

جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية-

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم قانون الأعمال

## التمويل العقاري في مجال السكن

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
شعبة قانون الأعمال/ تخصص: القانون العقاري

إشراف الأستاذ:

قر عيش السعيد

من إعداد الطلبة:

بوشلاح لامية

زقان حسبية

### لجنة المناقشة

الأستاذة سقلاب فريدة..... رئيسا

الأستاذ قر عيش السعيد..... مشرفا

الأستاذ أوديع عز الدين..... ممتحنا

السنة الجامعية : 2015 / 2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ  
الرَّحِيمِ

قال الله تعالى:

<وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ أُنِيبُ>

(سورة هود: الآية 88)

صدق الله العظيم

## شكر وتقدير

نشكر الله عزّ و جلّ الذي ألهمنا القوة و العزيمة للقيام بهذا العمل.

نتقدم بخالص الشكر و التقدير

لأستاذنا الكريم المشرف قرعيش السعيد على المجهودات

التي بذلها في الإشراف على هذه المذكرة و تزويدنا

بالنصائح و الإرشادات التي أضاءت أمامنا

سبيل البحث.

إلى من أنار دربنا بنور العلم أساتذتنا الكرام.

إلى الأساتذة الكرام الذين سيتفضلون لمناقشة هذه المذكرة.

إلى كل من قدّم لنا يد العون و المساعدة في إنجاز هذا العمل

من قريب أو بعيد.

ب. لامية\_ ز.حسيبة

## إهداء

أهدي هذا العمل

إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما

إلى أخي وأخواتي وفقهم الله.

إلى خطيبي الذي ساندني طوال فترة إنجاز هذا العمل وإلى كل عائلته.

إلى من شاركتني في إنجاز هذا البحث زميلتي حسيبة التي أتمنى لها النجاح والتوفيق، وإلى كل عائلتها.

إلى كل الأهل والأقارب وكذا كل الزملاء والزميلات من الفوج العقاري.

لامية

## إهداء

إلى روح أبي الطاهرة أسكنها الله فسيح جنانه.  
إلى أعز الناس على قلبي، إلى منبع الحنان أمي الحنونة والغالية حفصها الله ورعاها.  
إلى إخوتي وأخواتي الأعراء الذين كانوا رمزا للمحبة والإخاء.  
دون أن أنسى البرعمين عمران وليتيسيا.  
إلى من ساندني في لحظات الشؤم والتردد وشجعني على مواصلة إنجاز هذه المذكرة  
خطيبي سمير وعائلته.  
إلى زميلتي وصديقتي لامية التي شاركتني في إنجاز هذا العمل وإلى كل عائلتها.  
إلى مثال الصداقة والإخلاص: طيموش، دنيا.  
إلى كل الأهل والأقارب وإلى كل الزملاء والزميلات من الفوج العقاري.  
إلى كل هؤلاء أهدي عملي هذا.

حسبية

## قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية:

1- ج ر: الجريدة الرسمية

2- د س ن: دون سنة نشر

3- ص: الصفحة

4- ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

ثانياً: باللغة الفرنسية:

**BDL** : Banque de Développement Local.

**CNEP** : Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance.

**CNL** : Caisse Nationale de Logement.

**CPA** : Crédit Populaire d'Algérie.

**SGCI** : Société de Garantie de Crédit Immobilier.

**SRH** : Société de Refinancement Hypothécaire.

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

**Op cit** : ouvrage précédemment cité.

## مقدمة

يعتبر قطاع السكن من أهم القطاعات التي تحظى بالأولوية ضمن السياسة الاقتصادية والاجتماعية لأغلب دول العالم، و ذلك بالنظر لأهمية السكن في حياة الأفراد. فالسكن يعدّ وسيط بين الإنسان والمجتمع الذي يعيش فيه ، فإذا توفر المسكن على متطلبات الصحة و الراحة، انصرف الإنسان مطمئنا إلى الإنتاج و الإبداع و أقدم لتحريك الاقتصاد، فبقدر ما يكون السكن لائقا و مربحا بقدر ما يفلت الإنسان من مخالب الظلم الاجتماعي و التخلف. فالمسكن هو الذي يحقق ذلك التفاعل الموجود بين الإنسان و المجتمع. لذلك فإنّ توفير السكن اللائق و الملائم يعدّ أحد مقومات الحياة الأساسية التي تساهم في عمليات التنمية، حيث يعدّ قاعدة استقرار الحياة العائلية و صيانة الأسرة ، إضافة إلى انعكاساته على مستوى الاقتصاد الوطني ككل، لأنه يعمل على تنشيط مختلف القطاعات المرتبطة به و يوفر العديد من فرص الشغل. فهو يعدّ إلى جانب الحق في التشغيل من أوّل الأولويات التي يجب توفيرها للسكان.

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية الأخرى إلى رؤوس الأموال التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى، وهذا راجع للطبيعة الاقتصادية والاجتماعية للسكن، حيث تعتبر المشاريع السكنية من أكبر المشاريع صعوبة وتعقيدا التي تواجهها التنمية الاقتصادية لأيّ بلد، و هذا لما تتميز به من استهلاكات ضخمة للأموال و التعقيدات الكبيرة في مواضعها، كما أنّ حل مشكل السكن يعتبر المحور الأساسي الذي تنشأ حوله العوامل الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الاقتصادية الأخرى و تطور المجتمع في جميع المستويات.

إنّ الطلب على السكن يرتبط بصفة مباشرة مع الحركة التنموية و النمو الديموغرافي لذلك نجد ارتفاع عدد السكان يؤدي إلى ارتفاع الطلب على السكن، كما أنّ الازدهار الاقتصادي و ارتفاع الدخل الشهري يعمل على زيادة الطلب، وإذا ما قورن الطلب الوطني على السكن بالعرض الوطني سنجد هناك فرق كبير و أنّ الإنجازات التي تمّ تحقيقها إلى يومنا هذا لا تلبّي الاحتياجات المطلوبة.

ولقد أدت مشكلة السكن في الجزائر و خاصة في العشرية الأخيرة إلى إعادة نظر الدولة في هذا القطاع خاصة عند مقارنة الدخل مع القدرة الشرائية للمواطن، فلقد كان من الصعب اقتناء مسكن إن لم نقل مستحيل خاصة للأفراد و العائلات ذات الدخل المتوسط نظرا للأسعار المرتفعة التي يتطلبها ذلك و التي تفوق القدرة المالية للزبون في كثير من الأحيان.

فالجزائر تولي كغيرها من الدول أهمية كبرى لقطاع السكن باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية و أحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية، فكرّسته الجزائر كحق دستوري<sup>1</sup>، و أخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن و تمويله على أساس مبدأ "لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق" وذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة لتلبية الطلب المتزايد في

(1)- المادة 40 من دستور 1996.

مجال السكن، فكانت السلطات العمومية هي المتدخل الوحيد في سوق السكنات دون مشاركة جهات أخرى أو حتى المواطن، مما خلق لدى هذه الأخيرة ذهنية الشخص الذي يتلقى المساعدة و ينتظر من الدولة أن تحلّ له مشكلة السكن.<sup>1</sup>

رغم الجهود المالية للسلطات العمومية إلا أنها لم تتوصل إلى الوفاء باحتياجات المواطن نتيجة محدودية موارد الدولة من جهة و من جهة أخرى لسوء التسيير وعدم الدقة في اتخاذ القرارات لعدم وجود رؤية وسياسة واضحة يمكن اتباعها في مجال السكن. و أمام ارتفاع نسبة النمو الديموغرافي للسكان والنزوح الريفي الذي تزايد نتيجة انعدام الأمن، كل هذه العوامل مجتمعة أدت إلى جعل عرض السكن يقل بكثير عن الطلب عليه و هو ما هيأ ظرفا مناسباً لتولد أزمة السكن الخائفة التي عرفتها الجزائر.

نتيجة لذلك بات من الضروري النهوض بقطاع السكن من خلال سياسة كفيلة بتحقيق نتائج في مستوى تطلعات برامج السكن المسطرة، التي يجب أن تكون على رأس قائمة الأولويات الوطنية بهدف التوصل إلى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن، و جعل الحصول عليه أمراً ممكناً دون إحداث اختلال في ميزانية الدولة و من هنا جاءت ضرورة التمويل العقاري.

يلعب التمويل دوراً أساسياً في عملية التنمية الاقتصادية و الاجتماعية إذ بدونها لا يمكن إقامة المنشآت والمشاريع الإنتاجية والخدماتية، فالتطورات التكنولوجية و الاقتصادية أعطت التمويل و الانتماء أهمية كبيرة و واضحة من خلال قدرته على توفير الأموال اللازمة و تعبئتها للقيام بممارسة الأنشطة الإنتاجية و تلبية مختلف الاحتياجات للأفراد.

فبصدور القانون رقم 06/05 المتضمن توريق القروض الرهنية<sup>2</sup>، يكون المشرع الجزائري قد أسس إطار قانوني ملائم لتطوير نظام التوريق في الجزائر و يوسع المجال للتدّخار و قدراته، فبذلك يخفف العبء عن الدولة في تمويل السكن و يوفّر فرصة أكبر للخواص في مجال تمويل السكن. إذ تعدّ عملية التوريق تقنية حديثة لجأت إلى استخدامها الدول لمنفعتها العمومية وذلك بالحصول على موارد مالية جديدة لتمويل السكن من خارج ميزانية الدولة.<sup>3</sup> لذلك فإنّ وضع استراتيجية خاصة بتمويل الخواص أو بالأحرى تمويل قطاع السكن أصبح من الضرورة الملحة، لأنّه لو اعتبرنا أنّ قطاع السكن هو أحد العوامل الرئيسية في الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، فإنّ خيار تمويل السكن سيصبح خياراً استراتيجياً لا بدّ لكلّ مؤسسة مالية أن تساهم في تحقيقه.

ويرجع سبب اختيارنا لهذا الموضوع كون أزمة السكن أصبحت محل اهتمام الدولة والمواطن معاً، ولذلك يجب التفكير في سياسة واضحة المعالم تسمح بتفاعل كل الأطراف لحلّ هذه

(1)- بوراوي عيسى دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، "دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص اقتصاد التنمية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2014، ص 43.

(2)- قانون رقم 06-05، مؤرخ في 20/02/2006، المتعلق بتوريق القروض الرهنية، ج ر عدد 15، صادرة في 2006/03/12.

(3)- بوطكوك عمار، دور التوريق في نشاط البنك (حالة بنك التنمية)، مذكرة مقدمة كجزء من نيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، تخصص بنوك وتأمينات، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 19.

الأزمة، خاصة القطاع المصرفي الذي ظلّ طيلة الفترة الماضية محايداً ماعدا الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي كان محتكراً لتمويل قطاع العقار إلى جانب الدولة.

تظهر أهمية الدراسة في الدور الحيوي لقطاع السكن في تلبية الخدمة الاجتماعية للأسر وفي تحريك مختلف النشاطات الاقتصادية. كما تهدف هذه الدراسة إلى المساهمة في التعرف على واقع السكن الحالي والأنظمة التمويلية المنتهجة في الجزائر بصورة أكثر واقعية.

من بين الصعوبات التي واجهتنا في دراسة هذا الموضوع، صعوبة الحصول على المعلومات من طرف الهيئات المالية المختصة في منح التمويل.

ومن هنا نتساءل:

**وما مدى فعالية الآليات التي وضعها المشرع الجزائري في التمويل العقاري في مجال**

**السكن؟**

ولتحليل موضوعنا وإعطائه أكبر قدر من المعلومات والتوضيحات، اعتمدنا المنهج الوصفي والمقارن الذي يسمح بدراسة مختلف العمليات والقواعد والإجراءات التي تقوم بها البنوك في التمويل العقاري.

ففي هذا الصدد يمكن أن نبين الأساليب التي من شأنها أن تخفف من حدة الأزمة وتسمح للمواطنين بالمساهمة الفعالة في إنجاز سكناتهم وعدم ترك الدولة الممول الوحيد لهذا القطاع.

وللوصول إلى دراسة كلّ ذلك يمكن تقسيم الموضوع إلى فصلين:

**الفصل الأول:** نتناول فيه الإطار المفاهيمي للتمويل العقاري في مجال السكن من خلال تبيان مفهومه في المبحث الأول، والذي سنتطرق فيه إلى تعريف التمويل العقاري في مجال السكن وتبيان وخصائصه في المطلب الأول، في حين سنتطرق لطبيعته وأهميته في المطلب الثاني. أمّا المبحث الثاني فقد خصصناه لأطراف اتفاق التمويل العقاري في مجال السكن، حيث أنّه سنتطرق للممول في المطلب الأول في حين سنتطرق في المطلب الثاني لطالب التمويل والأطراف الأخرى.

**أمّا الفصل الثاني:** نتناول فيه النظام القانوني للتمويل العقاري في مجال السكن من خلال تبيان آلياته في المبحث الأول، والذي سنتطرق فيه لآلية القروض العقارية في المطلب الأول، في حين سنتطرق في المطلب الثاني لآليتي القرض الإيجاري العقاري والبيع الإيجاري. أمّا المبحث الثاني فقد خصصناه للقواعد المنظمة لاتفاق التمويل العقاري في مجال السكن، حيث أنّه سنتطرق في المطلب الأول لإجراءات منح التمويل العقاري في مجال السكن في حين سنتطرق في المطلب الثاني للآثار المترتبة على اتفاق التمويل العقاري في مجال السكن. ثم في الأخير سنتطرق لخاتمة نبرز فيها أهم النتائج المتوصل إليها وتقديم مختلف الاقتراحات.

## الفصل الأول

## الإطار المفاهيمي للتمويل العقاري في مجال السكن

إنّ المال هو أحد الدعائم الأساسية التي تقوم عليها الحياة المعيشية لمختلف فئات المجتمع وكذا جميع المشاريع التي يقومون بها من أجل الحصول على سلعة أو منتج على شكل أراضي أو مباني أو مختلف المنقولات، فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد والهيئات إلى انتهاج سياسة الاقتراض من البنوك و المؤسسات المالية.

يعتبر سوق العقار سوقا ممتصا لرأس المال ويعتمد على تمويلات طويلة الأجل ، ومن جهة أخرى فقد أجمع خبراء اقتصاديون من الجزائر وكذا الذين بحثوا إشكالية تمويل الحصول على سكن في الجزائر على أنّ الطرف الاقتصادي جدّ مناسب لبعث التمويل العقاري في صيغة القروض العقارية، ليسع أكبر عدد ممكن من الأسر الجزائرية التي تبحث عن حلّ مناسب لتمويل العقار(السكن) من خلال اللجوء إلى القروض الرهنية التي تتم مباشرة بين المواطن وأي بنك يختاره في الساحة المالية.

ومن أجل ذلك ظهرت أهمية التمويل العقاري في المجتمع، لذلك تبدو ضرورة التطرق في هذا الفصل لمفهوم التمويل العقاري وأطرافه على النحو التالي:

**المبحث الأول:** مفهوم التمويل العقاري في مجال السكن.

**المبحث الثاني:** أطراف التمويل العقاري في مجال السكن.

## المبحث الأول

## مفهوم التمويل العقاري في مجال السكن

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

فالتمويل العقاري وعملية الاستفادة منه تواجه منذ المرحلة الانتقالية عراقيل مرتبطة أساسا بتشكيلة النظام المالي و البنكي للجزائر وانتشار ظاهرة المزايدات والمحاباة و البيروقراطية.

حيث أنّ التمويل العقاري في مجال شراء العقارات يتمّ بموجب اتفاق تمويلي من الجهة الممولة والمشتري وبائع العقار.

ولتحديد مفهوم التمويل العقاري في مجال السكن لابد التطرق إلى:

تعريف التمويل العقاري في مجال السكن وخصائصه في المطلب الأول.

طبيعة التمويل العقاري في مجال السكن وأهميته في المطلب الثاني.

## المطلب الأول

## تعريف التمويل العقاري في مجال السكن و خصائصه

يعتبر التمويل العقاري أحد الوسائل الحيوية لإنجاز الكثير من الأعمال و الأنشطة المدنية والتجارية التي ترد على العقار وتتوجه له في سبيل دفع عجلة تنميته وتطويره ، وهو صناعة موازية لصناعة العقار ومن أهم العوامل التي تؤثر في ركود سوق العقار ونشاطه. فهو ليس تمويلا موجهًا لتحقيق غرض معين كشراء مسكن فقط وإنما مفهومه يشمل ذلك ويتعداه إلى غيره كبناء عقار أو صيانته أو تطويره. لذلك سندرس في هذا المطلب تعريف التمويل العقاري في الفرع الأول، وتبيان أهميته في الفرع الثاني.

## الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري في مجال السكن

بالنظر إلى تركيبة التمويل العقاري في مجال السكن ، نجد أنه يتكون من ثلاثة مصطلحات ولكل منهم معناه الخاص به ، وحتى نتعرض لتعريفه يجب أولاً أن نقوم بتعريف كل مصطلح على حدى ثمّ الجمع بينهم، فبالتالي سوف نقوم بتعريف التمويل ثمّ العقار ثمّ السكن.

## أولاً: تعريف التمويل

**لغة:** يرجع أصل لفظ "التمويل" إلى مصدر الفعل مؤل، يقال مؤلّ يمؤلّ تمويلاً و تمؤلاً، والتمويل يطلق على تملك المال بصفة عامة أو الكثير منه، كما يطلق على إعطاء المال للغير.<sup>1</sup>

**اصطلاحاً:** يعرف التمويل بأنه " تقديم ثروة عينية أو نقدية بقصد الاسترباح من مالها إلى شخص آخر يديرها أو يتصرف فيها بما هو متفق عليه."<sup>2</sup> وباختصار فإنّ التمويل يعني:

التغطية المالية لأي مشروع أو عملية اقتصادية.

## ثانياً: تعريف العقار

**لغة:** هو كل ملك له أصل ثابت كالأرض والشجر و النخل، وجمعه عقارات ويقابله المنقول.<sup>3</sup>

**قانوناً:** قام المشرع الجزائري بتعريف العقار في المادة "683" من القانون المدني<sup>4</sup> والتي تنص على أنه " كل شيء مستقر فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو

(1)- ابن منظور، لسان العرب، الجزء 11، دار صادر للطباعة والنشر، لبنان، 1956، ص 635.

(2)- فواز بن خلف اللويحي المطيري، الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري، أطروحة مقدمة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة دكتوراه الفلسفة في العلوم الأمنية، قسم العدالة الجنائية، كلية الدراسات العليا، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، 2011، ص 15.

(3)- ابن منظور المرجع السابق، ص 153.

(4)- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادرة في 1975/09/02، معدل ومتمم.

منقول". ومن هذا النص يتبين أنّ المشرع في الفقرة الأولى قد عرّف العقار لكنّه لم يعرّف المنقول وذلك معناه أنّه إذا ما عرّفنا العقار فكل الأشياء التي لا تدخل في هذا التعريف تعتبر منقولات.

### ثالثاً: تعريف السكن

**لغة:** إذا انطلقنا الجذر اللغوي لكلمة سكن وجدنا المشتقات الفعلية والاسمية منه تحيل على أربعة معان رئيسية:

- المنزل بمعناه المادي المباشر: فالسكن والمسكن (بفتح الكاف أو كسرهما): المنزل والبيت.
- فعل السكن أي الإقامة بالمكان المعد للسكني: فسكن بالمكان يسكن سكني. (بضم السين) وسكوناً: أقام.
- الإنسان الذي يسكن: فالسكن (بتسكين الكاف) أهل الدار، اسم لجمع ساكن.
- الهدوء والسكينة: "سكن الشيء يسكن سكوناً، ذهب حركته، والسكن: كلّ ما سكنت إليه واطمأننت به من أهل وغيره، وربّما قالت العرب السكن لما يسكن إليه"<sup>1</sup>.

**اصطلاحاً:** هو مأوى مصمم لحماية الأسرة وتلبية حاجاتها المختلفة ويعكس الصورة الحقيقية لشخصيتها وكلّ ما تحمله من مبادئ. ولقد وردت آيات قرآنية عديدة حول السكن، منها قوله تعالى: "وَجَعَلَ لَكُم مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا" وقوله تعالى: "وَ اللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِمَّا خَلَقَ ضَلَالًا وَجَعَلَ لَكُم الْجِبَالَ أَكْنَانًا"<sup>2</sup>. ومن خلال هاتين الآيتين المباركتين نستنتج أنّ موضوع السكن ليس وليد الوقت الحاضر، وإنّما هو قديم قدم الإنسان نفسه عندما اتخذ من كهوف الجبال مسكناً يحميه من قسوة الظروف الطبيعية ويهيء له بيئة للراحة والهدوء والسكينة، كما أنّه لم يغفل في الوقت ذاته عن تطوير هذه المساكن كلّما استطاع ذلك سيلاً، ولعله يجد ما يمتلكه من مأوى وما يجعله قادراً على بذل ما يمكن من القدرات لتطوير الحياة على الأرض، فضلاً عن ذلك أنّ المسكن يوفر الشعور بالاطمئنان والاستقرار من جهة، والتخلص من التنقل والتشرد والضياع من جهة أخرى.

وبعد تعريف التمويل والعقار والسكن كلّ على حدى، يمكن تعريف التمويل العقاري في مجال السكن على أنّه: "حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع بناء عقار، فيلجأ طالب التمويل إلى مؤسسة مالية أو إلى أيّ جهة تمويل أو ما في حكمها لتقوم بعملية التمويل، ثمّ يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل على آجال يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة".

كما يعرف أيضاً على أنّه: "كلّ نشاط تمويلي للاستثمار في مجالات شراء أو بناء، أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحلات المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول"<sup>3</sup>.

(1) ابن منظور، المرجع السابق، ص ص 211-212.

(2) القرآن الكريم، الأيتين 80 و81 من سورة النحل.

(3)- هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، دراسة اقتصادية مقارنة، د ط، دار الفكر الجامعي، مصر، 2012، ص 58.

## الفرع الثاني: خصائص التمويل العقاري في مجال السكن

إنّ التمويل العقاري ينفرد بخصائص تميزه عن غيره من المراكز القانونية، خاصة وأنّه عقد له ذاتيته المستقلة عن غيره من العقود الأخرى ولاسيما العقود الداخلة في تكوينه مثل عقد القرض. لذلك سنحاول فيما يلي أن نبين هذه الخصائص.

## أولاً: التمويل العقاري عقد مالي

يعتبر نظام التمويل العقاري نظاماً يسمح بالتدخل المالي ويظهر ذلك من خلال الالتزامات المتبادلة بين أطراف الاتفاق، ومن خلال المؤسسات المخوّلة لها بمزاولة أنشطة التمويل العقاري.

من الملاحظات التي تؤكد الطابع المالي لاتفاق التمويل العقاري أنّ معظم الجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري هي مؤسسات مالية تزاوّل نشاط التمويل والإقراض وفقاً للقواعد القانونية التي تنظم طريقة عملها، ومعظمها تهدف إلى تحقيق الربح، ولذلك تسري هذه الأحكام على عملية الائتمان في اتفاق التمويل العقاري.<sup>1</sup>

إضافة إلى ذلك فاتفاق التمويل العقاري مثله مثل العقود الأخرى يجب أن يتضمن مجموعة من البنود أو الشروط تتمثل فيما يلي:

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

العقار.

- مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداه المشتري للبائع.

- عدد وقيمة أقساط باقي الثمن و شروط الوفاء بها، على أن تكون محددة إلى حين استيفائها

بالكامل.

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

هي في جملتها التزامات مالية.<sup>2</sup>

ويظهر أيضاً الطابع المالي لاتفاق التمويل العقاري في ارتباط التوريق بالرهن العقاري ارتباطاً وثيقاً تؤكد نشأة التاريخية للتوريق، حيث أنّ نشأة التوريق كانت في حقيقتها وسيلة أو طريقة لتوفير التمويل اللازم للممولين في السوق الأولى للتمويل العقاري، وذلك يفيد أنّ كلّ معاملات التمويل العقاري هي معاملات أو عقود مالية.<sup>3</sup>

إذن فالتمويل العقاري هو عملية مالية في صورة ائتمان نقدية، يتم مباشرة بأن يوضع بين يدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار أو نفقات ترميمه أو تحسينه، أو بطريقة غير مباشرة بأن يسلم للبائع وفاء لدين الثمن وحتى في الأحوال التي يتعاقد فيها الممول مع الغير مثل المقاول لإقامة بناء على أرض طالب

(1)- صغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، دراسة مقارنة في القانون المدني، د ط، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012، ص136.

(2)- ثروت عبد الحميد اتفاق التمويل العقاري، دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، مكتبة الجلاء الجديدة بالمنصورة، مصر، 2002، ص ص 19 - 20.

(3)- صغير محمد مهدي، المرجع السابق، ص ص 137 - 138.

التمويل، فإنّ هذه العملية تتوج في النهاية في صورة دين بمبلغ من النقود يلتزم طالب التمويل بسداد أقساطه إلى الممول وفقا لما تمّ الاتفاق عليه.<sup>1</sup>

### ثانيا: التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع

تنقسم العقود بحسب ما إذا كان للزمن دخل في تحديد مدى ما يؤدي من الالتزامات الناشئة أم لا إلى عقود فورية وعقود زمنية . فالعقد الفوري هو العقد الذي لا يكون الزمن عنصرا جوهريا فيه، أي العقد الذي لا يتدخل الزمن فيه لقياس مقدار الأداء في أي من الالتزامات الناشئة عنه ، فعقد البيع مثلا هو عقد فوري لأنّه ينشئ بين طرفيه التزامات قابلة للتنفيذ الفوري ولا يتدخل الزمن في تحديد مقدارها. فالعقد الفوري هو العقد الذي يكون تنفيذه فوريا ولو تراخى التنفيذ إلى آجال متعاقبة.<sup>2</sup>

أمّا العقد الزمني فهو العقد الذي يكون الزمن فيه عنصرا جوهريا حيث يتولد عنه التزامات يستلزم لتنفيذها فترة من الزمن ، فالزمن يحدد مقدار الالتزامات المترتبة على العقد، والعقد الزمني إمّا أن يكون مستمر التنفيذ مثل عقد الإيجار، وإما أن يكون دوري التنفيذ مثل عقد التوريد.<sup>3</sup>

وعلى هذا الأساس يمكن القول بأنّ اتفاق التمويل العقاري يدخل ضمن عقود المدّة، على اعتبار أنّه انتمان طويل الأجل لارتباطه بالمدّة الطويلة والمدّة المتوسطة (10 سنوات إلى 15 سنة أو أكثر). كما أنّه من بين الشروط التي يجب أن تتوفر في اتفاق التمويل العقاري عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها على أن تكون إلى حين استيفائها بالكامل، لكن الواقع ينفي ذلك إذ أنّ الزمن ليس عنصرا من عناصر اتفاق التمويل العقاري ولا ركنا من أركانه، فالمدّة ليست من مستلزمات الاتفاق بل هي عاملا خارجا عن الاتفاق، حيث أنّ الزمن لا يتدخل في تحديد التزامات الأطراف إذ يمكن تصور الاتفاق دون مدّة، ومقدار التزامات كل طرف من أطراف اتفاق التمويل العقاري لا تتغير بحسب المدّة التي تستغرقها فترة السداد وإن كانت المدّة تؤثر على قيمة الأقساط. كما أنّ مبلغ التمويل المتفق عليه يمكن أن يوفي به المقترض دفعة واحدة أو أكثر وفقا لمعدل إنجاز أعمال البناء أو الترميم أو التحسين.<sup>4</sup>

والعقود الزمنية ينتج عنها أثر هام وهو أنّ ليس للفسخ أثر رجعي، كما أنّ المنفعة التي حصل عليها الأطراف لا يمكن استردادها، ولاشك أنّ التمويل العقاري يختلف عن ذلك تماما فيمكن إعمال الأثر الرجعي للفسخ بحيث يعود المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، هذا ما أكّده محكمة النقض الفرنسية بمقتضى حكم نقض مدني صادر في 16/03/1994، حيث قضت أنّ عدم مراعاة أحكام المادة الخامسة من قانون 13 يوليو 1979 الخاص بتبصير و حماية المقترضين في المجال العقاري، والتي تقرر سقوط حق الممول في الفوائد وتقرير بطلان العقد ينجم عنه التزام المقترض بردّ القرض والتزام الممول بردّ الفوائد والأقساط التي حصل عليها.<sup>5</sup>

(1)- عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2009، ص 18.

(2)- نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام، دار المعرفة الجامعية، مصر، 1994، ص 76.

(3)- المرجع نفسه، ص 77.

(4)- عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 19.

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

يمكننا إذن تصنيف اتفاق التمويل العقاري ضمن طائفة العقود ذات التنفيذ المتتابع ، ذلك أنّ الزمن أو المدّة ولو لم يكن ركنا جوهريا في هذا العقد ، إلا أنّ له دورا مهما في تحديد مقدار الأقساط التي يلتزم بها الممول ، فكلما زادت المدّة قلّ مقدار القسط ، وعلى العكس كلما قلّت المدّة زاد مقدار القسط دون تغيير في مبلغ القرض أو التزامات طالب التمويل. ويترتب على إدراج التمويل العقاري ضمن هذا النوع من العقود أن يكون لكل قسط من الأقساط ذاتيته الخاصة به ، فيتم الوفاء به في موعده المحدد في الاتفاق، كما يخضع لمدّة تقادم مستقلة عن الأقساط الأخرى ومتميزة عن المدّة اللازمة لتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد التمويل العقاري نفسه ، كما يترتب عن ذلك كذلك نتيجة هامة مفادها أنّه في حالة مرور المدّة الخاصة بتقادم دعوى إبطال عقد التمويل العقاري، فإنّ البدء في تنفيذ العقار ولو كان جزئيا يحول بين المستفيد وبين التمسك بالقاعدة التي تقضي بأنّه: "إذا كانت الدعوى تتقادم فإنّ الدفع مؤبد"، فلا يقبل منه إثارة الدفع بإبطال العقد من خلال دعوى يقيمها الممول مثلا للمطالبة بالوفاء بالأقساط المستحقة.<sup>1</sup>

### ثالثا: التمويل العقاري من عقود الاستهلاك

في نوفمبر 1976 قام مجلس أوروبا بإصدار قرار يوصي فيه الدول الأعضاء باتخاذ كافة الوسائل الفعالة القانونية وغيرها لحماية المستهلك ضدّ الشروط التعسفية.<sup>2</sup>

ففي اتفاق التمويل العقاري يكون طالب التمويل مستهلكا ، ولهذا الأخير تعريف ضيق وآخر واسع، فالتعريف الضيق يعرفه على أنّه: " كل شخص يتعاقد بقصد إشباع حاجاته الشخصية أو العائلية، وبناءا عليه لا يكتسب صفة المستهلك من يتعاقد لأغراض مهنته أو مشروعته أو حرفته".<sup>3</sup>

وعليه فإنّه يلزم توافر ثلاثة عناصر أو شروط حتى يكتسب الشخص صفة المستهلك وهي:

1- أن يكون من الأشخاص الذين يستعملون أو يحصلون على السلع والخدمات، وذلك يتم كلّه بواسطة عقد يسمى بعقد الاستهلاك ومنها عقد القرض العقاري السكني بالإضافة إلى عملية الاستهلاك في ذاتها دون عقد.

2- أن يكون محل الاستهلاك هو السلع والخدمات ، حيث أنّه لا يقتصر الاستهلاك من حيث محله على الأشياء التي تستهلك أو تنتهي من أول استعمال لها كالأغذية، بل يتسع ليشمل الأشياء المستديمة ولكنها قابلة للاستهلاك كالمباني والعقارات المؤجرة للسكن ، فالشخص الذي يمتلك عقارا أو يستأجره لكي يسكنه بمفرده أو يقيم فيه مع أسرته يعتبر مستهلكا ، خاصة وأنّ الغالب هو أنّ المشتري للعقار أو المستأجر له سواء بتمويل ذاتي أو من الغير، متى كان ذلك بغرض السكن يتمتع بالحماية المقررة في مواجهة الشروط التعسفية باعتباره مستهلكا، وسواء أكان المتعاقد معه مهنيا أم لا.

(1)- ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص ص 24 – 25.

(2)- المرجع نفسه، ص 27.

(3)- أرزقي زوبير، حماية المستهلك في ظل المنافسة الحرّة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، ص 14.

3\_ الغرض غير مهني، فالمستهلك هو الذي يحصل أو يستعمل السلعة أو الخدمة لغرض غير مهني، أي للأغراض الشخصية أو العائلية مثل شراء منزل أو استنجاره وكذلك اقتراض المال اللازم لذلك.<sup>1</sup>

أما التعريف الواسع للمستهلك فهو كل شخص يقوم بإبرام تصرفات قانونية من أجل الحصول على مال أو خدمة بهدف إشباع حاجاته الاستهلاكية الشخصية أو العائلية.<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى التشريع الجزائري في نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 39/90 المتعلق برقابة الجودة وقمع الغش<sup>3</sup>، نجد أن المستهلك هو: " كل شخص يقتني بثمن أو مجاناً منتوجاً أو خدمة معدين للاستعمال الوسيط أو النهائي لسد حاجته الشخصية أو حاجة شخص آخر أو حيوان يتكفل به".

كذلك القانون رقم 02/04 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية<sup>4</sup> نجده عرف المستهلك في المادة 2/3 على أنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني سلعة قدمت للبيع أو يستفيد من خدمات عرضت ومجردة من كل طابع مهني".

