



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة باتنة 1

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مخبر الحوكمة والقانون الاقتصادي



شهادة مشاركة

يشهد السيد عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة باتنة 1 ومدير مخبر الحوكمة والقانون الاقتصادي،

بأن: **د/بوداود خليفة - جامعة الوادي**،

قد شارك(ت) في فعاليات الملتقى الدولي الموسوم بـ :

" أفاق الترقية العقارية في ظل التشريعات العربية ودورها في دعم التنمية والاستثمار "

المنعقد بتاريخ: 2023/11/08، بكلية الحقوق والعلوم السياسية.

بمداخلة عنوانها: **" المؤسسات البنكية: بين دور في الترقية العقارية والتزام بواجب الحيطة والحذر في منح القروض "**

باتنة في: 08 نوفمبر 2023

عميد كلية الحقوق والعلوم
السياسية

أ.د. مخلوط
مدير مخبر الحوكمة والقانون الاقتصادي



مدير مخبر الحوكمة والقانون الاقتصادي

الدكتور/ بن بوعزيز اسية





جامعة باتنة 1- الحاج لخضر- الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق
مخبر الحوكمة والقانون الاقتصادي
بالتنسيق مع مخبر متعدد الدراسات : قانون ، تراث وتاريخ

برنامج الملتقى الدولي

حضورى و بواسطة تقنية التحاضر المرئى عن بعد حول:

آفاق الترقية العقارية في ظل التشريعات العربية ودورها في دعم التنمية والاستثمار



يوم 08 نوفمبر 2023

جامعة باتنة 1- الحاج لخضر الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية



مدير الملتقى:

الأستاذ الدكتور : مخلوفي عبد الوهاب
عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية
المشرف العام للملتقى:
مديرة مخبر الحوكمة والقانون الاقتصادي
الدكتورة: بن بوعزيز اسية
رئيس اللجنة التنظيمية :
الدكتورة: عمورة حكيمة

الرئيس الشرفي للملتقى:

الأستاذ الدكتور: ضيف عبد السلام
مدير جامعة باتنة 1 الحاج لخضر الجزائر

رئيس الملتقى:

الدكتور: دبة ناصر

رئيس اللجنة العلمية:

الدكتور: وليد ثابتي

الافتتاح الرسمي للملتقى من طرف السيد مدير جامعة باتنة 1
(أ.د. ضيف عبد السلام)

- كلمة عميد الكلية
- كلمة رئيس الملتقى
- كلمة رئيسة المخبر
- كلمة مدير الجامعة

- القرآن الكريم
- النشيد الوطني
- الوقوف دقيقة صمت ترحما على
أرواح ضحايا العدوان الصهيوني على
غزة.

بالمدرج رقم 01- المبنى الجديد على الساعة 09:00

حضوركم يشرفنا



الجلسة الأولى: من 09:30 إلى 11:30
رئيس الجلسة: أ.د/ ثابتي وليد

رابط الجلسة الأولى: <https://meet.google.com/ysd-sxyn-zsa>

التوقيت	المتدخلون	الجامعة	عنوان المداخلة
09:30	د/ زرارة عواطف	الشارقة- الإمارات	المسؤولية المدنية الناجمة عن فشل مشاريع التطوير العقاري وفقا لتشريعات دولة الإمارات العربية المتحدة.
09:40	بلوم فاروق أ.د/ بوسلمة حكيم	ممثل بنك التوفير والاحتياط. باتنة1-الحاج لخضر	واقع تمويل الرقية العقارية- دراسة حالة كتاب بنك-باتنة.
09:50	د/ أوراغ ابراهيم	جامعة باتنة1	التمويل العقاري بالجزائر في إطار الصيرفة الإسلامية.
10:00	كريمة بن شعبي	مديرة السكن لولاية باتنة	آفاق الترقية العقارية في ولاية باتنة.
10:10	دلاندة سعيد	ممثل الغرفة الجهوية للموثقين- باتنة	موقع عقود الترقية العقارية من النظرية العامة للعقود والالتزامات.
10:20	بن عائشة فوزي	المدير الجهوي للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية	دور الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في تمويل قطاع السكن - السكن الترقوي المدعم 2 نموذجاً-
10:30	د/ بومعروف العربي	ممثل البنك الوطني للإسكان وجامعة باتنة 1	مهام الصندوق الوطني للسكن في ظل تحوله إلى بنك للإسكان.
10:40	رحموني جموعي	ممثل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة باتنة	دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

