل، ومهما تغيرت أنواع القروض الاستهلاكية المبرمة بين المستفيد ومؤسسة القرض إلا أنه يجب أن يكون العرض مناسبا مع نوعية العملية الائتمانية المناسبة له، أما في حالة ما إذا استعمل المقترض القرض على دفعات متجددة تعفى مؤسسة القرض من تجديد العرض المسبق بحيث يكون إلزامي في العقد الأولي فقط<sup>152</sup>.

لقد كان القانون الفرنسي أكثر تفصيلا بخصوص العرض المسبق في مجال القرض العقاري، حيث نص على ضرورة التزام مانح الائتمان العقاري قبل إبرام عقد القرض بصياغة العرض وتوجيهه دون مقابل عن طريق البريد إلى مستهلك القرض العقاري، وقد نص على كل البيانات التي يجب أن يتضمنها العرض منها البيانات التي يتضمنها الإشهار، وبيانات إضافية أخرى، وفي حالة مخالفة هذه القواعد رتب القانون الفرنسي جزاءات تقع على مؤسسة الائتمان فيحكم على البيانات الغير مُبينة في العرض المسبق والموجودة في شروط العامة بعدم النفاذ في حق المستفيد inopposables، كما رتب المشرع الفرنسي عقوبات على البنك المقرض في حالة

<sup>151</sup> - قانون رقم 09-03، المتعلق بحماية المستهلك، مرجع سابق.

<sup>152</sup> - Flores (PH) et Biar Deau(G), **la protection de l'emprunteur**, une notion menacée, D.AFF, 2000, chron, page191.

ما إذا أخل بالتزامه بتقديم العرض المسبق والتي تتمثل في حرمانه من حقه في الفوائد إضافة إلى غرامة مالية، ولا يترك للقاضي أي سلطة تقديرية من حيث تطبيق هذه العقوبة، إذ يكفي إغفال بيان واحد في العرض المسبق حتى يؤدي ذلك إلى فقدان مانح الائتمان العقاري حقه في الفوائد، بحيث يهدف هذا التشديد والصرامة في الجزاء إلى تحقيق حماية قصوى للمستهلك من تعسف البنوك والمؤسسات المالية<sup>153</sup>.

### الفرع الثالث

#### مدة التفكير لإبرام العقد وحق العدول

منح القانون للمستهلك أجلا معينا من أجل قراءة العرض والتفكير فيه وطلب الاستشارة، حيث تبقى الحرية للمستفيد خلال هذه الفترة في إبرام العقد أو الامتناع عن ذلك، حدد القانون الفرنسي أجال التروي في الائتمان العقاري حيث أوجب إبقاء مؤسسة القرض على عرضها 30 يوم على الأقل مع تذكير المستفيد بأجل التروي وأي تعديل لشروط الحصول على القرض يفتح مجال لعرض جديد بشرط أن يطرأ التعديل بعد فوات 30 يوم السابقة، ومدام أن الإيجاب لم يتم قبله فيمنع حصول الوفاء باسم عقد القرض تحت طائلة عقوبة الغرامة غير أن الوفاء في العقد الرئيسي جائز<sup>154</sup>، وفي غياب مثل هذه النصوص في التشريع الجزائري حل محلها العرف والعادات المصرفية ونجد أن مؤسسات القرض تعمل وفقا لتعليمات واللوائح الداخلية التي تحدد العناصر التي يجب أن يتضمنها العرض ومدة التفكير فيه تصل إلى 15 يوم فقط<sup>155</sup>.

لقد زاد المشرع حماية مضاعفة للمستهلك من خلال منحه حق العدول عن العقد وقد نصت المادة 2/11 من المرسوم رقم 15-114 المتعلق بشروط وكيفيات العروض في مجال القروض الاستهلاكية " غير أنه يتاح للمشتري أجل للعدول مدته ثمانية أيام عمل، تحسب من تاريخ

<sup>153</sup> - بودالي محمد، مرجع سابق، ص 600.

<sup>154</sup> - بودالي محمد، مرجع سابق، ص 601.

<sup>155</sup> - مقابلة مع تيغرين نظيرة، رئيسة قسم الائتمان في البنك الوطني الجزائري، بجاية، الجزائر، 22 جوان 2021، على

إمضاء العقد، طبقاً لتشريع والتنظيم المعمول به<sup>156</sup> ولتسهيل ممارسة المستهلك لحقه في العدول خلال هذا الأجل ألزم القانون مانح الائتمان إرفاق العرض المسبق باستمارة قابلة للانفصال تسلم إلى المستهلك تحت طائلة الغرامة في حالة مخالفة ذلك كما أجاز للمستفيد مطالبة مانح القرض بالبطلان في حالة غيابها<sup>157</sup>، غير أنه من الناحية العملية يجوز التعبير عن العدول بأية وسيلة وحسب إتفاقية القرض فاستعمال هذه الاستمارة يكون اختياريًا، وهكذا تم تصحيح التفاوت في القوة الاقتصادية بين مؤسسة القرض والمقترض بإنشاء حق العدول ووقت التفكير في العرض المسبق لصالح الطرف الضعيف ألا وهو المستهلك المقترض.

### الفرع الرابع

#### ربط الائتمان بالعقد الذي يموله

يلجأ المقترض إلى اقتراض مبلغ القرض من البنوك بهدف تغطية المبلغ اللازم لشراء العقار، فلو لا حاجة المقترض الماسة للمسكن لما لجأ إلى الاقتراض فمن الناحية العملية ينصب دائما القرض العقاري على تمويل مشروع ذو طابع عقاري<sup>158</sup>، أي عقد شراء العقار والذي يسمى أيضا بـ Contrat immobilier أو Contrât principal والذي يؤثر تأثيرا كبيرا على شروط وكيفيات ممارسة القرض العقاري، حيث تنص المادة 683 من التقنين المدني الجزائري على أنه "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف فهو عقار... الخ" كما تنص أيضا المادة 684 من نفس التقنين على أنه "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية"<sup>159</sup>، فيستوجب إذن أن يُستعمل القرض العقاري لغرض اقتناء ملكية سكن أو الأرض فلا يعتبر قرضا عقاريا القرض الذي يُستخدم في تأجير مسكن أو استعماله خاصة وأن من

<sup>156</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 15-114، يتضمن شروط وكيفيات العروض في مجال القروض الاستهلاكية، مرجع سابق.

<sup>157</sup> - بودالي محمد، مرجع سابق، ص 576.

<sup>158</sup> - GUY Raymond, **Crédit immobilier**, juris classeur concurrence-consommation, FASC, 941, FASC 721, 1992, page 07.

<sup>159</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.



أهم الضمانات التي تتطلبها مؤسسة القرض لمنح القرض "الرهن الرسمي" كضمان عيني إلزامي والذي ينصب على ذلك العقار الممول ذاته.

يعتبر القرض العقاري عقد تبعية لعقد بيع أو تشييد العقار أو ترميمه، فلا يمكن تصور التزام المستهلك بالعقد الرئيسي إلا إذا رأى إبرام العقد الثاني ومن جهة أخرى، فإن العقد الرئيسي يبرم وهو معلق على شرط واقف وهو الحصول على القرض، فإن لم يتوفر القرض لن يستطيع المقترض الشراء، مما دفع بقانون الاستهلاك الفرنسي إلى إقامة روابط متبادلة بين العقدين في مرحلة انعقادهما<sup>160</sup>.

جاء المشرع الفرنسي بالإقرار بالعلاقة بين العقدين في إطار قانون رقم 79-576 المؤرخ في 13 جويلية 1979 المتعلق بإعلام وحماية المستفيدين من الائتمان العقاري بهدف حماية (المستهلك) المقترض عن طريق ضمانات تعمل على توثيق الرابطة القانونية بين عقد القرض وعقد شراء العقار، كما تسمى أيضا هذه الرابطة بالاعتماد المتبادل بين هذين العقدين فيما يقره نص المادة 316 من قانون 13\7\1979 من بطلان عقد الشراء في حالة بطلان عقد القرض بطلانا مطلقا وبذلك تكون الرابطة بحدود مبينة فلا يكون البطلان مرتبطا ببطلان الآخر إلا في حالة البطلان المطلق وبذلك تنحصر هذه الرابطة في إطار ثلاثة افتراضات كمايلي:

- الافتراض الأول: أن يؤدي بطلان عقد القرض إلى رده إلى عدم حالة البطلان المطلق فيؤدي ذلك بضرورة لبطلان عقد الشراء ولو تم.
- الافتراض الثاني: أن يتم إبطال عقد القرض بسبب خطأ يرجع للمقترض أو البنك ويفرض تمام إبرام عقد الشراء فيظل قائما.

<sup>160</sup> - بودالي محمد، مرجع سابق، ص 601.

- الافتراض الثالث: أن يتقرر إبطال عقد الشراء ذاته لسبب يرتبط بالأهلية فيظل عقد القرض قائما إلى أن يطلب المقرض إبطاله<sup>161</sup>.

لم يحدد القانون مدة حصول المقرض على القرض الأمر الذي أدى إلى الاختلاف حول تحديدها بين قبول العرض أو تسلمه، وبهذا الشأن تميل محكمة النقض إلى القول بأن الحصول على الائتمان يحدد بتسليم العرض المطابق للطلب المقدم من قبل المستفيد ويترتب عن ذلك أن المقرض الذي يرفض إبرام العقد الرئيسي في وقت تلقي فيه العرض من طرف البنك يخسر المبالغ المدفوعة سلفا<sup>162</sup>، أما في حالة ما إذا لم تقوم مؤسسة القرض بمنح القرض فإن ذلك يؤدي إلى بطلان العقد العقاري أي الرئيسي فيترتب عن ذلك استرداد مبلغ الذي تم دفعه من قبل المشتري للبائع<sup>163</sup>، غير أنه من الناحية العملية يكون هذا العرض نادرا لأن المؤسسة المقرضة تقوم بدفع المبالغ مباشرة إلى الموثق قبل توقيع العقد فتخلف عن ذلك قد يلحق ضرر بمؤسسة القرض لأنها سوف تكون مضطرة لإيجاد وجه آخر من أوجه الاستثمار لهذه المبالغ العاطلة في الوقت الذي كانت تنتظر الحصول على فوائد من تلك المبالغ<sup>164</sup>.

رغم أهمية العلاقة بين عقد القرض وعقد الشراء إلا إن المشرع الجزائري لم ينص على ذلك صراحة ولم ينفه تماما، فنلمس معانيها أحيانا في نصوص المرسوم 15-114 المتعلق بشروط وكيفية العروض في مجال القروض الاستهلاكية، حيث تنص المادة 8 منه أنه "لا تسري واجبات المقرض إلا ابتداء من تسليم السلعة التي استوفى القرض من أجلها و في حالة عقد بيع بتنفيذ متوال فإن واجبات المقرض تسري ابتداء من بداية تسليم السلعة و تتوقف في حالة انقطاع هذا التسليم"<sup>165</sup> وكذلك في نص المادة 9 منه و التي تنص على أنه في حالة فسخ عقد

161 - عبد المنعم مولي إبراهيم، مرجع سابق، ص 387.

162 - بودالي محمد، مرجع سابق، ص 601.

163 - بودالي محمد، مرجع نفسه، ص 602.

164 - سعد نبيل إبراهيم، نحو قانون خاص بالائتمان، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1991، ص 132.

165 - مرسوم تنفيذي رقم 15-114، يتضمن شروط وكيفيات العروض في مجال القروض الاستهلاكية، مرجع سابق.

البيع بسبب إخلال البائع بالتزاماته فإن عقد القرض يبطل تبعا لذلك كما يجوز للمحكمة وقف بتنفيذ التزامات المستفيد من الائتمان في حالة قيام نزاع بين البائع والمشتري<sup>166</sup>، وكذلك نص المادة 10 و12 من نفس المرسوم<sup>167</sup> والتي تنص على أنه قبل قبول مستهلك للعرض المسبق لا يجوز تحميله لأي التزام قبل البائع، وتليها المادة 13 لتؤكد على ذلك بنصها "لا يمكن ان يستلم البائع من المشتري أي دفع آخر في شكل من الاشكال ولا إيداع زيادة على الجزء من الثمن الذي وافق المشتري على دفعه اما لم يتم العقد المتعلق بعملية القرض النهائي".

نستخلص مما سبق أن الإقرار بالعلاقة بين القرض العقاري والعقد الرئيسي ينتج عدة مزايا وفوائد للمقترض، كما يحقق التزام وحماية له في نفس الوقت، فالغرض الأساسي من هذه الإجراءات هي ضمان الاستعمال الحسن والسليم للأموال المقترضة، وكذلك ضمان تنفيذ المستفيد لالتزامه باستعمال الائتمان العقاري فيما خصص له، فإذا أحل بهذا الالتزام واستعمال القرض العقاري لسبب آخر غير العملية العقارية التي وافق المقرض تمويلها أدى ذلك إلى سقوط الأجل وبالتالي وجوب التسديد الفوري للقرض الأمر الذي قد يضر بالمقترض حيث تنص المادة 98 الفقرة الثانية من التقنين المدني على أنه "يعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك..."<sup>168</sup>، كما أنه عند ثبوت الإخلال بهذا الالتزام أجاز القانون للمقرض طلب الفسخ، وعلى هذا الأساس نجد أنه من الناحية العملية تتخذ مؤسسة القرض كل التدابير التي تراها مناسبة للإحاطة بكل المعلومات اللازمة المتعلقة بمشروع المقترض ومن بين ذلك الوثائق الإثباتية المطلوبة في ملف القرض من عقد البيع، أو رخصة بناء وتقارير الخبرة... الخ، وكذلك عن طريق طريقة التمويل المتبعة حسب نوعية القرض العقاري فمثلا في

<sup>166</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 15-114، يتضمن شروط وكيفيات العروض في مجال القروض الاستهلاكية، مرجع سابق.

<sup>167</sup> - المرجع نفسه، معدل ومتمم.

<sup>168</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

القرض الذي يمول لشراء مسكن يدفع المبلغ على يد الموثق للمتعامل في الترقية العقارية وكذلك في القروض الممولة للأشغال العقارية، حيث يتم دفع المبلغ للمقاوم مباشرة، كما يراعي هذا الربط مصلحة المقترض بحيث أنه لو كان عقد البيع مستقل عن عقد القرض فما مصلحة المقترض من تحمل أعباء الدين، وكيف يمكن تحميل المستفيد الالتزام بإتمام عملية شراء العقار في حين أنه لم يعد يمتلك القدرة الشرائية بفسخ عقد القرض العقاري<sup>169</sup>.

### المطلب الثاني

#### القواعد الحمائية المتعلقة بالالتزامات والنزاعات المتولدة عن عقد القرض العقاري

تتصب هذه القواعد على تحديد التزامات المستفيدين من القرض والتمثلة في تحديد سعر الفائدة والتعويض كآلية لحمايتهم من جهة (فرع أول) إضافة إلى الحماية الموجودة في القواعد التي تتعلق بالنزاعات الناشئة عن عقد الائتمان، حيث تنشأ عنه نوعان من النزاعات الأولى تتمثل في عدم مراعاة القواعد الحمائية والأخرى تنشأ نتيجة تخلف المستفيد عن الوفاء (فرع ثان).

### الفرع الأول

#### القواعد الحمائية المتعلقة بالالتزامات الناشئة عن عقد الائتمان العقاري

بعد الاتفاق على شروط القرض وإبرامه يتعهد المستهلك بتحمل التزامات مالية في مواجهة البنك، فبرغم من الحماية الذي يضمنها العرض المسبق والحق في العدول ومدة التروي إلا أن ذلك غير كاف، ما أدى بالمشرع لتعزيزها وضمانها عن طريق سن قواعد حمائية أخرى تُرافق المقترض أثناء تنفيذ الالتزامات الواقعة على عاتقه.

<sup>169</sup> \_ Michel Dagot, présentation de la loi du 13 juillet 1979, **le nouveau droit du crédit immobilier loi du 13-07-1979**, journée du droit de l'entreprise, actualité du droit de l'entreprise, Mont pellieur, librairie technique, 1980, page 19.

أولاً: تحديد نسبة الفوائد كآلية لحماية المقترض العقاري

لقد نص القانون على أن القروض مجانية بين الأفراد، فلا يجوز طلب الفائدة كما ذكرناه سابقاً، غير أنه يجوز لمؤسسة القرض اشتراط الفوائد عندما تكون طرف في العقد طبقاً لنص المادة 456 من ق.م.ج.<sup>170</sup>، فالأصل أن يكون القرض بغير فائدة، أما في حالة ما إذا أراد البنك تقاضيها وجب عليه اشتراطها على المقترض، حيث يبدأ سريان الفوائد من اليوم الذي يستلم فيه المقترض القرض وينتهي عند انتهاءه، أما في حالة ما إذا تأخر عن رد المبلغ بعد انقضاء المدة المتفق عليها وجب عليه دفع فوائد تأخيريته<sup>171</sup>.