وعلى ضوء ذلك فإن عملية شراء عقار أو استنجاره أو التعاقد عليه بأي صورة كانت، إذا كان الهدف من ذلك ليس التجارة وإنما تحقيق مقصد أساسي وتوفير حاجة أساسية للإنسان فإن هذه العملية هي عملية استهلاكية، وبالتالي فإن عقد التمويل العقاري يعدّ واحداً من عقود الاستهلاك.

يترتب على اعتبار التمويل العقاري من قبيل عقود الاستهلاك النتائج التالية:

1\_ إلزام المقرض بمنح المقرض مهلة كافية للتفكير في العقد المقدم له والرد عليه ، وذلك نظراً لأنه لا يملك إدارات منظمة وأجهزة متخصصة في التمويل العقاري التي يمكن أن تقدم له استشارات.

2\_ إلزام الممول بتبصير المقرض وإعطائه معلومات كافية حول مختلف جوانب التمويل العقاري من مزاياه ومخاطره ، شروط الاتفاق وجزاء مخالفتها ومختلف البيانات والمعلومات التي من شأنها أن تجعل رضاء طالب التمويل مستنيراً.<sup>5</sup>

(1)- حمد الله محمد حمد الله، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية في عقد الاستهلاك، دار الفكر الجامعي، مصر، 1998، ص 14.

(2)- المرجع نفسه، ص 41.

(3)- مرسوم التنفيذي رقم 90-39، مؤرخ في 1990/01/30، متعلق برقابة الجودة وقمع الغش، ج ر عدد 5، صادرة في 1990/01/31، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-315، المؤرخ في 2001/10/16، ج ر عدد 61، صادرة في 2001/10/21.

(4)- قانون رقم 04-02، مؤرخ في 2004/06/23، يحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر عدد 41، صادرة في 2004/06/27.

(5)- عبد الفتاح مراد، الموسوعة العقارية، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 74.

## رابعاً: التمويل العقاري من عقود الإذعان

عقد الإذعان هو عقد يملي فيه المتعاقد شروطه على المتعامل المتعاقد الثاني الذي ليس له إلا رفض العقد أو قبوله. كما يعرف أيضاً على أنه العقد الذي يكون فيه القبول مجرد إذعان لما يمليه الموجب.<sup>1</sup>

يتميز هذا النوع من العقود بسيطرة أحد المتعاقدين على الآخر، ويحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها.<sup>2</sup>

ولعقد الإذعان شروط يمكن إجمالها فيما يلي:

- أن يتعلق العقد بسلعة أو بخدمة ما يعتبر من الضروريات الأولية بالنسبة لجمهور المستهلكين.
- احتكار لهذه السلع أو المرافق احتكاراً قانونياً أو فعلياً أو على الأقل عدم تعرضه بالنسبة لها إلا لمنافسة محدودة النطاق.
- أن يكون الإيجاب موجهاً إلى الجمهور كافة بشروط متماثلة و لمدة غير محدودة.<sup>3</sup>

وفي شأن تبيان مدى اعتبار التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان، نجد أنّ هناك حكماً لمحكمة استئناف كوليمار الفرنسية أين رفضت فيه تقرير وصف عقد الإذعان على اتفاق التمويل العقاري، حيث اعتبرت الشروط المطعون عليها والواردة في اتفاق التمويل العقاري شروطاً تعسفية بحيث ورد في هذا الحكم القول بأنّه: "فيما يخص الادعاء بالصفة التعسفية للشروط محل النزاع فإنّ المحكمة تقرر أنّ هذا الشرط ليس مناقضاً أو متعارضاً مع لجنة الشروط التعسفية رقم (9001) ، والذي تضمن في ديباجته أنّه: "يمكن فقط الاحتجاج على المستهلك بالشروط الواردة في العقد المبرم بين المؤمن والمقرض ، إذا كان قد أعلن بها قبل انضمامه إلى عقد التأمين".<sup>4</sup>

كما أنّ الشروط الخاصة بمعدل الفائدة ، تكون تعسفية إذا كان من شأنها أن تجعل تحديد الثمن الذي يدفعه المستهلك رهن بإرادة المهني، سواء بطريقة مباشرة أو من خلال تحديده للعوامل المؤدية لتغيير معدل الفائدة.<sup>5</sup>

وتضيف المحكمة أنّه: "لم يكن في الدعوى ما يمكن أن يعتبر تعسفاً في استخدام المكانة الاقتصادية وفقاً للمادة 1-132 من تقنين الاستهلاك ، طالما أنّ زيادة التعريف قد جاءت نتيجة تفاوض بين المؤسسة المالية وشركة التأمين ذات الهيكل التبادلية والتي تمثل المصلحة الجماعية للأعضاء المشتركين ، وهذا السبب غير مقبول لأنّ ما يؤخذ في الاعتبار ليس هو المكانة الاقتصادية التي يتمتع بها المهني بقدر ما هو استغلال لهذه المكانة في علاقته بالمستهلك". ولاكن هناك اتجاه فقهي يميل إلى

(1)- السنهوري عبد الرزاق، نظرية العقد، منشورات الحلبي، لبنان، 1989، ص 279.

(2)- أنظر المادة 70 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(3)- نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 74.

(4)- صغير محمد مهدي، المرجع السابق، ص 164.

(5)- ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص 47 - 48.

الاكتفاء باشتراط وجود أحد طرفي العقد في موقع يتفوق فيه عن الطرف الآخر من حيث القدرة الاقتصادية أو الخبرة المهنية أو التنظيم الفني، أو أن يصدر الإيجاب عاما أو في قالب نموذجي.<sup>1</sup>

و بالنظر إلى حقيقة عقد الإذعان السابقة يمكن القول بأنّ عقد التمويل العقاري يعتبر عقدا من عقود الإذعان تجري عليه أحكامه و آثاره ، خاصة تلك التي تتعلق بسلطة القضاء إزاء تفسير الشروط الغامضة التي يجب أن تفسر لصالح الطرف المذعن وهو ما نصت عليه المادة 112 من القانون المدني، وكذا سلطته في إلغاء وإبطال الشروط التعسفية التي تعرّف على أنّها كل شرط يدرج في نماذج العقود بواسطة الطرف القوي ذي الخبرة ويكون من شأنها منحه ميزة مبالغ فيها على حساب الطرف الآخر، وتتميز هذه الشروط بخاصيتين هما:

- التعسف في استعمال التفوق الاقتصادي والخبرة العلمية.

- الحصول على ميزة مبالغ فيها دون أن يقابلها التزام ، ووجود شروط تنافى وطبيعة التمويل العقاري وإلزام طالب التمويل فوق ما هو منصوص عليه قانونا.<sup>2</sup>

ومن خلال المادة 110 من القانون المدني نجد أنّه إذا تضمن عقد الإذعان شروط تعسفية ، جاز للقاضي تعديلها أو إلغائها كلية و إبطال مفعولها.

لذلك يجب أن تكون إجراءات العقد واضحة وضوحا تاما على نحو يكفل معرفة الأطراف بجميع حقوقهم والتزاماتهم ، وهذا لأنّ عقد التمويل العقاري يدور حول تقديم حاجة أساسية تعد ضرورة يسعى إليها الإنسان في سبيل تأمينها له.

وطالب التمويل في الواقع إذا لم تناسبه شروط الممول فإنّه لا يمكن أن يتحول إلى ممول آخر، لأنّه باستعراض هذه الشروط الواردة ضمن نماذج العقود التي تطرحها شركات التمويل يظهر عدم اختلافها في المضمون والمحتوى ، مما يجعل دائرة الاختيار ضيقة أو شبه معدومة لطالب التمويل وبالتالي لا يجد في نهاية المطاف إلاّ التسليم و الإذعان لعقد الممول وشروطه.<sup>3</sup>

#### خامسا: التمويل العقاري ذو مخاطر عالية

إنّ أي نشاط اقتصادي لا يمكن أن ينفذ من المخاطر التي تحيط به وقد تمنعه من الاستمرار، وهذه المخاطر كما يعبر عنها الاقتصاديون هي ذات أثر مهم في توجيه الحوافز ورفع الكفاءة والإنتاجية، وأنّ تحملها ضروري للنمو والابتكار والازدهار، وتعرّف على أنّها احتمال وقوع الخسارة.<sup>4</sup>

تمثل المخاطر في التمويل العقاري تحديا واضحا في سبيل تحقيق أهدافه وعملياته ، فبالرغم من النمو المطرد في الأدوات والصيغ في باب التمويل العقاري إلاّ أنّ التقلبات والاضطرابات المالية والاقتصادية والاجتماعية ونحوها في ازدياد ، وهذه المخاطر متعددة ومتجددة ومن أبرزها ما يلي:

(1)- ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص 49.

(2)- قدرى عبد الفتاح الشهراوي، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، مصر، 2008، ص 53.

(3)- فواز خلف اللويحق المطيري، المرجع السابق، ص 58.

(4)- المرجع نفسه، ص 61.

- خطر تكديس العقار لدى الشركة ، وذلك في حالات البيع الآجل الذي يتم بطريقة البناء ثم العرض فقد لا تجد الشركة مشتريا له في الحال ، أو تجد لاكن بعد مدّة طويلة.
- خطر عدم الالتزام بالشراء أي عدم الوفاء بالوعد ، وهذا يكون تحديدا في حالات بيع المرابحة للأمر بالشراء.
- خطر المماطلة بعدم التزام المدين بدفع أقساط التمويل في المواعيد المتفق عليها على سبيل التهاون واللامبالاة دون عذر شرعي.
- خطر تداخل الصكوك العقارية وصعوبة توثيقها والتأكد من سلامتها من القضايا النزاعية والرهن، الأمر الذي يسبب نشوء خلافات في ملكية العقار محل التمويل مما يرجع بالضرر على كافة الأطراف.
- خطر وفاة المدين لأنّ وفاته غير مستبعدة في أي مرحلة من مراحل تنفيذ العقد
- خطر ضمان البناء مدّة طويلة تعادل مدّة أجل التمويل، لأنّ العقار معرض خلال هذه المدّة الطويلة التي قد تصل إلى 20 سنة أو أكثر إلى النقص أو العيب وغير ذلك ، فهذه المدّة نصفها أو ربعها كاف لظهور عيوب جديدة في البناء نتيجة لتقادم الزمن عليها وهذا يصعب ضمانه.
- خطر تغيير الظروف المحيطة بالعقد كأن تنخفض قيمة العقار محل التمويل بسبب أزمة اقتصادية عقارية طارئة ، أو ترتفع التكلفة المادية لعمليات الإنشاء والبناء.
- خطر صعوبة التنفيذ على العقار المرهون حينما يمتنع المستفيد من سداد ما عليه من التزامات مادية ، ولا يبقى إلاّ التنفيذ على العقار المرهون ببيعه واستخلاص ما يجب عليه من قيمة<sup>1</sup>.

(1)- فواز خلف اللويحق المطيري، المرجع السابق، ص ص 63 – 64.

## المطلب الثاني

## طبيعة التمويل العقاري في مجال السكن وأهميته

بعد أن اتضح لنا تعريف التمويل العقاري وتبيان خصائصه ، يمكننا القول بأنه غاية يسعى إليها ذوي الدخل المنخفضة لتحقيق حلم اقتناء منزل يأويهم، ومن جهة أخرى غاية لشركات التمويل العقاري لتحقيق الربح المنشود ، وهناك غاية أخرى للدولة هي نماء الاقتصاد الوطني، وسنحاول في هذا المطلب الوقوف على طبيعة التمويل العقاري في الفرع الأول وأهميته في الفرع الثاني.

## الفرع الأول: طبيعة التمويل العقاري في مجال السكن

إنّ اتفاق التمويل العقاري هو عقد قرض ملزم لجانبين هما المقرض والمقترض ، ولكن هذا الاتفاق يهدف إلى تمويل عقد آخر محلّه عملية قانونية تتعلق بعقار، ويكون عقد القرض الذي هو في حقيقته مبلغ من النقود مضمون برهن عقاري أو بحق امتياز أو غير ذلك من الضمانات ، وهذا الضمان يقع على العقار موضوع التمويل.<sup>1</sup>

وبمجرد تمويل العقار بصيغة القرض قصد شرائه ، تنتقل ملكيته مباشرة من البائع إلى المشتري دون أن تمرّ إلى الممول المقرض ، أما إذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقترض أو لغرض الترميم ، فإنّ الملكية لا تزول عن المقترض الذي حصل على التمويل، كما لا ينال من ثبوت حق الملكية للمشتري أو المقترض أن يتضمن اتفاق التمويل العقاري بندا بمقتضاه يمتنع عليه التصرف في العقار الضامن خلال مدة محدودة ، إذ أنّ المنع لا يتقرر إلاّ لمدة محدودة ورعاية لمصلحة جدية ومشروعة.<sup>2</sup>

وإذا كانت الملكية بكل عناصرها تقرر للمستثمر أو المشتري فإنّه يتحمل تبعه هلاك العقار أو تلفه ، سواء كان الهلاك أو التلف راجع لإهماله أو خطئه أو لسبب أجنبي لا يد له فيه ، كما يعدّ مسؤولاً عن الأضرار التي تحدث للغير بسبب العقار باعتباره حارساً له.<sup>3</sup>

وإذا كان للتمويل العقاري دور في تحقيق أهداف المجتمع الرامية إلى القضاء على مشكلة الإسكان ، فإنّ ذلك لا يتكسر أو يعطي مفعولاً إيجابياً إلاّ من خلال مدى الحماية التي توفرها النصوص التشريعية للفرد العادي الذي يدخل كطرف في علاقة هذا القبيل ، وفي مواجهة الطرف الآخر (الممول) الذي يتخذ دائماً شكل مؤسسة مالية تتمتع بتفوق اقتصادي وتنظيم إداري وفني يفوق بكثير الخبرات الموجودة لدى طالب التمويل.

ومن هذا المنطلق كان حرص مختلف التشريعات على أن تكون النصوص المتعلقة بقوانين التمويل العقاري أمرة وأحكامه تتعلق بالنظام العام، وهذا يترتب عنه نتائج هامة إذ يجب تطبيقها بأثر فوري ومباشر من تاريخ سريان القانون على ما لم يكن قد تمّ واكتمل من آثار العقود القائمة وقت نفاذها،

(1)- صغير محمد مهدي، المرجع السابق، ص 291.

(2)- عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 31.

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

أما اتفاقات التمويل العقاري التي قامت وانقضت قبل العمل بالقانون فلا يجوز المساس بما أنتجه من آثار كما أنّ الصفة الأمرة لقواعد قانون التمويل العقاري وتعلقها بالنظام العام يترتب عليها عدم جواز الاتفاق على ما يخالفها.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: أهمية التمويل العقاري في مجال السكن

تظهر أهمية التمويل من خلال أهمية وضرورة توافر رأس المال اللازم للعمليات والأنشطة الإنتاجية والتسويقية ، فله أهمية كبيرة لا يمكن إنكارها أو التغاضي عنها ، فلا يمكن أن تقام المشروعات أو أي وسائل إنتاج بدون تمويل، ويعدّ الادخار أحد المصادر الأساسية للتمويل بحيث يتم تحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية، وبناء على ذلك يمكن أن نلخص أهمية التمويل العقاري في الجوانب التالية.

#### أولاً: الأهمية القانونية

رغم أهمية التمويل العقاري إلا أنّ المشرع الجزائري لم يصدر أي قانون خاص ينظمه، لذلك أصبح هذا النظام يخضع لقواعد هي من ابتداع التطبيق العملي للبنوك والمؤسسات المصرفية والتي ما إن فتئت تنفرد في وضع قواعده و أسسه. وأوّل من احتضن الائتمان العقاري هو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط حيث بادر منذ السبعينات بتحفيز الأفراد على الادخار من أجل الحصول على مسكن بتقسيم طويل الأجل ، إما لبناء مسكن أو شراء مسكن جديد أو لتمكين المقترض من المشاركة في جمعية تعاونية سكنية ليصبح مالكا لمسكن أو بقصد توسيع أو ترميم دار للسكن. وبعدها تمّ العمل بهذا النوع من الائتمان من طرف بنوك أخرى مثل القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية.<sup>2</sup>

وعلى عكس فإنّ المشرع المصري سعى إلى إصدار قانون للتمويل العقاري رقم 2001/48 بتاريخ 2001/06/24 مستهدفا إتاحة الفرصة لتملّك مساكن بقروض طويلة الأجل تمكّن المقترض من استثمار أموال القرض استثمارا منتجا يتمثل في توفير مسكن ليسكنه هو وأسرته، وفي تشجيع الشباب على تكوين الأسر بتوفير مساكن الزوجية فضلا عما يحققه النظام المقرر في المشروع من زيادة رأسمال مشتري العقار كأقساط من ثمن العقار ولا يضيع عليه بددا، الأمر الذي يساهم في النهاية لحلّ مشكلة الإسكان ويضمن في ذات الوقت توفير سيولة قادرة على تنشيط معاملات اقتصادية توفر فرص عمل جديدة.<sup>3</sup>

وقد استحدث القانون المشار إليه نظاما قانونيا جديدا وهو ما يعرف بنظام "التوريق" الذي يعدّ أحد أهم الأساليب المستخدمة في الأسواق العالمية كوسيلة لتوفير السيولة اللازمة لمؤسسات التمويل العقاري عن طريق تحويل القروض العقارية إلى أوراق مالية قابلة للتداول ، وبالتالي تمكن البنوك أو

(1)- مخبي طارق، التمويل العقاري، مذكرة للحصول على شهادة الماستر في الحقوق، فرع قانون عقاري، تخصص توثيق، كلية الحقوق والعلوم الإدارية ، جامعة منتوري، قسنطينة، 2014، ص ص 12 - 13.

(2)- عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص14.

(3)- المرجع نفسه، ص15.

شركات الإقراض العقاري من استرداد أموالها نتيجة لبيع هذه الأوراق بالبورصة بحيث يتم استخدامها في منح قروض جديدة.<sup>1</sup>

أما في الجزائر فقد تم تناول نشاط التوريق في القانون رقم 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية، الذي أتى لسد الفراغ في مجال نظام التوريق وكذا عصرنة المنظومة التشريعية في المجال المالي وتكييفها في السياق الدولي.<sup>2</sup>

### ثانياً: الأهمية المالية

إنّ التطور السريع للأنظمة المالية العالمية والتأقلم مع التحديات الحديثة في مجال العولمة ، أدى بالضرورة إلى إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي التقليدي بما يتماشى مع متطلبات العصر التي يجب أن تؤدي إلى إنشاء نظام مالي موحد للبنوك.

فللتمويل العقاري أهمية مالية كبيرة تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال والتحكم فيها واستثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية، لأنّ التمويل كميكانيزم مالي يحصر العمليات بين الدولة عن طريق مؤسساتها المالية المختلفة من جهة والجمهور من جهة ثانية، ممّا يعود على الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة استعمال التمويل والقروض من طرف الجمهور، حيث تستفيد الدولة من نسبة الفائدة على منحها وفقاً للقواعد التي يضبطها ويحددها المشرع ، الأمر الذي يضمن مداخيل إضافية لخزينة الدولة التي من شأنها أن تستثمر في مشاريع أخرى تتعلق بالتنمية الوطنية.

### ثالثاً: الأهمية الاقتصادية

إنّ أغلب الدول النامية والمتطورة تطبق نظام التمويل العقاري الذي يسعى إلى دفع عجلة نمو قطاع السكن وبالتالي تحقيق التطور والاستقرار في المجال الاقتصادي ، فالسياسات الاقتصادية المتبعة لحدّ الآن لها جزء من المسؤولية في تطوير القطاع السكني المرتبط ارتباطاً وثيقاً بالنشاطات الاقتصادية الأخرى كالاستثمار والإنتاج.

يساهم التمويل العقاري في تنشيط الاقتصاد الوطني وذلك عن طريق توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات أو لبائعيها ، وكذا دعم الائتمان أو التمويل للمشتري بالإضافة إلى تنشيط المهن المرتبطة بالسوق العقاري، وخلق فرص عمل جديدة تساهم في الحدّ من البطالة وما ينشأ عنها من مشاكل اجتماعية، بما يحقق الأمن الاجتماعي وتنشيط حركة التجارة والتداول في سوق العقارات بما يدعم الاقتصاد الوطني.

يمكن القول أنه لا مجال للخوف من إفلاس المشتريين أو ضعف قدرتهم على تسديد ما بذمهم من أقساط وتأثير ذلك على قدرات الممولين ، وبالتالي الحدّ من نشاط التمويل العقاري طالما أنّ

(1)- بوطكوك عمار، المرجع السابق، ص 3.

(2)- المرجع نفسه، ص 104.

التشريعات المنظمة لهذا النشاط قد وفّرت ضمانات عينية للوفاء بهذه الأقساط كما سنرى ، كما أنّها تمنح للممولين حق التنفيذ على العقارات الممولة في حال عجز المستثمرين عن الدفع.<sup>1</sup>

#### رابعاً: الأهمية الاجتماعية

إنّ تفاقم أزمة السكن المتزايدة باستمرار والتي يعود سببها إلى التّمو الديموغرافي المتسارع دون زيادة مماثلة في عدد المساكن المنجزة، ضف إلى ذلك مشكلة النزوح الريفي والكوارث الطبيعية ، كلّ هذا دفع المواطن للجوء إلى التمويل العقاري لحلّ هذا المشكل، لأنّ السكن يعتبر حاجة ضرورية لاستقرار أفراد المجتمع سواء كان استقرار نفسي أو اجتماعي، ففقدان هذه الحاجة وعدم توفر الأسرة على سكن لائق يعتبر أكبر عامل لانتشار الآفات الاجتماعية.

لذلك يعتبر التمويل العقاري نظاماً يساعد على تحقيق الرفاهية لأفراد المجتمع عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم ، حيث يعمل على توفير المسكن المناسب لشرائح كبيرة من المجتمع، خاصة متوسطي ومحدودي الدخل وهي فئات غير قادرة على تمويل شراء وبناء مساكنها خاصة في ظل ارتفاع الأسعار وندرة الأراضي المخصصة للأغراض السكنية ، وذلك بتوفير التمويل اللازم لهم من أجل حصولهم على مسكن على أن يكون السداد على آجال طويلة.<sup>2</sup>

إضافة إلى ذلك فهو يساعد على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع لأنّه يساعد الفرد على تملك مسكنه. وتملك المسكن علامة من علامات الاستقرار والأمان للفرد والمجتمع ، حيث يقضي على الحقد بين الطبقات والانحلال الخلقي الناشئ عن السكن العشوائي ويقضي على تكوينات البؤر الإرهابية ، وإن حدث الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع فإنّ ذلك سوف يسهم في جذب المزيد من الاستثمارات العاملة في هذا القطاع العقاري.<sup>3</sup>

(1)- علاء حسين علي، "اتفاق التمويل العقاري"، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، العدد الثاني، د ب ن، 2009، ص 95.

(2)- هشام محمد القاضي، المرجع السابق، ص 69.

(3)- المرجع نفسه، ص ص 70 – 71.

## المبحث الثاني

## أطراف التمويل العقاري في مجال السكن

عملية التمويل العقاري ليست عملية فردية و إنما هناك عدّة أطراف لها ولا يمكن أن تتم بشكل صحيح إلا بوجود هذه الأطراف التي تتباين في مركزها وحقوقها وواجباتها ، وسيكون الحديث هنا عن الطرفين الأساسيين في هذا العقد وهما الممول وطالب التمويل بالإضافة إلى أطراف أخرى التي قد تنظم إليهما مثل بائع العقار أو المقاول الذي يتولى أعمال البناء لعقار على أرض يملكها المستثمر أو يتولى أعمال الترميم والتحسين لعقار قائم. وفيما يلي سوف نقوم بإلقاء الضوء على كل طرف من هذه الأطراف من خلال مطلبين:

نتناول في المطلب الأول: الممول

أمّا في المطلب الثاني: طالب التمويل والأطراف الأخرى

## المطلب الأول

## الممول

الممول هو الجهة التي تقدم التمويل العقاري، سواء كانت شركة تمويل عقاري أو بنك يمارس التمويل العقاري أو غير ذلك من الجهات التي رخص لها القانون بالقيام بدور الممول. كما أنّ الممول يجب أن يكون في صورة مؤسسة مالية لها شخصية اعتبارية، ونخص بالذكر الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها وكذا البنوك المسجلة لدى البنك المركزي بعد موافقته، كما أنه هناك جهة أخرى يناط لها مهمة التمويل العقاري وهي صندوق الضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.<sup>1</sup>

وبالنظر إلى اختلاف الممولين في نشاط التمويل العقاري فإنه يمكن تصنيفهم إلى صنفين هما: الهيئات المالية الممولة لقطاع السكن في الفرع الأول. الهيئات المالية المدعمة لتمويل قطاع السكن في الفرع الثاني.

## الفرع الأول: الهيئات المالية الممولة لقطاع السكن

لقد شكّل الإطار المالي عائقا كبيرا أمام تطوير قطاع السكن، وفي مواجهة هذا الوضع بدأت الحكومة في عملية واسعة النطاق لإصلاح آليات التمويل لأغراض الإسكان، فيمكن القول بأنّ تدخل البنوك و المؤسسات المالية الجزائرية في ميدان التمويل السكني أمر حديث العهد، بحيث تلعب هذه الأخيرة دورا مهما في تمويل السكن أهمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (أولا)، القرض الشعبي الجزائري (ثانيا)، بنك التنمية المحلية (ثالثا)، البنك الوطني الجزائري (رابعا)، البنك الخارجي الجزائري (خامسا)، بنك البركة الجزائري (سادسا).

## أولا: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP Banque

تمّ تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتاريخ 10/08/1994 بموجب القانون رقم 227/64 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.<sup>2</sup> ويعتبر هذا الصندوق مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي، كما يعدّ تاجرا في علاقاته مع الغير ويطبّق عليه التشريع التجاري، إلاّ إذا أجاز خلاف ذلك بنص المقتضيات القانونية التي تسري عليه.<sup>3</sup>

وفيما بعد تغيرت الطبيعة القانونية للصندوق من صندوق للادخار إلى بنك نتيجة أسباب اقتصادية، بحيث أنّه خلال الفترة الممتدة ما بين 1964 إلى 1970 اقتصرت وظيفته على جمع المدخرات

(1)- هشام محمد القاضي، المرجع السابق، ص 98 – 99.

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

(3)- أنظر المادتين 1 و 2 من القانون رقم 227-64، المرجع السابق.

من المواطنين ، وتوزيع القروض المخصصة لعمليات البناء والخاصة بالجماعات المحلية وكذا تمويل بعض العمليات ذات الفائدة الوطنية.<sup>1</sup>

كما أنه تميزت الفترة ما بين 1970 إلى غاية 1979 بالتمويل المزدوج من طرف الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، وحددت نسب مساهمة كل متدخل كما يلي:

- من أموال الخزينة: نسبة الفائدة 1% \_ المدة 30 سنة.

- من أموال الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط: نسبة الفائدة 4.75% \_ المدة 20 سنة.<sup>2</sup>

وفي سنة 1979 أعادت وزارة المالية النظر في كفيات تمويل السكن الاجتماعي من خلال تعليمة وزارية مشتركة ، فأصبح تمويل السكن الاجتماعي يتم كما يلي:

- تمويل كلي من الخزينة العمومية على المدى الطويل بنسبة فائدة سنوية 1% تسدد على مدى 40 سنة مع أربعة سنوات مؤجلة.

- إلغاء الفوائد المترتبة عن السنوات الأربعة الأولى التي يبدأ حسابها من أول يوم تمويل.

بقيت تلك الطريقة متبعة إلى غاية سنة 1989 ، حيث أنّ الخزينة العمومية هي الممول الوحيد أما الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يلعب دور المسير للاعتمادات المخصصة للسكن من طرف الخزينة العمومية، ومن جهة أخرى خصصت له مهام في إطار تنويع القروض الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وتتمثل في القروض العقارية الموجهة للخواص من أجل بناء سكنات وتمويل السكن الترقوي وذلك حصريا لصالح الموفرين.<sup>3</sup>

وفي سنة 1990 لم تعد الخزينة العمومية قادرة على مواجهة الطلب المتزايد على السكن، وبهدف تخفيف الأعباء المالية عليها أصبح تمويل برامج السكن الاجتماعي يقع على عاتق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من موارده الخاصة أي من ودائع المدخرين، وهو ما سبب عجزا ماليا لهذا الأخير حيث جعله يتراجع عن تقديم القروض للمتعاملين في الترقية العقارية سواء العموميين أو الخواص<sup>4</sup>، ورغم أنّ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لم يعد قادرا على تحمل أعباء أكبر إلا أنّ أهميته تبقى بالغة في مجال تمويل السكن.

كان الصندوق عبارة عن مؤسسة مالية عمومية غير بنكية مختصة بتعبئة وتحويل أموال المدخرين ، وهو مؤسسة مستقلة ماليا وادخاراته مضمونة من طرف الدولة ، حيث أنه يؤدي إلى دور

(1)- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية(دراسة تحليلية)، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 160.

(2)- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006، ص 41.

(3)- بوسنة إيمان المرجع السابق، ص 162.

(4)- قسمية مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، "دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة سيدي عقبة"، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير، تخصص مالية ونقود، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 74.

المقرض لحساب الخزينة العمومية إلى غاية 1997 ، أين تحول إلى مؤسسة ذات أسهم وتوسعت مجالات تدخله في خدمات بنكية متعددة ذات طابع تجاري.<sup>1</sup>

ويتمثل السبب القانوني في تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك، صدور القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض الذي جاء بإصلاحات جذرية لتنظيم البنوك المؤسسات المالية، واستنادا إلى المادة 202 منه التي تنص على: "يجب على البنوك والمؤسسات العامة في الجزائر وكذلك البنك الجزائري للتنمية المحلية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، أن تطابق قوانينها الأساسية مع أحكام هذا القانون ، وترفع رؤوس أموالها عند الاقتضاء لتصبح موازية للحد الأدنى للرأس المال الذي سيقرر النظام المذكور في المادة 201، وذلك من خلال ستة أشهر اعتبارا من تاريخ إصداره"، وتمّ تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك سنة 1997 بعدما تمّ تحويل حصة أملاكه ووسائله ونشاطه إلى الصندوق الوطني للسكن طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 144/91 ، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن.<sup>2</sup>

وعليه تمّ اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفته "بنك" يمكنه القيام بكل العمليات المصرفية باستثناء عمليات التجارة الخارجية ، ويمارس النشاطات التي تمارسها باقي البنوك التجارية إلى جانب مهمته الأساسية وهي تمويل السكن من خلال القروض العقارية.<sup>3</sup>

لقد تمّ تحديد وظائف الصندوق في المادة الثانية من القانون رقم 227/64 يمكن إجمالها في ثلاثة

وهي:

1- جمع المدخرات بحيث أنه لهذا الصندوق وكالات منتشرة عبر كافة الوطن تعمل لصالحه ، ومن بين الوسائل التي يستعملها في جمع الادخار نجد دفتر الادخار ، دفتر ادخار شعبي ، ودائع لأجل خاصة بالسكن ، ودائع لأجل بنكية.

2- تمويل السكن بحيث تتمثل هذه العملية في تمويل القروض التالية:

- قروض لتهيئة سكن خاص أو لشراء قطعة أرض.
- قروض لشراء مسكن من مالك خاص.
- قروض لشراء مسكن جديد عند مقاول عقاري خاص أو عمومي.
- قروض لشراء مسكن بناء على التصاميم.
- قروض لبناء مسكن خاص أو توسيعه.

(1)- زقاد هجيرة، إدارة علاقات الزبون في المجال البنكي، "دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2013، ص 133.

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

(3)- بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 164.

3- منح القروض الفردية بحيث يمنح البنك قروض للأفراد على نوعين قروض لفائدة المدخرين وأخرى لغير المدخرين والفرق بينهما يكمن في نسبة الفائدة التي تقدر وقت إعداد التقرير بـ 8.5% للموفرين و 10.25% لغير الموفرين ، وتتعلق هذه القروض بما يأتي:

- قروض لشراء مسكن أو توسيعه أو تهيئته.
- قروض لشراء قطعة أرض.
- قروض لشراء مسكن لدى شخص.
- قرض لشراء مسكن ترقوي.
- قرض مسكن اجتماعي تساهمي.
- قرض لشراء مسكن بيع فوق مخطط.
- قرض محل تجاري.<sup>1</sup>

### ثانيا: القرض الشعبي الجزائري CPA

تمّ إنشاء القرض الشعبي الجزائري بتاريخ 1966/12/29 بموجب الأمر رقم 66-366 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري،<sup>2</sup> وقد كان عند إنشائه شركة وطنية مصرفية تحت تسمية " البنك الشعبي الجزائري " ، إلاّ أنّه أصبح شركة مساهمة سنة 1997 عندما أعيد اعتماده بصفة بنك بموجب المقرر رقم 02-97 المتضمن اعتماد بنك<sup>3</sup>، حيث تنص المادة الأولى منه على: " عملا بالمادتين 114 و 139 من القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 والمذكور أعلاه ، يعتمد القرض الشعبي الجزائري شركة مساهمة بصفة بنك ". وفي سنة 1967 صدر الأمر رقم 67-78 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري<sup>4</sup>، وبموجبه اعتبر القرض الشعبي الجزائري تاجرا في معاملاته مع الغير ، ويخضع لقواعد القانون التجاري إلاّ إذا نص القانون على خلاف ذلك.<sup>5</sup>

يعدّ القرض الشعبي الجزائري ثاني بنك جزائري من حيث النشأة، حيث ورث الأعمال المسيرة من قبل البنوك الشعبية مثل:

- البنك الشعبي التجاري و الصناعي للجزائر.
- البنك الشعبي التجاري والصناعي لوهراّن.
- البنك الشعبي التجاري والصناعي لقسنطينة.