الجلسة الثانية: من 12:00 إلى 14:00

برئاسة عمار فلاح



التوقيت	المتدخلون	الجامعة	عنوان المداخلة
12:00	أ.د/ أمال بوهنتالة	جامعة باتنة 1	حماية المستهلك من الشروط التعسفية في عقد البيع على التصاميم
12:10	د/ محمد سماح	جامعة باتنة 1	دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
12:30	د/ حكيم عمورة	جامعة باتنة 1	الحفاظ على البعد الجمالي في عمليات التجديد العمراني
13:00	ط.د/ نايلي بلال	موثق	دور الموثق في مجال الترقية العقارية.
13:20	المناقشة لمدة 40 دقيقة.		

الورشات الحضرية

من 12:00 إلى 14:00		رئيس الجلسة: د/ رقيق ليندة	
التوقيت	المتدخلون	الجامعة	عنوان المداخلة
12:00	د/ اسية بن بوعزيز	جامعة باتنة 1	المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري.
12:10	خلوفي لامية	جامعة صفاقس	المرقي العقاري كطرف فعال في مجال الترقية العقارية
12:20	د/ دبة ناصر	جامعة باتنة 1	عقد حفظ الحق بين النص القانوني والواقع العملي
12:30	د/ جلييلة مصعور مصعور فاطمة الزهراء	جامعة باتنة 1	دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية
12:40	رزقي بثينة كريمة يحياوي	جامعة سوسة جامعة ورقلة	انتساب المرقي العقاري لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية
12:50	نزار بلال د/ الهادي حداد	جامعة قلمة المركز الجامعي تيبازة	ضمانات حماية البيئة في مجال الترقية العقارية
13:00	د/ أوراغ اسية د/ قادري نادية	جامعة باتنة 1	طبيعة الحماية القانونية المقررة للمقتني بموجب عقود البيع الواردة على نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري.
13:20	بن حمادة حنان	جامعة باتنة 1	عقد القرض العقاري في مجال الترقية العقارية
المناقشة لمدة 40 دقيقة.			

لورشات عن بعد:

رابط الورشة الأولى: <https://meet.google.com/khp-btke-adw>

رئيس الجلسة: د/ فرادي عبد المالك	الورشة الأولى عن بعد: من 12:00 إلى 14:00		
عنوان المداخلة	الجامعة	المتدخلون	التوقيت
إشكالات نظام تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في الجزائر.	جامعة غليزان	د/ يوسف محمد	12:00
أثر التنظيم القانوني لعقد حفظ الحق على فعاليته.	جامعة بسكرة	د/ بوسنة إيمان	12:10
المسؤولية العشرية للمرقي العقاري.	جامعة قلمة جامعة سوسة - تونس	د/ مونة مقلاتي / مرابط رميساء	12:20
دور الأحكام القانونية لمنح الامتياز لعقارات الترقية العقارية ذات الطابع التجاري في تحقيق استدامة استغلال العقارات.	جامعة باتنة 1 جامعة باتنة 1	أ.د/ قسوري فهمية / سليمان وسيم	12:30
الهيئات الضامنة للقرض العقاري.	المركز الجامعي ميلة	د/ مناع ابتسام	12:40
شروط الانتساب لمهنة المرقي العقاري.	المركز الجامعي بركة	د/ ميلودي عفاف	12:50
عقود الامتياز كآلية لدعم التنمية والاستثمار في مجال الترقية العقارية.	جامعة بسكرة	د/ بوشريط حسناء	13:00
المناقشة لمدة 40 دقيقة.			13:20

رابط الورشة الثانية: <https://meet.google.com/vbx-hogv-daa>

رئيس الجلسة: د/ زردوم صورية	الورشة الثانية عن بعد: من 12:00 إلى 14:00		
عنوان المداخلة	الجامعة	المتدخلون	التوقيت
التطورات التشريعية في مجال الترقية العقارية في الجزائر وأثرها على المستهلك، والشفافية والاستثمار.	جامعة باتنة 1	د/ خليفة مورا	12:00
الضوابط القانونية للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري.	جامعة سكيكدة	د/ حاجي كريمة	12:10
ضمانات عقد القرض العقاري كآلية قانونية لحماية المستهلك.	جامعة باتنة 1	د/ دقايشية زهور	12:20
المرقي العقاري كمتدخل في نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.	جامعة باتنة 1 جامعة باتنة 1	د/ صورية زردومد / نوال ريمة بن نجاعي	12:30
النظام القانوني لعقد حفظ الحق	جامعة باتنة 1	د/ لعويجي عبدالله	12:40
التزام المرقي العقاري بتسليم السكن في عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري	المركز الجامعي البيض	د/ همساس مسعودة	12:50
دور المؤسسات المالية في تمويل الترقية العقارية.	جامعة باتنة 1	د/ خزار لامية	13:00
المناقشة لمدة 40 دقيقة.			13:20