يحظى سعر الفائدة بأهمية جد بالغة وهو عمل يتأثر بعدة عوامل كأسعار الفائدة في السوق ودرجة المنافسة في البنوك وحجم الطلب على القروض وسعر الخصم الذي يحدده البنك المركزي، إضافة إلى درجة مخاطر القرض وحجم القرض وأجل القرض، وما إذا كان أجل القرض بضمان أو بدون ضمان حيث تحسب الفائدة انطلاقاً من يوم تعبئة حسب النسبة المحددة في الشروط الخاصة للعقد<sup>172</sup>، وهي بدورها ترجع لطبيعة القرض ونوعه فقد تكون طويلة أو قصيرة، فالقرض العقاري غالباً ما تكون مدته طويلة<sup>173</sup>، وقد نصت المادة 456 المذكورة أنفاً أن الوزير المكلف بالمالية هو المخول له سلطة تحديد نسبة الفائدة أما المادة 09 من نظام 01-13 الذي يحدد الشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية، فقد منح للبنوك الحرية في تقدير النسبة وبالتالي نلاحظ هناك تناقض بين هاتين المادتين.

<sup>170</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>171</sup> - سعد الدين نوال، مرجع سابق، ص 207.

<sup>172</sup> - مقابلة مع حرشاش حكيمة، رئيسة قسم الائتمان في الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط، بجاية، الجزائر، 6 جوان

2021، على الساعة 14:00.

<sup>173</sup> - زيغي حدة، مرجع سابق، ص 44.

### 1: تحديد سعر الفائدة

يحدد معدل الفائدة حسب عدة اعتبارات منها ما يرتبط بالقرض ذاته ومنها ما يرتبط بوضعية السوق النقدية، ويحدد عموماً على اعتباران أساسيان كما يلي:

- **الاعتبار الأول:** يحدد على حسب تكلفة القرض مثل الفوائد الدائنة المدفوعة لأصحاب الودائع أو معدل إعادة الخصم لدى بنك المركزي لإعادة التمويل أو معدل الفائدة المطبق في السوق النقدية فبوجه عام تحسب تكلفة الموارد على أساس الأموال المختلفة التي يتلقها البنك من مختلف المصادر كما يجب أن يكون معدل الفائدة المدين أكبر من المبلغ الذي يدفعه البنك عند تلقيه للأموال<sup>174</sup>.

- **الاعتبار الثاني:** يتم تحديد الفائدة بالنظر إلى كل ما يرتبط بطبيعة القرض ومبلغه ومدته وكذلك شخصية المقرض وبشكل عام يتركب هيكله من مركبتين أساسيتين هما المعدل المرجعي والعمولات المختلفة<sup>175</sup>.

وقد تم تحديد مبلغ الفائدة في الجزائر بموجب المرسوم التنفيذي 10-87<sup>176</sup> يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو ريفي وبناء سكن ريفي حيث تنص المادة 2 منه أنه " عندما تكون مداخيل المستفيد أقل بست 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة 1% سنويا أما عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بست 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 3% في السنة" وكذلك المادة 3 منه

<sup>174</sup> - أنظر الملحق رقم 04.

<sup>175</sup> - طاهر لطرش، مرجع سابق، ص 70.

<sup>176</sup> - مرسوم التنفيذي رقم 10-87، مؤرخ في 10 مارس 2010، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو ريفي وبناء سكن ريفي، ج.ر، عدد 17، صادر في 14 مارس 2010.

التي تحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك لاقتناء سكن ترقوي جماعي إضافة إلى المادة 4 والتي تنص على أنه " تكون نسبة الفائدة التي تتحملها الخزينة هي الحاصل الفارق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد وذلك حسب نوع السكن وحصص المداخل المحددة في المادتين 2 و3 من هذا المرسوم"، فالقانون لم يترك تحديد نسبة الفوائد لحرية المؤسسات المالية كما حضر على المقرض اشتراط فائدة مبالغة فيها بهدف حماية المقترضين من تعسف البنوك عن طريق اشتراط فوائد مرتفعة على القروض الممنوحة والتي تؤدي إلى عجز المستهلك عن التسديد، حيث تعد نسبة الفوائد من البيانات الإلزامية التي يجب أن يتضمنها الإشهار والعرض المسبق وعقد القرض.

## 2: جنحة الإفراط في سعر الفوائد

يعتبر كل تجاوز لمعدل الفائدة جنحة معاقب عليها قانونا ويشترط توفر ثلاثة عناصر لتأسيس هذه الجنحة والتي تسمى أيضا بـ «Les Intérêts Excessifs» تتمثل هذه عناصر فيمايلي: وجود القرض ووجود الفوائد وكذلك عنصر القصد.

### • وجود القرض

لتأسيس هذا الشرط يجب أن نكون بصدد عملية اقتراض حيث يتعهد المقرض بالالتزام بالوفاء ودفع الفوائد مقابل أن تلتزم المؤسسة المالية بمنح القرض.

### • وجود فوائد مبالغ فيها

يجب مقارنة المعدل الفعلي للقرض مع المعدل المرجعي المحدد بالنصوص القانونية لتأسيس هذا العنصر وقد وضع القانون الفرنسي حدين لا يجب على البنك تجاوزهما في تحديد الفوائد وفي حالة المخالفة تتشكل جنحة الربا، يتمثل الحد الأول في المعدل الفعلي المتوسط يحدده المجلس الوطني للقرض وفي حالة امتناع المجلس عن تحديده تطبق البنوك والمؤسسات المالية المعدل المتوسط المطبق خلال الثلاثي السابق على العمليات الائتمانية التي تكون من نفس النوع،

أما الحد الثاني فيتمثل في معدل السقف حيث يعتبر كل قرض يفوق المعدل الفعلي الإجمالي في وقت إنشائه ضعف المعدل المتوسط للإيراد الفعلي للسندات الموضوعة خلال السداسي السابق قرض ربوي وينشر هذا المعدل في الجريدة الرسمية<sup>177</sup>.

• عنصر القصد

تعتبر جنحة الربا جنحة عمدية حيث ينتج العمد عن تجاوز البنك عن المعدل المرجعي المحدد قانوناً، فيجب أن يكون البنك المخالف على علم بأن المقرض لا يعلم أن المصرفيات ناتجة عن عملية القرض تدخل ضمن المعدل الفعلي الإجمالي والتي كان يجب إدراجها في العرض المسبق وعند الاتفاق على التعاقد<sup>178</sup>.

هذه الجنحة غير موجودة في القانون الجزائري، ولم يرد نص صريح يذكر جزاءها في الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض<sup>179</sup>، سوى ما جاء به النظام رقم 13-01 المؤرخ في 08 أبريل 2013 في المادة 09 منه والتي تنص على أنه " لا يمكن في كل الحالات أن تتعدى نسب الفائدة الفعلية الإجمالية على القروض الموزعة على البنوك والمؤسسات المالية معدل الفائدة الزائد الذي حدده بنك الجزائر"، كما يمكن تكييف هذه الجريمة على أنها جريمة نصب حسب القواعد العامة ووفقاً للمادة 372 من قانون العقوبات والتي تنص على أنه " كل من توصل إلى استلام أو تلقي أموال... أو شرع في ذلك بالاحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة... يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات على الأكثر وبغرامة 500 د.ج إلى 20.000 د.ج"<sup>180</sup>، أما بالنسبة للقانون الفرنسي فقد عالجها بدقة بهدف توفير الحماية القصوى لمستهلك القرض العقاري فقد أخضع جنحة الإفراط في سعر الفوائد لقانون الإجراءات الجزائية الفرنسية ومن اختصاص الجهات القضائية للجنح، وحسب المادة 6 من

<sup>177</sup> - سعد الدين نوال، مرجع سابق، ص 204.

<sup>178</sup> - المرجع نفسه، ص 205.

<sup>179</sup> - أمر رقم 03-11، يتعلق بالنقد والقرض، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>180</sup> - أمر رقم 66-156، يتضمن قانون عقوبات، مرجع سابق، معدل ومتمم.



القانون 66-1010 والتي قبلها المادة 313-5 من القانون الاستهلاكي الفرنسي فإنه يعاقب كل شخص يساهم عن قصد بأي شكل من الأشكال وسواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في منح قرض تجاوز المعدل المرجعي للفائدة بالحبس لمدة تتراوح شهرين إلى سنتين وغرامة قدرها 300.000 أورو، إضافة إلى جزاء مدني نصت عليه المادة 313-4 من القانون الاستهلاكي الفرنسي والذي يتمثل في رد ما زاد عن النسبة المسموح به للمقترض وإذا تم إغفال إدراج معدل الفائدة في العرض المسبق أو الإشهار المعلن عن القرض العقاري يعاقب على ذلك بالحرمان من الفوائد زائد غرامة مالية.

### ثانيا: تحديد التعويضات

تتضمن عقود القرض بما فيها عقود الائتمان العقاري شروط جزائية، فقد تقوم المؤسسات المالية بوضع بند في العقد يقضي بدفع المستفيد تعويضات في حالة اخلاله بالالتزامات التي تعهد بها، فيتم الاتفاق على هذه التعويضات مسبقا بهدف حث المدين على تنفيذها، غير أن الواقع أثبت أنه في بعض الحالات لا يتناسب مبلغ ذلك التعويض مع حجم الضرر الذي قد يلحق بالبنك، فقد تصل أحيانا إلى أرقام لا تتلاءم إطلاقا مع الخطأ الصادر من المقترض، وبرغم من أهمية تحديد هذه التعويضات إلا أن المتفحص في القانون الجزائري يجد أن المشرع لم يعالجها واكتفى بالقواعد العامة والاتفاق بين الأطراف، بينما تدخل المشرع الفرنسي بموجب قانون 1978 لينص على تحديد التعويضات التي يجوز الرجوع بها على المستفيد في حالة الرد المسبق أو في حالة تخلفه عن الوفاء في صورة تعويضات جزافية بعد ثبوت اشتراط مؤسسات الائتمان تعويضات جد مرتفعة بالمقارنة مع الضرر الواقع فعلا، وذلك من أجل تحقيق حماية فعالة لمستهلك القرض العقاري، من خلال تجنب اشتراط مؤسسات الائتمان لتعويضات تتجاوز ضرر الواقع على مؤسسة القرض، كما أتاح للقاضي سلطة تعديل الشرط الجزائي المبالغ فيه<sup>181</sup>.

<sup>181</sup> - بودالي محمد، مرجع سابق، ص 603.

## ثالثا: وقف وانقضاء التزامات المستفيد من الائتمان العقاري

أجاز القانون وقف التزامات المقرض أو إنقاضها في بعض الحالات المتمثلة في الدفع المسبق أو في حالة عسر المدين وطلبه الاستفاضة من النظرة الميسرة، حيث يجوز للمستفيد أن يرد القرض قبل حلول أجل الرد، وهذا ما يؤدي إلى تخفيف عن المدين عبء دفع الفوائد عن مدة الائتمان كلها، خاصة إذا كان سعر الفائدة المشترط عاليا، كما قد يؤدي ذلك لحرمان المؤسسات المانحة الائتمان من الربح المنتظر فتسعى بشتى الطرق الحيلولة لمنع وقوع الرد قبل الميعاد، كقيامها بتضمين العقد بشرط يمنع بصفة جازمة مثل هذا الرد أو وضع شرط يلزم المستفيد من الائتمان بدفع تعويض فاحش في الحالة الرد المسبق<sup>182</sup>.

لقد نص المشرع الجزائري في القواعد العامة على إمكانية رد المقرض ما اقتضاه وإلغاء العقد بشرط أن يتم ذلك في أجل لا يتجاوز 6 اشهر فقد نصت المادة 458 فقرة 2 من القانون المدني "أما حق المقرض في الرد فإنه لا يجوز إسقاطه أو تحديده بمقتضى الاتفاق" لذلك لا يجوز لمانح الائتمان أن يشترط على المستفيد أن لا يعجل في الرد ربما يعتبر هذا الدافع الأساسي الذي دفع ببعض المؤسسات المالية في الجزائر لاعتبار الرد المسبق ميزة من ميزات التي تمنحها لزبائنها برغم من أنه حق أقره القانون للمقرض و لا يجوز إسقاطه وبغير رضا الدائن و يمكن اعتبار هذا الحكم بمثابة حماية للمقرض بحيث يستفيد من هذا التيسير إذا توفر عنده مبلغ القرض و كذلك في حالة ما إذا استطاع أن يقترض بسعر أقل تكلفة من السعر الأول<sup>183</sup>، وقد أجاز المشرع الجزائري للمدين طلب نظرة الميسرة وفقا للمادة 210 من القانون المدني<sup>184</sup> والتي تنص على أنه "إن تبين من الالتزام أن المدين لا يقوم بوفائه إلا عند المقدرة أو الميسرة عين القاضي ميعادا مناسباً لحلول الأجل، مراعيًا في ذلك موارد المدين الحالية والمستقبلية مع اشتراط عناية

<sup>182</sup> - مرجع نفسه، ص 584.

<sup>183</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود التي تقع على الملكية (الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح)، مرجع سابق، ص 478.

<sup>184</sup> - أمر رقم 57-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

الرجل الحريص على الوفاء بالتزاماته"، بحيث يراعي القاضي فيها وضعية المدين من حيث موارده المالية وحاجاته ولم يحدد المشرع الجزائري الأجل الخاص بنظرة الميسرة، إنما ترك للقاضي السلطة التقديرية في تحديد الميعاد المناسب.

لقد أجاز المشرع الفرنسي للمستفيد من الائتمان بموجب القانون رقم 79-576 ووقف التزاماته لأسباب قاهرة كالمرض، أو تسريح من العمل بناءً على أمر من قاضي الدعوى وقد تصل مدة الوقف إلى عامين، كما أجاز للقاضي إعفاء المقترض من دفع الفوائد طيلة الفترة التي تستغرقها النظرة الميسرة، كما لم يخف عليه معالجة حالة قيام نزاع بشأن العقد الرئيسي، بحيث أجاز كذلك للقاضي توقيف التزامات المستفيد إلى حين فض النزاع وعلى هذا الأساس أوجب إدخال المقرض في الخصومة، بحيث يجوز لهذا الأخير المطالبة بتعويض في هذه الحالة، أما إذا بلغ ذلك الخصام حداً من الجسامة بحيث يؤدي ذلك لبطلان العقد العقاري، يبطل عقد الائتمان بأثر رجعي ويرتب عن ذلك التزام المقرض بإرجاع الفوائد المدفوعة مقابل أن يلتزم مانح الائتمان برد مبلغ القرض، أما في حال ما إذا تم دفع مبلغ القرض إلى البائع مباشرة كما هو الحال في عقود التشييد يقع عبء الرد على البائع<sup>185</sup>.

## الفرع الثاني

### النزاعات الناشئة عن عقد القرض العقاري

تنشأ عن عقد القرض العقاري نوعان من المنازعات الأولى تنشأ نتيجة عدم مراعاة القواعد القانونية التي تحكم إبرام وتنفيذ عقد القرض والأخرى نتيجة تخلف المستفيد عن الوفاء وهذا ما سوف نقوم بدراسته في هذا الفرع.

<sup>185</sup> -محمد بودالي، مرجع سابق، ص 604.

## أولاً: النزاعات الناشئة عن عدم احترام القواعد الحمائية السابقة

فرض التشريع الفرنسي غرامات جنحية على مانح الائتمان أو البائع الذي لا يراعي القواعد الحمائية السابقة الذكر، بحيث أجاز ممارسة دعوى مدنية وقد يكون ذلك إما أمام القاضي الجزائي أو أمام القاضي المدني، وترفع هذه الدعوى سواء من قبل الضحية أو من قبل جمعيات حماية المستهلكين، كما جاء في نص المادة 8-312 L منه أنه في حالة إخلال المقرض بالقواعد المتعلقة بالعرض المكتوب أو في حالة تقرير تاريخ آخر لوصول القبول يسقط حقه في استيفاء الفوائد، ولم يكتفي بهذا الجزاء المدني فقط بل اتبعته بعقوبة الغرامة أيضاً<sup>186</sup>، أما في القانون الجزائري فقد نصت المادة 81 من القانون 09-03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش<sup>187</sup> على أنه يعاقب بغرامة مالية قدرها خمسمائة ألف دينار (500.000) إلى مليون (1.000.000) د.ج كل من يخالف الالتزامات المتعلقة بعروض القروض الاستهلاكية المنصوص عليها في المادة 20 من نفس القانون.