(1)- شايب محمد، أثر تكنولوجية الإعلام والاتصال على فعالية أنشطة البنوك التجارية الجزائرية، "دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بسطيف"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع اقتصاديات المالية بنوك ونقود، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2007، ص 156.

(2)- أمر رقم 66-366، مؤرخ في 1966/12/29، يتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، ج ر عدد 110، صادرة في 1966/12/30.

(3)- مقرر رقم 01-97، مؤرخ في 1997/04/06، يتضمن اعتماد بنك، ج ر عدد 33، صادرة في 1997/05/25.

(4)- أمر رقم 67-78، مؤرخ في 1967/05/11، يتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، ج ر عدد 40، صادرة في 1967/05/16.

(5)- أنظر المادة 2 من الأمر رقم 67-78، المرجع السابق.

- البنك التجاري والصناعي لعنابة.
- البنك الجهوي للقرض الشعبي الجزائري.

هذا بالإضافة إلى بنوك أجنبية هي:

- بنك الجزائر - مصر .
- المؤسسة المرسلية للقروض.
- المؤسسة الفرنسية لقروض البنوك.<sup>1</sup>

في عام 1985 تمّ إنشاء بنك التنمية المحلية عن طريق تنازل القرض الشعبي الجزائري عن 40 وكالة من وكالاته و 550 موظّف من موظّفيه ، بالإضافة إلى 89.000 حساب بنكي لصالح هذا البنك.<sup>2</sup>

و بعد 1988 ، وتبعاً للقانون الخاص باستقلالية المؤسسات أصبح القرض الشعبي الجزائري مؤسسة اقتصادية ذات أسهم ، وبرأس مال ذو ملكية خاصة للدولة.<sup>3</sup>

ومنذ 1996 تمّ وضع البنوك العمومية تحت وصاية وزارة المالية ، وبتاريخ 1997/04/07 تمّ منح القرض الشعبي الجزائري الترخيص من قبل مجلس النقد والقرض ، ليصبح بذلك ثاني بنك في الجزائر يتمّ منحه هذا الترخيص. كما أصبحت شبكة القرض الشعبي الجزائري تمتد إلى جميع أنحاء الوطن في نهاية سنة 2000، والذي يتضمن عدد كبير من الزبائن سواء كانوا أفراد طبيعيين أو مؤسسات، ويتبع للبنك سياسة التكوين المتواصل للموظّفين لأجل الرفع من كفاءتهم المهنية.<sup>4</sup>

لقد حدد المشرع صلاحيات القرض الشعبي الجزائري في نص المواد 7 و 8 من نفس الأمر

السابق يمكن تلخيصها فيما يلي:

- القيام بالعمليات المصرفية ومنح القروض والاعتمادات على شتى الأشكال وتطوير النشاط وتنمية الصناعة التقليدية والفندقية والسياحية...
- التدخّل لتمويل عمليات البيع بالتقسيط.
- يكون للقرض الشعبي الجزائري في المراكز التي يستقر فيها الامتياز الخاص بالخدمة المالية للتعاونيات غير الفلاحية.

(1)- قاسمي آسيا، تحليل الضمانات في تقييم جدوى تقديم القروض في البنك - حالة القرض الشعبي الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في علوم التسيير، فرع مالية المؤسسة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2008، ص 142.

(2)- بورزق إبراهيم فوزي، دراسة تحليلية حول التجربة الجزائرية في مجال النقد الآلي البيبنكي، "دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، شعبة العلوم الاقتصادية، تخصص تحليل اقتصادي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008، ص 135.

(3)- عبد الله سليمة، تسويق الخدمات المصرفية الإلكترونية في تفعيل النشاط البنكي، "دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري بباتنة"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم التجارية، تخصص تسويق، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 135.

(4)- ديلمي فتحة، تنمية العلاقة مع الزبون كأساس لبناء ولائه للعلامة، "دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري" وكالة مسيلة"، مذكرة تدرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم التجارية، تخصص التسويق، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة الجزائر، 2009، ص 143.

- يكلف بإجراء عمليات القرض لقاء الرهون الحيازية المنصوص عليها في القانون.
- تسليم ودائع المبالغ ويقوم بجميع العمليات المصرفية لجميع الأشخاص الطبيعية والتعاونيات الفلاحية والأشخاص المعنوية التابعين للقانون الخاص.
- تقديم معونة مالية للمهن الحرة.
- منح الاعتماد الشخصي.
- منح القروض والسلفيات على سندات عمومية صادرة أو مضمونة من الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية.
- الاكتتاب بكل سندات عمومية صادرة عن الدولة أو مضمونة منها أو الالتزام القطعي بها أو شراؤها أو حفظها أو رهنها الحيازي أو توظيفها أو المتاجرة بها والقيام بالخدمة المالية لهذه السندات.
- توقيف كل قرض ممنوح من مؤسسات أخرى للقرض أو المساهمة في مثل هذه القروض وتوقيف كل التمويلات التي يكون قد منحها لمؤسسات أخرى للقرض ، على أن يتم ذلك كله وفقا للمخططات المالية الوطنية.
- الاستدانة بمختلف الأشكال بقصد إجراء التمويلات التي يتكلف بها.
- القيام بجميع عمليات خزينة الدولة لتسيير الأموال المتوفرة وإعادة استعمالها.

يتضح مما سبق أنّ صلاحيات القرض الشعبي الجزائري في المجال العقاري تعتبر محدودة إذا ما قارناها بصلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، وذلك إلى غاية شهر فيفري 1999 أين دخل القرض الشعبي الجزائري المجال العقاري من خلال القروض العقارية ، ويعتبر أول بنك في الجزائر وضع القرض العقاري حيز التنفيذ ، وقد اعتمد عدة صيغ لتمويل السكن إلى غاية 2002 أين أصبح يمنح القروض العقارية بكل أنواعها. وللملاحظة فإنّ القرض الشعبي الجزائري دخل مجال العقار ولاسيما مجال السكن منه، إلا أنّ دوره يقتصر على تمويل السكن فهو لا يقوم ببيع العقار سواء كان سكنا أو محلا معدا لأغراض صناعية وتجارية وحرفية ، فتدخله في مجال تمويل السكن هو عن طريق منح القروض العقارية فقط.<sup>1</sup>

### ثالثا: بنك التنمية المحلية BDL

تمّ إنشاء بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 1985/04/30 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي<sup>2</sup>، حيث تنص المادة 1/1 منه على: "ينشأ بنك للإيداع والاستثمار يسمى "بنك التنمية المحلية" ويشار إليه في صلب النص ب"البنك"

يتمتع هذا البنك بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعدّ تاجرا علاقاته مع الغير ويخضع لكل القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك، القروض، الأحكام التشريعية المعمول بها المطبقة على عقود وأهدافه ووسائله وهياكله وأعماله ، إلى جانب القانون الذي ينظمه.<sup>1</sup>

(1)- بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 176 – 177.

(2)- مرسوم تنفيذي رقم 85-85، المؤرخ في 1985/04/30، يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، ج ر عدد 19، صادرة في 1985/05/01.

لقد حدّد المشرع مهام بنك التنمية المحلية في نصّي المادتين 4 و 5 من المرسوم رقم 85/85

وهي:

- تنفيذ جميع العمليات المصرفية بما فيها منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها والمساهمة فب تنمية الجماعات المحلية تنمية اقتصادية واجتماعية وفقا لسياسة الحكومة وفي حدود مخططات الجماعات المحلية المعتمدة في إطار المخططات الوطنية للتنمية.
- استخدام وسائله الخاصة والوسائل التي تقدمها الدولة له قصد السعي وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها إلى تمويل:
- 1- المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت تصرف وصاية الولايات والبلديات.
- 2- عمليات الاستثمار المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية.
- 3- العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن.
- 4- المؤسسات الخاصة غير الفلاحية ، وهذا بطريقة البنوك التجارية الأخرى نفسها .
- تنفيذ المخططات والبرامج المقررة لإنجاز الأهداف المرسومة للهيكل و الأعمال، لاسيما فيما يخص رفع إنتاجها وإنتاجيتها كما وكيفا في إطار تحقيق مخططات التنمية الوطنية والقطاعية.
- احترام القواعد المطبقة على الهياكل والأعمال المذكورة في مجال التسيير والانضباط المحاسبي.
- تقرير الحركة المالية للهيكل والأعمال المذكورة في حسابات متميزة، مطابقة لأنواع العمليات والمخططات أو البرامج التي تهمها.

من خلال الصلاحيات السابقة يتضح جليا أنّ بنك التنمية المحلية غير مختص في مجال العقار، إلا أنّه في سنة 2000 دخل مجال تمويل السكن متخذا تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن نموذجا مرجعيا.<sup>2</sup>

بداية من سنة 2001 ، تمّ توسيع نشاط هذا البنك ليصبح بنك شامل ينشط في مختلف ميادين الحياة الاقتصادية عن طريق شبكة متكونة من عدّة وكالات متواجدة عبر كافة التراب الوطني ، ففي الواقع تمّ تنويع أنشطة البنك وذلك بإعطائه نفس جديد للقرض العقاري ، إضافة إلى القروض الممنوحة للخواص.<sup>3</sup>

#### رابعاً: البنك الوطني الجزائري

تمّ إنشاء البنك الوطني الجزائري بموجب الأمر رقم 66-178<sup>4</sup>، ويخضع لأحكام القانون التجاري باعتباره شركة والتي لا تخالف قانونه الأساسي والوارد كملحق في الأمر القاضي بإحداثه<sup>5</sup> ،

(1)- أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 85-85، المرجع السابق.

(2)- عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 95.

(3)- بوطوكوك عمار، المرجع السابق، ص 107.

(4)- أمر رقم 66-178، المؤرخ في 13/06/1966، يتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري وتحديد قانونه الأساسي، ج ر عدد

51، صادرة في 14/06/1966.

(5)- أنظر المادة 1 من الأمر رقم 66-178، المرجع السابق.

ولقد حلّ محلّ البنوك الأجنبية. ويعدّ هذا البنك بنك يخدم القطاعين الخاص والعام والقطاع الاشتراكي<sup>1</sup>، وبالتالي فهو يمارس جميع النشاطات التي يقوم بها بنك الودائع، ويعدّ أول بنك للإيداع ينشأ في الجزائر المستقلة.

يقوم البنك الوطني الجزائري في ميدان الإسكان بخصم الأوراق التجارية في ميدان التشييد<sup>2</sup>، فهو يقدم قروضا للأفراد من أجل حصولهم على السكن دون المتعاملين في الترقية العقارية. فهو يمول الأفراد في عمليات الحصول على السكن سواء شراء، بناء، ترميم، أو توسيع سكن.

### خامسا: البنك الخارجي الجزائري

أنشئ بنك الجزائر الخارجي بموجب الأمر رقم 67-204 كبنك للإيداع، يخضع للقانون الأساسي الملحق لنفس الأمر الذي أحدثه، كما يخضع للتشريع والنظام المتعلقين بالبنوك والتشريع الجزائري، وذلك في نطاق ما هو غير متعارض مع الأمر المذكور أعلاه. ويعدّ هذا البنك ثالث بنك إيداع تمّ تأسيسه في الجزائر بناء على قرارات التأميم للقطاع البنكي الأجنبي، ولقد خلف البنوك الأجنبية التالية:

- القرض الليوني.
- الشركة العامة.
- قرض الشمال.
- البنك الصناعي للجزائر والمتوسط.
- بنك باركليز.

هذا البنك يشارك البنوك الأخرى في منح تمويل أو قروض طويلة ومتوسطة الأجل، لذلك أصبح يمنح قروض لغرض تمويل السكن. فوكالته تحتوي على مصلحة للقروض تتكون من مجموع متجانس من المكلفين بالدراسات، مهمتها الأساسية إرشاد وتوجيه الزبائن في مجال التمويل، كما تقوم بالدور التجاري للوكالة وهو البحث عن الموارد المالية بجلب الزبائن من جهة، ومن جهة أخرى تقوم بدراسة كل الطلبات والملفات المتعلقة بالتمويل. كما أنّها تبدي في النهاية رأيا موضوعيا يساعد الإدارة على أخذ القرار اللازم لتمويل أو عدم تمويل المشروع أو المؤسسات المعروضة للدراسة<sup>3</sup>.

تتجه القروض السكنية التي يمنحها البنك الخارجي الجزائري لتمويل الحصول على السكن الجديد لدى مقاول عقاري أو بناء سكن ذاتي أو ترميم سكن وتوسيعه. وتعتبر القروض التي يمنحها هذا البنك لتمويل السكن منتوجا جديدا له، أدخله من أجل المساهمة ولو بالقليل في تحقيق أمنية أي فرد يريد الحصول على سكن، لذا فهو يعمل على تعبئة الآخارات ومنح فرص للاستثمار.

(1)- أنظر المادة 2 من الأمر رقم 66-178، المرجع السابق.

(2) مكدال سعدية، المرجع السابق، ص39.

(3) الموقع الإلكتروني الخاص بالبنك الخارجي الجزائري

(4) المرجع نفسه.

## سادسا: بنك البركة الجزائري

تأسس بنك البركة الجزائري في 16 ديسمبر 1990<sup>1</sup>، بمبادرة من مجموعة البركة السعودية وبنك الفلاحة والتنمية الريفية الجزائري برأسمال قدره 500 مليون دج، يساهم فيه الفريقان مناقصة، وقد ارتفع رأسماله إلى مليارين بعد مساهمة البنك الإسلامي للتنمية فيه. ويعتبر هذا البنك مصرفا شاملا يتمثل شرطه الأساسي في تحقيق عمليات مصرفية تتوافق ومقتضيات الشريعة الإسلامية<sup>2</sup>، كما يعتبر كذلك بنكا تجاريا، وتطورت أعماله تطورا محسوسا في مجال التمويل غير الربوي<sup>3</sup>.

من أهم نشاطات بنك البركة القيام بالخدمات البنكية، حيث يتلقى الودائع النقدية وفتح الحسابات النقدية ضمن الأوراق التجارية، تحويل الأموال داخليا وخارجيا، إصدار كفالات بنكية... إلخ، كما يلعب هذا البنك دور جدير بالثقة في تنظيم الخدمات الاجتماعية التي تهدف إلى توطيد علاقات التعاون في المجتمع، لذا فهو يقوم بالعمليات التالية:

- منح القروض للأهداف ذات الطابع الإنتاجي.

- خلق وتسيير الأموال الموجهة للأهداف والنشاطات الاجتماعية.

كما يقوم بعمليات التمويل، حيث يقدم هذا البنك لكل شخص سواء صناعي، تاجر، مقاول أو حرفي، منتجاته المصرفية التي تتماشى واحتياجات متعاطليه المالية، وبإمكانه الاستفادة من استشاراته النابعة من تجربته الميزانية، وخبرة شبكة المرسلين المتواجدة في الكثير من البلدان وذلك بفضل انتماؤه إلى مجموعة ذات بعد دولي.

إنّ بنك البركة كغيره من البنوك التجارية يسعى للمشاركة في التقليل من حدة أزمة السكن، لذا فهو يمولّ هذا القطاع سواء لشراء سكن ذاتي لدى الخواص أو ترميم، توسيع أو تطوير مسكن، وبشروط محددة، حيث قد تصل قيمة القرض إلى 80% من مبلغ الحيازة، ويشترط أن يحوز الشخص على الأقل على 20% من قيمة الشيء الممول، وهذا لأنّ نشاطاته تقوم على أساس قواعد الشريعة الإسلامية التي تعتبر هذه الفوائد عبارة عن ربا حرام.

## الفرع الثاني: الهيئات المالية المدعمة لتمويل قطاع السكن

في السابق كان تمويل السكن يقع على عاتق الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، وخلال فترة التسعينات تزايد تدخل الدولة في تمويل قطاع السكن من خلال ارتفاع مستوى التمويل الذي يرجع إلى عدّة عوامل تتمثل في الإسراع في نمط إنجاز السكنات الاجتماعية ، والشروع في مشاريع سكنية جديدة إلى جانب الارتفاع المتزايد لأسعار مواد البناء و ظهور أزمة مواد البناء ، وهو ما أدى إلى أزمة حادة في قطاع السكن عرفت الجزائر نتيجة العجز الكبير في التمويل وعدم قدرة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على تلبية الطلب المتزايد لعدد الوحدات السكنية ، الذي يقابله عدم قدرة العائلات ذوي الدخل المحدود على امتلاك سكنات.

(1)- Amour BEN HALIMA, Pratique des techniques bancaires, Référence à l'Algérie, Dahleb, Alger, 1997, p 35.

(2)- لطرش الطاهر، تقنيات البنوك والنقود، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 203.

من هنا جاءت ضرورة التفكير في حلول عملية ناجعة للخروج من الأزمة ، وبعد الدراسة والبحث تمّ التوصل إلى القيام بخلق وإنشاء مؤسسات مالية متخصصة في القروض الرهنية طويلة الأجل كحل لأزمة السكن ذات الأهمية القصوى على المستوى الاجتماعي والاقتصادي. لذلك سنتناول هذه الهيئات المدعمة كما يلي :

الصندوق الوطني للسكن(أولا)، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (ثانيا) ، شركة إعادة التمويل الرهني (ثالثا)، شركة ضمان القرض العقاري (رابعا) .

### أولا: الصندوق الوطني للسكن CNL

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تمّ إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية مسكن.<sup>1</sup> وتمّ إنشاؤه عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و أيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن السالف الذكر، حيث تنص المادة الأولى منه على : " ينشأ صندوق وطني للسكن و باختصار (ص.و.س) يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري طبقا للتشريع المعمول.

يحدد القانون الأساسي للصندوق بموسوم تنفيذي". وقد حدد القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145<sup>2</sup> ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111.

الصندوق الوطني للسكن هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، تحت وصاية وزارة السكن والتعمير<sup>3</sup> ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، كما يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولقانونه الأساسي.<sup>4</sup>

تتمثل موارد هذا الصندوق في:

- مساهمات الميزانيات المتأتية من التكفل بتبعات الخدمات العمومية التي تفرضها الدولة.
- الأعمال المرتبطة بأعمال الإعانات المالية التي أسندت الدولة جمعها إلى الصندوق.
- عائدات أعماله.

(1)- بوسنة إيمان، " قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للسكن"، مجلة المفكر، العدد 11 ، بسكرة، د س ن، ص 382.

(2)- مرسوم التنفيذي رقم 91-145، مؤرخ في 12/05/1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، صادرة في 29/05/1991، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111، المؤرخ في 08/05/1994، ج ر عدد 32، صادرة في 25/05/1994.

(3)- بولجمر لمياء، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006، ص24.

(4)- فالق لمياء، السكن التطوري في مدينة خنشلة، الانعكاس على المجال وعلى الانتاج السكني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006، ص 84.

- عائدات الأعمال الموظفة.

- الهبات والوصايا.

أما نفقاته تتمثل في:

- نفقات التسيير.

- نفقات التجهيز.

- كل النفقات الأخرى الضرورية لبلوغ غايته.<sup>1</sup>

بالنسبة لمهام الصندوق الوطني للسكن فلقد حدّتها بدقّة المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، المعدلة والمتممة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 وهي:

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن ، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبنى وصيانته ، وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.

- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.

وبهذه الصفة يكلف هذا الصندوق على الخصوص بما يلي :

- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

- يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويسيرها.

- ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها ، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه.

- يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان ، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

- ينجز كل الدراسات و الحذرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن ، ويقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية ، ويشجع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب والنقائات من أجل ترقية السكن وتطويره.

- يحدّد دفتر الشروط ضوابط تدخل الصندوق وأجوره وكيفياته ، ذلك فيما يخص الخدمات التي يقدمها لحساب الدولة.

يتضح ممّا سبق أنّ الوظيفة الأساسية للصندوق الوطني للسكن هي تقديم الدعم المالي باسم الدولة في مجال السكن خاصة الاجتماعي، فهذا الصندوق عبارة عن مؤسسة مالية أنشئت كي تقدم الدولة من خلالها الدعم المالي للمواطنين من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي، وبالتالي فهو يقدم الدعم أكثر من تقديمه للقروض العقارية.

(1)- أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145، المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111، المرجع السابق.

## ثانياً: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية FGCMPI

أنشئ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 1997<sup>1</sup> وذلك عملاً بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 01-93 المؤرخ في 1993/01/19 المتضمن قانون المالية لسنة 1993<sup>2</sup>، والمادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>3</sup>، وهو عبارة عن هيئة مختصة بموضوعة تحت وصاية وزارة السكن والتعمير، التي لم تنشئه واقعيًا إلا في سنة 1999 ولم يبدأ العمل فعليًا إلا في سنة 2000. فهو يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وله طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح، ويمكن أن ينضم إلى هذا الصندوق كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاط الترقية العقارية.<sup>4</sup>

لقد حدّدت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 406-97 السالف الذكر موارد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وهي :

- حقوق الانخراط والاشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية.
- الحقوق التي يدفعها المنخرطون بعنوان الضمان المنصوص عليه في المادة الثالثة أعلاه.
- الإيرادات المالية للودائع والتوظيفات.
- التحصيلات المالية الناتجة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء.
- الفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة.
- الهبات والوصايا.
- كما يمكن للصندوق اللجوء إلى الحصول على تسهيلات بنكية عند الضرورة لتغطية حاجات الخزينة.

أمّا نفقاته فقد حدّتها المادة 27 من نفس المرسوم وهي:

- أعباء سير الصندوق والخدمات المنجزة لحسابه.
- كل نفقة أخرى في إطار غرضه.

يتمثل دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة فيما يلي :

- ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد بيع بناء على التصاميم، لذا يتعين على المتعامل المنخرط في الصندوق اكتتاب تامينا لدى الصندوق على المشروع المتعلق بالعقار موضوع البيع.<sup>5</sup>
- قيام الصندوق بالإجراءات اللازمة لاسترداد الأموال التي دفعها للمشتريين من المرفق العقاري ،

(1)- مرسوم تنفيذي رقم 406-97، المؤرخ في 1997/11/03، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 73، صادرة في 1997 / 11/15.

(2)- مرسوم تشريعي رقم 01-93، مؤرخ في 1993/01/19، يتضمن لقانون المالية لسنة 1993، ج ر عدد 4، صادرة في 1993/01/20.

(3)- مرسوم تشريعي رقم 03-93، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، صادرة في 1993/03/03.

(4)- قني سعدية، "دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 116.

(5)- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 197.

حيث أنه نجد من خلال نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 أنّ الصندوق يحل محل المشتريين ، وبالتالي يمكنه المطالبة بالديون المترتبة على عاتق المرقي العقاري واستيفائها وفقا للإجراءات القانونية ، ولكن بعد قيامه بتنفيذ الضمان أي بعد تسديد المبالغ للمشتريين ، وهذا ما نصّت عليه المادة 07 من نفس المرسوم والمادتين 57 و58 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.<sup>1</sup>

- يمكن أن يكلف هذا الصندوق بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم في إطار المهام المنصوص عليها في هذا القانون.<sup>2</sup>

وما تجدر الإشارة إليه أنّ التأمين أمر إلزامي ، وعلى الموثق احترام ذلك وعدم إبرام عقود بيع بناء على التصاميم في حالة عدم وجود هذا التأمين ، التزاما بنص المادة 54 من القانون رقم 11-04 ، في المقابل على المشتري أن يعلم أنّ غياب شهادة الضمان يعني المخاطرة الحقيقية ، فقد يخسر أمواله ولا يحصل على ملكية مسكن.

نستنتج ممّا سبق أنّ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يعتبر وسيلة وأداة تستعملها الدولة من أجل إضفاء الشفافية والأمان في المعاملات التجارية في مجال الترقية العقارية ، ومن أجل تجنب النزاعات الناتجة عن التعاملات التجارية غير الواضحة بين المتعاملين في الترقية العقارية الخواص والمستفيدين من السكنات.

### ثالثا: شركة إعادة التمويل الرهني SRH

يعدّ إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني من بين الآليات والأساليب الحديثة التي تمّ التوصل إليها لمعالجة قصور القدرة التمويلية لدى البنوك ، نظرا لطول آجال القروض الممنوحة من طرفها وما يواكبها من تغيرات اقتصادية والذي تعتبره البنوك هاجسا يهدد صفقاتها وكذا التخفيف من نتائج الإجراءات الطويلة والمعقدة التي تتحملها ، وتعطل استيفائها لحقها في الوقت المناسب.<sup>3</sup>

تلعب هذه الشركة دورا كبيرا في مجال تمويل السوق الرهنية والعمل على تشجيع القروض والتي تمّ إنشاؤها في 1997/11/29، وتمّ اعتمادها من قبل مجلس النقد والقرض كمؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي بموجب المقرر رقم 98-01، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية.<sup>4</sup>

فشركة إعادة التمويل الرهني تمارس مهامها في شكل شركة أسهم والتي يوزّع رأسمالها بين تسعة مساهمين مؤسسين هم النحو التالي :

(1)- قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تتضمن نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، صادرة في 06/03/2011.

(2)- أنظر المادة 56 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

(3)- بنت الخوخ مريم، فعالية الرهن العقاري كضمان، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر، 2012، ص 43.

(4)- مقرر رقم 98-01، مؤرخ في 06/04/1998، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر عدد 27، صادرة في 03/05/1998.

- الخزينة العمومية بنسبة 30.40 % من رأسمال الشركة.
- القرض الشعبي الجزائري بنسبة 13.07 % من رأسمال الشركة.
- البنك الوطني الجزائري بنسبة 13.07 % من رأسمال الشركة.
- بنك الجزائر الخارجي بنسبة 17.07 % من رأسمال الشركة.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة 9.12 % من رأسمال الشركة.
- الشركة الجزائرية للتأمين بنسبة 6.08 % من رأسمال الشركة.
- البنك الجزائري للتنمية الريفية بنسبة 6.08 % من رأسمال الشركة.
- الشركة الوطنية للتأمين بنسبة 6.08 % من رأسمال الشركة.
- الشركة الجزائرية لتأمينات النقل بنسبة 3.03 % من رأسمال الشركة.<sup>1</sup>

أما الموارد المالية لهذه الشركة هي :

- إصدار السندات على مستوى السوق المالية المحلية.
- الاقتراض من السوق المالية الدولية.
- اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر.<sup>2</sup>

لقد وسّعت شركة إعادة التمويل الرهني عمليات إعادة التمويل للبنوك الخاصة العاملة في الجزائر في إطار استراتيجية حكومية واسعة تهدف إلى تحريك الاستثمار العقاري عن طريق السوق المالية ، وجعلها آلية أساسية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر التي تعرف اتساعا كبيرا في الفجوة بين العرض والطلب.<sup>3</sup>

كما تسعى هذه الشركة وبموافقة البنك المركزي و الخزينة العمومية إلى تيسير الحصول على القرض السكني لجميع المواطنين ، ومساعدة البنوك على احترام شروط السلامة والمعايير المفروضة من السلطات النقدية الجزائرية ، لأنّ القرض يعتبر سلعة قابلة للتداول والمتاجرة ، وشركة إعادة التمويل الرهني تشتري القروض العقارية والسكنية التي تقدمها البنوك التجارية العمومية أو الخاصة العاملة في الساحة للمواطنين.<sup>4</sup>

فهي هيئة مالية تعمل على تدعيم نوعية وفعالية التمويل العقاري والبرامج الداعمة لسياسة التمويل والإطار القانوني، لتفعيل ذلك لمواجهة استفحال أزمة السكن عن طريق نظام تمويل مصرفي سليم، يسمح بالحصول على السكن بتمويل من المصارف بعد أن أصبح للمؤسسات المصرفية الحرية في القيام بدور التمويل السكني ، وتيسير لجوء المصارف لشركة إعادة التمويل الرهني التي اعتبرت أحد أهم الإجراءات المتميزة لمعالجة أزمة السكن المتفاقمة في الجزائر ، وعموما يمكن تلخيص مهامها في :

- (1)- أنظر المادة 2 من المقرر رقم 95-01، المرجع السابق.
- (2)- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص ص 203 – 204.
- (3)- موشارة حنان، " دور شركة إعادة التمويل الرهني تمويل عمليات الترقية العقارية"، ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 190.
- (4)- بوراوي عيسى، المرجع السابق، ص 180.

- جلب رؤوس الأموال من السوق المالية بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهن عقاري من الدرجة الأولى.
- تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوساطة المالية في مجال القرض الرهن.
- إن نشاطها يدعم نشاط البنوك وينعكس إيجابيا عليها ، كما يؤدي نشاطها إلى إضفاء حركية كبرى في السوق المالية ، ويوفر عرضا جيدا لتحريك السوق وفرصا مجدية للاستثمار في سنداتها.<sup>1</sup>

#### رابعاً: شركة ضمان القرض العقاري SGCI

من أهم المشاكل التي تعترض البنوك والمؤسسات المالية عند منحها للقروض العقارية في إطار الحصول على ملكية مسكن هو مشكل ضمان تلك القروض ، خاصة وأنّ هذا النوع من القروض العقارية يمتاز بكونه طويل المدى ، والملاحظ أنّ مختلف شركات التأمين التي تتدخل لضمان بعض القروض العقارية ليس مجالها الأساسي العقار ، وبالتالي لا يكون تدخلها كافياً ولا ناجحاً ، لذلك لجأ المشرع الجزائري على غرار العديد من دول العالم إلى إنشاء مؤسسة مالية تختص بضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية للأفراد في إطار الحصول على ملكية مسكن ، وهذه الشركة المستحدثة هي شركة ضمان القرض العقاري.

تعتبر هذه الشركة من بين الآليات المعتمدة من طرف المشرع الجزائري ، وذلك من أجل تأمين البنك كدائن مرتهن من مخاطر إفسار المقترض النهائي أو المؤقت ، فقد تمّ إنشاؤها في 1997/10/05 ، وهي مؤسسة عمومية اقتصادية في شكل شركة ذات أسهم<sup>2</sup>، وتعتبر شركة تأمين تمّ اعتمادها من طرف وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 199/05/18 ، يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري<sup>3</sup>، قصد ممارسة عملية تأمين القرض وذلك عملاً بأحكام الأمر 07-95، المتعلق بالتأمينات ، والمرسوم التنفيذي رقم 267-96 المؤرخ في 1996/08/03 الذي يحدد شروط منح شركات التأمين و/أو إعطائه التأمين والاعتماد وكيفيات منحه.<sup>4</sup>

والمساهمون في شركة ضمان القرض العقاري هم:

- البنوك: البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، القرض الشعبي الجزائري، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.
- شركات التأمين: الشركة الجزائرية للتأمينات، الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين، الشركة المركزية لإعادة التأمين، الشركة الجزائرية لتأمين النقل.

أما بالنسبة للموارد المالية لشركة ضمان القرض العقاري فهي تتكون من:  
- الرأسمال التأسيسي الذي شارك فيه المساهمون.

(1)- بوحفص جلاب نعاة، "الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر"، مجلة المفكر، العدد 5، جامعة محمد خيضر، بسكرة، د س ن، ص ص 357 – 358.  
(2)- بنت الخوخ مريم، المرجع السابق، ص 56.  
(3)- أمر رقم 07-95، مؤرخ في 1995/01/25، يتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 41، صادرة في 1999/06/27.  
(4)- نص القرار المؤرخ في 1999/05/18، المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري.

- أقساط التأمين الناتجة عن نشاط الضمان التي تحدد قيمته وفق النصوص القانونية في مجال التأمين.

- استثمار الشركة لأموالها الخاصة في مجالات مربحة لاسيما في المجال العقاري.<sup>1</sup>

لكي يتحصل الفرد على هذا الضمان يجب أن تتوفر فيه الشروط التالية:

- تقديم المقترض لرهن عقاري من الدرجة الأولى موثق كضمان للبنك.
- قدرة المقترض على تغطية 20% من التكلفة الاجتماعية للعملية الممولة.
- يجب أن يكون للمستفيد دخل دائم يسمح باقتطاع 30% على الأقل لتسديد قيمة الدفعات.
- دفع قسط التأمين للشركة بمجرد موافقة البنك على تقديم القروض.
- أن لا تتجاوز مدة القرض 30 سنة بالنسبة للقروض الموجهة للأفراد و 5 سنوات بالنسبة لقروض الترقية العقارية.

- يجب أن لا يتجاوز مبلغ القرض عن 80% من المبلغ الإجمالي.

من أهم الشروط التي تفرضها شركة ضمان القرض العقاري ما يلي :

- وجود الحد الأدنى من المساهمة المالية الشخصية.
- وجود عقد رهن عقاري.
- توافق مبلغ القرض مع الإمكانيات المالية للمقترض.
- تسديد مبلغ قسط التأمين للشركة التي تحدده حسب أهمية المخاطر.<sup>2</sup>

تلعب شركة التمويل الرهني دورا هاما في تشجيع مؤسسات القرض على خوض مجال القروض العقارية ، والتصدي لمخاطر العجز والتوقف عن التسديد من طرف المقترضين ، فهي تهدف من جهة لتقديم ضمانات للمؤسسات المالية والبنكية المانحة للقروض العقارية ، ومن جهة أخرى تهدف للتأمين على القروض العقارية.<sup>3</sup>

فمهمتها الأساسية تتمثل في ضمان القروض الرهنية من خلال تغطية إعسار المدين ، وذلك في إطار عقد الانضمام المبرم بين شركة ضمان القرض العقاري والبنوك ، إذ تصدر هذه الشركة لصالح البنوك تغطية ضدّ خطر عدم تسديد القروض العقارية الممنوحة للخواص ، والتي تكون صالحة مدة حياة القرض دون أن تفوق 20 سنة ، حيث يعطي هذا الضمان الفارق بين جميع المبالغ المسترجعة من طرف البنوك وتلك التي كان لها أن تحوزها عادة.