رابط الورشة الثالثة: <https://meet.google.com/ifa-jdbg-ymb>

رئيس الجلسة: د/ بنحوش رزيق		الورشة الثالثة عن بعد: من 12:00 إلى 14:00	
عنوان المناخلة	الجامعة	المتدخلون	التوقيت
ضمان العقار الصناعي كحافز لترقية الاستثمار.	جامعة أم البواقي جامعة أم البواقي	د/ بوسته جمال د/ بن طاهر أمينة	12:00
مفهوم الترقية العقارية ونطاقها في التشريع الجزائري.	جامعة غرداية	د/ حسان عبد الحام	12:10
المؤسسات البنكية: بين دور في الترقية العقارية والتزام بواجب الحيطة والحذر في منح القروض	جامعة الوادي جامعة المسيلة	د/ بوداود خليفة بوزيان السعيد	12:20
إشكالات تسير الملكية المشتركة وانعكاساتها على نشاط الترقية العقارية.	جامعة مستغانم	د/ عباسة طاهر	12:30
الضمانات القانونية المقررة لنشاط الترقية العقارية في ظل الأحكام المتعلقة بقانون التأمين الجزائري 04-06.	جامعة عين تيموشنت جامعة مستغانم	د/ ميسوم فضيلة د/ واضح فاطمة	12:40
المستهلك وعقد بيع العقار على التصاميم: بحث عن تحقيق الأمن التعاقد.	جامعة باتنة 1	د/ سارة عزوز	12:50
مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري.	جامعة سكيكدة	د/ بريك الطاهر	13:00
المناقشة لمدة 40 دقيقة.			

مداخلة من إعداد:

د. بوداود خليفة

الوظيفة: أستاذ مساعد "ب"

التخصص: قانون مدني

الجامعة: الشهيد حمة لخضر-الوادي

البريد الالكتروني:

samdoctorat2019@gmail.com

رقم الهاتف: 0674.61.92.25

ط.د. بوزيان السعيد

الوظيفة: أستاذ مؤقت

التخصص: قانون مدني

الجامعة: محمد بوضياف المسيلة

البريد الالكتروني:

Bouzianesaid1974@gmail.com

رقم الهاتف: 0664.17.61.52

عنوان المداخلة

المؤسسات البنكية: بين دور في الترقية العقارية والتزام بواجب الحيطة والحذر في
منح القروض

محور المداخلة

المحور الثالث: الأطراف المتدخلة في الترقية العقارية

الملخص

تؤدي البنوك-باعتبارها أحد أهم آليات التمويل-دورا إيجابيا في مجال التمويل العقاري، سعيا إلى إنجاح النشاط الاقتصادي والتنموي للدولة، إلا أن هذا الدور الإيجابي للبنوك يصطدم بالتزامها بقواعد الحيطة والحذر في منح القروض، من خلال اشتراطها لضمانات مقابل منح القروض خوفا من الوقوع في أزمات مالية نتيجة عدم ملاءة المقترض تجسيدا لقاعدة مصرفية ملزمة مفادها الحيطة في منح القرض المصرفي.

الكلمات المفتاحية: البنوك، التمويل العقاري، النشاط الاقتصادي، الحيطة والحذر.

Abstract

Banks - as one of the most important financing mechanisms - play a positive role in the field of real estate financing, in pursuit of the success of the economic and developmental activity of the state, but this positive role of banks collides with their adherence to the rules of caution and caution in granting loans, by requiring them to guarantee guarantees in exchange for granting loans for fear of falling into Financial crises as a result of the insolvency of the borrower, embodying a binding banking rule that states caution in granting a bank loan.

Key words: Banks, real estate financing, economic activity, caution and caution.