نستنتج مما سبق أن القانون الجزائري لا يزال غائباً كلياً عن مثل هذه الإجراءات التي جاء بها القانون الفرنسي، فنتمنى أن يتدارك مشرعنا هذا النقص والفراغ الذي يعترى قانون 09-03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش<sup>188</sup>، والذي أهمل كلياً مسألة حماية المستهلك في نطاق الائتمان العقاري، برغم من الأهمية البالغة التي تكتسبها هذه المسألة وذلك من أجل ضمان الحماية الكفيلة للمستهلك المقترض العقاري ومن أجل إعادة التوازن للعلاقة التعاقدية بين المقرض والمقترض، حيث ذهب التشريع الفرنسي إلى تحديد سعر الفائدة والمدة القصوى للائتمان، وشروط الدفع المقدم بل وأكثر من ذلك قام بتحديد الأوضاع الواجب إتباعها في تحرير العقد وتنظيم شكل وطريقة التعبير عن الإرادة، كما قام برهن العقد بمشيئة المستهلك من خلال منحه رخصة العدول رغم من انعقاد العقد، كما جاء بترابط بين عقود القرض وعقود شراء العقارات أو تشييدها بحيث

<sup>186</sup> - بودالي محمد، مرجع سابق، ص 606.

<sup>187</sup> - قانون رقم 09-03، متعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، مرجع سابق.

<sup>188</sup> - مرجع نفسه.

يكفي من المستفيد بأن يقوم بإفشال أحد هذه العقود ليتحرر مباشرة من الالتزام الواقع على عاتقه<sup>189</sup>، والأخطر من ذلك قام بترتيب جزاءات جنائية ومدنية والمتمثلة في الحرمان من الحق في الفوائد وكذا الغرامات المالية كنتيجة لكل مخالفة لهذه النصوص الحمائية السابق ذكرها والتي جعلها تتعلق بالنظام العام فهي مخالفات مادية بحيث لا يقع على عاتق المستهلك أي عبء إثبات للواقعة.

### ثانيا: النزاعات الناشئة عن تخلف المستفيد من الائتمان العقاري في الرد

يعتبر عجز المقرض عن التسديد من أكثر الحالات التي تثير النزاعات فيما يتعلق بالقروض العقارية لما يسبب من مخاطر وإضرار على البنك، بل وحتى أنه يعتبر خطر جسيم بحيث أن البنك في معظم الحالات يقرض أموال ليست ملكه، فيقصد بعدم القدرة على التسديد عدم ملائمة المستفيد من القرض ماليا أي عدم قدرته على تسديد ما عليه من مستحقات في المواعيد المحددة<sup>190</sup>، بحيث يشكل هذا العجز خطر على عملية القرض ويهدد مصالح المقرض والمقرض معا، لذلك يستدعى هذا التوقف عن الدفع معاملة خاصة ومعالجة خاصة بحيث لا تهدف لحماية مانح الائتمان فقط بل حتى مصدر هذا العجز المتمثل في الضحية الحقيقية المقرض<sup>191</sup>، وفي غياب نصوص تشريعية خاصة تعالج مشاكل العجز والتداين اللذان يهددان المقرض في مجال القروض العقارية في الجزائر، نجد أن وقوع هذه الحالة يتطلب الرجوع إلى القواعد العامة والمجال التطبيقي إذ تنص المادة 119 الفقرة 2 من التقنين المدني على أنه "يجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف....."، كما تنص المادة 281 من التقنين المدني على أنه "غير أنه يجوز للقضاة نظرا لمركز المدين ومراعاة للحالة الاقتصادية أن يمنحوا أجالا ملائمة للظروف

<sup>189</sup>- THIBIERGE (C.A), l'étrange article 10 de la loi de 13 juillet 1979 relative à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, Defrénois, 1980, p 779.

<sup>190</sup>- معنصري مريم، النظام القانوني لتأمين القرض الاستهلاكي في التشريع، دون مجلة النشر، الجزائر، د. س. ن، ص64.

<sup>191</sup>-Jean Bastin, op.cit. p.9.

دون أن تتجاوز هذه الآجال مدة سنة وأن يوقفوا التنفيذ مع إبقاء جميع الأمور على حالها"<sup>192</sup>، فوفقا لهذه القواعد نجد أن المقترض المتخلف عن الدفع لا يتعرض لتوقيع جزاءات ثقيلة بل يستفيد من النظرية الميسرة والتي قد يمنحها القاضي له، وقد حدد نصت المادة 281 هذه المدة بسنة بينما سكت نص المادة 119 عن تحديدها وتركها للسلطة التقديرية للقاضي كما أشرنا إليها سابقا ويهدف المشرع من خلال هذا الإجراء لتحرير المقترض من هذا الدين بتفادي تراكم الفوائد عن طريق إلزام البنوك بتعامل بعناية مع حالات العجز التي قد تصيب المقترض، على غرار المشرع الفرنسي الذي حدد هذه المدة بأجل عامين تعتبر أجل سقوط لا أجل تقادم<sup>193</sup>، وقد أخضع هذه النزاعات لقواعد خاصة في مجال الاختصاص عكس مشرعنا الذي أهمل هذا الموضوع، بحيث تختص في نظر فيها إما محكمة الدعوى الكبرى أو محكمة الدعوى وذلك حسب قيمة الدعوى، ومع ذلك يجوز للمدين أن يقدم طلب للإفادة من أجل الوفاء قبل رفع المقرض لدعوى الرد والذي تختص محكمة الدعوى بنظره مهما كانت قيمة القرض والحكمة من ذلك هو تسهيل إجراءات الدعوى عن طريق منح الاختصاص للمحكمة الأقرب والتي تتسم بسهولة في إجراءاتها<sup>194</sup>.

## المبحث الثاني

### الحماية المؤسسية لمستهلك القرض العقاري

يعتبر القرض العقاري من القروض طويلة الأجل التي تمنحه هيئات القرض للأفراد لتمكينهم من تمويل مشاريعهم العقارية، غير أنه ينجم عن هذه العملية مخاطر عديدة، وحتى تتجاوز البنوك هذه المخاطر كان عليها طلب ضمانات من بينها العينية والشخصية التي تطرقنا لها سابقا، غير أن التحولات التي عرفها العالم في المجال التجاري والاقتصادي بصفة عامة جعل هذه الضمانات المعمل بها غير كافية لتغطية مخاطر النشاط التجاري خاصة القطاع المصرفي، فلقد ظهرت الحاجة إلى خلق مناخ مؤسسي وقانوني يشجع البنوك على التوسيع من نشاطها في

<sup>192</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>193</sup> - Jean Calais-Auloy, Frank Steinmetz, op.cit page 398.

<sup>194</sup> - بودالي محمد، مرجع سابق، ص 607.

المجال العقاري بخلق أجهزة تساعد على ضمان المشاريع المنجزة ولعل من أهم هذه الضمانات الجديدة المستحدثة هو التأمين على القروض، فقد تم إنشاء شركات التأمين لضمان هذه القروض بما فيها القروض العقارية والمتمثلة في صندوق ضمان والكفالة المتبادلة مع هيئات تمويلية أخرى كشركة ضمان القرض العقاري، والتي تحل مشكلة السيولة وتقلص نسبة المخاطر التي تتعرض لها البنوك المانحة للقرض العقاري والمقترض ومثلما تشكل هذه المؤسسات ضمانا للبنوك فهي كذلك تساهم في حماية المقترض من خلال ضمان تسديد دينه في حالة عجزه ولهذا سوف نتطرق لدراسة مدى مساهمة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وكذا شركة ضمان القرض العقاري في حماية المقترض (مطلب أول) ثم سوف نتعرض لفكرة التأمين كونه يعد من بين الشروط الأساسية لإتمام إبرام عقد القرض العقاري (مطلب ثان) والذي ظهر كذلك بهدف إيجاد أسلوب يستطيع من خلاله المقترض إدارة الأخطار المتنوعة وتعويض الخسائر التي قد تصيبه.

### المطلب الأول

#### صندوق الضمان والكفالة المتبادلة FGCMP وشركة ضمان القرض العقاري

تم استحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية<sup>195</sup>، والذي تقرر إنشائه لحماية المستفيدين من السكنات ونظر لأهميته فقد خصص له فصل من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية من المادة 54 إلى غاية المادة 59<sup>196</sup> (فرع أول)، كما تم إنشاء مؤسسات متخصصة بالمجال العقاري تعمل على تدعيم سياسة القروض العقارية وعلى تعزيز الضمانات الممنوحة للبنوك بهدف تأمين القرض وضمان تسديده في حالة عجز المقترض والمتمثلة في شركة ضمان القرض العقاري SGCI (فرع الثان).

<sup>195</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 97-406، مؤرخ في 03-11-1997، متضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في

الترقية العقارية، ج. ر، عدد 63، صادر بتاريخ 1997.

<sup>196</sup> - جعيد نعيمة سلسبيل، جلال سمية، تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة ألكلي محند أولحاح، البويرة، 2020، ص 23.

## الفرع الأول

## صندوق الضمان والكفالة المتبادلة FGCMP

سنتناول في هذا الفرع تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة (أولا) ثم التعرض  
لصلاحيته (ثانيا)

## أولا: تعريف صندوق ضمان والكفالة المتبادلة FGCMP

لم يعرف المشرع هذا الصندوق في القانون 11-04 بل اكتفى إلى ضرورة انتساب المرقي  
لهذا الصندوق من خلال المادة 54 من هذا الأخير، ويعرف صندوق ضمان والكفالة المتبادلة  
على أنه هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي له طابع تعاوني ولا يسعى إلى تحقيق  
الربح وموضوع تحت وصاية وزارة السكن والعمران<sup>197</sup>.

وطبقا للمرسوم التنفيذي 14-180 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة  
في الترقية العقارية فهو يهدف إلى ما يلي<sup>198</sup>:

- تعويض التسديدات التي يدفعها المتقنون في شكل تسبيقات على الطلب بعنوان عقود البيع  
على التصاميم وإتمام الأشغال.
- التغطية الواسعة لالتزاماتهم والتقنية حسب كفاءات المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين  
المكلفين بالسكن والمالية.

<sup>197</sup> - زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي  
تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص37.

<sup>198</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 14-180، مؤرخ في 5 يونيو 2014، متضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في  
الترقية العقارية، ج.ر، عدد 37، صادر بتاريخ 19 يونيو 2014، معدل ومتمم.



- الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري واستئناف الأشغال وإتمام إنجاز بالتزاماته بدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة.
- القيام بكل العمليات التجارية والمالية والعقارية ذات صلة بمجال نشاطه.
- إنجاز كل دراسة ونشر كل المعلومات والمنشورات المتخصصة التي تهدف إلى تطوير الترقية العقارية.
- ضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب حق حفظ الحق.

#### ثانيا: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

تتمثل في ضمان التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المرقين العقاريين وضمان إتمام الأشغال في عقد البيع وعقد حفظ الحق.

#### 1: في إطار عقد البيع على التصاميم

لقد عرف المشرع الجزائري عقد بيع على التصاميم في المادة 28 من القانون رقم 04-11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية كما يلي "عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من بنانية مقرر بنائها وفي طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب الموازية مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز"<sup>199</sup>، حيث يقوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في إطار عقد البيع على التصاميم بضمان كل التسديدات من خلال تعويض المشتري في إطار هذا العقد في كل تسديدات التي دفعها للمرقى العقاري كما يضمن إتمام الإنجاز الذي تخضع له

<sup>199</sup> - قانون رقم 04-11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية، ج.ر، عدد 14، صادر في 6 مارس 2011.

البنائيات في حدود التسديدات التي دفعها المقتنون<sup>200</sup> وهذا حسب نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181<sup>201</sup>.

### ب: في إطار حفظ الحق

يقصد بعقد حفظ الحق حسب القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم الترقية العقارية<sup>202</sup> على أنه: "العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر ببناءه أو في طور الإنجاز لصاحب حفظ الحق فور انتهائه مقابل تسبيق بدفعه هذا الأخير يودع مبلغ التسبيقات المدفوعة من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عملية ترقية العقارية في المادة 56 من هذا القانون تحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم"، فيتمثل إذن دوره في إطار عقد حفظ الحق أنه يشكل هيئة ائتمان بالنسبة للمرقي العقاري وبالنسبة لصاحب حفظ الحق كذلك، غير أنه لم يحدد القانون 11-04 كيفية ضمان أمام هذا الصندوق في إطار عقد حفظ الحق<sup>203</sup>.

### ثالثا: دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة FGCMF في حماية المقترض العقاري

يعد هذا الصندوق كفيل بشخصي للمقترض وهذا طبقا لنص المادة 671 الفقرة الأولى من القانون المدني<sup>204</sup> إذ تنص على أنه "إذا وفي الكفيل الدين، كان له أن يحل محل الدائن في جميع مله من حقوق تجاه المدين، ولكن إذا لم يوفي إلا بعض الدين فلا يرجع بما وفاه إلا بعد

<sup>200</sup> - جعيد نعيمة سلسيل، جلال سمية، مرجع سابق، ص 27.

<sup>201</sup> - مرسوم رقم 14-181، مؤرخ في 05 يونيو 2014، يحدد شروط حلول صندوق ضمان والكفالة المتبادلة في ترقية عقارية محل الأملاك العقارية المغطاة بضمان ترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج.ر عدد 37، صادر بتاريخ 19 يونيو 2014.

<sup>202</sup> - قانون رقم 11-04، يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>203</sup> - دوة آسيا، "عقد حفظ الحق"، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والافاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و 28-02-2012، ص 13.

<sup>204</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

أن يستوفي الدائن كل حقه من المدين"، مما يخول للمقترض حق الرجوع عليه حيث يسمح بطمأنينة المقبلين على التعاقد مع المرقي العقاري على مستقبل العقار محل العقد لاسيما أن المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن لدفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري<sup>205</sup>، والذي جاء تطبيقاً للمادة 47 من القانون رقم 11-04<sup>206</sup>، حيث أُلزم على اكتساب جميع التأمينات و الضمانات القانونية المطلوبة، كما أوجب تسديد الدفعات الاجبارية الأخرى بصفة مشتركة في هذا الصندوق، فأصبح اكتساب التأمين في الصندوق أمراً اجبارياً، حيث تعد شهادة الضمان المقدمة من طرف الصندوق من الوثائق الضرورية لإبرام عقد البيع بناء على التصاميم وكذا عقد القرض، والتي يتم تحريرها من طرف الموثق وعدم الاكتتاب يؤدي لعدم إبرام العقد<sup>207</sup>، وتتجلى أهمية هذا الضمان بأنه يضمن للمقترض حالة وفاة المرقي عند عدم إتمام الإنجاز من قبل ورثته وكذلك حالة فقدانه بموجب حكم أو قرار قضائي، أو في حالة اكتشاف احتياله ونصبه من طرف سلطة قضائية<sup>208</sup>، كما يضمن حالة إفلاس المرقي أو تصفيته وحالة تخلفه عن دفع قروضه أو اكتشاف احتياله ونصبه من قبل السلطة القضائية<sup>209</sup>.

وبما أن هذا الصندوق يعد بمثابة كفيل شخصي للمقترض فإنه يلتزم بكل ديونه من الأصل والفوائد والمصاريف والتعويضات، حيث يعتمد الصندوق بتنفيذ التزام المقترض في حالة ما لم يتم هذا الأخير بالتزامه بتسديد قرضه، وتطبق عليه جميع احكام الكفالة في المواد 644 إلى 673 من القانون المدني<sup>210</sup>.

<sup>205</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 12-85، مؤرخ في 20-02-2012، متضمن لدفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات

والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج. ر عدد 11، صادر بتاريخ 26 فيفري 2012.

<sup>206</sup> - قانون رقم 11-04، محدد للقواعد التي تنظم الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>207</sup> - جعيد نعيمة سلسيل، جلال سمية، مرجع سابق، ص 29 ص 30.

<sup>208</sup> - زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص 40.

<sup>209</sup> - خالد رمول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عقد البيع على التصاميم، مجلة المفكر، عدد 05، جامعة بسكرة،

الجزائر، 2010، ص 301 ص 306.