(1)- رحمانى فائزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004، ص 52.

(2)- طوبال ابتسام، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، شعبة بنوك وتأمينات، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005، ص 106.

(3)- آيت وازو زابينة، " في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية والتزاماتها بواجب الحبطة والحذر في منح القروض العقارية"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 184.

وعليه فإنّ هذه المؤسسة تهدف أساساً لمنح الثقة للبنوك التي تقوم بعملية التمويل العقاري وذلك من خلال:

- إعطاء ضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار تمويل عمليات اقتناء الأموال العقارية.
- التسيير بطريقة مستقلة لمال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية.
- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات استرجاع الزبون.

بالتالي تلعب هذه الشركة دوراً هاماً في تشجيع البنك كدائن مرتتهن على خوض مجال القروض بمساعدتها على التصدي لأخطار عدم التسديد.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني

#### طالب التمويل والأطراف الأخرى

إنّ اتفاق التمويل العقاري بالإضافة إلى الممول كطرف رئيسي فيه نجد أيضاً طالب التمويل طرفاً رئيسياً في هذه العلاقة التعاقدية، بحيث هما اللذان يتفقان على إبرام هذا العقد. وبالإضافة لهذه الأطراف يمكن أن تتدخل أطراف أخرى ثانوية في هذا العقد بمناسبة إبرامه أو تنفيذه. لهذا سنتطرق في هذا المطلب لطالب التمويل في الفرع الأول والأطراف الأخرى في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول: طالب التمويل

المقترض هو من حصل على التمويل ، وقد يكون هو المشتري في حالة استخدام التمويل في شراء عقار مبني كمنزل أو شقة سكنية أو مقر لمزاولة مهنة ما ، وفي غير حالة الشراء يكون هو الشخص الذي يتمّ لحسابه عملية البناء أو الترميم أو التحسين لبناء قائم<sup>2</sup>. فيمكن كقاعدة عامة للشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي على السواء الحصول على قرض أو تمويل عقاري ، لتمويل عملية الحصول على عقار أو بنائه أو تحسينه ، سواء كان الهدف من ذلك استعمال العقار في غرض شخصي أو مهني. لذلك سنقوم هنا بالتطرق لطالب التمويل سواء كان شخص طبيعي (أولاً) أو شخص اعتباري (ثانياً).

#### أولاً: طالب التمويل شخص طبيعي

يجوز للشخص الطبيعي أو الفرد العادي أن يتقدم لطلب تمويل عقاري، أيًا كانت صفة الشخص أو مهنته وأيًا كان الهدف من الحصول على القرض سواء لإشباع حاجة شخصية أو لمواجهة

(1)- بنت الخوخ مريم، المرجع السابق، ص 59.

(2)- ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص 94.

احتياجات مهنية<sup>1</sup>، غير أنه إذا كان باستطاعة كل شخص الحصول على قرض عقاري ، إلا أنّ القواعد القانونية التي تنظم التمويل العقاري للطوائف ذات الدخل المحدود تختلف عن تلك الخاصة بغير هذه الفئة.

### 1 : طالب التمويل من ذوي المداخل المنخفضة

لتحديد الأشخاص ذوي المداخل المنخفضة هناك عدّة معايير منها أن يكونوا من الأشخاص الذين لا يتجاوز مجموع دخلهم نصاب معيّن ، وهذا المعيار مرتبط ارتباطاً وثيقاً بحدّ الإعفاء الضريبي بسبب الأعباء العائلية ، كما أنّ اعتماد هذا المعيار يجعل شريحة عريضة من المواطنين تصنف من ذوي المداخل المنخفضة.

هذه الفئة من الأشخاص قد تكون في حاجة ماسة لتملك عقار كمسكن لها وليس لها الموارد اللازمة لتمويل هذا الشراء ولا ما تقدمه للمؤسسات المالية العادية أو ضمانات أو تأمينات للسداد ، لذلك تلجأ إلى التمويل العقاري. ويشترط في هذا الشخص توافر شروط هي :

- يجب أن يكون طالب التمويل من ذوي المداخل المنخفضة.
- ألا يكون للشخص مسكن أو يكون لديه مسكن لكنّه لا يفي أو لا يناسب حاجاته وحاجات أسرته.
- أن يكون الغرض من الحصول على القرض هو تمويل شراء مسكن اقتصادي وفقاً للمعايير التي تحددها النصوص التشريعية في هذا الصدد.<sup>2</sup>

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

- إنّ الشخص الذي حصل على تسهيلات ائتمانية من السلطات العامة طالما لم يقدّم بسداد الأقساط بالكامل، لا يمكنه أن يغيّر في استعمال العقار أو في طبيعته وبصفة خاصة:
- لا يمكن تحويله للاستعمال المهني أو التجاري.
  - لا يمكن تحويله إلى سكن موسمي.
  - لا يمكن استخدامه كمحل إقامة غير دائم أو ثانوي.
  - لا يمكن استعماله كمسكن لعمّاله ، كميزة عينية ناشئة عن عقد العمل.
  - لا يمكن هدمه ما لم يعيد بناؤه.<sup>3</sup>

(1)- صغير محمد مهدي، المرجع السابق، ص241.

(2)- ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص97 – 98.

(3)- المرجع نفسه، ص100.

## 2 : طالب التمويل من غير ذوي المداخل المنخفضة

يمكن للشخص الطبيعي من غير ذوي المداخل المنخفضة التوجه إلى أية جهة من جهات التمويل العقاري لشراء عقار أو بناءه أو ترميمه أو تحسينه وفقا للشروط والضوابط التي تحددها كل جهة<sup>1</sup>، عارضا ما لديه من تأمينات و ضمانات للسداد ، وتتولى المؤسسة المالية فحص طلبه ، ولها أن ترفضه إذا وجدت أنّ مركز الشخص لا يدعوا إلى الارتياح أو أنّ هناك أمورا يمكن أن تؤثر مستقبلا على إمكانيته في السداد ، كما أنّه يمكنها أن توافق على طلب التمويل.

للمؤسسة المالية أن تفحص طلب التمويل بنزاهة ولا تلتزم سوى بالمعايير المنصوص عليها في القانون أو المتبعة في أعراف النشاط المصرفي ، وتلتزم بصفة خاصة ألاّ يجاوز التمويل أكثر من 90% من قيمة العقار والتي يتمّ تقديرها بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيّدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة ، كما يجب ألاّ يزيد قسط التمويل عن 40% من مجموع دخل طالب التمويل في هذه الحالة ، ويتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب يبيّن دخله الذي اتخذ أساسا لمعادلة الضريبة خلال السنوات الثلاث السابقة على اتفاق التمويل العقاري ، أو بشهادة معتمدة من جهة العمل توضّح مقدار راتب طالب التمويل.<sup>2</sup>

## ثانيا : طالب التمويل العقاري شخص اعتباري

يمكن للأشخاص الاعتبارية الحصول على القرض العقاري بمقتضى اتفاق التمويل العقاري، ولا فرق في ذلك أن يكون هذا الشخص اعتباريا عاما مثل الوزارات والهيئات العامة، أو شخصا اعتباريا خاصا كالشركات والجمعيات.<sup>3</sup>

هذا بخلاف المشرع الفرنسي حيث استثنى بعض الفئات من الحصول على قرض عقاري يخضع لنصوص قانون الاستهلاك مثل الأشخاص الاعتبارية العامة والشركات التي تمارس أنشطة مهنية تتعلق بالعقار ، على اعتبار أنّ هذه الفئات ليست بحاجة إلى الحماية التي يمنحها المشرع بمقتضى قانون الاستهلاك.

فمنح الشخص الاعتباري الخاص كالشركات والجمعيات الحق في أن تلجأ إلى التمويل العقاري للحصول على قرض أو تمويل عقاري للعاملين فيها أو لإعادة بيعها مرّة ثانية أمر يمكن التسليم به ، لأنّه يستطيع الالتزام بتقديم الضمانات التي يتطلّبها قانون التمويل العقاري من رهن العقار أو تقرير حق امتياز عليه أو غير ذلك من الضمانات التي نصّ عليها القانون.

أمّا الشخص الاعتباري العام لن يطالب بتقديم تأمين عيني ، على اعتبار أنّه إحدى وحدات الدولة الإدارية والدولة بطبيعتها مدين موسر وغير مماطل ، كما أنّ أملاكه تعتبر أموالا عامة لا يجوز رهنها أو تقرير حق امتياز عليها ، غير أنّه من المتصور أن يحصل الشخص الاعتباري العام على

(1)- هشام محمد القاضي، المرجع السابق، ص 121.

(2)- صلاح الدين حسن السبسي، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، دراسات جدوى المشروعات العقارية، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2010، ص ص 65 – 66.

(3)- هشام محمد القاضي، المرجع السابق، ص 121.

التمويل بهدف إقامة وحدات سكنية يتم توزيعها فيما بعد على الأفراد ، وفي هذا الصدد يجوز الاتفاق على تقرير تأمين عيني على تلك الوحدات السكنية ، بحيث تنتقل إلى المستفيدين محملة بالتأمين العيني لصالح الممول ، كما يمكن أن ينص الاتفاق على أن الأقساط تدفع مباشرة إلى الممول.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الأطراف الأخرى في اتفاق التمويل العقاري

الطرف الآخر في اتفاق التمويل العقاري يختلف باختلاف الغرض من التمويل ، فإذا كان التمويل بغرض الشراء فإن الطرف الآخر هنا هو بائع العقار ، أما إذا كان الغرض من التمويل هو البناء أو الترميم أو التحسين فإنه يكون هو القائم بأعمال البناء أو الترميم أو التحسين كالبناؤ ومهندس الديكور مثلا.

فدخول هذا الطرف في عقد التمويل العقاري أمر طبيعي، لأنّ العقد أساسا ينبغي أن يكون بين طالب العقار أو الترميم أو التحسين والبائع أو القائم بالترميم أو التحسين. وهذا الطرف قد يكون شخصا طبيعيا كالأفراد أو شخصا اعتباريا كشركة تعمل في مجال الاستثمار العقاري.

إنّ تدخل الأطراف الأخرى في اتفاق التمويل العقاري ليس أمرا حتميا بل يخضع لاتفاق طرفي الاتفاق الأصليين (الممول وطالب التمويل).

كما يمكن للهيئات المالية الضامنة التدخل في اتفاق التمويل العقاري سواء بمناسبة إبرامه أو عند تنفيذه ، فإذا كان القرض لأحد الأشخاص ذوي الدخل المنخفضة لشراء مسكن اقتصادي ، فإنّ هذه الهيئات المالية الضامنة تصبح طرفا في الاتفاق من خلال تحملها لجانب من قيمة القسط.<sup>2</sup>

يمكن أيضا لشركة التأمين أن تدخل في العلاقة الاتفاقية كطرف ثالث ، وهذا بتنفيذ التزاماتها بسداد مبلغ التأمين إلى الممول في حالة وفاة طالب التمويل أو ثبوت عجزه الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن 50 %، هذا إذا كان هناك شرط في اتفاق التمويل العقاري بمقتضاه يكون هناك التزام بالتأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين ، ضدّ مخاطر عدم الوفاء نتيجة لوفاة من حصل على التمويل أو عجزه ، وأداء قسط التأمين يلقى على عاتق هذا الأخير.<sup>3</sup>

(1)- ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص 102.

(2)- المرجع نفسه، ص 109.

(3)- هشام محمد القاضي، المرجع السابق، ص 127.

## الفصل الثاني

## النظام القانوني للتمويل العقاري في مجال السكن

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

يحتلّ تمويل العقارات من بين أنواع التمويل الأخرى أهمية بالغة نظرا لحاجة الناس الماسة لها ولاسيما السكنية منها، ولما يتطلبه تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات، وقد انعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتمّ تمويل العقارات من خلالها.

رغم هذه الأهمية البالغة للتمويل العقاري إلا أنه لا يمكن نفي حقيقة أنه عقد مثل العقود الأخرى يجب لانعقاده توافر إجراءات معينة يجب احترامها ، وعليه يترتب هذا الاتفاق آثار عديدة ومختلفة من حيث ما يمكن قيامه من التزامات وحقوق ، ترتبها العناصر القانونية الداخلة في تكوينه كعنصر القرض وعنصر البيع أو المقاوله وغيره، كما أنّ لهذه الحقوق ضماناتها الخاصة والعامه.

لذلك سنقوم في هذا الفصل بالتطرق لآليات التمويل العقاري في مجال السكن في المبحث الأول، في حين نتولى دراسة القواعد المنظمة للتمويل العقاري في مجال السكن من خلال التطرق إلى إجراءات منح التمويل العقاري والآثار المترتبة عليه في المبحث الثاني.

## المبحث الأول

## آليات التمويل العقاري في مجال السكن

إنّ أغلب دول العالم تعلق آمالا كبيرة على قوانينها المتعلقة بقطاع التمويل العقاري ، على اعتبار أنّها قوانين تهدف بالخصوص للنهوض بقطاع السكن وتمكين فئات محدودي الدخل والفئات المحرومة من الحصول على مسكن يلائم إمكانياتهم وقدراتهم على الوفاء.

تعتبر عمليات الائتمان أهم عمليات البنوك، إذ تقوم هذه الأخيرة بتقديم لعملائها نقودا ووسائل أخرى لوفاء ديونهم، أو مجرد التعهد بتقديم هذه النقود أو الوسائل وذلك مقابل فائدة معينة متفق عليها. وصور الائتمان عديدة من أبرزها القروض<sup>1</sup>، ونجد أنّ معظم البنوك والمؤسسات المالية وضعت كأداة لتمويل السكن، لأنّ تدخلها أصبح ضروريا لإحياء قطاع السكن وذلك باتباعها لعدّة أساليب وصيغ للقيام بهذا التمويل. لذلك سنقوم بدراسة هذه الآليات من خلال مطلبين:

نتطرق في المطلب الأول لآلية القروض العقارية لاعتبارها الآلية الأكثر شمولا في التمويل

العقاري.

أما المطلب الثاني فنخصه لآلية القرض الإيجاري والبيع عن طريق الإيجار.

(1)- الشواربي عبد الحميد، عمليات البنوك في ضوء الفقه والقضاء والتشريع، منشأة المعارف، مصر، 2001، ص 129.

## المطلب الأول

## القروض العقارية

إنّ اعتبار القرض العقاري أداة أو نمط للتمويل ضمن استراتيجية وطنية تقوم على تشجيع ودعوة رؤوس الأموال الخاصة (البنوك والأفراد) للمساهمة في التخفيف من حدة أزمة السكن والتصدي لها ، وإن كان يضيف على هذا القرض طابع وأهمية خاصة لا ينفي كونها أداة في حقيقتها عملية قرض تتم في شكل عقد. ومن هذا المنطلق سنحاول تعريف القرض العقاري (الفرع الأول) ، وتبيان خصائصه (الفرع الثاني) ، وتحديد أنواعها (الفرع الثالث).

## الفرع الأول: تعريف القرض العقاري

القرض العقاري مصطلح يتكون من مصطلحين متناسقين، بحيث لكل مصطلح مدلوله القانوني يتمثل الأول في مصطلح القرض والثاني في مصطلح العقار، ومن هنا وجب علينا تعريف كل مصطلح على حدى حتى يتسنى لنا الجمع والتنسيق بين المصطلحين من أجل إعطاء تعريف دقيق جامع ومانع وبما أننا قمنا سابقا بتعريف العقار سنقوم بتعريف القرض فقط.

لقد عرّف المشرع الجزائري القرض من خلال نص المادة 450 من التقنين المدني على أنه :  
" قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء آخر، على أن يردّ إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة " .

كما تضمن القانون رقم 05-06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية تعريف القرض في المادة 2 منه على أنه : " السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن " .

بالإضافة إلى القانون رقم 86-12 الصادر في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك والقرض<sup>1</sup> نجده عرّف القرض في المادة 32 منه على أنه : " يعدّ عملية قرض في مفهوم هذا القانون كل عمل تقوم به مؤسسة مؤهلة لهذا الغرض ، تضع مؤقتا وبمقابل أموال تحت تصرف شخص معنوي أو طبيعي أو تعد بذلك أو تتعاقد بالتزام موقع لحساب هذا الأخير " .

وبالرجوع إلى الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض<sup>2</sup>، نجده قد عرّف القرض في المادة 68 منه على أنه : " يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يوضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان .

تعتبر بمثابة عمليات قرض، عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار بالشراء لاسيما عمليات القرض الإيجاري " .

(1)- قانون رقم 86-12، مؤرخ في 19/08/1986، متعلق بنظام البنوك والقرض، ج ر عدد 34، صادرة في 20/08/1986.  
(2)- أمر رقم 03-11، مؤرخ في 26/08/2003، متعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 52، صادرة في 27/08/2003، معدل ومتمم بالأمر رقم 10-04، المؤرخ في 26/08/2010، ج ر عدد 50، صادرة في 01/09/2010.

وعليه نصل إلى تعريف القرض على أنه: " عملية مبادلة قيمة حاضرة في مقابل وعد بقيمة آجلة مساوية لها، غالبا ما تكون هذه القيمة نقوداً".

يعرّف القرض العقاري على أنه: " هو عبارة عن مساعدة مالية تقدّمها البنوك للمواطنين الذين يرغبون في الحصول على مسكن جديد أو بناء سكن أو ترميمه انطلاقاً من امتلاك المستفيد من عقار قابل للاستغلال"<sup>1</sup>.

كما يعرف أيضا على أنه: " عقد يلتزم بمقتضاه المقترض بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض ليستعمله أو ليستهلكه في تمويل إنجاز عمليات ذات طابع عقاري ، مقابل أن يلتزم المقترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال وبالكيفيات المحددة في العقد"<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص القروض العقارية

تجمع القروض البنكية الموجهة لتمويل السكن بين العديد من أنواع القروض ، فهي من القروض العينية وطويلة الأجل تمنحها البنوك للأسر والعائلات لتمكينها من تلبية حاجاتها في الحصول على السكن ، أو للمتعاملين في الترقية العقارية لتمويل عمليات بناء وتجديد الأملاك العقارية من أجل إعادة بيعها. هذا ما يجعلها تحمل الخصائص العامة للقروض ، كونها تعتبر تصرف قانوني ينظم علاقة تعاقدية فتوصف بأنها عقود رضائية (أولا) ، عقود نقدية (ثانيا) ، وعقود بفائدة (ثالثا).

### أولا : القروض العقارية من العقود الرضائية

إنّ المبدأ في القانون المدني الجزائري هو رضائية العقود ، إلا أنّ هذا المبدأ ليس مطلق بحيث ترد عليه استثناءات تتمثل في تلك العقود التي تستلزم توفر شروط شكلية معينة لقيامها صحيحة ، فنص المادة 450 من ق م ج ببيّن أنّ عقود القرض هي عقود رضائية تنشأ بمجرد تطابق إرادتي المقرض والمقترض. ويفترض في القروض السكنية تطبيق مبدأ الرضائية فهي تصدر في شكل مكتوب ، الغاية منه الإثبات و الإعلام.

باعتبار أنّ العقود البنكية تجارية ، فمن حيث المبدأ يمكن إثباتها بكافة الطرق طبقاً لمبدأ حرية الإثبات الذي يسري على كافة الأعمال التجارية منها الشكلية كوسيلة للإثبات ، فعقد القرض السكني الذي يبرم بين العميل والبنك يكون عن طريق سندات ومحركات يبرم فيها اتفاقهما ، وكذا عن طريق النماذج المطبوعة التي يوقعها البنك والعميل ، فلا يكفي إثبات وجود اتفاق بين البنك والعميل ، وإنما يتعيّن إثبات مضمون هذا الاتفاق أيضاً.<sup>3</sup>

(1)- العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع تحليل اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2012، ص 110.

(2)- طالي لطيفة، القرض العقاري، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 9.

(3)- Rondière René et Langes Jean Louis, Droit bancaire, 2eme édition, Dalloz, Paris, 1975, p 75.

لكن هنا يجب الإشارة إلى أنه فيما يخص اتفاقات القرض السكني المبرمة بين البنوك والمتعاملين في الترقية العقارية تتضمن بندا صريحا على إخضاع هذه الاتفاقية لإجراءات التسجيل ، وهذا اتفاق صريح على جعل عقود القرض البنكي الموجه لتمويل السكن عقودا شكلية.<sup>1</sup>

عقد القرض السكني يعتبر من بين العقود التي يستوجب إبرامها تدخل شخص محترف ومؤهل له القدرة على توجيه الأطراف في تحرير شروط العقد بدقة ووضوح ، ويتطلب أيضا الاستعانة بالكتابة لإعلام الأطراف حول الخطورة التي يشكلها العقد على مصالح المتعاقدين ، وهذا ما يسمى بالشكلية الإعلامية التي تتجسد في البنوك والعبارات الإلزامية ، إذ يجب أن يرد في العقد بعض البنود والعبارات لزوما كالتالي تتعلق بأسعار ومعدلات الفوائد ، وبإبرام العقد الممول بالقرض وبالضمانات المؤسسة بمناسبة عقد القرض.<sup>2</sup>

هذه الشكلية ليست شرطا لقيام عقد القرض البنكي الموجه لتمويل السكن ، ولكن الغاية منها هي توفير وتحقيق الحماية التعاقدية اللازمة للطرف الضعيف المدعن في العقد وهو المقترض.<sup>3</sup> فالشكلية في إبرام العقد وتحريره كتابة يضمن للأطراف أخذ المعلومات الكافية عن بعضهم البعض من جهة، وعن شروط تنفيذ عقد القرض من جهة أخرى.

### ثانيا: القرض العقاري قرض نقدي

يتضح من نص المادة 450 من ق م ج أنّ المحل في عقد القرض يجب أن يكون من الأشياء القابلة للاستهلاك كالمسكن والبضائع ، إلا أنّ الحياة العملية تثبت أنّ الشيء المقترض يكون في معظم الحالات مبلغ من النقود ، مما دفع بالمشرع إلى تخصيصها بالذكر في نص المادة.

يدخل القرض العقاري الموجه لتمويل قطاع السكن ضمن القروض النقدية، فالقرض في معناه الأكثر شيوعا هو مرادف لقرض النقود. وهذه الأولى تستوجب تطبيق قوانين خاصة كتلك المتعلقة بأسعار الفوائد المختلفة ، الربا ، الرأسمالية ، والتي لا تجد مقابلا لها في التشريع الجزائري ، فالتصرفات والمعاملات التي يكون محلها مبلغ من النقود ، التي بدأت تأخذ حجما كبيرا ومكانة تزداد أهمية يوما عن يوم ، ويستدعي تطبيقها مجموعة إجراءات وتقنيات خاصة لا تعرفها العقود الأخرى.<sup>4</sup>

### ثالثا: القرض العقاري قرض بفائدة

تنقسم القروض الاستهلاكية وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري إلى نوعين ، قروض استهلاكية مجانية وقروض استهلاكية بفائدة.

(1)- مكدال سعدية، القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص 18.

(2)- المرجع نفسه، ص 18.

(3)- Collart Dutilleul François et Delebeque Philippe, Contrats civil et commerciaux, 4eme édition , Dalloz, Paris, 1996, p 686.

(4)- طلحي عفاف، القرض العقاري ودوره في التنمية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص عقاري، فرع توثيق، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012، ص 12.

لقد قرّر المشرع الجزائري وعلى عكس معظم التشريعات الأخرى أن تكون عقود القرض الاستهلاكية المدنية المبرمة بين الأفراد دائما قروض مجانية ، فلا يجوز لأي فرد أن يتقاضى أجرا مهما كانت طبيعته أو شكله مقابل أن يقرض مالا أو شيئا مثليا آخر للغير.<sup>1</sup> وتقاضى أجر وثمان في عقد القرض الذي يبرمه الأفراد هو أمر استثنائي يرخص به المشرع الجزائري في حالتين معينتين ومحددتين هما:

### الحالة الأولى

تنص المادة 455 من التقنين المدني الجزائري على ما يلي : "يجوز لمؤسسات القرض في حالة إيداع أموال لديها أن تمنح فائدة يحددها بقرار من الوزير المكلف بالمالية لتشجيع الادخار ". من خلال هذه المادة نرى أنّ عملية إيداع الأموال لدى المؤسسة المالية تعتبر عمليات قرض المقترض فيها هو الفرد المودع والمقترض هي مؤسسة القرض المودع لديها المال ، وعليه يرخص المشرع الجزائري ويجيز أن تمنح مؤسسة القرض أجرا في شكل فائدة للفرد مقابل أن تستخدم وتوظف الأموال التي أودعها لديها.

### الحالة الثانية

تنص المادة 456 من التقنين المدني على ما يلي : "يجوز لمؤسسات القرض التي تمنح قروضا قصد تشجيع الاقتصاد الوطني أن تأخذ فائدة يحددها بقرار من الوزير المكلف بالمالية ". نستنتج من هذه المادة أنّ القروض الاستهلاكية التي تبرم بين المؤسسة المالية كطرف مقرض والفرد كطرف مقترض، هي في الحقيقة ليست قروض عادية بل تدخل ضمن فئة القروض المصرفية التي تفتح مجالا لاشتراط الفوائد. إضافة إلى أنّ المبدأ الذي يقضي بأنّ عقد القرض الذي يبرمه البنك لا يفترض فيه نية التبرع، فتعتبر القروض الصادرة عن مؤسسات القرض قروضا بفائدة بقوة القانون وبقوة العرف والعادات المصرفية.

### الفرع الثالث: أنواع القروض العقاري

تنقسم القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن إلى القروض الموجهة للأفراد، وذلك عندما يكون هؤلاء هم المستفيدين من هذا القرض (أولا)، وإلى قروض موجهة للمتعاملين في الترقية العقارية (ثانيا).

### أولا: القروض العقارية الموجهة للأفراد

إنّ القروض العقارية الممنوحة للأفراد من طرف البنوك والمؤسسات المالية تصنف إلى صنفين هما: القروض الممنوحة من أجل إنجاز مسكن خاص(عائلي)، والقروض الممنوحة من أجل إنجاز شراء مسكن منجز أو في طور الإنجاز في إطار الترقية العقارية العامة أو الخاصة.

(1)- طالي لطيفة، المرجع السابق، ص 26.

### 1- القروض العقارية الممنوحة من أجل البناء الذاتي (الشخصي)

تمنح هذه القروض لكل شخص يملك قطعة أرض لبناء سكنه الشخصي أو العائلي، أو لمالك مسكن من أجل تعليته أو توسيعه أو من أجل تهيئته كإحداث تغيير على المستوى الداخلي للمسكن، كما يمكن أن يمنح هذا النوع من القروض من أجل شراء قطعة أرض لدى الوكالة العقارية أو عند الخواص لبناء مسكن.<sup>1</sup>

#### أ- خصائص القروض العقارية الممنوحة من أجل البناء الذاتي

- يتميز القرض المخصص لتمويل البناء الذاتي أو أعمال التهيئة أو التجديد أو التوسيع بما يلي:
- هو قرض يمنح على دفعات حسب تقدم الأشغال.
- هي قروض طويلة تتراوح مدتها بين 15 و20 سنة، تختلف بحسب ما إذا كان المستفيد مدخراً أو غير مدخر.
- قيمة أقساط التسديد تحسب وفق نسبة مئوية حسب دخل المقترض.
- الضمانات المفروضة عموماً في مثل هذه القروض تكون عبارة عن:
- رهن رسمي يقع على القطعة الأرضية محل البناء، أو رهن المسكن محل أشغال التهيئة يكتب لصالح المؤسسة المقرضة.
- التأمين لصالح المؤسسة المقرضة.<sup>2</sup>

#### ب- شروط الحصول على القروض الممنوحة من أجل البناء الذاتي

- يشترط لمنح مثل هذه القروض ما يلي:
- أن يكون طالب القرض حائزاً على عقد ملكية الأرض محل البناء ورخصة بناء أو عقد ملكية المسكن في حالة القيام بأعمال الإصلاح والتحصين والصيانة.
- أن يكون له دخل ثابت ومستقر حتى يتأكد المقرض من قدرة المقترض على التسديد.
- تقديم الضمانات المطلوبة وهي اكتتاب عقد رهن رسمي لصالح الجهة المقرضة، ويقع هذا الرهن إما على القطعة الأرضية محل البناء أو على المسكن محل الأشغال حسب الحالة، وكذا اكتتاب تأمين لصالح الهيئة المقرضة.<sup>3</sup>

غير أنه نسبة القروض الموجهة للبناء الذاتي منخفضة وذلك راجع للأسباب التالية:

- ضعف الثقة بين الهيئات المالية المقرضة والأشخاص الذي يرجع إلى التأخر في تسديد القروض وأحياناً لعدم تخصيص القرض فعلاً لغرضه.
- بطء الإجراءات الإدارية لدراسة ملفات طالبي القروض من طرف البنوك والمؤسسات المالية، مما يضيّع فرص عديدة ووقت أكبر.

(1)- مكدال سعدية ، المرجع السابق ، ص 59.

(2)- رحمانى فائزة، المرجع السابق، ص 81 – 82.

(3)- بوسنة إيمان ، المرجع السابق ، ص 229.

- ضعف كفاءة البنك في مراقبة أمواله المستثمرة بشكل عملي.
- عادة ما تفوق قيمة الضمانات المطلوبة القروض الممنوحة، الشيء الذي يؤثر سلباً على المقترض ويزيد في أعبائه المالية، مما يحول دون تشجيع البناء الذاتي.<sup>1</sup>

## 2- القروض العقارية الممنوحة من أجل الحصول على ملكية مسكن جديد

هذا النوع من القروض موجّه للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن جاهز أو في طور الإنجاز من طرف المتعاملين في الترقية العقارية أو الخواص، ويعتبر هذا النوع من القروض وسيلة تمويل تتلاءم مع احتياجات الأسر بكيفية أفضل، حيث يهدف إلى جعل الطلب على السكنات يسيراً من خلال التمويل المباشر للمستثمرين، وقد سجّل هذا النوع من القروض تقدماً ملحوظاً في السنوات الأخيرة، خاصة القروض العقارية الممنوحة للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن في طور الإنجاز في إطار عقد البيع على التصاميم. و لهذه القروض خصائص وشروط يمكن أن نبرزها كما يلي:

### أ- خصائص القروض العقارية الممنوحة من أجل الحصول على ملكية مسكن جديد

- يتميز هذا النوع من القروض بالخصائص التالية:
- يمكن أن تصل قيمة القرض إلى تغطية 80% من ثمن المسكن.
- قروض طويلة المدى قد تصل إلى 25 سنة.
- نسبة الفائدة فيها متغيرة.
- تسديد قيمة القرض على أقساط شهرية من دخل المستفيد، حيث تتراوح قيمة القسط الشهري بين 30% و40% من الدخل كحد أقصى.<sup>2</sup>

### ب- شروط الحصول على القروض العقارية الممنوحة من أجل الحصول على ملكية مسكن جديد

تنقسم الشروط المطلوبة في طالب القرض العقاري من أجل الحصول على ملكية مسكن إلى شروط عامة وشروط خاصة.

بالنسبة للشروط العامة فتتمثل فيما يلي:

- أن يتمتع طالب القرض بالأهلية القانونية للتعاقد ويمكن أن يمنح القرض للقاصر المرشد.
- أن يتمتع بالملاءة المالية والقدرة اللازمة والكافية على التسديد.
- أن يكون هدفه تمويل شراء أو بناء ملك عقاري داخل الجزائر.

كما أنّ البنوك والمؤسسات المالية وإن كانت تكتفي بسن الرشد المنصوص عليه في القانون المدني كحد أدنى لمنح القروض العقارية، إلا أنّها تجمع على تحديد سن أقصى لمنح القروض العقارية

(1)- رحمانى فائزة، المرجع السابق، ص 82.

(2)- المرجع نفسه، ص 88.

بحيث لا يجب أن يتجاوز مجموع سن المقرض ومدة القرض الحد الأقصى المحدد من طرف الهيئة المالية المقرضة.<sup>1</sup>

أما بالنسبة للشروط الخاصة فتتمثل في:

- الحصول على عقد بيع بناء على التصاميم .
- إثبات المشاركة الشخصية التي تقدر ب 20% على الأقل من ثمن المسكن.
- إثبات دخل منتظم وقدرة على التسديد تتناسب مع قيمة القرض المطلوب و ثمن المسكن.
- تقديم الضمانات المطلوبة والمتمثلة في الرهن من الدرجة الأولى للمسكن الممول والتأمين على الوفاة.<sup>2</sup>

هذا النوع من القروض أي تلك الموجهة للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن في إطار البيع بناء على التصاميم ليس له أهمية بالنسبة للمشتريين فحسب، بل حتى بالنسبة للمتعاملين في الترقية العقارية نظرا لاستعمالهم أموال المشتريين لتمويل إنجاز مشاريعهم، ويضمن لهم وجود مشتريين للعقارات التي تنتجز.