مقدمة

في سعيها إلى الحد من أزمة السكن، تولي الجزائر كغيرها من الدول أهمية كبرى لهذا القطاع، كأحد أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية، وطريقا للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، وذلك من خلال فكرة الترقية العقارية مجسدة في نشاطات تنمية إنتاج السكن وتمويله للتوصل إلى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن.

وانجاحا لسياسة التنمية الوطنية الشاملة وترقية الاستثمار في مجال السكن، كرست الدولة الجزائرية العديد من الوسائل التي من شأنها تحقيق اقتناء العقار في آجال معقولة وفقا للمقاييس ومقتضيات البناء الحضري بما يحفظ سلامة الفضاء العمراني ويحقق آمال وتطلعات المواطن، ولعل من أهم هذه الوسائل في مجال الترقية العقارية نجد القروض العقارية التي تمنحها البنوك لتمويل المجال العقاري، سواء عملية الاستثمار العقاري، أو عملية اقتناء العقار

وعلى الرغم من أهمية عملية منح القروض، باعتبارها إحدى الوظائف الرئيسية للبنك والتي تشكل المصدر الأساسي لدخله، إلا أنها في المقابل تشكل مصدرا للمشاكل المالية التي يمكن أن يقع فيها البنك، نتيجة المخاطرة التي يقوم بها عند تسليمه أمواله للغير لأجل محدّد، لا سيما في المجال العقاري، حيث تمنح القروض وفق معايير بعضها يحدّدها البنك المقرض، والبعض الآخر تحدّده القوانين المعمول بها.

وهو ما يجعل من هذا الدور الاستراتيجي المنوط بالبنك والمتمثل في منح القروض يصطدم بهاجس التخوف من الوقوع في أزمات مالية نتيجة عدم ملاءة المقرض، فيدفع بالبنوك إلى اشتراط تقديم المقرض ما يكفي من الضمانات لضمان استرجاع البنك لأمواله بالكامل تجسيدا لقاعدة الحيطة في منح القرض المصرفي، الأمر الذي من شأنه أن يخلق في المقابل عقبات تحول دون حصول طالب القرض عليه ويبتعد عن الهدف المنشود والمتمثل في تسهيل التمويل في المجال العقاري.

وعلى هذا الأساس يمكننا طرح الإشكالية الآتية:

كيف يتم تسيير مخاطر القروض العقارية في البنوك؟

للإحاطة بهذه الإشكالية ارتأينا معالجة الموضوع وفقا للمحاور الرئيسية الآتية:

المحور الأول: الإطار المفاهيمي للدراسة.

المحور الثاني: الآليات القانونية المعتمدة لمواجهة مخاطر القروض العقارية

المحور الأول: الإطار المفاهيمي للدراسة

يرتبط هذا الموضوع بعدد من المفاهيم والمصطلحات التي لا بد من تحديدها كمدخل لهذه الدراسة، ويتعلق الأمر بمصطلح الترقية العقارية، القروض العقارية، المخاطر البنكية، قواعد الحيطة والحذر.

1- مفهوم نشاط الترقية العقارية

من أجل الإلمام الجيد بمفهوم الترقية العقارية، وجب تقصي التعريف بالمصطلح، ثم التطرق لمراحل الترقية العقارية في الجزائر.

1-1 تعريف الترقية العقارية

تُعرف الترقية العقارية على أنها: "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية، وكذا إدارة المشاريع العقارية"¹، كما تُعرف أيضا على أنها: "عملية إنجاز أو تجديد للبناءات من قبل المحترفين المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، بحيث تمتد هذه البناءات على نطاق واسع لتشمل المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية"².

كما عرّف القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية هذه الأخيرة كما يلي: "تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك الوطنية، وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا، وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد"³.

في حين عرّفها المرسوم 93-03 كما يلي: "يشمل النشاط العقاري على مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية الحاجات. يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري"⁴.

أما القانون 11-04⁵ فقد وضع تعريفا للترقية العقارية على أنها: "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إرادة المشاريع العقارية"، كما تولى وبصيغة العموم تحديد نشاط الترقية العقارية على أنه: "مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة"، حيث قام فيما بعد المشرع الجزائري بذكر هذه العمليات على سبيل الحصر⁶.