<sup>210</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

## الفرع الثاني

## شركة ضمان القرض العقاري SGCI

أنشئت هذه الشركة بهدف ضمان تمويل نشاطات الترقية العقارية، ودعم سياسة القروض المخصصة لتمويل العقاري لاسيما ذو طابع سكني.

## أولاً: نشأة الشركة ضمان القرض العقاري SGCI

لقد تم إنشاء هذه الشركة بتاريخ 05 أكتوبر 1997 والتي يرمز لها {SGCI} بموجب قرار صادر عن الوزارة المالية من أجل تأمين القروض العقارية، وهي تعد بمثابة شركة تأمين<sup>211</sup>، ولقد سجل الدخول الفعلي للشركة في مجال ضمان القروض العقارية بتاريخ 01 جويلية 1998، ولقد تم تحديد رأس مالها ب 1.000.000.000 دج<sup>212</sup>.

## ثانياً: تعريف شركة ضمان القرض العقاري SGCI

تعرف على أنها مؤسسة عمومية اقتصادية وشركة مساهمة، ساهم فيها العديد من المؤسسات المالية، من البنوك وشركات التأمين تعمل كهيئة تأمين القروض Organisme d'assurance-credit، وتعتبر هذه الشركة من الهيئات المستحدثة من أجل تأمين البنك كدائن مرتتهن من مخاطر افسار المقترض النهائي أو المؤقت<sup>213</sup>.

<sup>211</sup> - براحلية زويبر، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2017، ص 319.

<sup>212</sup> - فورش ليلي، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، مجلة جزائرية للأبحاث والدراسات، العدد 03، المجلد 03، الجزائر، 2020، ص 49.

<sup>213</sup> - بن الدين فاطمة، مرجع سابق، ص 113.

## ثالثاً: مجال تدخل الشركة في مجال القروض العقارية

تقدم هذه الشركة ضمانات لصالح المؤسسات المانحة للقروض المخصص لتمويل المشاريع العقارية عن طريق عرضها لنوعين من الضمانات ألا وهما: الضمان البسيط والضمان الكلي.

## 1: الضمان البسيط

ويكون موجه لتغطية حالة الإعسار النهائي للمقترض عن طريق صنفين من التغطية: التغطية المحدودة (أ) أو التغطية الشاملة (ب).

## أ: التغطية المحدودة

وتكون في حالة بيع العقار المرهون لصالح المقرض فهنا المسؤولية لا تقع على عاتق هذه الشركة حيث تقوم بتعويض 90% من مجمل القرض مع الفوائد الناتجة عنه مع طرح المبلغ المحصل عليه من بيع العقار محل تمويل<sup>214</sup>.

## ب: التغطية الشاملة

يكون في هذه الحالة بيع العقار المرهون لصالح المقرض ومحل عملية التمويل بالمزاد العلني من مسؤولية هذه الشركة، فتقوم بتعويض الضرر الذي قد يلحق بالمقرض في حدود 60% من مجمل القرض والفوائد المترتبة عنه وهذا في حالة إثبات التوقف عن دفع المستحقات، فيتم دفع 30% من قيمة التعويض لشركة بعد خصم المبلغ المتبقي من مبلغ بيع العقار محل التمويل<sup>215</sup>

<sup>214</sup> - قورش ليلي، مرجع سابق، ص 49.

<sup>215</sup> - المرجع نفسه.

## 2: الضمان الكلي

هذا التأمين يكون موجه لتغطية حالة الإعسار المؤقتة أو نتيجة التأخر في التسديد في الأجل المتفق عليها حيث تضمن أربع مستحقات شهرية مجتمعة أو ست مستحقات شهرية متفرقة ويكون ذلك بعد سنة من بدأ تنفيذ القرض وفي حالة التأخير وجب الإعلان عن ذلك بعد شهرين مع تبرير سبب ذلك التأخير.

❖ نستنتج مما سبق أن لهذه الشركة دور أساسي في حماية المقترض العقاري حيث تعمل على تأمين قرضه إما تأميناً أو ضماناً بسيطاً يكون ضد خطر اعساره النهائي فتقوم بتغطية الحدث تغطية محدودة أو شاملة، وقد يكون ضمان كلي بتعويض التأخر عن تسوية الاستحقاقات من طرف المقترض وهو ما يسمى بالإعسار المؤقت ويكون ذلك عند عجز مستهلك القرض العقاري عن دفع أربع استحقاقات شهرية مجتمعة أو ست استحقاقات غير مجتمعة، ففي كلتا الحالتين تلتزم شركة ضمان القرض العقاري SGCI بتغطية تأخر المقترض عن الدفع<sup>216</sup>.

## المطلب الثاني

## التأمين كآلية لحماية المقترض العقاري

يعد تأمين القرض العقاري تغطية جديدة تفرضها مؤسسة القرض على المقترض، بحيث تشكل أمان و ضمان لأشخاص القانونية ضد المخاطر التي لا يمكن توقعها ومعرفتها أو حتى تدارك درجة خطورتها والأضرار اللاحقة عنها، فبالإضافة لشركة تأمين القروض العقارية توجد شركات أخرى تعمل على تأمين القرض وهي لا تمثل ضمان للبنوك فحسب بل توفر أيضاً الأمان للمستهلك، ومن أهم شركات التأمين في الجزائر الشركة الوطنية SAA و شركة التأمين وإعادة

<sup>216</sup> - يوسفى محمد، مزيان محمد أمين، تأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة الدفاتر السياسية والقانون، العدد 18، الجزائر، 2018، ص50.

التأمين CAAR وهما الشركتين الرائدتين في الجزائر التي تمارس هذا النوع من القروض ولهم تجربة في مجال تأمين القروض العقارية.

لقد قمنا في هذا المطلب بتحديد مفهوم التأمين (فرع أول) شركات التأمين (فرع ثان) وكيفية مساهمته في حماية المقترض العقاري (فرع ثالث).

### الفرع الأول

#### تعريف عقد التأمين وخصائصه

التأمين على القرض العقاري يتمثل في ضمان المؤمن للمخاطر التي قد يتعرض لها البنك وذلك في إطار القروض التي يمنحها (أولاً) كما يتسم التأمين في القرض العقاري ببعض الخصائص تميزه عن غيره باعتباره ينصب على ضمان المخاطر التي قد تطرأ على القروض التي تمول المشاريع العقارية (ثانياً).

#### أولاً: تعريف التأمين

لقد عرف الفقيه الفرنسي هيمار التأمين على أنه عملية يحصل بمقتضاها أحد الأطراف وهو المؤمن له نظير دفع قسط على تعمد لصالحه أو لصالح الغير من الطرف الآخر وهو المؤمن تعمد بدفع بمقتضاه هذا الأخير أداء معين عند تحقق خطر معين، وذلك بأن يأخذ على عاتقه مهمة مجموعة المخاطر واجراء مقاصة بينهما وفقاً لقوانين الإحصاء<sup>217</sup>.

كما عرف بلانيول Planiol التأمين على أنه "عقد بمقتضاه يتحصل المؤمن له على تعمد من المؤمن بأن يقدم له مبلغ من المال في حالة وقوع خطر معين مقابل قسط أو اشتراك مسبق"<sup>218</sup>.

<sup>217</sup> - صالح الحميد العلي، المؤسسات المالية الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، الطبعة الأولى،

دار النوار، سوريا، 2008، ص338.

<sup>218</sup> - معنصري مريم، مرجع سابق، ص59.

أما المشرع الجزائري فقد عرفه في المادة 619 من القانون المدني الجزائري بأنه "عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو الغير المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو ايرادا أو أي أداء مالي آخر في حالة تحقق الخطر المسبق في العقد وذلك مقابل أقساط أو أية دفعات مالية أخرى".

يقوم عقد التأمين على اتفاق بين طرفين، أحدهما المؤمن وهو شركة التأمين التي تدفع التعويض أو مبلغ التأمين عند حصول الخطر للمؤمن له، والآخر هو المؤمن له أو المستأمن الذي يدفع قسط التأمين للشركة على شكل دفعات أو دفعة واحدة.

### ثانيا: خصائص عقد تأمين القرض العقاري

وهي نفس الخصائص التي يتميز بها عقد التأمين بوجه عام إلا أنه هناك بعض الاختلافات التي يجب الإشارة إليها.

#### 1: عقد إذعان

حيث تضع شركة التأمين شروط العقد ويقتصر المؤمن له على قبول هذه الشروط دون مناقشتها بحيث لا يتمتع بحرية المناقشة من قبل شركة التأمين<sup>219</sup>.

#### 2: عقد ملزم لجانبين

عقد التأمين هو عقد ملزم لجانبين يرتب حقوق والتزامات متقابلة على عاتق أطرافه، بحيث يكون المؤمن له ملزما بدفع أقساط التأمين مقابل التزام المؤمن بدفع مبلغ التعويض عند تحقق الخطر المؤمن منه<sup>220</sup>.

<sup>219</sup> - إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص30.

<sup>220</sup> - بهاء الدين مسعود، سعيد خويبة، الآثار المترتبة على عقد التأمين من المسؤولية المدنية (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، الشامل للنشر والتوزيع، فلسطين، 2017، ص29.



## 3: عقد تأمين القرض العقاري من العقود الزمنية

بحيث أن تنفيذ الالتزامات لا تتم دفعة واحدة، فالالتزامات المؤمن له بدفع القسط تستمر من بداية سريان العقد إلى غاية وقوع الخطر، وإلى غاية انتهاء مدة التأمين<sup>221</sup>، مع الإشارة أن عقد التأمين على القرض العقاري تكون مدة التأمين فيها هي نفس مدة القرض والتي عادة ما تكون طويلة الأجل.

## الفرع الثاني

## شركات التأمين الجزائرية

نظرا للأهمية البالغة التي تكتسبها القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية تم استحداث شركات تعمل على حماية البنوك من خطر الإفلاس وتحل محل المقرض في تسديد دينه ومن أهمها:

## أولاً: الشركة الوطنية لتأمين

لقد تم استحداث شركة بغرض التأمين على وفاة المقرض، ففي حالة تعرض المقرض لخطر الوفاة تلتزم هذه الشركة بتعويض البنك المقرض وذلك بدفع مبلغ الدين مع جميع المستحقات بشرط أن يكون المؤمن له قد دفع أقساط التأمين في الأجل المحددة وفقاً لجدول الاستحقاق إلى غاية وفاته، مع العلم أن البنك لا يحق له اللجوء إلى بيع العقار لاستيفاء ثمنه طبقاً لإجراءات البيع في المزاد العلني في الوقت الذي كان المقرض مؤمناً عليه لدى هذه الشركة وملتزم بدفع الأقساط في وقتها، ففي هذه الحالة يجب للمقرض الرجوع على هذه الشركة<sup>222</sup>.

<sup>221</sup> - معنصري مريم، مرجع سابق، ص 62.

<sup>222</sup> - قورش ليلي، مرجع سابق، ص 50.

## ثانيا: الشركة الجزائرية للتأمينات الشاملة

تلتزم هذه الشركة بضمان جميع الخسائر المادية التي قد تلحق بالعقار محل القرض، ففي حالة ما إذا تعرض العقار لكارثة طبيعية تقوم هذه الشركة بصفة مباشرة بإرجاع الأوضاع إلى ما كانت عليه عن طريق تعويض المؤمن له عن الأضرار التي لحقت بالعقار. فهي السبيل الوحيد لتضمن البنوك القروض العقارية التي قامت بتمويلها الافراد عن طريق تأمين المقترض للعقار محل القرض<sup>223</sup>.

## الفرع الثالث

## دور شركات التأمين في حماية مستهلك القرض

يمكننا أن نلتصق مظاهر الحماية التي يوفرها التأمين للمقترض من خلال دور الذي يقوم به بضمان كل المخاطر التي قد تلحق سواء بالمقترض أو العقار محل التمويل بالقرض العقاري حيث نميز بين نوعين من التأمين على القرض العقاري هما التأمين المتعلق بالمقترض (أولا) والتأمين المتعلق بالعقار (ثانيا).

## أولا: التأمين المتعلق بالمقترض

تشرط البنوك نوعين من التأمين المتعلق بالقروض لتغطية خطر عدم الوفاء من المقترض وهما:

## 1: التأمين على وفاة المقترض

عرف المشرع الجزائري التأمين على الوفاة بموجب المادة 65 من قانون التأمينات على أنه " عقد يتعهد بموجبه المؤمن بدفع مبلغ معين للمستفيد عند وفاة المؤمن له مقابل قسط وحيد

<sup>223</sup>-المرجع نفسه، ص 51.

أو دوري" حيث تتعهد شركة التأمين بدفع مبلغ الدين والمستحقات المترتبة على القرض للبنك المقرض في حالة وقوع الخطر المؤمن منه مقابل أن يدفع المقرض مبلغ التأمين عن طريق الأقساط المحددة في العقد ويشمل هذا النوع من التأمين ثلاثة صور وهي التأمين العمري والتأمين المؤقت والتأمين على البقاء، ويختلف التأمين على الوفاة عن التأمين على الحياة في أن شركة التأمين تكون ملزمة بدفع مبلغ التعويض في حالة الوفاة في حين أنها تلتزم بدفع مبلغ محدد للمؤمن له عند تاريخ معين مقابل قسط في حالة بقاء المؤمن له على قيد الحياة عند هذا التاريخ<sup>224</sup>.

## 2: التأمين على العجز

قد يتعرض المقرض لعجز مما يعيق الوفاء بالتزامه، فيمكن أن يصاب المقرض بعجز كلي دائم نتيجة حوادث غير متوقعة ومفاجئة أو بسبب المرض الذي قد يؤدي إلى عجز المؤمن له نتيجة تدهور مستمر في صحته، مما يجعل المقرض عاجز عن الوفاء بمستحقات القرض للمقرض في التاريخ المحدد، هنا تلتزم شركة التأمين بالتعويض للمؤمن له أو الشخص المستفيد من هذا التأمين وهذا باتباع نفس إجراءات الخاصة بالتأمين على الوفاة<sup>225</sup>.

## ثانيا: التأمين المتعلق بالعقار

يمكن أن ندرس نوعين الأكثر شيوعا في مجال تأمين العقار المرهون الممول بالقرض العقاري وهما التأمين على الحريق (1) والتأمين ضد على الكوارث الطبيعية (2).

## 1: التأمين على الحريق

لقد أدرج المشرع الجزائري قسم خاص ينظم خطر الحريق بموجب قانون التأمينات في المواد 44 إلى 48 منه إذ أصبح هذا النوع من التأمين إجباري يفرضه القانون على بعض

<sup>224</sup> - قورش ليلي، مرجع سابق، ص ص 43-44.

<sup>225</sup> - المرجع نفسه، ص ص 45-46.

الأنشطة، ويجب أن تكون الأضرار المضمونة في هذا النوع من التأمين أضرار مباشرة حيث تستبعد الأضرار الغير مباشرة فيه إلا إذا اتفق الطرفين بإدراجها في وثيقة التأمين، وينصب دائما هذا التأمين على العقار الممول إذ يقوم بتغطية خطر الحريق الذي قد يلحق بالعقار ويشمل هذا الضمان جميع مكونات المبنى من أساس وأعمدة وأبواب ونوافذ وجدران<sup>226</sup>.

## 2: التأمين على الكوارث الطبيعية

يعتبر التأمين على الكوارث الطبيعية النوع الثاني لتأمين على الأشياء ويأخذ بعين الاعتبار العقارات المبنية، حيث أن التأمين على الممتلكات ضد الكوارث الطبيعية لم يكن يشغل بال المشرع الجزائري إلى حين تتبع النكبات الطبيعية والأضرار البشرية والمادية عن تلك الكوارث إذ وجدت الجزائر نفسها في حلقة مفرغة من القوانين التي تدير هذا النوع من الأخطار خاصة بعد فيضانات باب الواد وزلزال بومرداس، فظهر بعد ذلك هذا النوع من التأمين بهدف ضمان العقار المرهون محل التمويل لاسيما أن الموقع الجغرافي للجزائر يصنفها ضمن المناطق الأكثر عرضة لمثل هذه الكوارث ولهذا أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لمثل هذا النوع من التأمينات بحيث تنص المادة الأولى من القانون رقم 12-03<sup>227</sup> على أنه " يتعين على كل مالك لملك عقاري مبني يقع في الجزائر شخصا طبيعيا كان أو معنوي ما عدا الدولة أن يكتب عقد التأمين عن الاضرار يضمن هذا الملك من آثار الكوارث الطبيعية" وهذا ما سعت إليه البنوك في ضمان القروض التي تمنحها لزبائنها غذ تشتترط في ملف قبول تمويل القرض العقاري وثيقة التأمين على العقار من الكوارث الطبيعية<sup>228</sup>.