لتخفيف العبء على المستفيد من القرض فقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 95-308 المتعلق بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تقتض لتمويل البناء أو شراء مسكن<sup>3</sup>،

تجدر الإشارة أيضا إلى أنّ القروض العقارية تمنح كذلك للتعاونيات العقارية والتي لها أحكام خاصة في هذا المجال، حيث تنص المادة 2 من الأمر رقم 76-92 المتضمن تنظيم التعاون العقاري<sup>4</sup> على: "أنّ التعاونية العقارية شركة أشخاص مدنية وذات رأسمال متغير، هدفها الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي.

ولها في هذا الصدد غرض القيام بالعمليات التالية لصالح أعضاءها:

- البناء أو عند الاقتضاء الشراء من لدن مكتب الترقية والتسيير العقاري لمجموعات عقارية صالحة للسكن ومكونة من عمارات جماعية ومنازل فردية مع احتمال وجود مصالحي مشتركة أو على شكل إيجار للمشاركين.

- تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة من العقارات أو المجموعات العقارية بهذه الكيفية ويمكن لها القيام بما يأتي:

- عقد كل الإقتراضات وتقديم الضمانات للمقترضين حول أملاك الشركة.
- القيام بكل العمليات الصالحة لتحقيق هدف الشركة مع أقصى قدر من الاقتصاد لفائدة الشركات".

(1)- طالي لطيفة، المرجع السابق، ص ص 113 – 114.

(2)- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 231.

(3)- مرسوم تنفيذي رقم 95-308، مؤرخ في 10/07/1995، متعلق بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تقتض لتمويل البناء أو شراء مسكن، ج ر عدد 59، مؤرخة في 11/10/1995. حيث تنص المادة الأولى منه على: "يحدد هذا المرسوم نقاط النسبة المئوية في تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تقتض خلال سنتي 1993 و 1994 وتوجه لتمويل البناء والشراء". كما تنص المادة 1/3 منه على: "يمنح البناء الذاتي وشراء السكن ذي الاستعمال العائلي الحق في تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تقرضها مؤسسات القرض لهذه الغاية"، وتقوم الخزينة العمومية بدفع التخفيض لهيئة القرض.<sup>3</sup>

(4)- أمر رقم 76-92، مؤرخ في 23/10/1976، متعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر عدد 12، مؤرخة في 11/11/1976.

كما تنص المادة 93 من نفس الأمر على: "إنّ الدولة تساعد على تنمية التعاونيات العقارية المعدة لتسهيل الحصول على ملكية مسكن شخصي وعائلي. وتعفى التعاونيات العقارية على الخصوص في إطار التنظيم المعمول به من الضريبة الخاصة بالنشاط الصناعي والتجاري. فضلا عن ذلك تستفيد العمليات التي تقوم بها التعاونيات العقارية وأعضائها في إطار تحقيق هدفها الاجتماعي من تخفيف جبائي نوعي وهذا نظرا لكون التعاونيات ليس لها هدف تحقيق أرباح".

تتميز القروض التي تمنحها البنوك للتعاونيات العقارية بأنها قروض قصيرة المدة لا تتجاوز 24 شهرا كأقصى مدة، وهي قروض موجهة لتمويل مشاريع ترقية مكونة من 50 إلى 100 مسكن ونسبة فائدة متغيرة. وكل تعاونية تريد الاستفادة من هذا القرض يجب أن تتوفر فيها الشروط التالية:

- يجب أن يخول لها قانونها الأساسي القيام بالترقية العقارية.
- أن تقدم دراسة تقنية مالية وكاملة على المشروع ومتطلباته.
- أن يثبت قدرة مالية شخصية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد إنجازه.<sup>1</sup>

### ثانيا: القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية

إنّ منح القروض العقارية للمتعاملين في الترقية العقارية ليس جديدا ، غير أنّه تمّ تكييفه مع الوضعية الحالية تبعا لأحكام القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، وذلك على ضوء التجربة التي عاشتها البنوك في مجال التمويل العقاري، وهذا النوع من القروض في صيغته الجديدة موجه لتمويل المتعاملين في الترقية العقارية بهدف جعل عرض السكنات للبيع مرتفعا. ولهذه القروض خصائص وشروط سنبينها كالاتي:

#### 1- خصائص القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية

تتميز هذه القروض عن تلك الممنوحة للأفراد بحجم المشروع وقيمة القرض المرتفعة التي تغطي أكثر من مسكن.<sup>2</sup> إضافة إلى أنّ هذه القروض تتمتع بالخصائص التالية:

- هي قروض قصيرة المدى لا تتجاوز مدتها 24 شهر كحد أقصى.
- هي قروض لتمويل مشاريع متوسطة الحجم تتراوح بين 50 و 10 مسكن يحددها المتعامل في الترقية العقارية مسبقا.
- نسبة الفائدة فيها متغيرة.<sup>3</sup>

#### 2- شروط منح القروض العقارية للمتعاملين في الترقية العقارية

يشترط لمنح قرض عقاري للمتعامل في الترقية العقارية الشروط التالية:

(1)- مكدال سعدية، المرجع السابق، ص 69.

(2)- رحمانى فائزة ، المرجع السابق، ص 94.

(3)- ربيع نصيرة، المرجع السابق، ص 35.

- أن يثبت المتعامل في الترقية العقارية ملكيته لقطعة الأرض أو القطع الأرضية محل إنجاز المشروع.
- أن يكون المتعامل حائزاً على رخصة البناء.
- أن يقدم دراسة تقنية ومالية كافية عن المشروع ومتطلباته.
- أن يثبت المتعامل في الترقية العقارية قدرته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد إنجازها، أي المساهمة الشخصية للمتعامل والتي تتحدد حسب العملية أو المشروع المراد تمويله، فإن لم يخصص كل مسكن في المشروع لمستفيد معين قبل تحديد قائمة المستفيدين من السكنات المراد إنجازها، في هذه الحالة يجب على المتعامل في الترقية العقارية أن يقدم مساهمة شخصية تغطي 40% كحد أدنى من تكاليف المشروع، بما فيها القطعة الأرضية محل الإنجاز والدراسات التقنية والمالية للمشروع، ويقدم له في هذه الحالة قرض يغطي 60% المتبقية لإنجاز المشروع. كما أنّ المتعامل في الترقية العقارية المستفيد من القرض لا يمكنه استعمال أموال القرض إلا بعد استهلاكه لمشاركة الشخصية كاملة، ويمنح القرض على دفعات حسب مراحل الإنجاز تحت رقابة الهيئة المالية المانحة للقرض.<sup>1</sup>

أما إذا تمّ تخصيص كل مسكن في المشروع لمستفيد معين فإنّ المساهمة الشخصية للمتعامل في الترقية العقارية تقدر بـ 20% من التكاليف، ويتوجب عليه إحضار قائمة بأسماء المستفيدين من 50% على الأقل من السكنات - بناء على عقود بيع بناء على التصاميم - مع تسبيقات تقدر بـ 20% على كل مسكن، وفي هذه الحالة تكمل القيمة المتبقية بقرض عقاري قد يصل ليغطي 70% من قيمة المشروع.<sup>2</sup>

في الأخير يمكن القول أنه مع تدخل العديد من البنوك والمؤسسات المالية في تمويل الترقية العقارية، ورغم مساعي المشرع لتخفيف العبء على المستفيدين إلا أنّ هذه الأخيرة لم تعرف سوى تطوراً بطيئاً، والسبب يرجع إلى صعوبة الحصول على التمويل الكافي نتيجة تعقيد الإجراءات، فالنصوص تخفف الأعباء من جهة وتحمل أعباء من جهة أخرى، مما يجعل الضغط يزيد على المستفيد سواء كان فرداً أو متعاملاً في الترقية العقارية، هذا الأخير الذي رغم النشاط الحيوي الذي يمارسه لم يعتبره المشرع مستثمراً ويجب دعمه وإحاطته بتحفييزات في مختلف المراحل تشجعه على الاستثمار في مجال الترقية العقارية.

(1)- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 235.

(2)- المرجع نفسه، ص 235.

## المطلب الثاني

## القرض الإيجاري العقاري والبيع عن طريق الإيجار

إنّ الطرق الكلاسيكية للتمويل العقاري في مجال السكن والمتمثلة أساسا في القروض المصرفية أصبحت عبئا ماليا على المؤسسات المصرفية، وتجنبنا لهذه العراقيل ظهرت الحاجة للبحث عن آليات أخرى للتمويل، فجاءت صيغتي القرض الإيجاري العقاري والبيع عن طريق الإيجار تمهيدا لسياسة إسكان جديدة، حيث لم تعد الدولة المساهم بصفة مطلقة في إنجاز المشاريع السكنية كما كانت عليه من قبل. لذلك سنقوم بدراسة هاتين الآليتين كل واحدة على حدى.

## الفرع الأول: القرض الإيجاري العقاري

يعدّ القرض الإيجاري من طرق التمويل العقاري الحديثة، وتعتبر هذه الآلية من بين إيجابيات الآليات البديلة للتمويل، والتي حتى وإن كانت تحتفظ بفكرة القرض إلا أنّها تمنح تغييرا جوهريا أو طبيعة خاصة في العلاقة بين المؤسسة المقرضة والمقترض.

## أولا: تعريف القرض الإيجاري العقاري

يعتبر القرض الإيجاري عملية يقوم بموجبها بنكا أو مؤسسة مالية بوضع آلات ومعدات أو أية أصول مادية أخرى بحوزة مؤسسة مستعملة على سبيل الإيجار مع إمكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها، ويتمّ التسديد على أقساط يتفق بشأنها تسمى ثمن الإيجار.<sup>1</sup>

كما عرّفته المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري<sup>2</sup> على أنّه:

"عملية تجارية ومالية:

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

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

أمّا القانون رقم 03-11، فقد تضمن في المادة 76 منه منع كل شخص طبيعي أو معنوي من

غير البنوك والمؤسسات المالية القيام بعملية الائتمان الإيجاري أو "عمليات الإيجار المقرونة بحق الشراء". وبموجب المادة 78 منه استثنى من هذا المنع هيئات السكن التي تقبل الدفع المؤخر لثمن السكنات التي تقوم بتزقيتها، ويحدد هذا السماح بموجب نظام صادر عن مجلس النقد والقرض.

(1)- لطرش الطاهر، المرجع السابق، ص 76.

(2)- أمر رقم 96-09، مؤرخ في 10/01/1996، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج ر عدد 3، صادرة في 14/01/1996.

إذن القرض الإيجاري هو أسلوب من أساليب التمويل، يقوم بمقتضاه الممول (المؤجر) بشراء أصل رأسمالي يتم تحديده ووضع مواصفاته بمعرفة المستأجر الذي يتسلم الأصل من المورد، على أن يقوم بأداء قيمة إيجارية محددة للمؤجر كل فترة زمنية محددة، مقابل استخدام وتشغيل هذا الأصل. وفي ظل هذه العلاقة التعاقدية يحتفظ المؤجر بحق ملكية الأصول الرأسمالية المؤجرة، ويكون للمستأجر في نهاية مدة العقد أن يختار بين شراء الأصل المؤجرة أو تجديد العقد أو إرجاع الأصل إلى الشركة المؤجرة.<sup>1</sup>

### ثانياً: صور القرض الإيجاري العقاري

تتمثل صور القرض الإيجاري في:

#### 1- تأجير العقار السابق بناؤه

يرد عقد القرض الإيجاري العقاري في هذا الصورة على المباني أولاً، وبما أن المباني تقام على الأرض، فلا يمكننا فصل تأجير المبنى عن تأجير الأرض المقام عليها. والمستفيد في هذه الحالة يبغى الحصول على عقار سبق بناؤه على أرض مملوكة للغير، وذلك من خلال تمويل شركات التأجير لهذه الصفقة، فيقوم بالتفاوض مع البائع حول العقار، ويتقدم بطلب التمويل إلى شركة القرض الإيجاري العقاري مع تقديم كافة المعلومات والوثائق اللازمة، وبعد موافقة الشركة على تمويل الصفقة تقوم بشراء العقار بما يشمل من أرض ومباني، ويتولى المستفيد استلام العقار من البائع بوصفه وكيلًا عن شركة القرض الإيجاري العقاري ويحرر محضراً بذلك، وبعدها تقوم شركة التأجير بتمكين المستفيد من الانتفاع بالعقار.

كما يلتزم المستفيد بأداء الدفعات النقدية المتفق عليها خلال مدة العقد غير القابلة للإلغاء، مقابل التزام المستفيد المشروع بأداء القيمة الإيجارية المتفق عليها لشركة الائتمان العقاري.<sup>2</sup>

#### 2- تأجير العقار الذي يراد بناؤه

هذه الحالة هي الغالبة في عمليات القرض الإيجاري العقاري، فمن النادر أن يجد المستفيد عقاراً مبنياً يفي باحتياجاته ويتفق مع طبيعة نشاطه، لذلك يلجأ المستفيد المشروع إلى إحدى شركات القرض العقاري لتمويل عملية بناء العقار.<sup>3</sup>

(1)- بخت عيسى، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية (دراسة مقارنة)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2011، ص 39 - 40.

(2)- بلعوي صفاء عمر خالد، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، أطروحة قدمت استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في المنازعات الضريبية، كلية الحقوق، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، 2005، ص 42.

(3)- بن الشيخ هشام، الاعتماد الإيجاري العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007، ص 18.

يتطلب تمويل بناء العقار أولاً الحصول على الأرض ومن ثم بناء العقار، ثم بعد ذلك انتفاع المستفيد، فإذا كانت هذه الأرض مملوكة للغير تقوم شركة القرض الإيجاري العقاري بشرائها وتملكها، ومع الملاحظة أنها كثيراً ما تعلق شرائها للأرض على شرط حصولها على الترخيص الإداري اللازم للبناء، وذلك حتى تتفادى تملك الأرض في حالة استحالة المضي في تنفيذ الاتفاق المبرم بينها وبين المستأجر. أما إذا كانت الأرض مملوكة للمستفيد، ففي هذه الحالة يقتصر دور شركة القرض الإيجاري العقاري على تمويل البناء فقط، حيث تبقى هذه الشركة مالكة للمباني، ولكي يتحقق ذلك يجب أن يتقرر المؤجر حق عيني على الأرض يعزز حق ملكية المباني المقامة عليها.<sup>1</sup>

تجدر الإشارة أنه في حالة العقارات التي تم بناؤها على أرض المشروع المستفيد وعند انتهاء مدة إيجار العقار وإعمال المستفيد لحق خيار الشراء فهنا لا بد من انقضاء الحق العيني المقرر لشركة القرض الإيجاري العقاري على تلك الأرض، وذلك بانقضاء مدة إيجار المباني ومدة إيجار الأرض في آن واحد، وعند انقضاء كلتا المدة يتم انتقال تلك المباني المقامة على أرضه بقوة القانون إعمالاً لقواعد الانتصاف العقاري، ويتم انتقال تلك المباني دون مقابل ودون الحاجة إلى إعلان عن هذا الانتقال. أما في حالة ما إذا كانت العقارات مقامة على أرض يملكها الغير، فإنه عند انتهاء مدة الإيجار وإعمال المشروع المستفيد لخيار الشراء، لا تنتقل ملكية تلك المباني إلا بإعلان من جانب المستفيد في رغبته بالشراء مع التزامه بدفع ثمن الإيجارات الباقية.<sup>2</sup>

إنّ الالتزامات والحقوق المرتبطة بين المؤجر والمقرض والمستأجر المقترض محددة في عقد القرض الإيجاري الذي يخضع لأحكام الأمر رقم 09-96، أما في حال عدم النص أو السكوت عليها فتخضع العلاقة بينهما لأحكام عقد الإيجار المنصوص عليها في التقنين المدني، إلا إذا وجدت استثناءات منصوص عليها في هذا الأمر أو عدم تلاؤم بعض أحكام التقنين المدني مع طبيعة عقد الاعتماد الذي يعتبر كعملية قرض حسب المفهوم المحدد بمقتضى الأمر 09-96<sup>3</sup>، إذ أنه بالرجوع إلى أحكام المادة 42 من هذا الأمر نجد نصت على أنه لا تخضع العلاقات بين المؤجر والمستأجر المندرجة في عقد الإيجار للأصول غير المنقولة إلى الأحكام المنصوص عليها في:

1- التقنين المدني: المواد 467-469-470-472-474-475-478-499-508-509-513 إلى 522 و524 إلى 537.

2- التقنين التجاري: المواد من 79 إلى 167، معداً الأحكام الموافقة لبيع المحلات التجارية بمقتضى عقد الاعتماد الإيجاري.

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

- لا يمكن للمستأجر التمسك بحق البقاء في الأمكنة عند انتهاء مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء، المحددة في عقد الاعتماد الإيجاري إلا في حالة تجديد مدة الإيجار.<sup>4</sup>

(1)- بلعوي صفاء عمر خالد، المرجع السابق، ص 43.

(2)- عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 68 - 69.

(3)- أنظر المادة 37 من الأمر رقم 09-96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، المرجع السابق.

(4)- أنظر المادتين 33 و 44 من الأمر رقم 09-96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، المرجع السابق.

## ثالثاً: خصائص القرض الإيجاري العقاري

يتميز عقد القرض الإيجاري العقاري بمجموعة من الخصائص هي:

## 1- الطابع الثلاثي لعقد القرض الإيجاري العقاري

لإتمام عملية القرض الإيجاري العقاري يتطلب الأمر تدخل ثلاثة أطراف هم:

- **المستأجر:** وهو من يحوز مالا استنادا إلى عقد قرض إيجاري عقاري، ويعتبر المحرك الأساسي لعمليات القرض الإيجاري وهذا بالنظر إلى حاجة الانتفاع بأصل إنتاجي داخل مشروع<sup>1</sup>.
- **المؤجر:** وهو كل شخص اعتباري يباشر عمليات القرض الإيجاري العقاري عن طريق شراء الأصول الإنتاجية من المورد فيقوم بتأجيرها للمستأجر.
- **مقاول البناء:** هو الذي يورد العقار إذ يقوم بتشييد المباني بناء على ما يقدم له من تصميمات وذلك مقابل أجر.

يتدخل هؤلاء الأشخاص للمساهمة بدور محدد في إنجاز عمليات القرض الإيجاري العقاري<sup>2</sup>. وعلى ضوء هذه المساهمة تتحدد لنا المراكز القانونية التي يتمتع بها هؤلاء الأطراف، فالشخص الذي يورد العقار سبق بناؤه يكون في المركز القانوني للبائع، إذ يقوم بنقل ملكية الأصل إلى المؤجر (شركة القرض الإيجاري) مقابل الحصول على الثمن وبالتالي تكون الشركة إزاءه في مركز المشتري، أما إذا كان الأمر يقتضي بناء العقار فإنّ مركز المقاول يستبدل بمركز البائع<sup>3</sup>.

فشركة القرض الإيجاري العقاري قد تفرغ اتفاقها مع المستفيد الخاص بعمليات البناء في إطار عقد مقاول، وفي هذه الحالة يبرم المستفيد عقد مقاوله إنشاء المباني فيرتبط بعلاقة قانونية مباشرة مع المقاول، أما إذا أفرغ الاتفاق في إطار عقد وكالة فتنشأ العلاقة القانونية بين شركة القرض الإيجاري والمقاول ولا تنشأ علاقة مباشرة بين المستفيد والمقاول<sup>4</sup>.

يتضح ممّا سبق أنّ العلاقة التي تنشأ عن عقد القرض الإيجاري هي علاقات مزدوجة، إذ تحتوي عملية القرض الإيجاري العقاري على عقدين متميزين يوضحان أنّ شركة القرض الإيجاري العقاري هي المحرك للعملية، من خلال تعاقدتها مع كل من البائع والمشروع المستفيد (المستأجر) على نحو مستقل مرتبط بعقد مع البائع وعقد قرض إيجاري عقاري مع المشروع المستفيد.

(1)- André Sigonney, La PME et son financement, Les éditions d'organisations, Paris, 1994, p120.

(2) - Chantal Bruneau, le crédit-bail mobilier, la location de longue durée et la location avec option d'achat, Edition Banque éditeur, Paris, 1999, p121.

(3)- بخيت عيسى، المرجع السابق، ص 36.

(4)- المرجع نفسه، ص 37.

## 2- الطابع المالي لعقد القرض الإيجاري العقاري

عقد القرض الإيجاري العقاري هو عقد ذو طابع مالي، فشركة القرض العقاري ترتبط بالمشروع المستفيد برباط مالي، ويتمثل دورها التمويلي في دفع تكلفة بناء العقار، ويتم استردادها لرأس المال المستثمر في الائتمان الممنوح للمشروع المستفيد من خلال القيمة الإيجابية التي يدفعها المشروع المستفيد طوال مدة القرض الإيجاري التمويلي، والتي تغطي ثمن شراء تكلفة بناء العقار مع هامش ربح معتبر وتكاليف إتمام الصفقة مع احتفاظ المؤجر بملكية هذا العقار المؤجر طوال مدة عقد القرض الإيجاري العقاري لضمان حصولها على هذا المبلغ.<sup>1</sup>

## 3- الخيار الثلاثي الذي يتمتع به المستأجر عند نهاية العقد

أهم ما يميز القرض الإيجاري العقاري منحه للمستأجر ثلاثة خيارات عند انتهاء العقد وهي:

- **شراء المال المؤجر:** حيث يتمتع المستأجر بالحق في شراء العقار المؤجر في نهاية مدة العقد، وانتقال ملكية الأموال المؤجرة إليه يتوقف على إعلان إرادتي من جانبه في نهاية مدة العقد المتفق عليها، وهي رغبة في شراء العقار المؤجر وسداد الثمن المتفق عليه أو المحدد في البداية<sup>2</sup>. ويقوم خيار المستأجر في شراء العقار المؤجر على وعد بالبيع من جانب المؤجر الذي يعطي للمستأجر إمكانية حصوله على المال كله أو بعضه.

- **تجديد عقد القرض الإيجاري العقاري:** حيث أنه للمشروع المستفيد الاستمرار في استعمال العقار محل قرض إيجاري عقاري إذا لم يستعمل خيار الشراء، في هذه الحالة يكون الاستمرار قبل انتهاء مدة الإيجار الأصلية.

- **رد العقار محل عقد القرض الإيجاري العقاري:** حيث أنه إذا لم يرغب المستأجر من أعمال الخيارين السابقين، فإنه يلتزم برد العقار محل عقد القرض الإيجاري العقاري بالحالة المتفق عليها في العقد إلى المؤجر، وبذلك تنتهي العلاقة التأجيرية التي كانت تربط بين طرفي العقد.<sup>3</sup>

## 4- عقد القرض الإيجاري العقاري من عقود الاعتبار الشخصي

يعتبر عقد القرض الإيجاري العقاري من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، فقيام العقد يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالثقة المتبادلة بين طرفيه، حيث يراعي كل طرف الصفات الشخصية والفنية والمالية التي يتمتع بها الطرف الآخر، فالمستأجر يلجأ إلى المؤجر الذي يحوز السمعة والثقة التجارية العالية وذلك حرصاً منه على مصالحه وتوفير لما يحتاج إليه من أموال لاستثماراته دون أن يرفق ذلك مشاكل تمويلية أو قانونية قد تكون السبب في إرهاقه وإدخاله في منازعات قضائية. ونفس الأمر بالنسبة للمؤجر إذ لا يرضى بالتعاقد إلا مع المستأجر الذي تتوفر فيه المؤهلات الكافية لضمان قيامه بالالتزامات العقدية، ولا يقتصر الأمر على طرفي العقد المؤجر والمستأجر وإنما يمتد إلى الطرف الآخر ألا وهو البائع الذي

(1)- بخيت عيسى، المرجع السابق، ص 38.

(2)- أنظر المادة 2/16 من الأمر رقم 96-09، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، المرجع السابق.

(3)- بن شيخ هشام، المرجع السابق، ص 123.

يقوم ببيع الأموال والمعدات للمؤجر الذي بدوره يؤجرها للمستأجر، إذ تعتبر شخصية محل اعتبار لدى أطراف العقد.<sup>1</sup>

### رابعاً: مزايا وعيوب القرض الإيجاري العقاري

بالرغم من المزايا العديدة التي يوفرها القرض الإيجاري العقاري كتقنية تمويلية سواء بالنسبة للمستأجر أو المؤسسة المالية المؤجرة، إلا أنه لا يخلو من بعض العيوب حيث ينطوي القرض الإيجاري على أخطار تؤثر على أحد الأطراف أو كلاهما.

#### 1- مزايا القرض الإيجاري العقاري

يعود النجاح الكبير الذي حققه القرض الإيجاري العقاري إلى المزايا والفوائد التي توفرها هذه التقنية التمويلية لكل الأطراف المشاركة فيها وهي المؤسسة المؤجرة، المستأجر ومورد العقار المؤجر.

#### أ- مزايا القرض الإيجاري العقاري بالنسبة للمؤسسة المؤجرة

- تغيير اتجاه المؤسسات المالية والمصرفية والمانحة لهذا القرض نحو التوظيف المتوسط والطويل الأجل، تعدّ طريقة لتوظيف الأموال المدخرة.
- للمؤجر ضمانات قوية من خلال حق الملكية وحق السداد.
- تتجنب إجراءات القرض الإيجاري العقاري التعقيدات المرتبطة بالقروض التقليدية مما يجعل توثيق المستندات أبسط وأسهل.
- يسمح القرض الإيجاري العقاري للمؤجر بالحصول على عوائد معتبرة وذلك من خلال الفرق بين مجموع الإيجارات عند نهاية العقد المدفوعة من طرف المستأجر والقيم الحقيقية للأصل المؤجر.
- في إطار الحالات الثلاث لمصير العقد عند نهايته فإنّ المؤجر يكون دائماً رابحاً بحيث:
- في حالة تجديد العقد فإنّ المؤجر بالإضافة إلى ما يحصل عليه من عوائد خلال العقد الأول سيتحصل على أرباح إضافية خلال العقد المجدد ولكن بقيمة أقل من العائد الأول.
- في حالة استرجاع المؤجر لأصله فإنّه لديه الخيارين إعادة تأجيره أو بيعه وفي الحالتين يتحقق له الربح الصافي.
- في حالة شراء المستأجر للأصل المؤجر فإنّ المؤجر سوف يحصل على ربح إضافي ممثل في سعر البيع.<sup>2</sup>

#### ب- مزايا القرض الإيجاري العقاري بالنسبة للمستأجر

- الحصول على تمويل كامل حيث أنّ الضمان الذي يمثله امتلاك العقار من طرف المؤسسة المؤجرة والموضوع تحت تصرف المستأجر يمثل أكبر عنصر ساهم في نجاح هذه العملية.
- السرعة في الحصول على التمويل، إذ أنّ مؤسسات القرض الإيجاري العقاري متخصصة في مجال تمويل الحصول على عقار، والقرار التمويلي في هذه الحالة يتسمّ بسرعة تفوق تلك التي يتمّ بها قرار

(4)- بخيت عيسى، المرجع السابق، ص 39.

(1)- بلعوي صفاء عمر خالد، المرجع السابق، ص 51.

الإقراض التقليدي.

- الحصول على التمويل بأكثر سهولة وتسيير مالي أكثر بساطة، حيث أنّ الحصول على تمويل بقرض إيجاري يكون أقلّ مشروطية بتقديم ضمانات شخصية مثل الكفالة، لذلك يظهر أنّ الحصول على قرض إيجاري يتمّ بأكثر سهولة من القروض البنكية.
- صيغة الاستئجار لا تنقل ميزانية المستأجر لأنّ الأصل المؤجر لا يظهر في جانب الأصول بينما أقساط الإيجار هي التي تظهر بشكل مربع في حساب النتيجة.<sup>1</sup>

### ج- مزايا القرض الإيجاري العقاري بالنسبة للمورد(المقاول)

- يسمح القرض الإيجاري العقاري بتقديم بديل اقتصادي لعملية شراء أصل معيّن عن طريق تقديم حلاً بالإيجار للمشتريين مع حق الشراء بقرض إيجاري أو بدونه.
- تُستعمل هذه التقنية بانتظام من طرف موردي مختلف أنواع العتاد بغرض ترقية مبيعاتهم.
- يمكن أن يتضمن القرض الإيجاري عبر الأقساط الإيجارية خدمات ملحقة كالتأمين على العتاد أو صيانتته.<sup>2</sup>

### 2- عيوب القرض الإيجاري العقاري

- تكلفة القرض بالاستئجار تكون أعلى من تكلفة القروض المصرفية الأخرى، حيث أنّ هذه الأخيرة تعتمد على معدل سعر الفائدة المحددة حسب التنظيم النقدي وتقلبات سوق النقد، بينما القرض الإيجاري العقاري فتحدد التكلفة فيه حسب شروط السوق العامة.
- لا يسمح القرض الإيجاري للمستأجر بإدخال أيّ تحسينات على العقار المستأجر لأنّ ملكيته تعود للمؤجر(تبعة المستأجر للمؤجر).
- الأصول التي تمّ حيازتها عن طريق القرض الإيجاري لا يمكن استخدامها في منح الضمانات.
- تكاليف إلغاء عقد القرض الإيجاري جدّ مرتفعة.
- تبقى ملكية الأصل محل التعاقد للمؤجر طيلة الفترة التعاقدية، وأيّ خلل ينتج من طرف المستأجر يمكن أن يتسبّب في استرجاع الأصل محل التعاقد من طرف المؤجر.
- إمكانية الوقوع في مشكل التقادم خاصة إذا كانت مدّة العقد طويلة الأجل، لأنّ المستأجر قد يستمرّ في تسديد دفعات الإيجار دون الاستفادة من هذه الأصول لكونها غير صالحة للاستخدام وأهدافها تخصّ الأصول التي تشهد تطورات سريعة مثل المعدات التكنولوجية والرقمية.<sup>3</sup>

(1)- طالبي خالد، دور القرض الإيجاري في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة دراسة حالة الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم، تخصص التمويل الدولي والمؤسسات التقنية والمالية، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011، ص ص 120 - 121.

(2)- المرجع نفسه، ص ص 127 - 128.

(3)- مرسوم تنفيذي رقم 97-35، المؤرخ في 14/01/1997، يتعلق بتحديد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، ج ر عدد 04، مؤرخة في 15/01/1997.

## الفرع الثاني: البيع الإيجاري

إنّ البيع بالإيجار آلية جديدة للحصول على مسكن عن طريق شراؤه أو امتلاكه ملكية تامة بعد انقضاء مدّة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب. هذه الطريقة تخدم مصالح الأفراد خاصة ذوي الدخل المتوسط من أجل حصولها على ملكية السكن.

## أولاً: تعريف البيع الإيجاري

لقد نظّم المشرع الجزائري البيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-35 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار<sup>1</sup>، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك<sup>2</sup>، الذي طرأت عليه عدّة تعديلات بموجب:

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

وقد عرّف البيع الإيجاري في المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 على أنه: "عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا ذا استعمال سكني لأيّ مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذر المرسوم".

كما عرّفته المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على أنه: "صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، الذي يقوم الطرفان (المركبي العقاري والمستفيد) بتحريره أمام الموثق".

إذن عقد البيع الإيجاري هو عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام هذا الأخير بدفع أجرة دورية، فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة وتنتقل الملكية إليه دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، أمّا إذا تخلف عن دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر.<sup>3</sup>

لذلك يمكن القول أنّ عقد البيع بالإيجار يكيّف أنّه عملية قرض تهدف لاقتناء السكن تماما مثل القروض البنكية الموجهة لتمويل السكن، وهذا عن طريق تقديم دفعات أولية تتمثل في التسبيقات والإسهام

(1)- مرسوم التنفيذي رقم 01-105، مؤرخ في 23/04/2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25، المؤرخة في 29/04/2001.

(2)- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 127.

الشخصي في العقد الثاني وتكملة باقي المبلغ في شكل أجزاء تتمثل في الأقساط المحددة في رزنامة العقد الأول، والأقساط الشهرية المحددة في جدول الاستحقاقات الشهرية في العقد الثاني.

### ثانياً: خصائص عقد البيع بالإيجار

يتميّز عقد البيع بالإيجار بمجموعة من الخصائص المتمثلة في:

#### 1- عقد البيع الإيجاري عقد ملزم لجانبين

لقد نصّ المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المعدل والمتمم السالف الذكر على التزامات كلا من المستفيد من السكن في إطار عقد البيع بالإيجار والمؤجر، حيث يلتزم المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر ويمكنه من الانتفاع بها انتفاعاً هادئاً دون أن يتعرض له هو أو غيره وتمكينه من سكناه. في المقابل يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار المحدد في العقد وفق الأقساط الدورية المتفق عليها.<sup>1</sup>

#### 2- عقد البيع الإيجاري عقد يرد على عقار

محل هذا العقد هو بيع بالإيجار لشقة ذات استعمال سكني، وذلك بصريح المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المعدلة بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 35-03، التي تنص على ما يلي: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقاً لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفاً". كون محل هذا العقد دائماً عقار، فهذا الأمر يجعله يتميز عن الاعتماد الإيجاري الذي يرد على أصول منقولة.<sup>2</sup>

#### 3- عقد البيع الإيجاري عقد شكلي

من البديهي أن يكون هذا العقد شكلي يرد على عقار، حيث نصّ المشرع الجزائري في المادة 324 مكرر 1 من التقنين المدني على: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو... في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي يحرر العقد".