ليتضح من هذا التعريف الأخير محاولة المشرع الجزائري نقادي الانتقاد الموجه للتعريف الوارد في المادة الثانية من المرسوم التشريعي 93-03 سالف الذكر، الذي لم يفصل فيه بين الترقية العقارية والنشاط العقاري الذي يعد أوسع مجالا، حيث يشمل كل المعاملات والتصرفات القانونية الواردة على عقار، أو المتعلقة به بغض النظر عن نوع العقار وطبيعته والهدف منه، في حين لا تشكل الترقية العقارية سوى مظهرا من مظاهر هذا النشاط ولا تشمل إلا نوعا معينا من التصرفات ولا تنصب إلا على نوع معين من العقارات، وقد تدارك المشرع الأمر في القانون الحالي وذلك بموجب المادة 14 منه، حين أعاد صياغة المادة 02 من المرسوم التشريعي الملغى مستعملا عبارة "نشاط الترقية العقارية"، وهو المصطلح الأنسب في نظر الباحث كونه يزيل اللبس الذي كان سائدا في المرسوم التشريعي الذي أورد فيه المشرع تعريفا يتعلق بالترقية العقارية، في حين يستعمل مصطلح النشاط العقاري.

1-2 مراحل الترقية العقارية في الجزائر

مرت الترقية العقارية في الجزائر بعدة مراحل عرفت خلالها تطورا تدريجيا إلى أن أخذت تنظيمها الحالي، ويمكن حصر هذا التطور في ثلاث مراحل أساسية تتمثل في الآتي:

1-2-1 من الاستقلال إلى غاية صدور القانون 86-07

في هذه المرحلة كانت الجزائر تنتهج النظام الاشتراكي، فكانت الدولة تحتكر احتكارا تاما انجاز السكنات، فلم يكن هناك ما يعرف بالترقية العقارية إلا ما أشار إليه الأمر 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري الذي تولى تنظيم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية سعيا إلى الوصول لترقية السكن العائلي⁷، ثم جاء القانون 81-01⁸ المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية، والذي هدف من خلاله المشرع الجزائري إلى تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك سكن لائق⁹، لكن دون تجسيد فعلي لمصطلح الترقية العقارية، كون النصوص الصادرة في تلك الفترة تخول الدولة وحدها مهمة البناء والتشييد لتلبية الطلب المتزايد على السكن، وذلك من خلال تدخلها عن طريق المؤسسات العمومية المتمثلة في دواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري، ومؤسسات ترقية السكن العائلي، إلا أن ذلك لم يكن كافيا في ظل تفاقم أزمة السكن، الأمر الذي أدى بالمشرع إلى السعي لإيجاد حلول لهذه الأزمة ليتجسد في إصدار القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية سالف الذكر.

1-2-2 من سنوات الثمانينات إلى سنوات التسعينات

تبدأ هذه المرحلة بصدر القانون 86-07 إلى غاية صدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري سالف الذكر، حيث عرفت هذه الفترة انفتاح على الترقية العقارية من خلال القانون 86-07 الذي سعى من خلاله المشرع إلى تطوير الأملاك العقارية وتمويل البرامج السكنية¹⁰، رغم حصر مجال الترقية فيه على مجالات ضيقة تجسدت في قصره على المحلات السكنية الموجهة للبيع أساسا وجعل انجاز المحلات التجارية والمهنية كاستثناء على قاعدة وجوب بيع كل ما تم تشييده، الأمر الذي أظهر محدودية تنمية هذا القانون وتطوره، كما أنه كرس احتكار هذا المجال من طرف الشخص المعنوي التابع للقطاع العام في ظل عدم تحرير المبادرة الخاصة بصفة كلية، رغم فتحه المجال أمام الخواص، وذلك من خلال عائق ما يفرضه دفتر الشروط المعد أصلا من طرف الجماعات المحلية الذي شكل مانعا أمام المتعاملين الخواص في المشاركة في ميدان الترقية العقارية¹¹. لينتج الغاء هذا القانون بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالترقية العقارية سالف الذكر وذلك تماشيا مع التوجه الاقتصادي الجديد الذي عرفتة الجزائر بعد صدور دستور 1989 الذي يسعى إلى الانفتاح على سياسة تحرير المعاملات العقارية.

1-2-3 من سنوات التسعينات إلى سنوات الألفينات

وتتجسد هذه المرحلة بالضبط من 1993 إلى 2011، حيث عرفت الترقية العقارية بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 تطورا في منظومة التمويل العقاري، غير أنها لم تصل إلى النتائج المرجوة، بالنظر إلى ما سُجل من مشاكل ضمن هذا المرسوم، وما نتج عنه منازعات أثرت على تطور قطاع التمويل العقاري، لا سيما ما تعلق بالقروض العقارية الموجهة لتمويل المشاريع ذات الطابع السكني على اعتبار أن الهدف من هذا المرسوم إنما كان تطوير هذه المشاريع أكثر من غيرها.