<sup>226</sup> - يوسف محمد، مزيان محمد أمين، مرجع سابق، ص 54.

<sup>227</sup> - أمر 12-03، مؤرخ في 26 أوت 2003، متعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، ج.ر، عدد 52، صادر في 26 أوت 2003.

<sup>228</sup> - يوسف محمد، مزيان محمد أمين، مرجع سابق، ص 55.



خاتمة

توصلنا من خلال هذه الدراسة المنجزة في هذا البحث إلى أن عقد القرض العقاري هو اتفاق يجمع بين طرفين هما المقرض والمقترض تربط بينهما علاقة مديونية، وأن موضوع هذا العقد شيء مثليا وهو مبلغ من النقود يلتزم المقرض بمنحها للمقترض مقابل ضمان يقدمه هذا الأخير والذي يلتزم بتسديد المبلغ في الأجل المتفق عليها، كما توصلنا إلى الاستخلاص بأن القروض التي تتم بين الأفراد تكون دائما قروض مجانية حيث لا يمكن للمقرض اشتراط فوائد فيها أما إذا كان أحد أطراف عقد القرض مؤسسة مالية سواء كمقرض أو مقترض يصبح القرض بفائدة.

يعتبر عقد القرض العقاري من العقود المختلطة فهو تجاري بالنسبة لمؤسسة القرض أما بالنسبة للفرد فقد يكون مدني أو استهلاكي وعليه يكون الإثبات للمقترض بكافة الطرق القانونية عكس المقرض الذي يتوجب عليه الكتابة للإثبات، كما استنتجنا أن عملية تنفيذه وإبرامه عملية معقدة نوعا ما بحيث تبدأ بمرحلة ما قبل التعاقد وتنتهي بتنفيذ الطرفي للالتزامات العقد.

رغم المزايا العديدة التي يتمتع بها القرض العقاري إلا أنه لا يخلو من المخاطر الناجمة عن اتسام العلاقة بين المقترض والمستهلك بجهل هذا الأخير لكثير من التفاصيل والمفاهيم الاقتصادية التي تخص العقود التي يبرمها بغرض تلبيتها، ومن جهة أخرى يتسم الطرف الآخر بالمعرفة الدقيقة لموضوع العقد وتفاصيله بحكم تخصصه ومعرفته الاقتصادية، ونظرا لهذا الاختلال في التوازن بين أطراف العقد والتضاد في المصالح يستلزم بلا شك تدخل من المشرع عن طريق سن قوانين تعيد التوازن لهذه العلاقة، فقد جاء المشرع بفكرة الاعتراف للمقترض بحق العدول مما زاد من سلطته في إطار العلاقة التعاقدية كما منعه من قبول العرض المسبق قبل انتهاء أجل التفكير وهي مهلة أملتتها ضرورة تحقيق إعلام كامل وسليم، وقد قارن ذلك كله بجزئات صارمة في حالة المخالفة والمتمثلة في فرض غرامات باهظة والحرمان من الحق في الفوائد، ولتعزيز الحماية أكثر جاء المشرع بفكرة الترابط المتبادل بين عقد القرض وعقد شراء العقار، بحيث يضمن الاستعمال الحسن للأموال المقرضة وضمان تنفيذ الالتزامات فإذا أخل المستفيد بهذه الالتزامات أدى ذلك لسقوط الأجل وبالتالي وجوب التسديد الفوري، ولكن ما يعاب على المشرع الجزائري أنه برغم من

أهمية هذا الترابط إلا أنه لم ينص عليه صراحة بل أقر فقط عدم تحميل المقترض أي التزام قبل قبوله للعرض المسبق في المادة 10 و12 و13 من المرسوم التنفيذي المتعلق بالشروط وكيفية العروض في مجال القروض الاستهلاكية.

لم يقتصر الأمر على هذه القواعد الحمائية سابقة الذكر فقط، بل نص القانون على وجوب تحديد سعر الفائدة إلا أنه تبين لنا أن هناك تناقض واضح بين نص المادة 456 من ق.م.ج التي تقضي بأن الوزير المكلف بالمالية هو المخول له سلطة تحديد نسبة الفائدة أما المادة 09 من النظام 01-13 الذي يحدد الشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية فقد منح للبنوك الحرية في تقدير نسبة الفوائد، كما حدد القانون الفرنسي التعويضات التي يشترطها منح الائتمان على المقترض في حالة إخلاله بالتزاماته مع اعتراف للقاضي بحق مراجعة الشرط الجزائي إذا كان مبالغاً فيه، وما يعاب على مشرعنا أنه اكتفى بالقواعد العامة واتفاق الأطراف في ذلك ما قد يسبب جحف على حقوق المستهلك.

أما فيما يخص عجز أو التوقف المدين عن التسديد ففي غياب نصوص تشريعية خاصة تتصدى له نجد في الميدان أن مؤسسات القرض تميز في تعاملها بين العجز الذي يصيب المقترض المدني أو تجاري، و في انتظار لوضع قواعد قانونية خاصة لهذه المشكلة رجعنا إلى القواعد العامة بحيث نجد أن المقترض لا يقع عليه عقوبات صارمة في حالة عدم الدفع إنما يستفيد من تسوية رضائية أو مهلة قضائية نصت عليها المادة 119-2 والمادة 281 من ق.م.ج حيث حددت هذه الأخيرة هذه المدة بسنة بينما ترك المشرع السلطة التقديرية للقاضي في نص المادة 119-2 كما سكت عن الفوائد و سريانها في هذه المدة لذا وجب على مشرعنا أن يتقطن لهذه المسألة.

من أجل تعزيز الحماية أكثر تم تأسيس مؤسسات تضمن تسديد المقترض لمبلغ القرض فهي لا تعد بمثابة ضمان لمقرض فقط إنما تضمن للمستفيد أيضاً ولورثته الأخطار المتنوعة التي قد



يقع فيها الفرد بحيث تمكنه من تعويض الخسائر الناتجة عن ذلك والمتمثلة في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وشركة ضمان القروض العقارية والتأمين.

وضعية المقترض نظرا لوضعه الاجتماعي والاقتصادي وعدم كفاية القواعد العامة في تحقيق العدالة في مجال القروض العقارية ومن ذلك تبدو الضرورة لتصدي لمساءلة حماية المقترض عن طريق سن قواعد خاصة تتعلق بحمايته في المجال العقاري ونصوص تشريعية تنظم القرض العقاري عموما وتنظم ممارسته كقرض استهلاكي وكذا نطمح تدخل المشرع للإقرار بوجود عدم توازن يضر بأطراف عقد القرض العقاري بالأخص المقترض باعتباره طرف مدعن وفي الأخير ونظرا لأهمية هذا الموضوع نقترح هذه التوصيات التالية بهدف تحقيق الحماية المنشودة لمستهلك القرض العقاري:

● ضرورة سن نصوص قانونية تنظم عملية القرض العقاري.

● إدراج نصوص قانونية جديدة توضح الشخص المخول له قانونا بتحديد قيمة الفوائد في القروض لفك التناقض الموجود في المادة 465 ق.م.ج والمادة 9 من النظام 01-13 الذي يحدد الشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية.

● ضرورة تعديل نصوص المواد 119 و 281 وفك التناقض الموجود فيها ونحن نقترح ترك تحديد المهلة القضائية لسلطة التقديرية للقاضي فهو الخيار الأنسب بالنسبة لنا والذي يراعي فيه مصالح الطرفان ووضعتهم.

● الأخذ بنظام بطاقة المعلومات المنصوص عليها في المادة 98 من الأمر 03-11 المتعلق بنقد والقرض حيث يسمح هذا نظام التعرف على ماضي الائتماني للمقترض وسوابقه يتولى ذلك مركز المخاطر في بنك الجزائر حيث يجمع كل المعلومات وأسماء المستفيدين من القروض واعلام البنوك بها.

● الأخذ بنظام الإفلاس المدني نظرا لإجراءاته البسيطة.

•الإقرار بمهلة التروي وتحديدھا ب 30 يوم على الأقل نظر لأن عقد القرض العقاري عقد طويل الأجل وباهض الثمن.

•استحداث نصوص قانونية جديدة تفر صراحة بفكرة الارتباط بين العقد القرض العقاري والعقد الرئيس.

في الختام نرجو من المشرع الجزائري أن يتفطن لوضع قانون أقوى يهدف إلى حماية المستهلك في مجال الائتمان العقاري وللحد من مظاهر التفاوت وعدم المساواة في هذه العقود فيمكن القول إن مشرعنا لم يوفق في صياغته لبعض النصوص القانونية ما أدى الى خلق صعوبات وعراقيل أثناء تطبيقها ويتالي ما يؤدي إلى إجحاف حقوق ومصالح المقترضين.

# الملاحق

الملحق رقم 01: الوثائق الخاصة بملف القرض العقاري

الملحق رقم 02: نموذج عن إشهار لقرض عقاري

الملحق رقم 03: نموذج عن العرض المسبق

الملحق رقم 04: نموذج عن عقد قرض عقاري بنسبة فائدة منخفضة

## الملحق رقم 01

• DOSSIER A FOURNIR EN DOUBLE EXEMPLAIRE

Salarié

- une demande de crédit suivant modèle BNA
- un certificat de résidence ;(03)
- une fiche familiale d'état civil
- une copie de la pièce d'identité.(03)
- Un extrait de naissance n°12 (03)
- Une copie de la Carte d'immatriculation CNAS ;
- une attestation de travail récente à titre permanent ;(03)
- relevé des émoluments
- Copies des trois (03) dernières fiches de paie.
- Extrait de rôle

Salarié  
X

Profession libérale :

- AGREMENT ;(03)
- C20 (02) les impôts
- Extrait de rôle récent

3 exercices  
dernier.

Non Salarié : Commerçant.

- un avertissement fiscal (C20);
- Mise à jour CNAS et CASNOS;
- Un extrait de rôle récent ;
- Copie Registre du Commerce et copie carte fiscale.

Retraité :

- attestation de revenu CNR

N

**Cas d'un logement promotionnel collectif vendu sur plan salarié :** 11.

- attestation de réservation.
- **l'attestation de garantie du Fonds de Garantie** et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (F.G.C.M.P.I) conformément au décret législatif n° 93-03 du 01 mars 1993, avec **subrogation au profit de la banque** ;
- le justificatif de la part de contribution initiale de l'acquéreur emprunteur.

**Cas de la construction d'un logement rural :** 20. 1%

- la décision d'éligibilité au soutien de l'Etat dans le cadre de l'habitat rural,

Délivrée par la commission de Wilaya compétente ;

- l'acte de propriété du terrain
- le certificat négatif d'hypothèque ;
- la copie certifiée du permis de construire en cours de validité (daté de moins d'une année) ;
- le devis estimatif et descriptif des travaux approuvés par l'expert.
- Le rapport d'existence, d'évaluation et d'expertise du terrain.

**Cas de TVX d'aménagement :**

- le devis estimatif et quantitatif du cout de l'aménagement délivré par ;
- la copie de l'acte de propriété enregistré et publié du bien immobilier ;
- le certificat négatif d'hypothèque dudit bien (datant de moins de 03 mois) ;
- le rapport d'évaluation du logement délivré par l'expert désigné par la banque ;
- Assurance CAT NAT avec avenant de subrogation au profit de la BNA.

6,25%

**Cas de la extension d'une habitation**

6,25%.

- l'acte de propriété et le livre foncier du terrain de la maison;
- le certificat négatif d'hypothèque dudit bien (datant de moins de 03 mois);
- le permis de construire en cours de validité ;
- le devis quantitatif et estimatif du cout de l'extension approuvé par l'expert désigné par la banque ;
- le planning prévisionnel de réalisation de la construction.
- Le rapport d'existence, d'évaluation et d'expertise du terrain.

**Cas vente particulier à particulier :**

6,25%.

- copie de l'acte de propriété du bien immobilier
- le certificat négatif d'hypothèque dudit bien (datant de moins de 03 mois);
- le rapport d'existence, d'évaluation et d'expertise du bien établi par l'expert agréé.

**Cas de la construction d'un logement:**

6,25%.

- l'acte de propriété et le livre foncier du terrain de la maison;
- le certificat négatif d'hypothèque dudit bien (datant de moins de 03 mois);
- le permis de construire relatif aux travaux en cours de validité ;
- le devis descriptif et estimatif des travaux approuvé par l'expert désigné par la banque ;
- le planning prévisionnel de réalisation de la construction.

h.



الملحق رقم 02

بنك الفلاحة و التنمية الريفية  
Banque de l'Agriculture et du Développement Rural



تقطنون بالمناطق الريفية  
تريدون الشروع في

أجزاء مسكن (بناء ذاتي) توسعة إعادة تهيئة أو تجديد منزلكم

بنك البدر يضع في  
ممتناولكم

القرض العقاري  
في الوسط الريفي

• مرافقة للصفحة الوطنية للسكن  
• صيغة التمويل التقليدية

جميعتين  
2  
شورتين

290 وكالة وأكثر من 1000 أخصائي ومكلف بالزبائن للتكفل لكم ونصحكم



بنك الفلاحة و التنمية الريفية  
Banque de l'Agriculture et du Développement Rural

Vous habitez en zone rurale  
Vous voulez entamer

L'AUTO CONSTRUCTION D'UNE HABITATION  
L'EXTENSION  
LE REAMENAGEMENT  
LA RENOVATION DE VOTRE MAISON

La BADR, met à votre disposition

Le Crédit immobilier en milieu rural

2 possibilités de financement

- En accompagnement avec la CNL
- Formule classique de financement

290 agences et plus de 1000 chargés de clientèle et experts clients pour vous prendre en charge et vous conseiller.

## الملحق رقم 03

DECISION

- Vu la
- Vu l.
- Vu
- vu la demande de crédit «V.S.P» formulée par Madame Y
- Vu la délibération du Comité de Crédit Régional, réuni en date du Procès Verbal n°

Il a été décidé:

ARTICLE 1 / Il est consenti à:

Madame née le  
w.Béjaia

Un prêt **Bonifié jeune** pour l'achat d'un logement promotionnel collectif  
Selon la formule «Vente Sur Plan» auprès d'un promoteur immobilier.  
D'un montant de 7.615.000,00 D.A sur une durée de ans dont 36 mois  
De différé à un taux d'intérêt de 1 % l'an.

ARTICLE 2 / Ce crédit sera formalisé par l'agence conformément aux dispositions de:

~~Le présent prêt sera formalisé par l'agence conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi n° 12/2015 relative à la réforme de la structure des établissements de crédit et de la loi n° 12/2015 relative à la réforme de la structure des établissements de crédit et de la loi n° 12/2015 relative à la réforme de la structure des établissements de crédit.~~

ARTICLE 3 / Le présent prêt ne pourra être réalisé qu'après accomplissement des formalités contractuelles avec recueil de la **garantie d'hypothèque de premier rang** au profit de la Banque, dans les délais réglementaires sur le logement objet de financement, de type F3' portant lot n° , étage , bloc , faisant partie du projet logements promotionnels collectifs, sis à wilaya , initié par le promoteur immobilier

## الملحق رقم 04



**الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط**  
**Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance**

CNEP/BANQUE : société par action au capital social de 46 000 000 000.00 DA  
 Siège sociale : 61, RUE SOUIDANI BOUDJEMAA, CNE/ CHERAGA, W/ Alger.

عقد قرض عقاري بنسبة فائدة مخفضة  
 لشراء مسكن حسب صيغة البيع على التصاميم  
 رقم .....

بين:

- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، مختصر "CNEP-Banque"، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 46.000.000.000 دج، الكائن مقره ب: 61 شارع سويداني بوجمعة، بلدية شراكة، ولاية الجزائر، ممثل ..... بصفته مدير ..... الكائنة ب: شارع ..... لديه كامل السلطة بهذا الصدد،

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك"

من جهة،

السيدة: .....  
 العنوان: .....  
 الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية ا .....  
 الصادرة بتاريخ ..... ب: بلدية ..... ولاية بجاية

متصرفة لحسابها  
 المسمى "المقرض"

من جهة اخرى،

الذين اتفقا وحددوا حسب ما يلي، الشروط العامة والخاصة للقرض



9.1  
9.1.1  
9.1.1.1

1- الشروط العامة

**المادة 1: موضوع، مبلغ و مدة القرض.**  
يمنح المقرض للمستدين (المستدينين) قرض عقاري بنسبة فائدة مخفضة حسب الأجال و الشروط المذكورة أسفله. تحدد غاية، مبلغ و مدة القرض حسب الشروط الخاصة التابعة لهذا العقد.