كما جاء التأكيد على ذلك بنحو خاص في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01، والتي تنص على وجوب تحرير عقد البيع بالإيجار لدى الموثق.<sup>3</sup> إضافة لإفراغ عقد البيع بالإيجار في قالب رسمي، بحيث نص المشرع في القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار<sup>4</sup> على نموذج عقد البيع بالإيجار الذي يجب مراعاته.

(1)- أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المعدلة بالمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 137-04.

(2)- حمليل نواره، "عقد البيع بالإيجار"، مجلة الباحث، العدد الخامس، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007، ص 19.

(3)- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01، المرجع السابق.

(4)- القرار المؤرخ في 2004/05/04، يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر عدد 43، صادرة في 2004/07/04.

## 4- عقد البيع بالإيجار من عقود التصرف

يظهر من خلال المرسوم التنفيذي رقم 105-01 أن عقد البيع بالإيجار بعيد عن عقود الإدارة البسيطة، إنّما يدخل في إطار عقود التصرف وذلك نظرا للأمد الطويل الذي يسري فيه هذا الإيجار قبل أن ينقلب بيعا ألا وهي 20 سنة.<sup>1</sup> ويترتب على كون هذا العقد من عقود التصرف نتائج أهمها:

- الأهلية الواجب توفرها هي أهلية التصرف ولو أنّ أهلية التصرف في هذا العقد غير كافية، كونه ليس بإيجار بسيط وإنّما هو إيجار مقترن بعقد البيع الذي تشترط فيه أهلية كاملة.<sup>2</sup>
- نفاذ الإيجار في مواجهة الغير، فكونه طويل المدة فلا يكون نافذا في مواجهة الغير إلا بعد شهره في المحافظة العقارية.<sup>3</sup>

## 5- عقد البيع بالإيجار عقد من العقود المركبة

تعرف العقود المركبة على أنّها مزيج من عقود متعددة اختلطت جميعا فأصبحت عقدا واحدا، ونفس الأمر بالنسبة لعقد البيع الإيجاري الذي هو مزيج من عمليتي الإيجار والبيع، فهو يبدأ بإيجار وينتهي ببيع عند تسديد المستأجر لكل الأقساط وتنتقل إليه الملكية خالصة.<sup>4</sup>

## ثالثا: شروط البيع بالإيجار

حتى يتم إبرام عقد البيع بالإيجار لابدّ من احتوائه على مجموعة من شروط متعلقة بالمستفيد من المسكن وأخرى متعلقة بالمسكن موضوع العقد.

## 1- الشروط المتعلقة بالمستفيد من المسكن

طبقا لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 35-03، فإن الشروط الواجب توفرها في المستفيد هي:

- أن يكون لا يكون الشخص سبق له أن تملك عقار ذات استعمال سكني ملكية تامة أي أن المستفيد هو مالك لسكن أو قطعة أرض معدة للبناء .
- أن لا يكون قد استفاد من مساعدة الدولة أي أنه من الذين لم يستفيدوا من سكنات مدعمة من الدولة، فإن حصل ذلك يسقط حق المستفيد من الاستفادة من سكن ترقوي تساهمي.
- أن لا يتجاوز مستوى مداخيله خمسة مرّات الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار إلا مرّة واحدة لذات الشخص، مع العلم أنّه يمكن الاستفادة من مسكن بالبيع بالإيجار للشخص الذي يقيم بمسكن عمومي إيجاري، على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني للهيئة

(1)- أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01، المرجع السابق.

(2)- حمليل نوار، المرجع السابق، ص 20.

(3)- أنظر المادة 17 من الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 12/09/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادرة في 14/09/1975.

(4)- حمليل نوار، المرجع السابق، ص 20.

- المؤجرة بمجرد استلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار.<sup>1</sup>
- يجب على الطالب المستفيد تسديد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن، كما يتعين عليه تثبيت مستوى من المداخل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها<sup>2</sup>، وبعد خصم مبلغ الدفعة الأولى يسدد ثمن المسكن على مدة لا تتجاوز 20 سنة.<sup>3</sup>
- يجب أن لا يتجاوز عمر المستفيد من المسكن في إطار البيع بالإيجار 65 سنة عند دفع آخر قسط من ثمن بيع المسكن وهذا طبقا للمادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01، مع العلم أن تسديد الدفعة الأولى لا تقل عن 25%، لكن المرسوم التنفيذي رقم 137-04 أورد استثناء في نص المادة 2 منه أين يمكن تسديد الدفعة الأولى حسب الكيفيات التالية:
- 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء.
- 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.
- 5% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن.
- أما حالة عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله، تطبق زيادة 2% من مبلغ القسط الشهري، كما يمكن فسخ العقد في حالة عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية.<sup>4</sup>

## 2- الشروط المتعلقة بالمسكن

باعتبار أن المسكن هو محل عقد البيع بالإيجار لا بد من توفر شروط عامة وخاصة هي:

### أ- الشروط العامة

- أن يكون المحل ممكنا أي إمكانية وجوده سواء في الحال أو في المستقبل طبقا للمادة 92 من التقنين المدني<sup>5</sup> والمادة 10 من القرار المؤرخ في 2001/07/23، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.<sup>6</sup>
- يجب أن يكون المحل معين أو قابلا للتعيين طبقا للمادة 1/94 من التقنين المدني التي ألزمت أن يكون المحل محدد بذاته أو بنوعه حيث تنص على: "إذا لم يكن محل الالتزام معينا بذاته، وجب أن يكون معينا بنوعه، ومقداره وإلا كان العقد باطلا".
- أن يكون المحل مشروعاً، أي عدم مخالفته للنظام والآداب العامة.

(5)- أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01، المرجع السابق.

(6)- أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01، المرجع السابق.

(1)- أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01، المرجع السابق.

(2)- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 35-03، المؤرخ في 2003/01/13، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 105-01، الذي يحدد شروط شراء المساكن بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 04، مؤرخة في 2003/01/22.

(3)- أنظر المادة 92 من الأمر رقم 58-75، المرجع السابق.

(4)- أنظر المادة 10 من القرار المؤرخ في 2001/07/23، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع

بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 52، الصادرة في 16 / 09 / 2001.

(5)- أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01، المرجع السابق.

## ب- الشروط الخاصة

- أن يكون المسكن منجزا بأموال عمومية<sup>1</sup>، أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى.<sup>2</sup>
- أن يكون المسكن منجز في إطار البيع بالإيجار المبرم وفق المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم، كما يعقد شراء المسكن وفقه على عكس المرسوم التنفيذي رقم 97-35 الذي ينص على أنه يجب أن تكون المساكن محلا لعقد إيجار قبل أن تكون محلا لعقد البيع بالإيجار.<sup>3</sup>

## المبحث الثاني

## القواعد المنظمة لاتفاق التمويل العقاري في مجال السكن

التمويل العقاري هو توفير الأموال اللازمة من قبل الممولين لتلبية احتياجات الأفراد من العقار بأنواعه وفق ضوابط وشروط محددة تنظم العلاقة بين الممول وطالب التمويل، في إطار قانوني يضمن حقوق جميع الأطراف. وتطبيقا لأحكام القواعد العامة فإنّ اتفاق التمويل العقاري عقد كباقي العقود الأخرى يمرّ انعقاده لمجموعة من الإجراءات سنتناولها في المطلب الأول.

بمجرد انعقاد اتفاق التمويل العقاري صحيحا ومروره بمختلف المراحل، فإنّه يترتب آثارا لكل أطرافه من البنك أو المؤسسة المالية مانحة التمويل وطالب التمويل وكذا الطرف الثالث، وهذا ما سنبيّنه في المطلب الثاني.

(6)- أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35، المرجع السابق.

(1)- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 134.

## المطلب الأول

## إجراءات منح التمويل العقاري في مجال السكن

تعتمد البنوك على إجراءات عديدة لمنح التمويل العقاري في مجال السكن والمحفوفة بمخاطر، والتي تؤدي إلى نجاح هذه العملية لعلّ أول الإجراءات هي تلك المتعلقة بالمرحلة التحضيرية والتي تتمّ قبل إبرام العقد بحيث يتمّ فيها التحدث والتعارف بين الأطراف ودراسة طلب التمويل وشروط إبرام العقد، وتبدأ من لحظة الدعوة إلى التعاقد إلى حين صدور عرض بات وكامل (الفرع الأول)، وفي نهاية هذه المرحلة يتمّ الفصل في طلب التمويل ومعالجته، وفي حالة قبوله تأتي مرحلة إبرام العقد وهذا بتلاقي إرادتي الممول وطالب التمويل (الفرع الثاني)، بغية الوصول لعقد نهائي والذي يتمّ تنفيذه عبر مرحلتين (الفرع الثالث)

## الفرع الأول: الإجراءات المتعلقة بمرحلة ما قبل إبرام عقد التمويل العقاري

للقيام بعملية منح التمويل العقاري في مجال السكن في مرحلة ما قبل التعاقد يجب توفر عدّة إجراءات قبل الوصول إلى اتفاق بين الأطراف على شروط العقد وإبرامه بشكل نهائي.

## أولاً: تقديم طلب التمويل العقاري وإعداد الملف ودراسته

للقيام بالتمويل العقاري ينبغي على كل شخص أن يقدم ملفاً كاملاً يتضمن كل المعلومات الضرورية التي تسمح للبنك أو المؤسسة المالية بأخذ الصورة اللازمة عن هذا الزبون من خلال إعداد هذا الملف ودراسته.

## 1- تقديم طلب التمويل العقاري

يقدم طلب القرض أو التمويل العقاري من طرف طالب التمويل سواء بشكل طلب خطي يوضح فيه نوع القرض المطلوب أو في شكل نموذج أو استمارة مسحوبة من البنك الممول أو المقرض فيقوم طالب التمويل بتقديم كل التصريحات والمعلومات الضرورية بشكل واضح ودقيق، فتعتمد المصالح المختصة للمؤسسة المالية الممولة عليها بشكل كبير والتي يمكن تقسيمها إلى صنفين:

- معلومات تخص طالب التمويل.
- معلومات تخص العملية الممولة.

## أ- المعلومات التي تخص طالب التمويل

يقدم طالب التمويل كل المعلومات التي تخصّ هويته، محل إقامته أي وضعيته المدنية ووضعيته العائلية إضافة إلى المعلومات التي تخصّ وضعيته المهنية والمالية كموارده وديونه ونفقاته.

- **الوضعية المدنية:** حيث يطلب فيها البنك أو المؤسسة المالية معلومات عامة حول العميل تخصّ الاسم واللقب، تاريخ ومكان الأزداد، العنوان، رقم الهاتف إن وجد.

- **الوضعية العائلية:** حيث تهتم بالجانب العائلي لطالب التمويل إذا كان أعزب أو متزوج، له أولاد أم لا، سنهم... ويظهر ذلك من خلال طلب وثيقة الحالة العائلية أو الشخصية له، وهي معلومات قد تبين الإمكانيات المالية له، كما تظهر المصاريف التي قد يحتاج إليها.

- **الوضعية المهنية:** ويهتم هذا الجانب في الأساس بالتعرف على مدى استقرار العميل في المهن التي يمارسها أو يؤديها من خلال:

- نوعية الوظيفة والرتبة التي يشغلها العميل وإلى أي قطاع ينتمي (عام أو خاص) والتي تظهر من شهادة العمل التي يطلبها، والعمر المهني للعميل بما يسمح بالتعرف على مدى استقراره في المهنة التي يؤديها، وكذلك التعرف على قطاع النشاط وبالتالي إمكانية تحديد الأخطار المتعلقة به.
- مدى استقرار المداخيل التي يحصل عليها من خلال كشوفات الراتب أو المداخيل التي لها دور في تحديد مبلغ التمويل، وأيضا الدفعة الشهرية التي سيسدها العميل.

- **الوضعية المالية:** للتأكد من وضعية طالب التمويل المالية يجب تقديم:

- الحسابات البنكية المفتوحة لدى البنوك الأخرى.
- التعاملات مع شركات التأمين.
- الأصول المنقولة وغير المنقولة التي يمتلكها العميل.
- المعاملات الخاصة بالإرث.
- معلومات حول العميل فيما يخص الرهن والكفالة.<sup>1</sup>

بالإضافة إلى هذه المعلومات يجب على طالب التمويل أن يتبع طلبه بوثيقة يحدد فيها نوع الملكية العقارية المراد امتلاكها.

### ب - المعلومات التي تخص العملية الممولة

يمنح البنك أو المؤسسة المالية قروض سكنية مخصصة لتمويل إحدى العمليات التالية:

- البناء الفردي أو الذاتي.
- البناء ضمن تعاونيات عقارية.
- اقتناء سكن جاهز.
- شراء الأرض من أجل البناء.
- شراء مسكن ترقوي أو اجتماعي تساهمي.<sup>2</sup>

إنّ البنك الممول يستفيد كثيرا من هذه المعلومات التي تخص العملية الممولة والتي من شأنها أن تسمح له بمعرفة مقدار التمويل وطبيعة العقار المراد تمويله ولأيّ غرض يتم الحصول على التمويل. وهذا كلّه يساعده على تجنب المخاطر المحتملة والمرتبطة بالقرض، وتتكون هذه المعلومات من:

(1)- طوبال ابتسام، المرجع السابق، ص ص 181 - 182.

(2)- طالي لطيفة، المرجع السابق، ص 37.

### - معلومات خاصة بالمال العقاري

- تتضمن تقديم وصف عام للملكية العقارية التي ينوي طالب التمويل شراءها أو بنائها، وعلى سبيل المثال هل هي مسكن فردي أو جماعي أو قطعة ارض، مقدار مساحتها. ويكون ذلك بالشكل التالي:
- تحديد الأملاك العقارية وعنوانها.
- سن الامتلاك وثمانه والقيمة المقدرة حالياً.
- نوع القرض المطلوب.
- يرفق أيضا بوثيقة القروض المحصلة التي هي بحوزته وعلى عاتقه<sup>1</sup>.

### - معلومات حول السكن المراد امتلاكه

- **وصف الملكية:** بحيث يتم هذا الوصف على أساس الموقع الجغرافي والسكاني الذي توجد فيه الملكية، لمعرفة إذا ما كانت الملكية موجودة داخل المدن الكبرى أو خارجها.
- **المحيط:** وذلك بإعطاء فكرة واضحة عن المحيط الذي تتواجد فيه الملكية، بحيث يتم وصف المرافق العامة المحيطة به من صرف المياه، توصيل الغاز والكهرباء، الأمن، وسائل النقل.
- **التكلفة:** حيث يتم تحديدها عن طريق جمع معلومات مفصلة حول حالة العقار، الطابق، المساحة، نوعية الملكية<sup>2</sup>.
- **القيمة السوقية:** التي تحدد مدى قناعة البنك الممول بقبول العقار كضمان أم لا، لأن قيمة العقار تتغير حسب شروط السوق ووفق المؤشرات الاجتماعية والاقتصادية، السياسية والقانونية السائدة وقت طلب التمويل أو القرض<sup>3</sup>.

### 2- إعداد ملف التمويل

- يرد في استمارة طلب القرض أو التمويل كل الوثائق الضرورية واللازمة لتكوين ملف التمويل الذي يساعد الممول بشكل أدق وأعمق، ويتطلب إعداد الملف القيام بعدة إجراءات وعمليات أولية تختلف باختلاف العملية المراد تمويلها، حيث توجد وثائق مشتركة في كل أنواع العمليات الممولة وأخرى خاصة بكل فئة من هذه العمليات.

#### أ- الوثائق المشتركة في كل طلبات التمويل السكنية

- استمارة طلب القرض أو التمويل العقاري المسلمة له من قبل البنك أو المؤسسة المالية المعنية التي ملأها وأمضى عليها.
- شهادة الميلاد.
- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.
- صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية.

(1)- مكдал سعديّة، المرجع السابق، ص 112.

(2)- بلطاس عبد القادر، المرجع السابق، ص 142.

(3)- مكдал سعديّة، المرجع السابق، ص 113.

- الدعم أو التدبير المشترك إذا استلزم الأمر.
- تصريح باقتطاع مستحقات التسديد من حساب بريدي مفتوح لدى البنك أو المؤسسة المالية الممولة.
- شهادة الفوائد للموفرين<sup>1</sup>.

### ب- الوثائق الخاصة بكل فئة من العمليات الممولة

#### • القروض الموجهة للأفراد

- بالنسبة لطلب التمويل أو القرض للبناء أو التوسيع أو الترميم فالوثائق المطلوبة هي:
  - صورة لعقد الملكية مشهر ومسجل.
  - صورة طبق الأصل لرخصة البناء.
  - الفاتورة التقديرية للأشغال مقدمة من طرف مقاول البناء.
  - شهادة سلبية للرهن تم استخراجها مؤخرًا.
  - بالنسبة لطلب قرض شراء مسكن جديد لدى متعامل في الترقية العقارية:
    - قرار الاستفادة.
    - شهادة تسليم واستلام مفاتيح السكن
    - بالنسبة لقرض شراء مسكن بيع بناء على التصاميم:
      - عقد بيع بناء على التصاميم موثق مع تبيان شروط الدفع.
      - شهادة ضمان المشروع من طرف المقاول مسجلة لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
    - بالنسبة لقرض شراء مسكن قديم أو في طور الإنجاز لدى الخواص:
      - صورة طبق الأصل لعقد الملكية مشهر ومسجل
      - وعد بالبيع ممضى من طرف البائع والمشتري حسب الوثيقة المقدمة من الموثق.
      - تقرير المعاينة و الذي يكون قد تم إنجازها من طرف مكتب الدراسات أو خبير معتمد.
      - شهادة سلبية للرهن تم استخراجها مؤخرًا.
    - بالنسبة لقرض تهيئة مسكن:
      - صورة طبق الأصل لعقد الملكية مشهر ومسجل.
      - شهادة سلبية للرهن تم استخراجها مؤخرًا.
      - الفاتورة التقديرية للأشغال.
    - بالنسبة لقرض شراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية:
      - شهادة أو عقد حجز قطعة الأرض مع توضيح سعر البيع.
    - بالنسبة لشراء قطعة أرض لدى الخواص:
      - صورة طبق الأصل لعقد الملكية مشهر ومسجل.
      - وعد بالبيع ممضى من طرف البائع والمشتري حسب الوثيقة المقدمة من الموثق.

(1)- مكدال سعديّة، المرجع السابق، ص 115.

- شهادة تنظيم عمران المدن.
- امتلاك قدر من المال اللازم للبناء.

### • القروض الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية

- طلب خطي يحدد فيه قيمة القرض المراد الحصول عليه ومدّته.
- استمارة طلب القرض تسلّم له من قبل الوكالة البنكية.
- شهادة ضريبية تثبت النشاط التجاري.
- شهادة الدخل السنوي تسلّم من مصلحة الضرائب.
- رخصة البناء.
- صورة طبق الأصل لعقد الملكية مشهر ومسجل.
- كشف كمي وتقديرى للمشروع.
- دراسة مالية تحتوي على هيكل التمويل والميزانيات التقديرية ومخطط المشروع.
- نسخة اعتمادات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والامتيازات المحصول عليها للمسجلين في السجل العقاري.
- شهادة ضمان المشروع من طرف المتعامل في الترقية العقارية لدى البنك أو المؤسسة المالية.<sup>1</sup>

### 3- دراسة الطلب

بعد تكوين ملف التمويل العقاري يتم تسليمه لممثل الجهة الممولة الذي يقوم أولاً بالتأكد من أنّ الملف الذي قدّمه طالب التمويل كامل ويتضمن كل الوثائق المطلوبة، ثمّ تسليمه وصل إيداع مؤرخ وموقع من طرف هذا الممثل، يثبت وضع ملف التمويل لدى الهيئة المعنية مشتمل على كافة الوثائق الضرورية. كما يقوم بدراسة قدرة طالب التمويل على التسديد على أساس عناصر التحليل المتضمنة لدعم الطلب على التمويل، ولدراسة الخطر يعتمد البنك أو المؤسسة المالية على الوضعية الاجتماعية والمالية لطالب التمويل التي تتمثل في دخل المشتري والتسيقات المالية المقدمة والضمانات. وفي حالة إعلان الهيئة المختصة قبول المترشح المستفيد يطلب منه دفع نسبة 20/ كحد أدنى من تكلفة السكن فيما يخص حصّة التمويل الذاتي قصد شراء سكن وإحضار عقد التأمين الخاص بعملية التمويل لدى المؤسسة المختصة. هذا ويجب دفع أقساط التأمين في الوقت نفسه مع دفع نسبة 20/ كمساهمة شخصية.<sup>2</sup>

### ثانياً: تقديم الإسهام الشخصي المسبق

يعدّ تقديم الإسهام الشخصي التزاماً من التزامات طالب التمويل إذ يثبت هذا الأخير حيازته لمبلغ معين قبل الإقدام على إبرام اتفاق التمويل العقاري. وهذا الإسهام الشخصي يجد مبرره فيما يلي:

- تعويض مجهود الادخار الذي كان يشترط أداءه لمنح القروض والتمويلات العقارية.
- أنّ القروض الموجهة للتمويل العقاري تشكل مساعدة مالية غير مباشرة تقدمها الدولة لذوي الدخل المتوسط من أجل اقتناء ملكية العقارات والمساكن، وليس تكفل مباشر ومطلق منها كالذي تخصصه

(1)- نفس المرجع السابق، ص 117.

(2)- عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 118.

للفئات المحرومة، وعليه يتعين على المواطن ذو الدخل المتوسط تقديم مساهمة مسبقة في ثمن السكن في حدود ما يسمح به دخله.

- إقامة نوع من التوازن بين مبلغ التمويل وقدرة طالب التمويل على الوفاء بالأقساط المستحقة شهرياً.
- تقديم مبلغ الإسهام الشخصي يقلل من مخاطر تعرّض الممول لخسارة نتيجة عدم تسديد الأقساط المستحقة من طرف طالب التمويل، وبالتالي يعدّ هذا الإسهام كضمانة لحقوق المقرض الممول.
- تختلف قيمة الإسهام الشخصي باختلاف العملية الممولة وكذا تكلفة المشروع، وتتراوح عموماً هذه النسبة ما بين 20/ و 40/1.

### ثالثاً: تأسيس الضمانات

إنّ تأسيس الضمانات واجبة في إطار السكن مجال التمويل، فالبنك يحاول بكل ما له من صلاحياته تأمين أمواله، فالممول يقوم بتأسيس ضمانات على طالب التمويل نظراً لأهمية التمويل وطول مدّته من جهة، وكون البنوك لا تموّل بدون ضمانات من جهة أخرى، ذلك أنّ سياستها المالية تستوجب أخذ كل الحيلة والحذر من توكي مخاطر عدم التسديد<sup>2</sup>، ويوجد في مجال التمويل العقاري نوعاً من المخاطر تهدد مصالح البنوك والمؤسسات المالية وهي تأخر المستفيد من التمويل في التسديد وعجزه كلياً أو جزئياً. فالضمانات والتأمينات تحمي الممول لأنها تلعب دوراً نفسياً، فهي بمثابة قيد يجبر المدين المقترض على احترام العقد الذي يربطه بدائنه البنك.

### الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بمرحلة إبرام العقد

اتفاق التمويل العقاري كغيره من العقود ينعقد بتوافق إرادتين (إرادة طالب التمويل والممول) وهذا ما نصت عليه المادة 59 من التقنين المدني<sup>3</sup>، حيث يتمّ العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير فن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية أي اقتران الإيجاب (أولاً) والقبول (ثانياً).

### أولاً: الإيجاب

الإيجاب هو العرض الذي يقدمه الممول تعبيراً عن إرادته في إبرام العقد الذي ينعقد وينشأ بمجرد صدور القبول من طالب التمويل، فالعرض من الإيجاب إذا اقترن به القبول هو إنشاء العقد. فالإيجاب في اتفاق التمويل العقاري في مجال السكن يصدر دائماً من الممول الذي يعدّ بعد دراسة ملف طلبه بشكل دقيق وقبوله عرض بات محدد ودقيق لطالب التمويل الذي يملك الحرية أن يرفضه أو يقبل به، دون أن يكون له الحق في مناقشة شروط ومضمون العرض الذي يعدّه الممول<sup>4</sup>.

يجب أن يتضمن الإيجاب كل شروط العقد بحيث يتسنى للموجب له أن يطّلع بوجه شامل ودقيق على مضمون وشروط العقد الجوهرية من خلال العرض المقدم له لينعقد عقد التمويل بمجرد صدور القبول. وباعتبار اتفاق التمويل العقاري من العقود طويلة الأجل خاصة عندما يوجّه التمويل

(1)- طالي لطيفة، المرجع السابق، ص ص 40 – 41.

(2)- Amour Ben Halima, op.cit, p 56.

(3)- أنظر المادة 59 من الأمر رقم 58-75، المرجع السابق.

(4)- مكدال سعدية، المرجع السابق، ص 131.

للأفراد، فمن الضروري أن يكون مضمون الإيجاب واضح ودقيق لطالب التمويل حيث يسمح له بأخذ فكرة شاملة ودقيقة عليه والاطلاع على الشروط والظروف التي يتعاقد فيها وعن كل التزاماته طيلة هذه المدة.<sup>1</sup>

إنّ الإيجاب في عقد التمويل العقاري هو إيجاب مقترن بأجل حيث تقتضي طبيعة التعامل أن يمنح الممول فرصة لطالب التمويل لدراسة العرض المقدم له بتمعّن، ويفكر في الالتزامات التي سيقبل عليها قبل الإمضاء وإبرام العقد، ويكون الإيجاب ملزماً إذا حدد الموجب مدة للقبول وهذا ما يستفاد من نص المادة 63 من التقنين المدني.<sup>2</sup>

### ثانياً: القبول

القبول هو أن يوافق الموجب له على إبرام العقد وفقاً للشروط التي أعدّها وأملأها الموجب في عرضه، ونظراً لحاجة الفرد الملحة والماسة للسكن والتي تنعكس على حاجته للمال الذي يوفّر له هذا السكن تجلعه يقبل بإبرام العقد مذعناً دون أيّ قدرة على مناقشة الممول ومقاومته. والقبول ليس أمراً حتمياً على طالب التمويل، لكن إذا اختار القبول يجب أن يكون قبولا مطابقاً للإيجاب ومتصفاً مع ما ورد فيه تمام المطابقة، وأن يقبل كل الشروط الواردة فيه ويقبل تنفيذها.

إنّ عقد التمويل العقاري يتمّ إبرامه بشكل تدريجي بسبب المراحل التي يمرّ بها، كما أنّه لا يكون في لحظة من الزمن بل يجب أولاً وجود عرض يعدّ نتيجة لدراسة الملف الذي يقدمه المقترض ووجود قبول لهذا العرض من طرف الممول، ثمّ يتمّ إعداد العقد النهائي والإمضاء عليه، فهذا العقد يكون في شكل عقد نموذجي تعدّه مؤسسة التمويل ويوقعه الطرفان في أسفل الوثيقة المهيأة من طرف الممول والمتضمنة شروط العقد لينتمّ بعده تنفيذه، أي تجسيد مبلغ القرض وتحديد توابعه من فوائد وعمولات ومصاريه.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: الإجراءات المتعلقة بتنفيذ العقد

يتمّ تنفيذ عقد التمويل العقاري في مجال السكن من خلال إجراءين أساسيين هما: تجنيد مبلغ التمويل الذي يقع على طالب التمويل (أولاً) والوفاء (ثانياً).

#### أولاً: تجنيد مبلغ التمويل

بعد توقيع عقد التمويل العقاري بين البنك أو المؤسسة المالية و طالب التمويل يقوم البنك أو المؤسسة المالية بتمويل الأشغال و الأعمال المراد القيام بها على العقار و هذا بتجنيد مبلغ التمويل للمستفيد بنقل ملكية و تسليمه، و لا يمكن للممول التوقف أو العدول عن ذلك قبل انتهاء مدة العقد إلا في حالات يحددها القانون، كإخلال المستفيد بالتزاماته التي يحددها العقد. وتختلف آلية تجنيد عملية التمويل باختلاف نوع العملية الممولة بحيث تتمّ كما يلي:

(1)- مكدال سعدية، المرجع السابق، ص 132.

(2)- أنظر المادة 63 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(3)- مكدال سعدية، المرجع السابق، ص 135.

- في حالة البناء يتمّ التجنيد على شكل دفعات حسب تقدم الأشغال وذلك بعد معاينة المهندس المعماري أو المصالح التقنية التابعة للممول.
- في حالة الشراء التجنيد يتمّ في حساب المستفيد عن طريق شيك بنكي ينشأ بأمر من الموثق.
- بعد تسليم أو تجنيد مبلغ التمويل لا يمكن للممول المطالبة برد مبلغ التمويل قبل حلول أجل استحقاقه، لأنّ الهدف من عملية التمويل هي تمكين المستفيد من الانتفاع بالمبلغ الذي حصل عليه، واستهلاكه طيلة المدة المتفق عليها دون أن يفاجئه الممول بالمطالبة به ويحرمه بالتالي من حق الانتفاع.<sup>1</sup>

### ثانياً: الوفاء في عقد التمويل العقاري في مجال السكن

يؤكد الوفاء في عقد التمويل العقاري في مجال السكن خصوصية هذا العقد، فمحل الالتزام في هذا العقد هو نقل ملكية مبلغ من النقود ثمّ ردّه مضافاً إليه الفوائد مما يجعل التنفيذ العيني والتنفيذ بالتعويض في عقد التمويل العقاري ممكناً دائماً طوعاً أو جبراً، وبالتالي يكون التعويض هو نفسه دفع لقيمة المبلغ محل الالتزام، فالممول يقوم بتحصيل مستحقاته حسب النظام المتفق عليه وسعر الفائدة في علم الاقتصاد هو أجر كراء النقود، يلتزم المستفيد بدفعه للممول مقابل السيولة التي حصل عليها من هذا الأخير.<sup>2</sup>

عملياً يتمّ تسديد مبلغ التمويل وفق جدول الاستحقاقات الذي يعدّه الممول ويوقعه المستفيد، حيث يكون باقتطاع مبالغ شهرية من دخل المستفيد، كما يمكن أن يقوم المستفيد بدفع مبالغ شهرية لدى المؤسسة الممولة في حساب مخصص لذلك إلى غاية انقضاء الأجل الكلي للتمويل.<sup>3</sup>

هذا في الحالات العادية أمّا في الحالات غير العادية أين يعجز المستفيد أو يتقاعد في تسديد قيمة التمويل في المدة المحددة، أو تتعرض الأشغال لهلاك العقار لأسباب خارجة عن إرادة المستفيد، فإنّه يمكن للممول استرجاع قيمة التمويل عن طريق الضمانات التي قدّمها له المستفيد سواء كانت رهن عقاري أو كفالة شخصية أو تأمين<sup>4</sup> كما سنراه لاحقاً.

(1)- طالي لطيفة، المرجع السابق، ص 78 – 79.

(2)- لطرش الطاهر، المرجع السابق، ص 70.

(3)- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 226.

(4)- مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، 2007، ص 14 – 15.

## المطلب الثاني

## الآثار المترتبة على اتفاق التمويل العقاري في مجال السكن

يترتب على انعقاد عقد التمويل العقاري في مجال السكن عدّة آثار خاصة وأنه من العقود التي يتم إبرامها عبر عدّة مراحل لكل منها أهميتها في إبرام عقد صحيح وسليم، إذ تنشأ خلال هذه المراحل التزامات عديدة على عاتق الممول وطالب التمويل والطرف الثالث إن وجد، يتعلق بأدائها حسن سير عملية التمويل وتنفيذها. (الفرع الأول) ويخضع الالتزام الذي ينشأ عن هذا العقد لضمان تنفيذه، فهذه الضمانة بمفهومها القانوني تتخذ تسمية تأمين من شأنها أن تضمن للدائن خطر عدم الوفاء بالدين العائد للدائن اتجاه المدين، فنتيح له استيفاء حقه في الأجل المتفق عليه في العقد. (الفرع الثاني)

## الفرع الأول: التزامات أطراف التمويل العقاري في مجال السكن

إذا انعقد اتفاق التمويل العقاري انعقاداً صحيحاً فإنه يلزم أطرافه بمضمونه ويرتب آثاره المختلفة من حقوق والتزامات لصالح وتجاه أطرافه الثلاثة والتي سنوضحها كما يلي:

## أولاً: التزامات الممول

إنّ نجاح عملية التمويل العقاري في مجال السكن تتوقف على مدى التزام الممول بقدر كاف من الاحترافية والإتقان والنزاهة والإخلاص والإعلام وكتمان السر المهني اتجاه طالب التمويل.

## 1- الالتزام بالنزاهة والإخلاص

إنّ المستفيد يكون في حالة ضعف أمام الممول في اتفاق التمويل العقاري في مجال السكن، بسبب عدم خبرته ودرايته بتقنيات وشروط منح التمويل، لذلك فهو بحاجة ماسة للاستفادة من نزاهة الممول في التعامل وكذا إخلاصه.

## أ- الالتزام بالنزاهة

يتوجب على الممول بصفته شخصاً مؤهلاً أن يقوم بعمله بكل موضوعية ونزاهة ودون أيّ إهمال أو تهاون في حق طالب التمويل، حيث تعتبر النزاهة من إحدى العوامل الأساسية التي يجب توافرها في الممول خصوصاً عندما يتعلق الأمر بالطريقة التي يتعامل بها مع الزبون<sup>1</sup>، ويتجسد مدى التزام الموظف المختص بالنزاهة في:

- تقديم تقديرات واقعية للتكلفة التي يجب على الزبون دفعها لشراء المسكن.
- تخصيص الوقت اللازم لاستكمال الإجراءات الإدارية.
- مراعاة الأحكام القانونية والإجراءات المتعلقة بدراسة الطلب.
- التعامل بكل صراحة ومصداقية دون تحييز لمصالح المؤسسة على حساب مصالح المستفيد من التمويل<sup>2</sup>

(1)- بلطاس عبد القادر، المرجع السابق، ص 133.