وقد سجلت أحكام المرسوم تغيرا في مفهوم الترقية العقارية من النظرة ذات الطابع الاجتماعي التي تهدف إلى اشباع حاجات سكنية، إلى هدف أكثر شمولية من خلال الجمع بين الطابع الاجتماعي والاقتصادي، وذلك

بفتح مجال الاستثمار في مجال الترقية العقارية أمام القطاع الخاص بعد أن كان حكرا على الدولة وذلك تماشيا مع التوجه نحو اقتصاد السوق، حيث جاء هذا المرسوم بجملة من الأحكام أهمها:

- إلغاء القيود الواردة على الإيجار في القانون المدني، كإلغاء التجديد الضمني وحق البقاء في الأمكنة واحاطته بالعديد من الضمانات.

- تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بالترقية العقارية، حيث تم إضفاء الصفة التجارية على عملية الترقية العقارية، سواء قام بها القطاع العام أو الخاص.

- إلغاء التجديد الضمني وإنشاء حق الشفعة للمستأجر.

كما جاء هذا المرسوم لتقادي سلبيات القانون 86-07 من خلال اعتماده الترقية العقارية محورا أساسيا له، كإطار قانوني جديد صدر من أجله سعيًا إلى إحداث تطور وتقدم في مجال الترقية العقارية وبالتالي سد الطلب المتزايد على السكن.

ورغم سمو أهداف المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، إلا أنه لم يخلو من بعض النقائص التي كانت نتيجة عدم وجود سياسة واضحة ومتكاملة الجوانب والأبعاد في ظل حداثة هذا النوع من النشاط في الجزائر، الأمر الذي دفع بالمشروع الجزائري إلى إعادة النظر في الأمر من خلال إلغاء هذا المرسوم واستبداله بالقانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، الذي يعتبر بمثابة القفزة النوعية في المجال من خلال تطوير وتوسيع نشاط المرقين العقاريين الخواص، وإبراز جميع الإجراءات الجديدة التي تم إغفالها في القوانين السابقة، سعيًا من المشرع إلى تحقيق أكبر قدر ممكن من التنمية في المجال العقاري.

وقد نص هذا القانون في مادته الثانية على ما يلي: "يهدف هذا القانون في إطار السياسة الوطنية لتطوير

نشاطات الترقية العقارية إلى ما يلي:

- تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.

- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها.

- تحديد قانون أساسي للمركبي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقين والمقتنين.

- تأسيس امتيازات وإعانات خاصة لمشاريع الترقية العقارية"¹².

فالقانون 11-04 جاء أساسا لتنظيم العلاقات بين المرقين العقاريين والمقتنين، وذلك من خلال تحديد

التزامات وحقوق الطرفين ووضع ضمانات لحماية الراغبين في اقتناء السكنات وفرض عقوبات على المرقين المخالفين للتنظيم الخاص بهذا المجال¹³.

2- مفهوم القروض العقارية

سعيًا إلى الخروج من الركود العقاري تم إصدار قوانين منظمة لنشاط البنوك والمؤسسات المالية، من أجل

تحقيق توازن بين العرض والطلب على الوحدات العقارية، وهو الأمر الذي شجع البنوك والمؤسسات المالية في الاقدام على تمويل القطاع العقاري، بعد أن كانت تتشدد في الإجراءات المتعلقة بالضمانات المقدمة وطرق منح

هذه القروض، وتجسيدا لذلك باشرت مؤسسات القرض في الجزائر نشاط إقراض الأموال لاستثمارها في شراء مسكن خاص، أو بناء ذاتي، أو ترميم وتوسيع المسكن القديم، مطبقة في ذلك العادات والأعراف المصرفية الخاصة

بنشاط إقراض الأموال، من خلال ضمان رهن العقار رهنا رسميا.

لذلك فإن القروض العقارية تعد من أهم الآليات المعتمدة في تمويل نشاط الترقية العقارية في الجزائر، تتم في شكل عقد بين المؤسسة المقرضة والمقترض، خصها المشرع الجزائري بأحكام عامة ضمن القانون المدني والتجاري إلى جانب بعض الأحكام الخاصة في قانون النقد والقرض.