**المادة 2: مصاريف دراسة و تسيير القرض – عمولة الالتزام.**  
1. يتحمل المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، مصاريف دراسة و تسيير ملف القرض.  
2. يدفع المستدين (المستدينين)، للمقرض عمولة تسمى عمولة التزام. تحسب عمولة الالتزام حسب المبلغ الغير معاً من القرض الممنوح المذكور في المادة 2 من الشروط الخاصة. تدفع هذه العمولة عند استعمال أي دفعة من القرض.  
تحسب عمولة الالتزام على اساس عدد ايام الفترة السارية بين اليوم الستين (60) التابع لإمضاء هذا العقد و تاريخ استعمال الدفعة الأولى للقرض. أما بالنسبة للاستعمالات الأخرى، الفترة المستعملة كقاعدة لحساب العمولة توافق عدد الأيام المنصرمة بين التواريخ المختلفة لتعبئة الدفعات.  
2. تحدد المبالغ التي تمثل مصاريف دراسة و تسيير ملف القرض و عمولة الالتزام بموجب الشروط الخاصة.

**المادة 3: تخصيص القرض.**  
يمنح القرض بنسبة فائدة مخفضة، موضوع هذا العقد، و يستعمل حصرياً لتحقيق الموضوع المذكور في الشروط الخاصة. يحتفظ المقرض بحق المراقبة، في أي وقت و بأي وسيلة يراها ضرورية، للاستعمال الفعلي للقرض.

**المادة 4: استعمال القرض – تعليمات الدفع.**  
يستعمل المستدين (المستدينين) القرض العقاري بنسبة فائدة مخفضة لتحقيق أحد الأغراض التالية، حسب ما هو منصوص عليه في المادتين الأولى و الثانية من الشروط الخاصة لهذا العقد:

- قرض لبناء مسكن ريفي
- قرض لشراء مسكن ترفوي جماعي جاهز لدى مقاول عقاري.
- قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي جاهز لدى مقاول عقاري.
- قرض لشراء مسكن ترفوي جماعي حسب صيغة البيع على التصاميم
- قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي جماعي حسب صيغة البيع على التصاميم

**المادة 5: تسديد القرض.**  
**1 مهلة تسديد القرض:**

يمكن لكلا الطرفين الاتفاق، حسب غرض القرض، على مهلة التسديد. تحدد هذه المهلة، في هذه الحالة، حسب الشروط الخاصة لهذا العقد. تنتقص مهلة التسديد من مدة القرض كما هو محدد في الشروط الخاصة لهذا العقد. تنتج عن القرض أو الدفعات المستعملة، طيلة مهلة التسديد، فوائد ابتداء من يوم التعبئة، حسب النسبة المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد. تدفع هذه الفوائد شهرياً عند التاريخ الموافق لتاريخ تعبئة الدفعات أو مجمل القرض.

**2 تسديد القرض.**  
يسدد المقرض على أقساط شهرية ثابتة. يشمل كل قسط جزء أساسي من القرض، الفوائد بالنسبة المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد، تحسب بقسمة المبلغ المتبقي الواجب تسديده و مبلغ التأمين.

يسدد القسط الأول بعد انتهاء مهلة التسديد حسب ما هو منصوص في الشروط الخاصة لهذا العقد. يمكن أن يكون التسديد، بطلب من المستدين (المستدينين)، قبل انتهاء مهلة التسديد شرط أن يوافق المقرض. يسدد المستدين (المستدينين) الأقساط الشهرية للقرض عن طريق أقناعات مباشرة من الحساب (الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط – بنك البريدي أو الخزينة العمومية)، مفتوح لهذا الغرض من طرف المستدين (المستدينين) حسب ما هو منصوص في الشروط الخاصة لهذا العقد.

و في هذا الإطار، يلتزم المستدين (المستدينين) بضمان تغطية مسبقة، كافية و متوفرة في الحساب.

**3 التسديد المسبق:**  
يمكن للمستدين (المستدينين) أن يسدد مسبقاً كل القرض الممنوح أو جزءاً منه، على أن توفى الشروط التالية:

- التسديد الجزئي المسبق:
- إن كل تسديد جزئي لا يمكنه، في أي حال من الأحوال، أن يكون مبلغه أقل من اثني عشر (12) قسط شهري.
- التسديد الكلي المسبق:
- إن كل تسديد كلي ينتج عنه عند التحصيل، للمادة المقرض، تعويض يساوي الفوائد الغير محصلة للأقساط الثلاثة (03) التالية لتاريخ التسديد.

**المادة 6: الفوائد - فوائد عن التأخير و عقوبات التأخير.**

**1. الفوائد:**

- 1.1.6. يُنتج عن المبلغ المقرض فوائد ابتداء من اليوم الأول لاستعمال القرض إلى غاية يوم التسديد الفعلي للقرض.
  - 2.1.6. تحدد نسبة الفوائد المخفضة، عند تاريخ الإمضاء، وفقا للشروط الخاصة لهذا العقد.
  - 3.1.6. في حال عدم الموافقة، يجب على المستدين (المستدينين) تسديد كامل المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.
- 2. الفوائد عن التأخير - عقوبات التأخير**
- 1.2.6. إن أي مبلغ مستحق في الأصل و/أو الفوائد الواجب قضاؤها الخاصة بهذا القرض و الغير مدفوعة من طرف المستدين عند حلول الأجل، لأي سبب كان، سيتحمل عنها فوائد إجبارية ابتداء من تاريخ وجوب الدفع إلى غاية تاريخ الدفع الفعلي. نسبة تعادل النسبة المنصوص عليها في الشروط الخاصة لهذا العقد، بزيادة 2 % سنويا كعقوبة تأخير.
  - 2.2.6. يُنتج عن أي قسط غير موافق في تاريخه فوائد عن التأخير و عقوبات تأخير تحسب بقسمة أيام التأخير على 360 و هذا حسب المعادلة التالية :  $(C) X (T) X (N)$

360

C: قسط التسديد الشهري  
T: نسبة الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد بزيادة 2 % سنويا.  
N: عدد أيام التأخير

**المادة 7: الضمانات.**

من أجل تأكيد و ضمان تسديد القرض المتفق عليه و كذا الفوائد، الرسوم، التكاليف، العمولات و الضرائب، يخصص المستدين (المستدينين) لفائدة المقرض، الذي يوافق، رهن من الدرجة الأولى على الممتلك العقاري المعين في الشروط الخاصة لهذه الاتفاقية. في حال إذا ما كان الممتلك العقاري، موضوع المنح المالي للمقرض، لا يمكن رهنه بسبب عدم استكمال إجراءات نقل حق الملكية جزاء مشاكل متعلقة بتسيير العقار، و لكن مثبته بحقوق أكيدة و مضمونة، في هذه الحالة يقع الضمان على واحد أو أكثر من الممتلكات العقارية، تسمى ممتلكات بديلة تكون قيمتها تساوي أو تفوق القيمة الناتجة عن جمع قيمة الممتلك المعول، مبلغ التمويل الممنوح و النتائج الناجمة عن التمويل و هذا عند انتهاء أجل التسديد المتفق عليها في هذا العقد.

يكون الرهن حول الممتلك على الطبيعة المتواجد عليها، يتبع و يتعامل مع جميع المتطلبات الحالية و المستقبلية " المصرح بها و الغير مصرح بها "، استخداماته الفعلية و الفعالة، بناءاته و ملحقاته دون أي استثناء أو تحفظ.

في حال تدهور أو انخفاض قيمة الممتلكات المعينة للضمان لأي سبب كان فإن المقرض يحتفظ لنفسه بحق المطالبة بضمان آخر يعادل قيمته.

**المادة 8: التامينات:**

**1. تأمين الوفاء و العجز التام و النهائي للمستدين:**

يصرح المستدين و الشريك بالدين (أو الكفيل)، كل على حدى بخصوص القرض، الانخراط في العقد الجماعي للتأمين ضد أخطار الوفاء أو الوفاء و العجز التام و النهائي المسجل لدى كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) لفائدة المقرض (الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك) و يلتزم (بالتزام) بدفع مبلغ التأمين المحسوب حسب مبلغ القرض الممنوح بمجرد تعبئة القرض مع ضمان استمرار صلاحيته إلى غاية انقضاء الدين بالشروط التالية:

- تغطية الوفاء فقط : 100 % من باقي المبلغ المستحق السداد .
- تغطية الوفاء + العجز التام و النهائي : 100% من باقي المبلغ المستحق السداد + 20% في حالة الوفاء جراء حادث يدخل التأمين حيز التنفيذ بمجرد تعبئة القرض، بعد أن يدفع المستدين و الشريك بالدين (أو الكفيل) اثني عشرة (12) قسط تأمين شهري التي تمثل مؤونة تسمح بتغطية تأخيرات احتمالية عند دفع أقساط القرض.

في حال وجود مهلة للتسديد، يجب أن يتم دفع المؤونة (12 قسط) عند تعبئة الدفعة الأولى. يحسب مبلغ قسط التأمين على أساس مجموع القرض الممنوح.

خلال مدة مهلة للتسديد، المبلغ الباقي للسداد يساوي المبلغ المؤمن (قيمة القرض الممنوح). في حال وقوع خسائر خلال هذه الفترة، تدفع شركة التأمين تعويض يساوي المبلغ المؤمن. يستعمل التعويض الذي يدفعه كارديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) لتسديد القرض المحتيا و كل المصاريف المستحقة للبنك أما عن الفائض المحتمل فيدفع إلى المؤمن (على قيد الحياة) في حال وجود شريك بالدين، أو للورثة فيما يخص المؤمن المتوفى.

عدم تسديد بوليصة التأمين من طرف المستدين و الشريك بالدين (أو الكفيل)، يترتب عليه الحق في فسخ هذا العقد و التسديد الكلي و الفوري للقرض المستعمل، مشمولاً بالفوائد الناتجة و المصاريف الأخرى.

يجب التصريح بأي خسائر للمؤمن كتابيا وفقا للشروط المحددة في وثيقة الإعلام المتعلقة بالشروط العامة للعقد الجماعي الموقع من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط عند لدى كارديف الجزائر Cardif El Djazaïr يعلم المستدين و الشريك بالدين (أو الكفيل).

كما يجب التحديد بأن مبلغ القرض و كذا مشتقاته و توابعه، لا يعتبر مسددا إلا إذا استوفاه المقرض من كارديف الجزائر Cardif El Djazaïr على سبيل الإحلال.

المستدين و الشريك بالدين (أو الكفيل) بإمكانه عقد تأمين ضد خطر الوفاء أو العجز التام و النهائي لتغطية كامل مدة القرض لدى شركة التأمين قبل تعبئة القرض، حيث يجب دفع قسط التأمين دفعة واحدة (FLAT).

**2. التأمين ضد الكوارث الطبيعية.**

يجب على المستدين (المستدينين)، بموجب المرسوم رقم 03 - 12 الصادر بتاريخ 26/08/2003 المتعلق بضرورة التأمين ضد الكوارث الطبيعية و تعويض الضحايا، أن يكتب (بكتيب) عقد تأمين ضد الكوارث الطبيعية مع تنازل لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك الذي يحل محله (محلهم) في التعويض و ضمان استمرار صلاحيته حتى استيفاء الدين.



المادة 4:1-1  
أن يظن  
أن  
تأليفها الصادر  
أن أي طلب

8.3 التامين ضد الإفلاس: يجب على المستدين (المستدينين)، فيما يخص جميع أنواع القروض المذكورة في المادة 4 أعلاه و مهما كانت نسبة القرض/قيمة الممتلك ، أن يكتب (يكتبوا) تاميناً ضد "خطر الإفلاس" لدى شركة ضمان القرض العقاري (Société de Garantie du Crédit Immobilier).

المادة 9: الضرائب، الحقوق و الرسوم: الضرائب، الحقوق و الرسوم و المبالغ الأخرى الجبائية بما فيها حقوق الطابع البريدي و حقوق التسجيل الموجودة و التي يمكن أن توجد عند الإمضاء و التنفيذ أو انتهاء صلاحية هذا العقد. في حال ما إذا كانت المبالغ المستوجبة على المستدين (المستدينين) خالية من الضرائب، الحقوق و الرسوم و / أو استقطاعات من المبلغ الأساسي، يلتزم المستدين (المستدينين) بزيادة المبالغ المعينة بحيث تكون النتيجة بعد اقتطاع الضرائب، الحقوق و الرسوم و / أو استقطاعات من المبلغ الأساسي، أن يتحصل المقرض على مبلغ يساوي المبلغ الذي كان من المفروض أن يتلقاه في حالة غياب هذا الاقتطاع.

المادة 10: تضامن و عدم استقلالية المستدينين الشريكين بالدين.  
10.1 يلتزم كل من المستدينين الشريكين بالدين على تنفيذ كافة الالتزامات الناجمة عن هذا العقد حيث يستطيع المقرض إلزام كل واحد منهم على حدى لتنفيذ كافة الالتزامات الملقاة على عاتقهما.  
10.2 يستطيع المقرض أن يقاضي كلا المستدينين في نفس الوقت أو كل على حدى على مجموع الدين دون أن يتحلى الشريك بالدين بإمكانية المناقشة. المتابعات القضائية ضد أحد المستدينين لا تمنع المقرض من ملاحقة الشريك الآخر.  
10.3 تسديد المبلغ من طرف أحد المستدينين يعفي الشريك الآخر.  
10.4 بعد المبلغ الناتج من هذا العقد غير إنقاسي. يمكن للمقرض أن يطالب أحد المستدينين، من اختياره، بالمبلغ الكلي للدين، دون أن يكون للمستدين المطالبة بحق الانقسام. نفس الإجراء يتخذ اتجاه ورثة المستدين.  
10.5 يصرح كلا المستدينين علنياً، بموجب هذا العقد، إعطاء التفويض المطلق لكل واحد التصرف باسم الآخر فيما يخص كل العمليات المتعلقة بهذا القرض.  
10.6 يمكن لكلا المستدينين الاحتجاج، كل على حدى، على الإجراءات المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة 11: تصريحات، ضمانات و التزامات المستدينين.

11.1 تصريحات و ضمانات المستدينين:  
يصرح و يضمن المستدين (المستدينين) للمقرض ما يلي:  
11.1.1 أن جميع المعلومات المعطاة للمقرض، في إطار هذا العقد، صحيحة و كاملة و أنهم ليست لديهم أي معلومة من شأنها أن تؤثر على قرار موافقة المقرض على هذا القرض، في حال إذا تم التصريح بها.  
11.1.2 أن الوثائق المسلمة للمقرض قانونية و صريحة و تعطي صورة مطابقة للحالة المدنية، الحالة الوظيفية و مداخيل المستدينين.

11.2 التزامات المستدينين:

إلى حين استيفاء جميع المبالغ المستحقة من طرف المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، يلتزم المستدين (المستدينين) إتجاه المقرض بعدم التنازل أو الموافقة على منح ضمان للدفع و / أو تسديد أي دين، أو منح حق إمتياز للدفع مهما كانت طبيعته، يقع على:  
- الممتلكات المقدمة كضمان في إطار هذا العقد كما هو منصوص عليها في الشروط الخاصة.  
- مداخيله الحالية.

المادة 12: وقف الاستعمال – التسديد المسبق.

يمكن للمقرض، إذا ارتأى ذلك مع كامل السلطة، أن يفسخ هذا العقد، دون إشعار مسبق أو مقاضاة و يطلب التسديد المسبق و الكامل لكل القرض إذا طرأ أحد الأمور التالية:  
12.1 عدم دفع المستدين (المستدينين) في التاريخ المناسب، و ذلك بترامك ثلاثة (03) أقساط فما يخص تسديد القرض.  
12.2 عدم دفع المستدين (المستدينين) مبلغ القسط الواجب تسديده كما هو منصوص في هذا العقد.  
12.3 عدم تنفيذ المستدين (المستدينين) أحد واجباته و / أو عدم إحترام أي من التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.  
12.4 إلقاء المستدين (المستدينين) بتصريحات خاطئة أو أن هذه التصريحات لم تعد صحيحة.  
12.5 في حال أن تكون المعلومات أو الوثائق المقدمة من طرف المستدين (المستدينين) ليس لها أساس من الصحة.  
12.6 في حال تدهور أو نقص في قيمة أي من الممتلكات المقدمة كضمان بموجب المادة 7 من هذا العقد.  
12.7 في حال استعمال هذا القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في الشروط الخاصة لهذا العقد.  
12.8 في حال عدم استعمال القرض الممنوح في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء هذا العقد.  
يمكن للمقرض إنهاء عقد القرض و المطالبة بالتسديد الكلي للقرض في حال حدوث أمر من الأمور السالفة الذكر و هذا دون أن يحتج المستدين (المستدينين)، بأي سبب كان ، بعدم إنتهاء أجل التسديد المحدد في الشروط الخاصة لهذا العقد.  
في حال حدوث أي من الأمور المذكورة أعلاه، يخاطر المقرض المستدين (المستدينين) بأي طريقة مع إشعار بالإستلام، يرسل إلى العاوين الشخصية المذكورة في الشروط الخاصة لهذا العقد، عن وجوب تسديد القرض تطبيقاً لترتيبات هذه المادة.