(2)- طالي لطيفة، المرجع السابق، ص 53.

فالتحويل العقاري يقوم على الثقة، ولا يتطلب الأمر أن يثق الممول بطالب التمويل لكي يمنحه المال فقط وإنما يتطلب أيضا أن يثق طالب التمويل العقاري في الممول من أجل منح الائتمان لاسيما إذا تعلق الأمر بالقروض الموجهة لتمويل الحصول على العقارات خاصة السكنات، باعتبارها قروض طويلة الأجل وتحتاج لاستثمارات باهضة، لأنّ السكن أصبح من الأولويات والضروريات للأسر. لذلك يجب أن يثق طالب التمويل بنزاهة الممول ورغبته في مساعدته على إبرام العقد وعلى فهم وتقدير ما يقبل على الالتزام به، وتوجيهه نحو أحسن الخيارات والطرق في التعاقد.

### ب- الالتزام بالإخلاص

إنّ الموظف المكلف بتحضير ملف طالب التمويل يجب أن يتحلى بصفات هي التكريس، الإلتقان والإخلاص في العمل الذي يقوم به، ممّا سيتترك انطباعات حسنة لدى طالب التمويل ويزيد من ارتياحه واطمئنانه عند الإقدام لطلب خدمات البنك.<sup>1</sup>

صفة الإخلاص تلازم صفات أخرى تظهر مدى مسؤولية الموظف وإمكانياته وتتمثل في صفة الاحترافية التي يجب أن يتحلى بها الموظف المختص في تحضير ملف التمويل وبحسن استعمال خبرته في تقديم المعلومات والمساعدات التي قد يحتاج إليها المستفيد، أن تكون له القدرة على الاستماع لرغبات المستفيد وفهمها. فالتعامل مع طالب التمويل باحترافية يساهم في طمأنته وكسب ثقته من جهة وعلى قيام عقد التمويل العقاري في مجال السكن على أسس متينة وسليمة تضمن للطرفين تنفيذ مرضي للعقد.<sup>2</sup>

### 2- الالتزام بالإعلام

ممّا لا شك فيه أن الالتزام بالإعلام يرتبط بشكل تقديم المعلومات حول الخدمة التي يقدمها وتوضيح الشروط التقنية و القانونية والعملية و الاحتياطات الإضافية الواجب أخذها في كل حالة، و توضيح العيوب التي يمكن أن تشوب أي عملية مصرفية.<sup>3</sup> ولتبيان مدى وجود الالتزام بالإعلام في اتفاق التمويل العقاري في مجال السكن سنقوم بإيضاح أساسه وطبيعته وجزء الإخلال به..

#### أ- أساس الالتزام بالإعلام

من خلال نص المادة 352 من التقنين المدني<sup>4</sup> نرى أنّها تقضي بضرورة تعاقد المشتري بعلم اليقين، بأن يمكن من الاطلاع على المنتج الذي يتوافق مع رغباته وتطلعاته المشروعة، لذا يجب أن يكون الإعلام واضحا بأن يرد في عبارات مفهومة يستطيع فهمها كل من المستهلكين و الأفراد مهمها. إنّ المصدر الأكثر شيوعا للالتزام بالإعلام هو السكوت العمدي و الكتمان في التدليس الذي يتمثل في إخفاء أحد الأطراف لبعض الأمور والمسائل التي لو علم بها المتعاقد الآخر ما كان ليبرم العقد بنفس الشروط.

(1)- بلطاس عبد القادر، المرجع السابق، ص 133 – 134.

(2)- المرجع نفسه، ص 134.

(3)- آيت وازو زاينة، مسؤولية البنك المركزي في مواجهة الأخطار المصرفية في ظل القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 265.

(4)- أنظر المادة 352 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

## ب- طبيعة الالتزام بالإعلام

يأخذ الالتزام بالإعلام عدّة أشكال حسب درجته أو الهدف منه أو المرحلة التي ينشأ فيها وهي:

- **الالتزام بالإخبار:** ويكون هذا الالتزام عندما يتعلق الأمر بوقائع موضوعية، بحيث يجب على البنك بأن يعلم المتعاقد معه بمخاطر العملية المصرفية وشروط التمويل والالتزامات التي تترتب عن العملية خاصة تأسيس الضمانات، معدلات الفوائد المطبقة، التكاليف التي يسببها التمويل وطرق التسديد.
- **الالتزام بالنصح:** ويكون هذا الالتزام عندما يكون المدين بهذا الواجب ملزم بإرشاد المتعاقد معه على جدية وضرورة العقد الذي يقترح إبرامه وعلى منافعه ومساوئه، وفي هذا الصدد يقدر القضاء مدى التزام البنك بالنصح بالنظر إلى مهنة الممول وظروفه وخبرته لأن ذلك يتدخل في بيان حاجته إلى النصح.
- **الالتزام بواجب الرقابة:** ويظهر هذا خاصة بالنسبة للقروض العقارية، ففي هذه الحالة يقع على عاتق المقرض واجب المراقبة والحرص على استعمال القرض فيما منح له، ذلك أن تبديد مبلغ القرض في غير وجهته أمر يضرّ بمصالحه ويشكل خطراً على ضمان التسديد، ومن جهة أخرى هي ضرورة تقتضيها مراقبة تنفيذ المقرض لالتزاماته باستعمال القرض في تحقيق الغاية التي منح من أجلها.<sup>1</sup>

## ج- جزاء الإخلال بالالتزام بالإعلام

لطالب التمويل أن يثير مسؤولية البنك بسبب امتناعه أو إخلاله في تنفيذ الالتزام بالإعلام، وذلك بعد إثباته لهذا الإخلال أو الامتناع وذلك بالرغم من امتلاك الممول للمعلومات المطلوبة التي تهمّ طالب التمويل في نشاطه بشكل أساسي.<sup>2</sup> وإثارة مسؤولية الممول عن عدم الالتزام بالإعلام يمكن أن تنتج عن الإخلال بأيّ من الالتزامات الأخرى التي يتضمّنهما الالتزام بالحيلة والحذر، وبما أنّ الالتزام بالإعلام هو التزام بوسيلة فإنّ المستفيد يبقى عليه أن يثبت عدم قيام البنك لهذا الالتزام كي يتمكن من تحميله مسؤولية الضرر الناتج عن هذا الإخلال.<sup>3</sup>

## 3- الالتزام بالسّر المهني

إنّ الممول من خلال دراسته لملف طلب التمويل الذي يتضمن معلومات مفصلة ومختلفة، يتطلع على أمور تتعلق بطالب التمويل، لذلك لا بدّ أن يتحلّى بالقدر الكافي من الكتمان والتعامل بكل سرية وتحفظ مع ملف التمويل والمعلومات التي يحتويها وهذا ما أكدّه قانون النقد والقرض.<sup>4</sup>

## أ- تعريف الالتزام بالسّر المهني

لقد عرفه الفقه على أنّه ذلك الموجب الملقى على عاتق المصارف بحفظ القضايا المالية والاقتصادية والشخصية المتعلقة بالزبائن، والتي تكون قد آلت أثناء ممارسته، أو في معرض هذه الممارسة مع التسليم بوجود قرينة على حفظ التكتّم لمصلحة الزبائن. كما يعدّ الالتزام بحفظ السّر البنكي

(1)- طالي لطيفة، المرجع السابق، ص 61 - 62.

(2)- وفي هذا الصدد تنص المادة 323 من التقنين المدني على أن: "على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلّص منه".

(3)- آيت وازو زاينة، مسؤولية البنك المركزي في مواجهة الأخطار المصرفية في ظل القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 273.

(4)- أنظر المادة 117 من الأمر رقم 03-11، المرجع السابق.

التزاما قانونيا بامتناع عن عمل مؤداه الامتناع عن إفشاء المعلومات البنكية.<sup>1</sup>

### ب- أساس الالتزام بالسّر المهني

لقد نصّت التشريعات المصرفية في الجزائر على ضرورة التزام المهني بالسّر من خلال القانون رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض، حيث نصّت المادة 117 منه على: " يخضع للسّر المهني تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات... " وعلى أساس هذه المادة يمكن تحديد نطاق السّر المهني من حيث الأشخاص من حيث المبدأ ومن حيث الاستثناء:

#### - الأشخاص الملزمين بالسّر المهني من حيث المبدأ:

- كل عضو في مجلس إدارة.
- كل محافظ حسابات.
- كل شخص شارك أو يشارك بأيّ طريقة في تسيير بنك أو مؤسسة مالية أو كان أحد مستخدميها.
- كل شخص يشارك أو شارك في رقابة البنوك والمؤسسات المالية وفقا للشروط المنصوص عليها في القانون المصرفي.
- فالأشخاص الخاضعين للسّر المهني هم البنوك والمؤسسات المالية مهما كان نظامهم القانوني.

#### - الأشخاص غير الملزمين بالسّر المهني استثناء:

- السلطات العمومية المخولة بتعيين القائمين بإدارة البنوك والمؤسسات المالية.
- السلطات القضائية التي تعمل في إطار جزائي.
- السلطات العمومية الملزمة بتبليغ المعلومات إلى المؤسسات الدولية المؤهلة لاسيما في إطار محاربة الرشوة وتبييض الأموال وتمويل الإرهاب.
- اللجنة المصرفية أو بنك الجزائر الذي يعمل لحساب هذه الأخيرة طبقا لأحكام المادة 108 من قانون النقد والقرض.

لطالب التمويل توكيل شخص لينفذ له مهمة محددة، ولا يستطيع الممول في هذه الحالة رفض تبليغ الوكيل بالمعلومات المرتبطة بتنفيذ مهمته أو الإدلاء له بتصريحات خاطئة لا تتفق مع أنظمة البنوك، فالمصرفي أو الموظف في البنك يجب عليه احترام إرادة الموكل.<sup>2</sup>

### ج- جزاء الاختلال بالالتزام بالسّر المهني

تتوقف القوة الإلزامية للالتزام بحفظ السّر المهني الملقى على عاتق البنوك والمؤسسات المالية على الحماية القانونية التي يقررها المشرع بموجب النصوص القانونية، وتتمثل هذه الحماية في تلك الجزاءات التي تترتب على فعل الإفشاء سواء كانت جزاءات مدنية أو جنائية أو تأديبية.

(1)- الحاسي مريم، التزام البنك بالمحافظة على السّر المهني، مذكرة لنيل درجة الماجستير، تخصص مسؤولية المهنيين، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012، ص 15.

(2)- لعشب محفوظ، الوجيز في القانون المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 117.

**- الجزء المدني:** حيث أنه تطبيقاً للقواعد العامة فإنّ إفشاء السرّ البنكي يعتبر خطأ موجب

للمسؤولية يقتضي تعويض الأضرار اللاحقة بالزبون سواء كانت مسؤولية عقدية أو تقصيرية.

**- المسؤولية العقدية:** بحيث تقوم هذه المسؤولية للممول بمجرد إفشائه لمعلومات سرّية تخصّ زبونه،

وعليه فالمسؤولية المدنية للمصرفي تكون من طبيعة تعاقدية رغم الطابع الجزائي للخطأ، حيث أنّ التزام

المصرفي بإبقاء الوقائع السرية طي الكتمان يرتبط باتفاقية مبرمة مع زبونه.<sup>1</sup> وطبقاً لنص المادة 176 من

التقنين المدني فإنّه إذا أخلّ أيّ طرف في العقد في تنفيذ التزاماته جاز للطرف الثاني أن يجبره على التنفيذ

العيني للالتزام إذا أمكن أو عن طريق التعويض<sup>2</sup>، وينطبق ذلك على العقود المصرفية في حالة إخلال

الممول بالمحافظة على سرّية حسابات العملاء، ويشمل التعويض في المسؤولية العقدية الأضرار

المتوقعة يوم إبرام العقد ما لم يرتكب المدين خطأ جسيم أو غشاً<sup>3</sup>، لأنه إذا حصل ذلك يتحمل المدين كل

الأضرار التي لحقت بالعميل من جراء إفشاء أسرار<sup>4</sup>، إضافة لذلك يجوز للعميل أن يفسخ العقد الذي

يربطه بالبنك نتيجة عدم تنفيذ هذا الأخير لالتزامه التعاقدية، إفشاء البنك لأسرار عميله يمكن أن يضع

حدا للعقد المبرم بينهما.<sup>5</sup>

**- المسؤولية التقصيرية:** بحيث تقوم للممول في حالة عدم وجود عقد بينه وبين العميل، ويخل البنك بما

فرضه القانون من واجب عدم الإضرار بالغير، فيعود للعميل وفقاً للقواعد العامة حق مطالبة مسبب

الضرر بإصلاحه على اعتبار أنّ الإفشاء يشكل اعتداء على حياته الخاصة. وتطبيقاً لذلك فقد ألزم

المشرع كل من أحدث ضرر للغير بتعويض الضحية نتيجة خطئه من خلال المادة 124 من التقنين

المدني<sup>6</sup>، وإذا ثبت ذلك في حق الممول التزم بتعويض العميل عن الضرر الذي لحقه، ويستطيع البنك دفع

مسؤوليته بإثبات السبب الأجنبي كالقوة القاهرة أو خطأ المضرور.

**- الجزء الجزائي:** بحيث يعدّ إفشاء السرّ من جرائم الاعتداء على الأشخاص التي تصيبهم في

شرفهم واعتبارهم بحسب الأصل. والقانون الجزائي جرّم إفشاء الأسرار وقرّر بذلك عقوبة على مرتكبه

بموجب المادة 301 من قانون العقوبات<sup>7</sup>، كما أحال قانون النقد والقرض بموجب المادة 117 منه

العقوبات المطبقة على الأشخاص المخلين بالتزامهم بالسرّ المهني إلى تقنين العقوبات.

**- الجزء التأديبي:** حيث تعدّ المسؤولية التأديبية دعامة أساسية للحماية القانونية للسرّية

المصرفية بما قد يوقع من عقاب تأديبي على الأمين على السرّ المهني نتيجة تقصيره في المحافظة على

السرّ المصرفي باعتباره تصرف من شأنه الإخلال بواجبات الوظيفة أو المهنة. فمصدر العقوبات التأديبية

هي الأنظمة الداخلية للمصارف أو الأنظمة التي تضعها جمعيات البنوك.<sup>8</sup> وهذه العقوبات قد نصّت عليها

(1)- بوساعة ليلي، السرية في البنوك "السرّ المهني"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2011، ص 237.

(2)- أنظر المادة 176 من الأمر رقم 58-75، المرجع السابق.

(3)- أنظر المادة 2/182 من الأمر رقم 58-75، المرجع السابق.

(4)- الحاسي مريم، المرجع السابق، ص 127.

(5)- أنظر المادة 119 من الأمر رقم 58-75، المرجع السابق.

(6)- أنظر المادة 124 من الأمر رقم 58-75، المرجع السابق.

(7)- أنظر المادة 301 من الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 08/07/1966، المتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49، صادرة في 11/06/1966، المعدل والمتمم.

(8)- بوساعة ليلي، المرجع السابق، ص 254.

المادة 114 من القانون رقم 11-03، والتي تتمثل في: الإنذار، التوبيخ، المنع من ممارسة بعض العمليات، التوقيف المؤقت لمسير أو أكثر، إنهاء المهام، سحب الاعتماد، بالإضافة لعقوبات مالية.<sup>1</sup>

#### 4- الالتزام بمنح مبلغ التمويل

يلتزم الممول بالوضع تحت تصرف المستفيد مبلغ نقدي من خلال:

- نقل ملكية مبلغ التمويل حيث أنه وباستقراء أحكام المادة 166 من التقنين المدني<sup>2</sup> نستنتج أنه إذا كان الشيء معين بنوعه فقط كالنقود، لا ينتقل الحق إلا بإفرازه. وإفراز الشيء إما أن يكون عن طريق عدّه أو وزنه أو مقاسه وإما أن يكون عن طريق تسلّمه وهذا هو الوضع غالباً.
- تسليم مبلغ التمويل بحيث يتمّ ذلك عبر مراحل وإجراءات إذ أنّ طالب التمويل يقدم طلب تخصيص مبلغ التمويل أو جزء منه والممول يصدر قراراً بتجنيد مبلغ التمويل مع عدم المطالبة برد المثل.<sup>3</sup>

#### ثانياً: التزامات طالب التمويل

تقع على عاتق المستفيد من التمويل العقاري في مجال السكن التزامات عديدة وهامة مقارنة بالالتزامات الممول، فهو ملزم بالاستخدام الفعال لمبلغ التمويل ودفع مبلغ التمويل ورد الفوائد.

#### 1- الالتزام باستخدام الفعال لمبلغ التمويل

يحوز طالب التمويل ملكية مبلغ القرض أو التمويل ليستعمله باستهلاكه فيما اقتضاه من أجله من مشاريع وعمليات، فإذا كان التمويل مخصص أو موجه كالتحويل البنكي الموجه لتمويل قطاع السكن، ففي هذه الحالة يكون ملزم باحترام هذا التخصيص أو التوجيه.

#### 2- الالتزام بدفع أقساط مبلغ التمويل

يقع على عاتق طالب التمويل التزام برد مبلغ التمويل الذي تحصل عليه عند نهاية العقد، ويتمّ عادة دفع مبالغ التمويل وفق مبالغ شهرية صغيرة تدعى بالاستحقاقات الشهرية.

#### 3- الالتزام بدفع الفوائد

إنّ مبلغ التمويل الذي يحصل عليه المستفيد من الممول وفقاً لاتفاق التمويل هو تمويل مقترن دائماً بفائدة، والفائدة هي العوض الذي يلتزم المستفيد بدفعها إلى الممول مقابلاً للانتفاع بمبلغ التمويل الذي حصل عليه بمقتضى اتفاق التمويل العقاري. وفي هذا الصدد صدر المرسوم التنفيذي رقم 308-95 المتعلق بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تقتضى لتمويل البناء الذاتي أو شراء السكن.<sup>4</sup>

(1)- أنظر المادة 114 من القانون رقم 11-03، المرجع السابق

(2)- أنظر المادة 166 من الأمر رقم 58-75، المرجع السابق.

(3)- وهذا ما تضمنته المادة 451 من التقنين المدني التي تنصّ على أنّه: "...ولا يجوز له أن يطالبه برد نظيره إلاّ عند انتهاء القرض".

(4)- المرسوم التنفيذي رقم 308-95، المؤرخ في 1959/03/07، المتعلق بتخفيض نسبة الفائدة القروض التي تقتضى لتمويل البناء أو شراء السكن، ج ر عدد 59، مؤرخة في 1995/10/11.

## ثالثاً: التزامات الطرف الثالث

تختلف التزامات الطرف الثالث في اتفاق التمويل العقاري في مجال السكن باختلاف صورته سواء أكانت لتمويل شراء العقار أو لتمويل بناء العقار أو لتمويل ترميم أو تحسين العقار. فإذا كان الطرف الآخر هو بائع العقار فإنه يلتزم بقبوله لحوالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها، أي أنّ الممول هو الذي يقوم بدفع ثمن العقار إلى البائع نقداً وفي مقابل ذلك يحل محل هذا البائع في حقوقه والتزاماته تجاه المشتري<sup>1</sup>، كما يلتزم أيضاً بتسجيل العقار باسم المشتري خالياً من لأيّة حقوق عينية عليه للغير، وبالتالي تنتقل ملكية العقار إلى المشتري خالية من أيّة حقوق عينية عليه للغير كحق رهن رسمي أو امتياز<sup>2</sup>. وإذا كان الطرف الآخر هو القائم بأعمال البناء أو الترميم أو التحسين كالمقاول والبناء ومهندس الديكور وأنّ الممول سيقوم بسداد مستحقات المقاول أو المهندس، فإنه بمقتضى اتفاق التمويل العقاري يلتزم المقاول بتنفيذ الأعمال المطلوبة وفقاً للمعدل الزمني المتفق عليه<sup>3</sup> أمّا إذا كان الطرف الآخر شركة التأمين فتلتزم هذه الأخيرة بسداد مبلغ التأمين إذا حدثت المخاطر المؤمن عليها وإذا كان هذا الطرف هو الهيئة الضامنة فتلتزم بصفة أساسية في مواجهة الممول بسداد النسبة التي تعهد بها عند تعثر من المستفيد في سدادها لأسباب عارضة، على أن تعود هذه الهيئات على طالب التمويل لتحصيلها<sup>4</sup>.

## الفرع الثاني: ضمانات التمويل العقاري في مجال السكن

إنّ التمويل محفوف بدرجة معينة من المخاطر كالتأخير في السداد أو العجز الكامل عن الوفاء بمبلغ التمويل أو بيع بعض الأقساط، ممّا دفع بالمولين لاتخاذ كافة الاحتياطات لمواجهة تلك المخاطر وذلك عن طريق اشتراط تقديم الضمانات الشخصية أو العينية للموافقة على منح التمويل.

## أولاً: الضمانات الشخصية

## 1- الكفالة

تعتبر الكفالة نوع من الضمانات الشخصية التي يلتزم بموجبها شخص معين بتنفيذ التزامات المدين تجاه الممول إذا لم يستطع الوفاء بهذه الالتزامات عند حلول آجال استحقاقها.

## أ- تعريف الكفالة

لقد عرّفت المادة 644 من التقنين المدني الكفالة على أنها: "عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد الدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه". فالكفالة بهذا المعنى هي عقد بين

(1)- أنظر المادة 239 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(2)- محمد مهدي صغير، المرجع السابق، ص 434.

(3)- هشام محمد القاضي، المرجع السابق، ص 127.

(4)- المرجع نفسه، ص 128.

الدائن والكفيل، والمدين ليس طرفا فيه، ومضمون عقد الكفالة هو قيام الكفيل بتنفيذ التزام المدين إذا لم يقيم المدين بتنفيذه.<sup>1</sup>

### ب- خصائص الكفالة

- هي عقد تابع حيث أنه يفترض حتما دينا أصلا لتكفله، والتزام الكفيل يعتبر حتما تابعا لالتزام المدين الأصلي، سواء كان الكفيل متضامنا مع المدين الأصلي أم غير متضامن من حيث وجوده وصحته ونطاقه وآثاره وانقضائه.<sup>2</sup>
- هي عقد ملزم لجانب واحد وهو جانب الكفيل، إذ أنه وحده الملتزم بعقد الكفالة بوفاء الدين للدائن إن لم يف به المدين الأصلي، فالدائن لا يلتزم بشيء نحو المدين.
- هي من عقود التبرع وذلك أن الكفيل لا يحصل على مقابل لما قد يتعهد به.
- هي عقد رضائي إذ أنها تتم بمجرد الإيجاب والقبول بين الدائن والكفيل.<sup>3</sup>

### ج- شروط الكفالة

لانعقاد عقد الكفالة صحيحا يتوجب توافر شروط عامة من رضا، محل وسبب، إضافة إلى

الشروط الخاصة يجب توفرها في الكفيل أوردتها المادة 646 من التقنين المدني<sup>4</sup> وهي:

- يجب أن يكون الكفيل موسرا.
- أن يكون الكفيل مقيما في الجزائر حتى يستطيع الدائن الرجوع على الكفيل بأسهل الطرق وذلك إذا لم يفى المدين بالتزامه.

### 2- التأمين

يعتبر التأمين ضمان شخصي في التمويل العقاري، حيث يعطي للبنك الحق في الاستفادة من التعويض عن الأضرار الناتجة التي تلحقه جراء عدم التزام المدين بدفع ما له من دين تجاه الدائن المقرض بسبب الإفلاس، الكوارث، إعساره أو وفاته.

#### أ- تعريف التأمين

عرّف المشرع التأمين في المادة 619 من التقنين المدني والمادة 02 من الأمر رقم 95-07<sup>5</sup>، بأنه: "عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصاله مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد، وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن".

(1)- سرايش زكريا، الوجيز في شرح أحكام الكفالة والرهن الرسمي وفق القانون الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 10.

(2)- الموسى محمد بن إبراهيم، نظرية الضمان الشخصي (الكفالة)، إدارة الثقافة والنشر، السعودية، 1991، ص 133.

(3)- حسنى محمود عبد الدايم، الكفالة كتأمين شخصي للحقوق (دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني)، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2009، ص 51.

(4)- أنظر المادة 646 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(5)- أنظر المادة 2 من الأمر رقم 95-07، المتعلق بالتأمينات، المرجع السابق.

## ب- أنواع التأمين

## - التأمين المتعلق بالمقترض

- التأمين على الحياة بحيث يقوم المستفيد من اكتتاب تأميننا على مدى حياته لدى إحدى شركات التأمين بطلب من البنك الذي مؤّله، إذ أنّ البنوك تلجأ إلى هذا النوع من التأمين احتياطاً من وفاة طالب التمويل.  
- تأمين الوفاة والعجز الذي يعتبر أكثر استعمالاً في التمويل السكني حيث يوقع التأمين للمستفيد من التمويل لضمان الوفاة أو العجز وليس لضمان الإفلاس.<sup>1</sup>

## - التأمين على العقار المرهون

- التأمين ضدّ الحريق وهذا التأمين مرتبط بالأموال المسلمة كضمان حيث تؤمن ضدّ الحريق.  
- التأمين على ساحة التعمير وتكون في حالة التمويل في مجال الترقية العقارية عند قيام المتعاملين بتشبيد المباني، بحيث يجب أن يؤمن ضدّ المخاطر المعتادة لورشات التعمير لاسيما الانهيار وكذا الحرائق أثناء الإنجاز.<sup>2</sup>

## ثانياً: التأمينات العينية

يقصد بالضمانات العينية الأصول التي يبدي العميل استعداداً لتقديمها للبنك كضمان في مقابل الحصول على التمويل، ولا يجوز للعميل التصرف في الأصل المرهون بأيّ نوع من أنواع التصرف، وفي حالة فشله في سداد مبلغ التمويل أو الفوائد يصبح من حق البنك بيع الأصل المرهون لاسترداد مستحقّاته. وتتمثل هذه الضمانات في: الرهن الرسمي، الرهن الحيازي والامتياز.

## 1- الرهن الرسمي

يعدّ الرهن الرسمي من أقدم أدوات ضمان الديون وهو يمثل الضمان العيني الذي يقدمه طالب التمويل للممول في اتفاق التمويل العقاري في مجال السكن.

## أ- تعريف الرهن الرسمي

عرّفته المادة 882 من التقنين المدني على أنّه عقد يكتتب بموجبه الدائن المرتهن حقاً عينياً على العقار، يعطيه حق التقدم في استيفاء حقه بالنسبة للدائنين العاديين والدائنين المرتهنين اللاحقين له في المرتبة كما يعطي له حق التتبع للدائن المرتهن التنفيذ على العقار حتى ولو انتقلت الملكية إلى شخص آخر.<sup>3</sup>

## ب- خصائص الرهن الرسمي

- هو حق عيني على عقار ينتج عنه حق التتبع الذي يخوّل الدائن المرتهن تتبع العقار في أيّ يد كان، كما يخوله حق التقدم أو الأولوية على الدائنين العاديين أو التّالين له في المرتبة عند توزيع ثمن العقار، وتاريخ القيد هو الذي يحدد مرتبة الرهن ونفاذه بالنسبة للغير.  
- هو عقد ملزم لجانب واحد وهو الراهن سواء كان هو المدين أو الكفيل العيني.

(1)- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 257.

(2)- المرجع نفسه، ص 258.

(3)- أنظر المادة 882 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

- لا يقبل التجزئة لأنّ وفاء المدين بجزء من الدين لا يترتب عنه بالمقابل انقضاء الرهن جزئياً، فالرهن لا ينقضي إلا بوفاء المدين بكامل قيمة الدين.
- هو عقد تابع حيث أنّه يتبع الالتزام الأصلي الذي انعقد من أجله ويدور معه في وجوده وفي عدمه، فإذا كان الالتزام الأصلي باطلاً أو قابلاً للإبطال يتبعه الرهن في ذلك، وإذا انقضى الالتزام الأصلي ينقضي الرهن الرسمي.<sup>1</sup>

### ج- شروط إنشاء الرهن الرسمي

- أن يكون المرهون عقاراً حيث أنّ الرهن الرسمي يرد على العقارات دون المنقولات لذلك يشترط أن يكون الرهن وارداً على حق عيني عقاري.
- أن يكون العقار مملوكاً للراهن حيث أنّه إذا كان الراهن غير مالك للعقار فإنّه يعدّ رهناً لملك الغير.
- أن يكون العقار ممّاقبل التصرف فيه وممّا يمكن بيعه بالمزاد العلني.
- تعيين العقار المرهون تعييناً دقيقاً من حيث ذكر طبيعته وموقعه..
- أن يخضع للإجراءات الشكلية والقانونية بحيث يجب إفراغه في ورقة رسمية وشهره في المحافظة العقارية.<sup>2</sup>

### 2- الرهن الحيازي

يعتبر الرهن الحيازي أحد الضمانات العينية المعتمدة عليها لخدمة الائتمان، خصوصاً إذا علمنا أنّ العقار محل الرهن بالإضافة إلى قيمته الاقتصادية الكبيرة يتميز بخاصية أساسية هي أنّه لا يمكن ضبطه، إذ لا ينتقل من مكان لآخر بخلاف المنقول.

#### أ- تعريف الرهن الحيازي

تعرف المادة 984 من التقنين المدني الرهن الحيازي على أنّه: "عقد يلتزم به شخص ضماناً لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئاً يرتب عليه الدائن حقاً عينياً يخوّله حسب الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم إلى الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن الشيء في أيّ يد يكون".

#### ب- خصائص الرهن الحيازي

- هو عقد رضائي ملزم لجانبين بحيث أنّه ينعقد بمجرد تبادل الإيجاب والقبول وبدون تسليم الشيء المرهون إذ أنّ التسليم التزام لا ركن.
- هو حق عيني يخول للدائن سلطة مباشرة على العقار موضوع الحق، كما يعطيه حق الأولوية في ثمن بيع العقار المرهون وصلاحيّة تتبّعه في أيّ يد يكون.
- هو عقد تابع حيث أنّه يقوم بقيام هذا الدين ويتبعه في وجوده وعدمه ويبطل ببطلانه وينقضي بانقضائه ويتحدد تكييفه بحسب طبيعة الالتزام الأصلي.

(1)- طلبة أنور، المطول في شرح القانون المدني، المكتب الجامعي الجديد، الإسكندرية، 2004، ص 288.

(2)- سرايش زكريا، المرجع السابق، ص 42 - 43.

- هو عقد غير قابل للتجزئة بحيث أنه ينقل العقار المرهون بأكمله لضمان الوفاء بالدين كله، فكل جزء من المال ضامن لكل الدين وكل جزء من الدين مضمون بكل المال وهذا ما أكدته المادة 892 من التقنين المدني.

### 3- الامتياز

يوجد نوع آخر من الضمانات التي تحيط الدين بحماية شاملة، والتي إذا لم يكن للمستفيد أي دور في تأسيسها تقع على عاتقه لأنها تثقل جزء من ممتلكاته أو ذمته المالية وهي حق الامتياز.

#### أ- تعريف الامتياز

عرّفته المادة 982 من التقنين المدني على أنه: "أولوية يقرّها القانون لمدين معيّن مراعاة منه لصفته.

ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني".

ويقصد بالأولوية تقديم الحق الممتاز على سائر الحقوق الأخرى التي يتقدمها هذا الحق، والقانون وحده هو الذي يتولى تعيين هذه الحقوق الممتازة ويعيّن مرتبة الامتياز. ولقد أقرّ قانون النقد والقرض امتيازاً لجميع القروض التي تصدرها البنوك بما في ذلك القروض الموجهة لتمويل عمليات الحصول على السكن والممنوحة للأفراد.<sup>1</sup> وحق الامتياز يخول للدائن حقاً في التقدم وحقاً في تتبع المال المثقل إذا خرج هذا الأخير من يد مدينه.<sup>2</sup>

#### ب- خصائص الامتياز

- حق الامتياز تأمين قانوني بحيث أنه لا يتقرر إلا بنص في القانون.
- الامتياز للحق وليس للدائن، إذ أنه يتقرر لصفة الحق وطبيعته، فأياً حق توافرت فيه صفة يرفعها القانون وينص على أنها ممتازة يكون حقاً ممتازاً بموجب هذه الصفة أياً كان الدائن.
- حق الامتياز حق عيني لأنه سلطة مباشرة لشخص على عقار، وتعطي صاحبها ميزتي التقدم والتتبع.
- حق الامتياز حق تابع لأنه يستلزم وجود التزام أصلي يضمنه، فإذا كان هذا الأخير باطل أو قابل للإبطال فإن حق الامتياز يتبعه في ذلك، ويترتب على هذا أنه لا يوجد امتياز إلا إذا وجد التزام أصلي.
- حق الامتياز غير قابل للتجزئة حيث أنه كسائر الحقوق العينية الأخرى يبقى على كل العقار إذا ما بقي جزء من الدين الممتاز لم يدفع. كما أنّ أي جزء من الشيء يبقى ضامناً لكل الدين الممتاز.<sup>3</sup>

(1)- أنظر المادة 121 من القانون رقم 03-11، المرجع السابق.