وتبسيطا للمفاهيم سنتناول التعريف بالقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن، كون أن هناك من القروض ما يوجه للعقار الفلاحي، أو الصناعي، أو السياحي، ثم نتناول أنواع القروض العقارية.

2-1 تعريف القروض العقارية

يُعرّف القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن بأنه: "عقد يلتزم بموجبه البنك أو المؤسسة المقرضة بتقديم مبلغ نقدي للمقترض أو أن يعد بتقديم ذلك المبلغ للمقترض، بغرض تمويل إنجاز المشاريع العقارية الموجهة أساسا للاستعمال السكني أو اقتناء سكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة على أن يلتزم المقترض برد المبلغ النقدي عند انقضاء المدة المتفق عليها، مقابل فائدة"¹⁴.

ليتضح من هذا التعريف ما يكتسبه هذا النوع من القرض من خصوصية، بالنظر إلى النشاط والقطاع الموجه إليه، حيث يعتبر من القروض طويلة الأجل تفوق مدتها في أغلب الأحيان سبعة سنوات، ويمكن أن تمتد في بعض الأحيان إلى ثلاثين سنة، كما يستفيد هذا النوع من القروض من تخفيض في نسبة الفائدة، كطريقة من الطرق غير المباشرة من طرف الدولة لتمكين الأفراد من اقتناء سكن في إحدى الصيغ المعروضة¹⁵.

2-2 أهمية القروض العقارية

تكتسي القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة بمجال السكن أهمية بالغة، من خلال دورها المتشعب والماس بالعديد من القطاعات، لا سيما مجال السكن الذي له تأثير على مختلف القطاعات، سواء من الناحية الاجتماعية أو الاقتصادية.

فمن الناحية الاجتماعية تتجسد هذه الأهمية في اعتبار هذا النوع من القروض موجه إلى أسر يتوفر لديها قدر من المدخرات، التي حتما لا تكفي لاقتناء سكن لائق في الحال، كما تتوفر في الوقت نفسه على دخل يسمح لها بتخصيص جزء منه لتسديد أقساط القرض مستقبلا في حالة الحصول على قرض عقاري لتمويل سكنها، قد لا تملك هذه الأسر مدّخرات في الوقت الحالي، إلا أن مستوى دخلها يسمح لها بالاقتراض وتخصيص جزء من هذا الدخل لتسديد أقساط القرض.

فهذا النوع من القروض من شأنه تحقيق الرفاهية الاجتماعية من خلال ما يمنحه للمستفيد من أطول فترة سداد ممكنة تكسبه قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل، الأمر الذي من شأنه النهوض بمستوى المعيشة للمواطن وبالتالي نجاح مخططات التنمية الاجتماعية للدولة¹⁶.

أما من الناحية الاقتصادية، فإن أهمية القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن تظهر من خلال ما تحقّقه من تأثير إيجابي على العرض والطلب في مجال السكن، ذلك أن القروض التي يتحصل عليها المرقون العقاريون الخواص لتمويل مشاريعهم حتما سوف تؤدي إلى زيادة عرض السكن، وفي المقابل تؤدي القروض العقارية التي تتحصل عليها العائلات إلى ارتفاع الطلب على السكن، بشكل يؤهل نسبة كبيرة من العائلات للحصول على إحدى صيغ السكن المعروضة بما يتوافق ومستوى دخلها، فضلا عن تشجيع مؤسسات القرض على عملية التمويل في مجال السكن، خاصة وأن تطوير القروض العقارية في أي دولة من شأنه ضمان نمو قطاع السكن الذي يتفاعل مع العديد من القطاعات الاقتصادية¹⁷.

2-3 أنواع القروض العقارية

تنقسم القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن من حيث المستفيد من القرض، إلى قروض عقارية ممنوحة للأفراد من أجل تمكينهم من اقتناء سكناتهم بطريقة غير مباشرة، كون المبالغ التي يقرضها البنك إنما تعتبر مصدرا من مصادر تمويل المشروع العقاري على غرار المساهمة الشخصية للمستفيد من السكن، فهي قروض قد تصل إلى 80% من ثمن المسكن، كما أنها قروض طويلة الأجل ونسبة الفائدة فيها متغيرة، فضلا عن أن تسديد قيمة القرض يكون على أقساط شهرية من دخل المستفيد، حيث تتراوح قيمة القسط الشهري بين 30% و 40% من الدخل كحد أقصى¹⁸.