المادة 13: الشرط الجزائي.

في حال إضرار المقرض، بفرض تحصيل قرضه، اللجوء إلى القضاء أو إشخاذ أي إجراء، يحق له الاستفادة، علاوة على الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد، من تعويض شهري يساوي 2 % من مبلغ القرض الواجب تسديده و هذا بعد شهر ابتداء من تاريخ تنفيذ الإجراء المتخذ.  
يعطى هذا التعويض للمقرض دون الرسوم، الأتعاب و المصاريف المترتبة عن الإجراءات المتخذة.

**المادة 14: القوة القاهرة.**

إن أي ظرف خارج عن إرادة الطرفين، غير متوقع، لا يقهر و لا يقاوم، يحدث بعد تاريخ دخول ترتيبات هذا العقد حيز التنفيذ و يعيق تنفيذها العادي يعد قوة قاهرة.  
إن أي طرف يتعرض لقوة قاهرة يجب أن يخطر الطرف الآخر كتابيا في أجل 15 يوم من تاريخ وقوعها.

**المادة 15: عدم التنازل.**

لن يعتبر المقرض متنازلا عن حقوقه المتحصل عليها في هذا العقد و / أو عن الضمانات لعدم إستغلال هذه الحقوق، أو استغلالها إستغلالا جزئيا أو مع تأخير أو أنه إستغل واحدا منها فقط.

**المادة 16: اختيار الموطن.**

لأجل تنفيذ هذه الإتفاقية و ما ينجم عنها، يختار الأطراف كموطن العناوين المذكورة أعلاه.  
إن أي تغيير لعناوين أحد الطرفين يجب إرساله على الفور للطرف الآخر.  
يتم الإتفاق على أن كل طرف يتصل به في العنوان المذكور أعلاه، حتى في حال عدم الإخطار بتغيير العنوان المذكور أعلاه. إن كل إشعار يبعث به لأي سبب كان من الطرف الآخر عن طريق بريد مسجل مع إشعار بالإستلام أو عن طريق محضر، يرَد غير مستلم لسبب "غير مطلوب" أو "غير ساكن في العنوان المذكور" أو لأي سبب كان، يعد صحيحا.

**المادة 17: القانون و الاختصاص القضائي.**

- 17.1 يطبق القانون الجزائري على هذا العقد.
- 17.2 إن أي اختلاف ينجم عن هذا العقد سيتم عرضه على المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقر المحدد في مقدمة هذا العقد.
- 17.3 يبدي المستدين (المستدينين) موافقتهم على أن الاختصاص القضائي لا يعيق حق المقرض في البحث أو التحصل على إجراءات تحفظية أمام أي محكمة قبل و بعد و خلال أو في حالة غياب إجراء قانوني.
- 17.4 يوافق المستدين (المستدينين)، دون أي تراجع، من الآن فصاعدا الإصياح للسلطة القضائية المختصة.

**المادة 18: الدخول حيز التنفيذ.**

تدخل هذه الإتفاقية حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ امضاءها.

حزر ب: بجاية

يوم: .....

عدد النسخ الأصلية: 06

المقرض:

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

المستدين:

السيدة: .....

الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية .....

الصادرة بتاريخ ..... ب: بلدية ....., ولاية

(مسبوقه بعبارة " قرئ وصدق عليه")

**ب - شروط خاصة**

**قرض لشراء مسكن ترقوي جماعي حسب صيغة البيع على التصاميم**

**المادة 1: موضوع، مبلغ ومدة القرض.**

يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك لفاندة:

السيدة: .....، المولودة في: ..... ب: .....، ولاية .....  
العنوان: بلدية .....، دائرة .....، ولاية بجاية

قرض عقاري بنسبة فائدة مخفضة بمبلغ: ..... دج، (..... دينار جزائري)، يوفى على مدة: ..... سنة، مدفوع عن طريق أقساط شهرية

**المادة 2: تخصيص القرض.**

يخصص القرض الممنوح المذكور أعلاه للتمويل الجزئي لشراء مسكن ترقوي جماعي حسب صيغة البيع على التصاميم لدى المقاول العقاري .....، والمتكون من: شقة سكنية من نوع F. للعمارة ..، الطابق ..، الحصة رقم ..، ذو مساحة: ..... م<sup>2</sup> الواقعة بالمكان المسمى طريق .....، بلدية .....، دائرة و ولاية .....، برنامج ..... مسكن ترقوي جماعي

**المادة 3: مصاريف دراسة و تسيير القرض - عمولة الالتزام.**

3.1- يدفع المستدين للمقرض، دفعة واحدة (FLAT)، مبلغ: ..... دج، الذي يمثل مصاريف دراسة و تسيير القرض.  
3.2- يدفع المستدين للمقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد على ألف (1 / 1000).

**المادة 4: الفوائد.**

تنتج عن المبلغ المقترض فائدة تفضيلية تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية ب: 6 % سنويا. غير أنه، وطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 87-10 الصادر بتاريخ 2010/03/10، فإن نسبة الفائدة التي تقع على عاتق المستدين تحدد ب 1% سنويا.  
الدعم المقدر ب: 5 %، الذي يمثل الفرق بين نسبة الفائدة التفضيلية (6 %) و نسبة: 1% التي يتحملها المستدين، يقع على عاتق الخزينة العمومية.

**المادة 5: تعبئة القرض**

يعا القرض، موضوع هذا العقد، حسب:

1.5 في حال ما إذا كان عقد البيع على التصاميم مبرم:  
على ثلاثة (03) دفعات، كالتالي:

الدفعة الأولى: خمسة عشرة بالمائة (15 %) من ثمن البيع، ما يعادل ..... دج، عند إتمام الأساسات.  
تعبأ هذه الدفعة في حساب المقترض ثم يحول المبلغ إلى حساب المقاول العقاري، وذلك بعد تحصيل الرهن من الدرجة الأولى لفائدة ص.وت.إ.بنك مشهر بالمحافظة العقارية، و اكتتاب التأمينات المذكورة في المادة 9 أذناه.  
الدفعة الثانية: خمس و ثلاثون بالمائة (35 %) من ثمن البيع، ما يعادل ..... دج، عند اتمام الأشغال الكبرى بما في ذلك المساحة و الجدران الخارجية و الداخلية.  
تعبأ هذه الدفعة في حساب المقترض ثم يحول المبلغ إلى حساب المقاول العقاري.  
الدفعة الثالثة: خمس و عشرون بالمائة (25 %) من ثمن البيع، ما يعادل ..... دج، عند اتمام كافة الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات و الشبكات المختلفة و كذا التهينات الخارجية.  
تعبأ هذه الدفعة في حساب المقترض ثم يحول المبلغ إلى حساب المقاول العقاري.  
الدفعة الرابعة: خمس بالمائة (5 %) من ثمن البيع، ما يعادل ..... دج، عند تحرير محضر حيازة الممتلك العقاري من طرف الموثق

تعبأ هذه الدفعة في حساب المقترض ثم تقديم شيك بنكي للموثق المكلف بتحرير محضر حيازة الممتلك العقاري.  
لا يتم تعبئة أي دفعة إلا بعد معاينة دفع المساهمة الشخصية الموافقة لكل دفعة.



\* 2.5 في حال ما إذا كان عقد البيع على التصاميم لم يبرم بعد:

على خمس (05) دفعات، كالتالي:

الدفعة الأولى: عشرون بالمائة (20%) من ثمن البيع، ما يعادل ..... دج، عند إمضاء عقد البيع على التصاميم.

تعباً هذه الدفعة في حساب المقرض ثم تقديم شيك بنكي للموثق المكلف بتحرير عقد البيع على التصاميم، وذلك بعد اكتتاب المقرض للتأمين ضد الإفلاس و التأمين ضد خطر (الوفاة) أو (الوفاة+العجز التام و النهائي) مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك.

الدفعة الثانية: خمسة عشرة بالمائة (15%) من ثمن البيع، ما يعادل ..... دج، عند إتمام الأساسات.

تعباً هذه الدفعة في حساب المقرض ثم يحول المبلغ إلى حساب المقاول العقاري، وذلك بعد تحصيل الرهن من الدرجة الأولى لفائدة ص.وت.إبنك مشهر بالمحافظة العقارية، و التأمين ضد أخطار الكوارث الطبيعية مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك.

الدفعة الثالثة: خمس و ثلاثون بالمائة (35%) من ثمن البيع، ما يعادل ..... دج، عند إتمام الأشغال الكبرى بما في ذلك المساحة و الجدران الخارجية و الداخلية.

تعباً هذه الدفعة في حساب المقرض ثم يحول المبلغ إلى حساب المقاول العقاري.

الدفعة الرابعة: خمس و عشرون بالمائة (25%) من ثمن البيع، ما يعادل ..... دج، عند إتمام كافة الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات و الشبكات المختلفة و كذا التهنيات الخارجية.

تعباً هذه الدفعة في حساب المقرض ثم يحول المبلغ إلى حساب المقاول العقاري.

الدفعة الخامسة: خمس بالمائة (5%) من ثمن البيع المتبقي، ما يعادل ..... دج، عند تحرير محضر حيازة الممتلك العقاري من طرف الموثق.

تعباً هذه الدفعة في حساب المقرض ثم تقديم شيك بنكي للموثق المكلف بتحرير محضر حيازة الممتلك العقاري. لا يتم تعبئة أي دفعة إلا بعد معاينة دفع المساهمة الشخصية الموافقة لكل دفعة.

(\*): ضع العلامة في الإطار الملائم.

#### المادة 6 : مهلة تسديد القرض.

تعطى مهلة لتسديد القرض مقدرة بـ: 36 شهر لفائدة المستدين.

#### المادة 7 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين.

يستهلك القرض على ..... دفعات شهرية ثابتة تقدر بـ: ..... دج، شاملة لقسط التأمين. يتفق المستدين ويوافق على تسديد الأقساط الشهرية المتعلقة بالقرض الحالي عن طريق اقتطاعات مباشرة في الحساب البنكي المفتوح لهذا الغرض في وكالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك: ..... تحت رقم: ..... باسم السيدة: .....

إن الفوائد المضافة أو الأقساط الشهرية المستحقة الغير مسددة في تاريخها المحدد، تحسب بنسبة فائدة تفضيلية قدرها 06% مشمولة بالفوائد عن التأخير وكذا عقوبات التأخير.

#### المادة 8 : الضمانات.

الرهن: لضمان تسديد القرض المثقف عليه والفوائد، الرسوم والتكاليف، العمولات والضرائب، يوافق المستدين على تخصيص رهن من الدرجة الأولى على المسكن المشار إليه في المادة 2 اعلاه وكذا توسيعه أو تعليته، لفائدة المقرض.

## المادة 9 : التأمينات.

تأمين الوفاة والعجز التام والنهائي للمستدين: يسجل المستدين لدى كريديف الجزائر (Cardif El Djazaïr) لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، تامينا يغطي الأخطار التالية:

- الوفاة فقط بالنسبة للمستدين الرئيسي: نسبة التامين: 100%، مبلغ القسط الشهري ..... دج
- الوفاة + العجز التام والنهائي بالنسبة للمستدين الرئيسي: 100%، مبلغ القسط الشهري ..... دج
- الوفاة فقط بالنسبة للشريك بالدين أو الكفيل: نسبة التامين: 100%، مبلغ القسط الشهري ..... دج
- الوفاة + العجز التام والنهائي بالنسبة للشريك بالدين أو الكفيل: نسبة التامين: 100%، مبلغ القسط الشهري ... دج
- التامين ضد الكوارث الطبيعية: بمجرد استكمال البناء، يكتبب المستدين مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، تامينا ضد مخلفات الكوارث الطبيعية مع ضمان استمرار صلاحيته طوال مدة القرض.
- التامين ضد الإفلاس: بوقوع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تامين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك مهما كانت نسبة القرض / قيمة الممتلك. يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التامين دفعة واحدة (FLAT)، بحسب بنسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري.

حزب ب: بجاية

يوم: .....

عدد النسخ الأصلية: 06

المقرض:

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

المستدين:

السيدة: .....

حاملة لبطاقة التعريف الوطنية البيومترية .....

الصادرة بتاريخ ..... ب: بلدية ....., ولاية .....

(مسبوقة بعبارة " قرئ وصدق عليه")

# قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

أ. القرآن الكريم

أ. الكتب

1. أنطوان الناشف، خليل الهندي، العمليات المصرفية وسوق المالية، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، 1998.
2. أنور الطلبة، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث الأزاريطة، الإسكندرية، 2004.
3. إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
4. إبراهيم نبيل السعد، نحو قانون خاص بالائتمان، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1991.
5. إبراهيم نبيل السعد، الضمانات غير مسماة في القانون الخاص وقانون الالتزامات وقانون الأموال (دراسة مقارنة)، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2000.
6. إسحاق إبراهيم المنصور، نظرية القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، د.س.ن.
7. إلياس أبو عيد، نماذج عقود واتفاقات، جزء الثاني، طبعة الثانية، ب.د.ن، بيروت، 1996.

8. السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني آثار الالتزام، الجزء الثاني، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1952.
9. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني العقود التي تقع على الملكية (الهيئة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح)، الجزء الخامس، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1952.
10. السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، (التأمينات الشخصية والعينية)، الجزء العاشر، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
11. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك (دراسة في طرق استخدام النقود من طرف البنوك مع إشارة إلى التجربة الجزائرية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
12. الصغير محمد المهدي، قانون حماية المستهلك، دراسة تحليلية مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2015.
13. بهاء الدين مسعود، سعيد خويرة، الآثار المترتبة على عقد التأمين من المسؤولية المدنية (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، الشامل للنصر والتوزيع، فلسطين، 2017.
14. جلال علي العدوي، أحكام الالتزام (دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني)، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1993.
15. زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
16. سليمان مرقص، التأمينات العينية في التقنين المدني الجديد، الطبعة الثانية، مطابع دار النشر للجامعات المصرية، مصر، 1959.

17. شراين حمزة، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان، دار هومه، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
18. صالح الحميد العلي، المؤسسات المالية الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، الطبعة الأولى، دار النوادر، سوريا، 2008.
19. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان، المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002.
20. عبد القادر محمد شهاب، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتاب القانونية، مصر، 2008.
21. عبد المنعم مولي إبراهيم، حماية المستهلك، دراسة مقارنة، طبعة الأولى، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
22. علي البارودي، القانون التجاري (العقود التجارية، عمليات البنوك، الأوراق التجارية والإفلاس)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1998.
23. علي بولحية بن خميس، القواعد العامة لحماية المستهلك والمسؤولية المترتبة عنها في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2000.
24. علي جمال الدين عوض، عمليات البنوك من الوجهة القانونية (دراسة للقضاء المصري والمقارن وتشريعات البلاد العربية)، طبعة مكبرة، د.م.ن، 1993.
25. فيلاي علي، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، مطبعة الكاهنة، الجزائر، 1997.
26. قادري محمد الطاهر، المصاريف الإسلامية بين الواقع والمأمول، مكتبة حسن العصرية لطباعة والنشر والتوزيع، لبنان، 2014.

27. لقزويني شاكور، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002.
28. محمد بودالي، حماية المستهلك في القانون المقارن (دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي)، دار الكتاب الحديث، القاهرة، 2006.
29. محمد جمال الدين زكي، العقود المسماة (الصلح، الهبة، القرض، الدخل الدائم والعارية)، مطابع دار الكتاب العربي، مصر، 1960.
30. محمد حسين، الوجيز في نظرية الالتزام، المؤسسة الوطنية للكتب، الجزائر، 1983.
31. مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري (مقدمة الأعمال التجارية والمؤسسة التجارية والشركات التجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، 1993.
32. همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية (الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، رهن الحيازي، حقوق الامتياز) منشأة المعارف، الإسكندرية، 2010.