(2)- أنظر المواد 982 و 986 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(3)- شودار يمينه، أحكام حقوق الامتياز في الفقه الإسلامي والقانون المدني، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية، تخصص أصول الفقه، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2011، ص 73.

## خاتمة

ينضح من خلال دراستنا هذه أنّ إشكالية الحصول على السكن تبقى دوماً الاهتمام الرئيسي لشريحة هامة من المجتمع، وبقيت السلطات العمومية عاجزة على إيجاد الحلول السياسية، الاقتصادية والتقنية وبنفس الدرجة تلبية الطلب المتزايد من سنة إلى أخرى، وتعتبر الجزائر من أكثر الدول التي تمسّها أزمة السكن، وبالرغم من الجهود التي انتهجتها الدولة نجد أنّ مشكل تلبية هذا الطلب لا يزال قائماً نظراً لأسباب كثيرة ومتعددة منها: ارتفاع معدلات نمو السكان، النزوح الريفي، سوء تسيير وتوزيع المساكن الاجتماعية ونقص الموارد المالية.

لكن بعد التحولات السياسية والاقتصادية التي عرفتها الجزائر، قام المشرع بالعديد من الإصلاحات القانونية التي تستهدف النظام المالي في الجزائر خاصة مجال تمويل السكن، حيث كان الممول الوحيد لهذا القطاع هو الدولة، وبعد الإصلاحات أصبح قطاع السكن يمول بطرق ومصادر أخرى، حيث تتمثل هذه المصادر في تلك البنوك والمؤسسات المالية التي يعتبر أهمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط باعتباره أقدم وأكثر الهيئات المالية خبرة في هذا المجال.

وبما أنّ التمويل عنصر حساس، فهو لا يؤثر فقط على الطلب بل يتحكم أيضاً في درجة عرض السكنات، وإنّ اعتماد الدولة سياسة تشجيع مساهمة البنوك في تمويل العقار ساعد على نزع عبئ كبير على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي عمل على تمويل السكنات بمفرده، وبإعطاء البنوك الحرية في منح القروض العقارية كان له أثر إيجابي خاصة لذوي الدخل المتوسط حيث مكنهم من الحصول على سكن لائق، وذلك باقتطاع نسبة معينة من دخله الفردي، ومع ظهور بعض المخاطر في منح التمويل العقاري أنشأت شركات لضمان التمويل العقاري كشركة ضمان القروض العقارية وشركة إعادة التمويل الرهن، كما سعت واجتهدت البنوك في تسيير هذه المخاطر بتطبيق تقنية تحويل الرهن إلى سندات وغيرها من الحلول، ممّا يساعد على الاستمرار في منح التمويل للأفراد وهذا بعد قيام المشرع بإصدار قانون توريق القروض الرهنية لسنة 2006.

مع هذا فإنّ الدولة لم تلغي دورها التقليدي في منح دعمها لمختلف طبقاتها الاجتماعية، حيث أنشأت نظام خاص للمساعدات في مجال السكن عن طريق تشجيع الطلب عليه الذي سينعكس وبصورة مباشرة على توفير التمويل للمقرنين العقاريين الخواص وبالتالي تشجيع العرض في مجال السكن، هذه المساعدات تمثلت أساساً في مساعدات مالية غير مستحقة السداد، مقدمة لمستحقيها الذين توفرت فيهم الشروط المطلوبة بغض بناء مساكنهم أو شراءه من لدن المقرنين العقاريين. هذا وقد اعتمدت في السنوات الأخيرة على تخفيض نسبة الفائدة على القروض الرهنية، محاولة منها تخفيف على طالبي السكن أعباء الفوائد البنكية.

بالإضافة لإحداث البنوك والمؤسسات المالية التي تقوم بتمويل قطاع السكن، تمّ إيجاد طرق وآليات لتمويل هذا القطاع والتي تتمثل في تلك القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية وكذا القرض الإيجاري العقاري الممنوح من طرف شركات متخصصة متمثلة في شركات الاعتماد الإيجاري أو من بنوك ومؤسسات مالية، بالإضافة إلى البيع بالإيجار الذي يكتف على أنّه عملية

قرض يمنح من طرف وكالات متخصصة منها وكالة تحسين السكن وتطويره، وكذا من طرف البنوك والمؤسسات المالية.

لكن هذه الإصلاحات والمؤسسات المستحدثة لم تظهر بعد نتائج عملها عمليا نظرا لأن عملها يستلزم التكاليف والتنسيق بين مختلف الأجهزة والأدوات التي لها علاقة مباشرة بقطاع السكن، كما أن المساعدات المخصصة سنويا تعتبر غير كافية بالنظر للطلب المتزايد لهذا المنتج الحيوي، ولا تغطي كل طلبات الاستفادة منها المتزايدة سنويا، كما أن الفائدة المخفضة تطبق على بعض أنماط سكنية دون غيرها.

بالرغم من الجهود الكثيرة والتميزة التي بذلتها الهيئات العمومية في مجال أداء قطاع السكن خاصة للاستجابة للطلب المتزايد للحصول على سكنات اجتماعية أو للحصول على تمويل مالي من أجل شراء أو بناء مسكن عائلي، فإن تمويل هذا القطاع لا يزال يعاني من كثير من المشاكل والمعوقات منها:

- عدم مقدرة الدولة لمواجهة الطلب المتزايد على السكنات الاجتماعية والممولة من طرف الخزينة العامة.
- عدم وجود استراتيجية واضحة وإرادة سياسية حازمة تعمل على إيجاد حلول نهائية لهذه المعضلة السكنية والمبنية على ثبات الموقف في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- لا يزال قطاع البناء والتعمير بمختلف مؤسساته الإنجازية يسير وفق قوانين وتشريعات قديمة وغير ملائمة مع سرعة ومتطلبات القطاع الحديثة.
- عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء سكن بسبب عدم التحكم في الأسعار، مدة الإنجاز وضعف المؤسسات الإنجازية، مما يقلل من إمكانية المواطن في تخصيص جزء من مدخوله للاسكان السكني.
- النقص في الوعاء العقاري خاصة في المدن الكبرى وعدم وجود تشريعات من شأنها العمل على تسهيل حصول المرقين على أراضي للبناء.
- تدهور الحظيرة السكنية لعدم عنايتها وصيانتها، حيث توجد نسبة كبيرة من المساكن القديمة والآيلة للسقوط غير مبال بها ولا تستفيد من أي تمويل من أجل تهيئتها والحفاظ على وجودها.
- عدم وصول المؤسسات الممولة إلى الفئات الأفقر في المجتمع والأكثر احتياجا إلى تمويل وذلك بسبب عدم قدرتها على تلبية متطلبات التمويل.
- القروض الإسكانية المتاحة لا تتناسب مع القدرة المالية للأسر.

- تكاد تجتمع كافة البنوك العاملة في مجال التمويل العقاري حول شروط منح القروض السكنية المتمثلة في الرهن العقاري من الدرجة الأولى وشهادة الراتب وعمر المقرض والكفيل، وغالبا ما تكون

هذه الشروط غير متاحة لذوي الدخل المحدود والمتوسط، كما تعمل على التقليل من المنافسة الفعلية بين البنوك.

- تواضع دور الاستراتيجية الوطنية للإسكان في تطوير نظام التمويل السكني.

على ضوء ما تمّ التوصل إليه من خلال هذه الدراسة ، فإننا نقدم بعض الاقتراحات والتوصيات من أجل المساهمة في تطوير التمويل العقاري في مجال السكن كما يلي:

- دعم الحصول على السكن للفئات المحرومة لأنه مهما كانت ديناميكية وحركية السوق وفعاليتها، فإنه توجد دائما شريحة في المجتمع التي لا يمكنها أن تلجأ إلى السوق المالية من أجل الاقتراض للحصول على سكن، وهذه الفئة لابد لها أن تحظى بتكفل الدولة أي تمكينها من الحصول على سكن اجتماعي كما هو معمول به في جميع بلدان العالم.

- تحرير سوق التمويل العقاري في مجال السكن من العوائق التي يعاني منها وإيجاد الآليات المناسبة التي تساعد على في توفير التمويل طويل الأجل، إضافة إلى خلق أدوات مالية جديدة وحديثة لتطوير السوق الثانوية للرهن العقاري بشكل يساعد ويساند دور الشركة الجزائرية لإعادة تمويل الرهن العقاري في هذا المجال.

- العمل على تخفيف معدل الفائدة الذي تتقاضاه البنوك على القروض بشكل يتناسب طرديا مع زيادة حجم أعمال هذه البنوك.

- أخذ تجارب ونماذج الدول في حل أزمة السكن لأنّ النظر في هذه التجارب يساعد ويساهم في إيجاد نموذج يمكن أن تسلكه السلطات الجزائرية للحدّ من أزمة السكن، خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار تجارب الدول أين يكون مجال المقارنة فيها ممكنا.

- تبسيط وتسهيل إجراءات الحصول على التمويل العقاري.

- إصدار تشريع خاص بنظام التمويل العقاري الذي بدوره سيحقق العديد من المزايا لقطاع السكن في الجزائر التي تفتقر إلى هذا النوع من القانون حيث سيساهم في:

- تشجيع البنوك على تقديم التمويل العقاري نظرا لتعزيز ضماناتها في هذا المجال.
- تنويع المؤسسات المختصة بهذا المجال بإدراج شركات التمويل العقاري مما سيخلق نوع من المنافسة في هذا المجال.
- تفعيل دور شركات إعادة التمويل الرهني وزيادة نشاطها وحجم أعمالها نظرا للتنوع في محافظ القروض المحالة إليها.

## قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

1- القرآن الكريم

2- الكتب:

- 1- ابن منظور، لسان العرب، الجزء 11، دار صادر للطباعة والنشر، لبنان، 1996.
- 2- السنهوري عبد الرزاق، نظرية العقد، نظرية العقد، منشورات الحلبي، لبنان 1989.
- 3- الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، دراسة مقارنة في القانون المدني، د ط، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012.
- 4- موسى محمد بن إبراهيم، نظرية الضمان الشخصي (الكفالة)، إدارة الثقافة والنشر، السعودية، 1991.
- 5- الشواربي عبد الحميد، عمليات البنوك في ضوء الفقه والقضاء والتشريع، منشأة المعارف، مصر، 2001.
- 6- بلطاس عبد القادر، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 7- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- 8- ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في أحكام التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، مكتبة الجلاء الجديدة بالمنصورة، مصر، 2002.
- 9- حسنى محمود عبد الدايم، الإئتمان العقاري، د ط، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2008.
- 10- حسنى محمود عبد الدايم، الكفالة كتأمين شخصي للحقوق (دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني)، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2009.
- 11- حمد الله محمد حمد الله، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية في عقد الاستهلاك، دار الفكر الجامعي، مصر، 1998.
- 12- سرايش زكريا، الوجيز في شرح أحكام الكفالة والرهن الرسمي وفق القانون الجزائري، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

- 13- صلاح الدين حسن السيبي، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، " دراسات جدوى المشروعات العقارية، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2010.
- 14- طلبة أنور، المطول في شرح القانون المدني، المكتب الجامعي الجديد، مصر، 2004.
- 15- عبد الفتاح مراد، الموسوعة العقارية، منشأة المعارف، مصر، 2004.
- 16- قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، مصر، 2008.
- 17- لطرش الطاهر، تقنيات البنوك والنقود، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2005.
- 18- لعشب محفوظ، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 19- نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام، دار المعرفة الجامعية، مصر، 1994.
- 20- هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، دراسة فقهية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، مصر، 2012.

### 3- الرسائل والمذكرات

#### أ-الرسائل

- 1- آيت وازو زابينة، مسؤولية البنك المركزي في مواجهة الأخطار المصرفية في ظل القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
- 2- شودار يمينية، أحكام حقوق الامتياز في الفقه الإسلامي والقانون المدني، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية، تخصص أصول الفقه، كلية العلوم الاسلامية، جامعة الجزائر، 2011.
- 3- فواز بن خلف اللويحق المطيري، الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري، أطروحة مقدمة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة دكتوراه الفلسفة في العلوم الأمنية، قسم العدالة الجنائية،كلية الدراسات العليا، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، 2011.

#### ب-المذكرات

##### - مذكرات الماجستير

- 1- أرزقي زوبير، حماية المستهلك في ظل المنافسة الحرّة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.

- 2- الحاسي مريم، إلتزام البنك بالمحافظة على السر المهني، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص مسؤولية المهنيين، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012.
- 3- العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع تحليل اقتصادي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013.
- 4- بخيت عيسى، طبيعة الإيجار التمويلي وحدوده القانونية(دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2011.
- 5- بلعوي صفاء عمر خالد، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، مذكرة قدمت استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في المنازعات الضريبية، كلية الحقوق، جامعة النجاح في نابلس، فلسطين، 2005.
- 6- بن الشيخ هشام، الاعتماد الإيجاري العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007.
- 7- بنت الخوخ مريم، فعالية الرهن العقاري كضمان، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2012.
- 8- بوساعة ليلي، السرية في البنوك "السر المهني"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2011.
- 9- بوطكوك عمار، دور التوريق في نشاط البنك، " حالة بنك التنمية"، مذكرة مقدمة كجزء لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص بنوك وتأمينات، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.
- 10- بولجر لمياء، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006.
- 11- بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، "دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحج لخضر، باتنة، 2014.
- 12- بورزق إبراهيم فوزي، دراسة تحليلية حول التجربة الجزائرية في مجال النقد الآلي البيينكي، "دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، شعبة العلوم الاقتصادية، تخصص تحليل اقتصادي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008.

- 13- ديلمي فتيحة، تنمية العلاقة مع الزبون كأساس لبناء ولاءه العلامة، " دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري وكالة المسيلة-"، مذكرة تدرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم التجارية، تخصص التسويق، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة الجزائر، 2009.
- 14- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر، 2006.
- 15- رحمانى فائزة، تمويل الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004.
- 16- زقاد هجيرة، إدارة علاقات الزبون في المجال البنكي، " دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2013.
- 17- شايب محمد، أثر تكنولوجيا الإعلام والاتصال على فعالية أنشطة البنوك التجارية الجزائرية، "دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بسطيف"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع اقتصاديات المالية بنوك ونقود، كلية الحقوق، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2007.
- 18- طالبى خالد، دور القرض الإيجاري في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، " دراسة حالة الجزائر"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم، كلية الحقوق والعلوم، تخصص التمويل الدولي والمؤسسات التقنية والمالية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011.
- 19- طالي لطيفة، القرض العقاري، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002.
- 20- طوبال ابتسام، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، " دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، شعبة بنوك وتأمينات، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005.
- 21- عبد الله سليمة، دور تسويق الخدمات المصرفية الإلكترونية في تفعيل النشاط البنكي، "دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري بباتنة"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم التجارية، تخصص تسويق، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
- 22- عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2009.
- 23- فالق لمياء، السكن التطوري في مدينة خنشلة، الإنعكاس على المجال وعلى الإنتاج السكني، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006.

- 24- قاسيمي آسيا، تحليل الضمانات في تقييم جدوى تقديم القروض للبنك، " حالة القرض الشعبي الجزائري"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، فرع مالية المؤسسة، كلية الحقوق وعلوم التسيير، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2008.
- 25- مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007.
- 26- مكدال سعدية، القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.

#### - مذكرات الماستر

- 1- طلحي عفاف، القرض العقاري ودوره في التنمية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، فرع التوثيق، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012.
- 2- قسمية مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، " دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة سيدي عقبة-"، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص مالية ونقود، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

#### 4- المقالات

- 1- بوحفص جلاب نعناعة، "الإبتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر"، مجلة المفكر، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، د س ن.
- 2- بوسنة إيمان، " قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للسكن"، مجلة المفكر، العدد 11، جامعة محمد خيضر، بسكرة، د س ن.
- 3- حمليل نواره، "عقد البيع بالإيجار"، مجلة الباحث، العدد الخامس، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007.

#### 5- الملتقيات

- 1- أيت وازو زابينة، "في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية والتزاماتها بواجب الحيطة والحذر في منح القروض العقارية"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها في التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
- 2- قسوري فهيمة، "إشكالات الرهون في تأمين القروض العقارية"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
- 3- قني سعدية، "دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية" الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

4- مشاركة حنان، "دور شركة إعادة التمويل الرهني في تمويل عمليات الترقية العقارية"،  
الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد  
خضير، بسكرة، 2013.

## 6- النصوص القانونية

### أ- النصوص التشريعية

- 1- القانون رقم 64-227، المؤرخ في 10/08/1964، يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني  
للتوفير والاحتياط، ج ر عدد 26، صادرة في 25/08/1964.
- 2- الأمر رقم 66-366، المؤرخ في 29/12/1966، يتضمن إحداث البنك الشعبي  
الجزائري، ج ر عدد 110، صادرة في 30/12/1966.
- 3- الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 08/07/1966، يتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد  
49، صادرة في 11/06/1966، معدل ومتمم.
- 4- الأمر رقم 66-178، المؤرخ في 13/06/1966، يتضمن إحداث البنك الوطني  
الجزائري وتحديد قانونه الأساسي، ج ر عدد 51، صادرة في 14/06/1966.
- 5- الأمر رقم 67-78، المؤرخ في 11/05/1967، المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي  
الجزائري، ج ر عدد 40، صادرة في 16/05/1967.
- 6- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78،  
صادرة في 02/12/1975، معدل ومتمم.
- 7- الأمر رقم 76-92، المؤرخ في 23/10/1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر  
عدد 12، صادرة في 11/11/1976.
- 8- القانون رقم 86-12، المؤرخ في 19/08/1986، المتعلق بنظام البنوك والقرض، ج ر  
عدد 34، صادرة في 20/08/1986.
- 9- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد  
49، صادرة في 18/11/1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 95-26، المؤرخ في 25/09/1995،  
ج ر عدد 55، صادرة في 27/09/1995.
- 10- المرسوم التشريعي رقم 93-01، المؤرخ في 19/01/1993، المتضمن قانون المالية  
لسنة 1993، ج ر عدد 04، صادرة في 20/01/1993.
- 11- المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01/03/1993، يتعلق بالنشاط العقاري،  
ج ر عدد 14، صادرة في 03/03/1993. (ملغى)
- 12- الأمر رقم 95-07، المؤرخ في 25/01/1995، المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13،  
لسنة 1995.
- 13- الأمر رقم 96-09، المؤرخ في 10/01/1996، يتعلق بالإعتماد الإيجاري، ج ر  
عدد 03، صادرة في 14/01/1996.

- 14- الأمر رقم 03-11، المؤرخ في 26/08/2003، المتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 52، صادرة في 27/08/2003، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 04-10، المؤرخ في 26/08/2010، ج ر عدد 50، صادرة في 01/09/2010.
- 15- قانون رقم 02-04، المؤرخ في 23/06/2004، المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر عدد 41، صادرة في 27/06/2004.
- 16- القانون رقم 04-11، المؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، صادرة في 06/03/2011.

## ب- النصوص التنظيمية - المراسيم التنفيذية

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 85-85، المؤرخ في 30/04/1985، المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديث قانونه الأساسي، ج ر عدد 19، صادرة في 01/05/1985.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 90-39، المؤرخ في 30/01/1990، المتعلق برقابة الجودة وقمع الغش، ج ر عدد 05، صادرة في 31/01/1990، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-305، المؤرخ في 16/10/2001، ج ر عدد 61، صادرة في 21/10/2001.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 91-144، المؤرخ في 12/05/1991، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، صادرة في 29/05/1991.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 95-308، المؤرخ في 07/03/1995، المتعلق بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تقترض لتمويل البناء أو شراء سكن، ج ر عدد 59، صادرة في 11/10/1995.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 97-35، المؤرخ في 14/01/1997، المتعلق بتحديد الشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، ج ر عدد 04، صادرة في 15/01/1997.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 03/11/1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 73، صادرة في 15/11/1997.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 23/04/2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25، صادرة في 29/04/2001.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 03-35، المؤرخ في 13/01/2003، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شراء المساكن بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 04، صادرة في 22/01/2003.

## - القرارات

- 1- القرار المؤرخ في 18/05/1999، يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، ج ر عدد 41، صادرة في 27/06/1999.
- 2- القرار المؤرخ في 23/07/2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 52، صادرة في 16/09/2001.
- 3- القرار المؤرخ في 04/05/2004، يعدل القرار المؤرخ في 23/07/2001، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر عدد 43، صادرة في 04/07/2004.

## - المقررات

- 1- مقرر رقم 01-97، مؤرخ في 29/04/1997، يتضمن اعتماد بنك، ج ر عدد 32، صادرة في 25/05/1997.
- 2- مقرر رقم 01-98، مؤرخ في 06/04/1998، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر عدد 27، صادرة في 03/05/1998.

## -7- مواقع الأنترنت

- الموقع الإلكتروني الخاص بالبنك الخارجي [www.bea.dz.com](http://www.bea.dz.com)

## Ouvrages

1-AMOUR ben halima, Pratiques des techniques bancaires, Référence à l'Algérie, Dahleb, Alger, 1997.

2-ANDRE Sigonney, la PME et son financement, les éditions d'organisations, Paris, 1994.

3-CALLART Dutilleul François et DELEBEQUE Philipe, contrats civil et commerciaux, 4eme édition, Dalloz, Paris , 1996.

4-CHANTAL Bruneau, le crédit-bail mobilier, la location de longue durrée, et la location avec option d'achat , édition banque éditeur, Parie, 1999.

5-RONDIERE René et Langes Jean Louis, droit bancaire, 2eme édition, Dalloz, Parie, 1975.

## الفهرس

01	مقدمة
04	الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري في مجال السكن
05	المبحث الأول: مفهوم التمويل العقاري في مجال السكن
06	المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري في مجال السكن وخصائصه
06	الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري في مجال السكن
06	أولاً: تعريف التمويل
06	ثانياً: تعريف العقار
07	ثالثاً: تعريف السكن
08	الفرع الثاني: خصائص التمويل العقاري في مجال السكن
08	أولاً: التمويل العقاري عقد مالي
09	ثانياً: التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع
10	ثالثاً: التمويل العقاري من عقود الاستهلاك
12	رابعاً: التمويل العقاري من عقود الإذعان
14	خامساً: التمويل العقاري ذو مخاطر عالية
15	المطلب الثاني: طبيعة التمويل العقاري في مجال السكن وأهميته
15	الفرع الأول: طبيعة التمويل العقاري في مجال السكن
16	الفرع الثاني: أهمية التمويل العقاري في مجال السكن
16	أولاً: الأهمية القانونية
17	ثانياً: الأهمية المالية
17	ثالثاً: الأهمية الاقتصادية
18	رابعاً: الأهمية الاجتماعية

- 19.....المبحث الثاني: أطراف التمويل العقاري في مجال السكن
- 20.....المطلب الأول: الممول
- 20.....الفرع الأول: الهيئات المالية الممولة لقطاع السكن
- 20.....أولاً: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
- 23.....ثانياً: القرض الشعبي الجزائري
- 25.....ثالثاً: بنك التنمية المحلية
- 26.....رابعاً: البنك الوطني الجزائري
- 27.....خامساً: البنك الخارجي الجزائري
- 27.....سادساً: بنك البركة الجزائري
- 28.....الفرع الثاني: الهيئات المالية المدعمة لتمويل قطاع السكن
- 29.....أولاً: الصندوق الوطني للسكن
- 31.....ثانياً: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
- 32.....ثالثاً: شركة إعادة التمويل الرهني
- 34.....رابعاً: شركة ضمان القرض العقاري
- 37.....المطلب الثاني: طالب التمويل والأطراف الأخرى
- 37.....الفرع الأول: طالب التمويل
- 37.....أولاً: طالب التمويل شخص طبيعي
- 37.....1-طالب التمويل من ذوي المداخل المنخفضة
- 38.....2-طالب التمويل من غير ذوي المداخل المنخفضة
- 38.....ثانياً: طالب التمويل العقاري شخص اعتباري
- 39.....الفرع الثاني: الأطراف الأخرى في اتفاق التمويل العقاري

- 40.....الفصل الثاني: النظام القانوني للتمويل العقاري في مجال السكن
- 41.....المبحث الأول: آليات التمويل العقاري في مجال السكن
- 42.....المطلب الأول: القروض العقارية
- 42.....الفرع الأول: تعريف القروض العقارية
- 43.....الفرع الثاني: خصائص القروض العقارية
- 43.....أولاً: القروض العقارية من العقود الرضائية
- 44.....ثانياً: القرض العقاري قرض نقدي
- 44.....ثالثاً: القرض العقاري قرض بفائدة
- 45.....الفرع الثالث: أنواع القروض العقارية
- 45.....أولاً: القروض العقارية الموجهة للأفراد
- 46.....1-القروض العقارية الممنوحة من أجل البناء الذاتي
- 46.....أ-خصائص القروض العقارية الممنوحة من أجل البناء الذاتي
- 46.....ب-شروط الحصول على القروض العقارية الممنوحة من أجل البناء الذاتي
- 47.....2-القروض الممنوحة من أجل الحصول على ملكية مسكن جديد
- 47.....أ-خصائص القروض الممنوحة من أجل الحصول على ملكية مسطن جديد
- 48.....ب-شروط الحصول على القروض الممنوحة من أجل الحصول على ملكية مسكن جديد
- 49.....ثانياً: القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية
- 49.....1-خصائص القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية
- 49.....2-شروط الحصول على القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية
- 51.....المطلب الثاني: القرض الإيجاري العقاري والبيع عن طريق الإيجار
- 51.....الفرع الأول: القرض الإيجاري العقاري
- 51.....أولاً: تعريف القرض الإيجاري العقاري

52.....	ثانيا: صور القرض الإيجاري العقاري.
52.....	1-تأجير العقار السابق بناؤه.
52.....	2-تأجير العقار الذي يراد بناؤه.
53.....	ثالثا: خصائص القرض الإيجاري العقاري.
54.....	1-الطابع الثلاثي لعقد القرض الإيجاري العقاري.
54.....	2-الطابع المالي لعقد القرض الإيجاري العقاري.
55.....	3-الخيار الثلاثي الذي يتمتع به المستأجر عند نهاية العقد.
55.....	4-عقد القرض الإيجاري العقاري من عقود الاعتبار الشخصي.
55.....	رابعا: مزايا وعيوب القرض الإيجاري العقاري.
56.....	1-مزايا القرض الإيجاري العقاري.
56.....	أ-مزايا القرض الإيجاري العقاري بالنسبة للمؤسسة المؤجرة.
56.....	ب-مزايا القرض الإيجاري العقاري بالنسبة للمستأجر.
57.....	ج-مزايا القرض الإيجاري العقاري بالنسبة للمورد.
57.....	2-عيوب القرض الإيجاري العقاري.
57.....	الفرع الثاني: البيع الإيجاري.
58.....	أولا: تعريف البيع الإيجاري.
58.....	ثانيا: خصائص عقد البيع بالإيجار.
58.....	1-عقد البيع الإيجاري ملزم لجانبين.
59.....	2-عقد البيع الإيجاري عقد يرد على عقار.
59.....	3-عقد البيع الإيجاري عقد شكلي.
59.....	4-عقد البيع الإيجاري من عقود التصرف.
60.....	5-عقد البيع الإيجاري من العقود المركبة.

- 60.....ثالثا: شروط البيع بالإيجار
- 60.....1-الشروط المتعلقة بالمستفيد من المسكن
- 61.....2-الشروط المتعلقة بالمسكن
- 61.....أ-الشروط العامة
- 61.....ب-الشروط الخاصة
- 62.....المبحث الثاني: القواعد المنظمة لاتفاق التمويل العقاري في مجال السكن
- 63.....المطلب الأول: إجراءات منح التمويل العقاري في مجال السكن
- 63.....الفرع الأول: الإجراءات المتعلقة بمرحلة ما قبل إبرام العقد
- 63.....أولا: تقديم طلب التمويل العقاري وإعداد الملف ودراسته
- 63.....1-تقديم طلب التمويل العقاري
- 63.....أ-المعلومات التي تخص طالب التمويل
- 64.....ب-المعلومات التي تخص العملية الممولة
- 65.....2-إعداد الملف
- 65.....أ-الوثائق المشتركة في كل طلبات التمويل السكنية
- 66.....ب-الوثائق الخاصة بكل فئة من العمليات الممولة
- 67.....3-دراسة الطلب
- 67.....ثانيا: تقديم الإسهام الشخصي
- 68.....ثالثا: تأسيس الضمانات
- 68.....الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بمرحلة إبرام العقد
- 68.....أولا: الإيجاب
- 69.....ثانيا: القبول
- 69.....الفرع الثالث: الإجراءات المتعلقة بتنفيذ العقد
- 69.....أولا: تجنيد مبلغ التمويل
- 70.....ثانيا: الوفاء في عقد التمويل العقاري في مجال السكن

- 71.....المطلب الثاني: الآثار المترتبة على اتفاق التمويل العقاري في مجال السكن
- 71.....الفرع الأول: التزامات أطراف التمويل العقاري في مجال السكن
- 71.....أولا التزامات الممول
- 71.....1-الالتزام بالنزاهة والإخلاص
- 71.....أ-الالتزام بالنزاهة
- 71.....ب-الالتزام بالإخلاص
- 72.....2-الالتزام بالإعلام
- 72.....أ-أساس الالتزام بالإعلام
- 73.....ب-طبيعة الالتزام بالإعلام
- 73.....ج-جزاء الإخلال بالالتزام بالإعلام
- 73.....3-الالتزام بالسّر المهني
- 74.....أ-تعريف الالتزام بالسّر المهني
- 74.....ب-أساس الالتزام بالسّر المهني
- 74.....ج-جزاء الإخلال بالالتزام بالسّر المهني
- 75.....4-الالتزام بمنح مبلغ التمويل
- 75.....ثانياً: التزامات طالب التمويل
- 76.....1-الالتزام بالاستخدام الفعّال لمبلغ التمويل
- 76.....2-الالتزام بدفع أقساط مبلغ التمويل
- 76.....3-الالتزام بدفع الفوائد
- 76.....ثالثاً: التزامات الطرف الثالث
- 77.....الفرع الثاني: ضمانات التمويل العقاري في مجال السكن
- 77.....أولاً: الضمانات الشخصية
- 77.....1-الكفالة
- 77.....أ-تعريف الكفالة
- 78.....ب-خصائص الكفالة

78.....	ج-شروط الكفالة
78.....	2-التأمين
79.....	أ-تعريف التأمين
79.....	ب-أنواع التأمين
79.....	ثانياً: التأمينات العينية
79.....	1-الرهن الرسمي
79.....	أ-تعريف الرهن الرسمي
79.....	ب-خصائص الرهن الرسمي
80.....	ج-شروط إنشاء الرهن الرسمي
80.....	2-الرهن الحيازي
80.....	أ-تعريف الرهن الحيازي
80.....	ب-خصائص الرهن الحيازي
81.....	3-الإمتياز
81.....	أ-تعريف الإمتياز
81.....	ب-خصائص الإمتياز
82.....	خاتمة
85.....	قائمة المراجع

























## ملخص

يعدّ الطلب المتزايد على السكن من المخاوف التي تواجه الدولة في الوقت الراهن، ولمعالجة هاته المخاوف سمحت الدولة للبنوك والمؤسسات المالية بدخول مجال التمويل العقاري الذي يمثل عنصرا أساسيا في حل مشكلة الإسكان وسد عجز عرضه، ولا بدّ من إدراك أنّ البنوك التجارية تساهم وبشكل كبير في تلبية المطالب والحاجات الاجتماعية، وتساهم في التنمية المحلية من خلال وضع برامج تمويلية ميسرة حقيقة بتقليل معدل فوائد بنكية عالية وثابتة على مدى سنوات القرض.

وتمّ التوصل من خلال دراستنا إلى أنّ الطرق التي اتخذتها الدولة تستطيع القضاء نسبيا على مشكلة السكن في الجزائر وهذا ظاهر في حجم التمويل العقاري المقدم من طرف البنوك والمؤسسات المالية في مجال تمويل السكن، غير أنّه تبقى الإصلاحات المنتهجة من طرف الدولة غير كافية لضبط عملية توزيع السكنات لمستحقيها وكذا أيضا القوانين المنظمة لها، وهذا بحكم أنّ كل فرد له الحق في سكن لائق انطلاقا من أنّ الملكية العقارية لدى الفرد مقدسة، و تبقى على الدولة مسؤولية تفعيل جملة من القوانين التي تنظم علاقة السكن بصاحبه.

## Résumé

La forte demande de logement demeure actuellement la principale préoccupation de l'état, et pour résoudre ces problème l'état a permet aux banques et aux sociétés financiers de facilité le financement des projets construction aussi la procédure de réalisation afin d'essaye de réglé le problème de la population et cella dans le secteur d'habitation.

Afin de parvenir a tout cella l'état a essayé de minimisé le taux des pertes bancaires pour les entrepreneurs d'un côté et d'un autre coté facilité l'obtention des crédits bancaire pour les acquéreurs.

Suite au étude effectuée dans ces domaines, on a pu observer et constaté, que grâce à ces aides et ces facilités, l'état a pu réglé le problème de construction et d'habitat d'une manière considérable et surtout encourageante et cella grâce au premier lieux les banques et les sociétés financiers.

Mais malheureusement dont ces efforts fournit par l'état restes insuffisantes pour satisfaire la totalité, et cella est du eaux premiers lieux aux procédures judiciaires reliant l'état, le promoteur immobilier aux bénéficiaires malgré que tout citoyen a droits a un toit.