### III. الأطروحات والمذكرات

#### أ. الأطروحات

1. براحلية زوبير، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2017.
2. مناع ابتسام، النظام القانوني للقرض العقاري الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017.

ب. مذكرات الماجستير

1. سعد الدين نوال، الحماية القانونية للمستهلك في مجال القروض الاستهلاكية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2016.
2. طالي لطيفة، القرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002.
3. محمد نور الدين الأردنية، القرض الحسن في الفقه الإسلامي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الفقه والتشريع، جامعة بو النجاج الوطنية، فلسطين، 2010.

ج. مذكرات الماستر

1. جعيد نعيمة سلسبيل، جلال سمية، تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2020.
2. زكري أمين، الرهن الرسمي كضمانة عينية للقرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن باديس، مستغانم، 2019.
3. زوبير مصطفى، الرهن العقاري القانوني في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013.



4. زيغي حدة، حماية المستهلك في ظل عقد القرض الاستهلاكي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مسيلة، 2016.
5. لعصب عبد القادر، أزوا محمد، القرض العقاري كألية لتمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2014.

#### د. مذكرات تخرج من المدرسة العليا للقضاء

1. رملة لعلجة، الرهن الرسمي والقرض العقاري، مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الإجازة في القضاء، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، الدفعة الخامسة عشر، 2007.

#### IV. المقالات

1. بركات كريمة، "التزام المنتج بإعلام المستهلك"، مجلة معارف، العدد السادس، كلية الحقوق جامعة لبويرة، 2009، ص ص 151-170.
2. بن الدين فاطمة، "مفهوم القرض العقاري"، مجلة دراسة في الوظيفة العمومية، عدد الثالث، جوان، 2010، ص ص 104-116.
3. خالد رمول، "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة"، عقد البيع على التصاميم مجلة المفكر، العدد الخامس، جامعة بسكرة، الجزائر، 2010، ص ص 299-306.
4. علاوة بوتغرار، "مشكلة تجديد قيد الرهون والامتيازات القانونية والاتفاقية لفائدة البنوك والمؤسسات المالية"، مجلة موثق، عدد ثالث عشر، 2005، ص ص 27-43.

5. قورش ليلي، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، مجلة جزائرية للأبحاث والدراسات، العدد 03، المجلد 03، جوان 2020، ص ص 37-55.
6. معصري مريم، النظام القانوني لتأمين القرض الاستهلاكي في التشريع، د.م.ن، الجزائر، د.س.ن، ص ص 57-83.
7. يوسف محمد، مزيان محمد أمين، تأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة السياسية والقانون، العدد 18، الجزائر 2018، ص ص 45-60.

## V. النصوص القانونية

### أ. النصوص التشريعية

1. أمر رقم 66-156، مؤرخ في 8 يونيو 1996، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر، عدد 49، صادر في 11 يونيو 1966، معدل ومتمم.
2. أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
3. أمر رقم 03-11، مؤرخ في 26 سبتمبر 2003، يتعلق بالقرض والنقد، ج.ر، عدد 52، صادر في 01 سبتمبر 2010، معدل ومتمم بموجب الأمر 10-04، مؤرخ في 26 سبتمبر، 2010.
4. قانون رقم 90-10، مؤرخ في 14 أبريل 1990، يتعلق بالنقد والقرض، ج.ر، عدد 16، صادر في 08 أبريل 1990، ملغى.
5. قانون رقم 04-02، مؤرخ في 23 يونيو 2004، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج.ر، عدد 41، صادر في 27 يونيو 2004، معدل ومتمم.

6. قانون رقم 09-03، مؤرخ في 25 فبراير 2009، يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، ج.ر، عدد 15، صادر في 08 مارس 2008.

7. قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية، ج.ر، عدد 14، صادر في 6 مارس 2011.

#### ب. النصوص التنظيمية

1. مرسوم تنفيذي رقم 90-30، مؤرخ في 30 يناير 1990، يتعلق برقابة الجودة وقمع الغش، ج.ر، عدد 50، صادر في 31 يناير 1990.

2. مرسوم تنفيذي رقم 97-406، مؤرخ في 03 نوفمبر 1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر، عدد 37، صادر بتاريخ 19 يونيو 2014.

3. مرسوم تنفيذي رقم 10-87، مؤرخ في 10 مارس 2010، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو ريفي وبناء سكن ريفي، ج.ر، عدد 17، صادر بتاريخ 14 مارس 2010.

4. مرسوم تنفيذي رقم 12-85، مؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج.ر، عدد 11، صادر بتاريخ 26 فيفري 2012.

5. مرسوم تنفيذي رقم 13-378، مؤرخ في 09 نوفمبر 2013، يتضمن شروط وكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك، ج.ر، عدد 58، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 2013.

6. مرسوم تنفيذي رقم 14-181، مؤرخ في 05 يونيو 2014، يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ترقية العقارية محل الأملاك العقارية، المغطاة بضمان ترقية عقارية وكيفيات ذلك، ج.ر، عدد 37، صادر بتاريخ 19 يونيو 2014.

7. مرسوم تنفيذي رقم 15-114، مؤرخ في 12 مايو 2015، يتعلق بشروط وكيفيات العروض في مجال القرض الاستهلاكي، ج.ر عدد 24، صادر بتاريخ 13 مايو 2015.

#### VI. المحاضرات

1. عثمانى بلال، محاضرات في قانون حماية المستهلك الأوروبي، ملقاة على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2021.

#### VII. المقابلات

1. مقابلة مع حكيمة حرشاش، رئيسة قسم الائتمان في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بجاية، الجزائر، 30 ماي 2021.

2. مقابلة مع نظيرة تيغرين، رئيسة قسم الائتمان في البنك الوطني الجزائري BNA، بجاية، الجزائر، 22 جوان 2021.

3. مقابلة مع عثمانى، رئيس قسم الائتمان في بنك الفلاحة والتنمية الريفية، بجاية، الجزائر، 15 افريل 2021.

#### VIII. المداخلات

1. دوة آسيا، "عقد حفظ الحق"، مداخلات مقدمة في الملتقى الوطني (حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق)، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012.

.IX. القاموس

1. بن منصور الأنصاري الرويفعي الإفريقي تحقيق عبد الله إلى الكبير محمد أحمد حسن الله هاشم محمد الشادلي، لسان العرب، الطبعة الثالثة، دار المعارف، القاهرة، 1993.

ثانيا: باللغة الفرنسية

**\*Les Ouvrages**

1. BASTIN (J), la défaillance de paiement et sa protection, l'assurance-crédit, Paris, libraire générale de droit et jurisprudence, 1993.
2. Boris Starck ،Henri Roland et Laurent Boyer, Droit civil, \_\_ les obligations :2. Contrat ,6ème edition, Litec, Paris.
3. Flores (PH) et Biar Deau(G) « la protection de l'emprunteur : une notion menacée » D.AFF, 2000.
4. François Collar Duttileul et Philippe Delebeque, contrats civils et commerciaux, 4eme édition, Dalloz, paris. 1998.
5. F. Dekeuwer Defossez, droit bancaire, édition Dalloz, Paris,1995.
6. Jean Calais-Auloy et Frank Steinmetz, Droit de la consommation, 5ème édition, Dalloz, 2000.

7. Michel, Dagot, présentation de la loi du 13 juillet 1979 « le nouveau droit du crédit immobilier, loi du 13-07-1979 » journée du droit de l'entreprise, actualité du droit de l'entreprise, Mont pellieur, librairie technique, 1980.
8. Nicole L'heureux, droit bancaire, canada, les éditions, Yvon Blais INC,1995.
9. Raymond Guy, la protection du consommateur dans les opérations de crédit, Gaz. Pal. 1978.
10. Raymond Guy, crédit immobilier, juris, concurrence–consommation, FASC, 941, FASC, 721, 1992.
11. Raymond Guy, crédit immobilier, juris, concurrence–consommation, FASC, 941, FASC, 721, 1997.

THIBIERGE (C.A) « l'étrange article 10 de la loi de 13 juillet 1979, relative à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier » Defrénois, 1980.

#### **I. La Jurisprudence Française :**

1- COUR DE CASSATION (Ch.civ), du 18 mars 1878, Princesse de Bauffremont (S.1878.1.193. note labbé), in **ANCEL Bertrand, LEQUETTE Yves**, Grands Arrêts de la Jurisprudence Française de Droit International Privé, 3<sup>ème</sup> édition, DALLOZ, Paris, pp 41–51.

2- COUR DE CASSATION (Ch.civ), du 24 juin 1878, in **ANCEL Bertrand, LEQUETTE Yves**, Grands Arrêts de la Jurisprudence Française de Droit International Privé, 3<sup>ème</sup> édition, DALLOZ, Paris, 1998, pp 52-60.

## II. Textes juridiques :

1- Code civil français : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

الفهرس



1.....	مقدمة
5.....	الفصل الأول: مفهوم القرض العقاري وإجراءاته
7.....	المبحث الأول: مفهوم القرض العقاري
7.....	المطلب الأول: تعريف القرض العقاري وتمييزه عن عمليات الائتمان المشابهة له
8.....	الفرع الأول: تعريف القرض العقاري
8.....	أولاً: تعريف القرض
10.....	ثانياً: تعريف العقار
11.....	الفرع الثاني: تمييز عقد القرض العقاري عن بعض العقود المشابهة
11.....	أولاً: تمييز القرض العقاري عن عقد فتح الاعتماد
12.....	ثانياً: التمييز بين القرض العقاري والخصم
13.....	ثالثاً: التمييز بين القرض العقاري والقرض الإيجاري Crédit-bail
14.....	المطلب الثاني: خصائص وطبيعة عقد القرض العقاري
14.....	الفرع الأول: خصائص القرض العقاري
14.....	أولاً: القرض العقاري عقد رضائي
15.....	ثانياً: القرض العقاري محله النقود
16.....	ثالثاً: القرض العقاري قرض بفائدة
17.....	الفرع الثاني: طبيعة عقد القرض العقاري

- 17.....أولاً: بالنسبة للمقرض.....
- 18.....ثانياً: بالنسبة للمقترض.....
- 19.....المبحث الثاني: إجراءات إبرام القرض العقاري.....
- 19.....المطلب الأول: مرحلة ما قبل التعاقد.....
- 19.....الفرع الأول: واجبات المقترض خلال مرحلة ما قبل التعاقد.....
- 20.....أولاً: تقديم طلب القرض العقاري وإعداد ملف القرض.....
- 22.....ثانياً: تقديم الاسهام الشخصي المسبق l'apport personnel préalable.....
- 23.....ثالثاً: ضمانات مواجهة مخاطر القرض العقاري.....
- 33.....الفرع الثاني: واجبات المقرض خلال مرحلة ما قبل التعاقد.....
- 33.....أولاً: الالتزام المقرض بالإعلام المقترض بكل النزاهة واحتراف.....
- 34.....ثانياً: الالتزام بالسر المهني.....
- 35.....المطلب الثاني: مرحلة إبرام عقد القرض العقاري.....
- 36.....الفرع الأول: إبرام عقد القرض العقاري.....
- 36.....أولاً: الإيجاب واثاره.....
- 37.....ثانياً: القبول.....
- 38.....الفرع الثاني: مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري.....
- 38.....أولاً: نقل ملكية مبلغ القرض وتسليمه للمقترض.....

- 40.....ثانيا: الوفاء في عقد القرض العقاري.....
- 42.....الفصل الثاني: حماية المستهلك ضد مخاطر الائتمان العقاري.....
- 44.....المبحث الأول: الحماية القانونية للمقترض خلال إبرام عقد القرض العقاري.....
- 45.....المطلب الأول: حماية رضا مستهلك القرض العقاري.....
- 45.....الفرع الأول: حماية المقترض العقاري خلال مرحلة الحث على التعاقد.....
- 46.....أولا: تحديد الشكل القانوني للإشهار كألية لحماية المقترض.....
- 51.....ثانيا: حظر بعض أنواع الإشهارات كألية لحماية المقترض.....
- 56.....الفرع الثاني: حماية المقترض خلال مرحلة تقديم العرض المسبق.....
- 57.....الفرع الثالث: مدة التفكير لإبرام العقد وحق العدول.....
- 58.....الفرع الرابع: ربط الائتمان بالعقد الذي يموله.....
- 62.....المطلب الثاني: القواعد الحمائية المتعلقة بالالتزامات والنزاعات المتولدة عن عقد القرض.....
- 62.....الفرع الأول: القواعد الحمائية المتعلقة بالالتزامات الناشئة عن عقد الائتمان العقاري.....
- 62.....أولا: تحديد نسبة الفوائد كألية لحماية المقترض العقاري.....
- 66.....ثانيا: تحديد التعويضات.....
- 67.....ثالثا: وقف وانقضاء التزامات المستفيد من الائتمان العقاري.....
- 68.....الفرع الثاني: النزاعات الناشئة عن عقد القرض العقاري.....

- أولاً: النزاعات الناشئة عن عدم احترام القواعد الحمائية السابقة.....68
- ثانياً: النزاعات الناشئة عن تخلف المستفيد من الائتمان العقاري في الرد.....69
- المبحث الثاني: الحماية المؤسسية لمستهلك القرض العقاري .....71
- المطلب الأول: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة FGCMP وشركة ضمان القرض العقاري.72
- الفرع الأول: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة FGCMP.....72
- أولاً: تعريف صندوق ضمان والكفالة المتبادلة FGCMP.....72
- ثانياً: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.....73
- ثالثاً: دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة FGCMP في حماية المقترض العقاري.....74
- الفرع الثاني: شركة ضمان القرض العقاري SGCI.....75
- أولاً: نشأة شركة ضمان القرض العقاري SGCI.....76
- ثانياً: تعريف شركة ضمان القرض العقاري SGCI.....76
- ثالثاً: مجال تدخل الشركة في مجال القروض العقارية.....76
- المطلب الثاني: التأمين كآلية لحماية المقترض العقاري.....78
- الفرع الأول: تعريف عقد التأمين وخصائصه.....78
- أولاً: تعريف التأمين.....78
- ثانياً: خصائص عقد تأمين القرض العقاري.....79
- الفرع الثاني: شركات التأمين الجزائرية.....80

80.....	أولاً: الشركة الوطنية لتأمين
81.....	ثانياً: الشركة الجزائرية للتأمينات الشاملة.....
81.....	الفرع الثالث: دور شركات التأمين في حماية مستهلك القرض.....
81.....	أولاً: التأمين المتعلق بالمقترض.....
82.....	ثانياً: التأمين المتعلق بالعقار.....
84.....	خاتمة.....
88.....	الملاحق.....
104.....	قائمة المراجع.....
117.....	الفهرس.....

# الحماية القانونية لمستهلك القرض العقاري

## ملخص

يمثل القرض العقاري وسيلة فعالة في تمويل نشاط الترقية العقارية وقطاع السكن في الجزائر، غير أن تمويل هذه المشاريع يعد أمرا صعبا جدا خاصة في ظل المخاطر التي تحيط بالمقترض جراء هذه العملية، مما أوجب حمايته عن طريق إنشاء شركات التأمين تضمن خطر عجز المقترض عن التسديد و سن نصوص قانونية تحدد الأوضاع الواجب إتباعها أثناء تحرير عقد القرض العقاري، وتمنع المقترض من قبول العرض المسبق المقدم من طرف هذه المؤسسات قبل انقضاء أجل التفكير كما تم الاعتراف بحق المقترض في العدول رغم انعقاد العقد تحت طائلة الغرامة المالية وجزاءات مدنية أخرى كالحرمان من الحق في الفوائد لكل مؤسسة مالية مخالفة لهذه القواعد الحمائية وهذا ما يجعل عقد القرض كله مرهون بمشيئة مستهلك الائتمان العقاري.

## Résumé

Le prêt immobilier est l'un des moyens les plus importants que l'Algérie utilise pour financer le secteur du logement mais malheureusement malgré tous ses avantages il représente beaucoup de risque à l'emprunteur ce qui a conduit le législateur à intervenir en édictant des lois et textes juridiques qui précise les conditions d'un contrat de prêt immobilier et qui interdisant à l'emprunteur d'accepter l'offre préalable avant l'expiration du délai comme il a reconnu à l'emprunteur le droit de rétraction et toute institution financière qui enfreint ces lois est passible d'une amende et également punie en la privant du droit à l'intérêt afin d'assurer une protection efficace des consommateurs du prêt hypothécaire.