وقروض عقارية ممنوحة للمقرين العقاريين الخواص، تهدف إلى تمويل عرض السكن، تتميز عن سابقتها بحجم المشروع وقيمة القرض المرتفعة، كونها تغطي أكثر من مسكن، كما أنها قروض قصيرة المدى، وأن نسبة الفائدة فيها متغيرة، فضلا عن اشتراط ملكية المربي العقاري لقطعة الأرض أو القطع الأرضية محل إنجاز المشروع، وأن يكون المربي العقاري حائزا على رخصة بناء وأن يقدم دراسة تقنية ومالية كافية عن المشروع ومتطلباته، وكذا المساهمة الشخصية للمربي التي تكون سابقة على استعمال أموال القرض¹⁹.

3- مفهوم المخاطر البنكية

تعتبر القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن من أكثر العمليات تعرضا للمخاطر، وذلك بسبب تكلفتها وطول مدتها وتعلقها بقطاع حساس الذي يتميز الذي يتميز بتزايد الطلب على القروض العقارية نتيجة ارتفاع أسعار السكن، حيث أثبت العرف المصرفي عدم خلو أي عملية مصرفية من المخاطر، لذلك رأينا ضرورة إدراج مخاطر القرض ضمن المفاهيم الأساسية للدراسة، لذلك سنتناول التعريف بمخاطر القروض العقارية، ثم أنواعها.

3-1 تعريف خطر القرض

يقصد بالخطر عموما أو المخاطرة الانقطاع في التوازن وحدث تغيير ما بالمقارنة مع ما كان منتظرا، أو هو: "الالتزام الذي يحمل في طياته الريبة وعدم التأكد المرفقين باحتمال حدوث النفع أو الضرر، حيث يكون هذا الأخير إما تدهور أو خسارة، أو هو حصول أحداث غير مرغوب فيها تؤدي إلى انحراف معاكس في النتيجة المرغوبة أو المتوقعة والمأمولة²⁰.

أما خطر القرض فإنه يعني: "تخلف العملاء عن الدفع، أي عن الوفاء بالتزاماتهم بخدمة الدين ويتولد العجز عن السداد في مبلغ القرض"²¹، أو هو: "التأثير السلبي على الربحية، والتي تتميز بالعشوائية وعدم التأكد من المكاسب والخسارة نتيجة حدوث تغيرات معاكسة في محيط البنك"²².

3-2 أنواع المخاطر البنكية

تتعدد وتتوزع أخطار القروض العقارية، يهتم الاقتصاديون بدراساتها والتفصيل فيها، وكذا كيفية إدارتها وتسييرها، إلا أن هذا لا يمنع من التطرق لبعضها، أو أهم هذه المخاطر التي يمكن أن تترتب على عقد القرض العقاري وتتمثل هذه المخاطر في الآتي:

3-2-1 الخطر بالمقابل

يعتبر الخطر بالمقابل من أهم المخاطر البنكية، كونه ناتج عن عدم ملاءة المقترض، من خلال عدم قدرته على تسديد مبلغ القرض لأي سبب، سواء كان هذا السبب خارجيا يتعلق بالظروف الاقتصادية والاجتماعية

والسياسية للبلد والعوامل الطبيعية، كتسريح العمال وإغلاق المؤسسات، أو داخليا يتعلق بالمقترض نفسه وبوضعيته المالية، كمرض أو حادث أو تقاعد قبل بلوغ السن القانوني، كأسباب يصعب الوقوف عليها مسبقاً²³. وقد عرّف المشرع الجزائري الخطر بالمقابل في النظام رقم 11-08²⁴ المتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، وبالضبط في المادة 2/أ منه بنصها: "أ-خطر القرض: الخطر الذي يمكن التعرض له في حالة عجز طرف مقابل أو أطراف مقابلة تعتبر كنفس المستفيد..."، كما حدّد المقصود بالمستفيد في المادة 02 من النظام رقم 91-09²⁵ المحدّد لقواعد الحذر في تسيير المصارف والمؤسسات المالية بأنه: "الشخص الذي حصل على قرض من طرف مؤسسة القرض"²⁶.

وينقسم هذا الخطر بدوره إلى نوعين من الخطر، خطر عدم التسديد ويكون في حالة العجز التام والنهائي للمقترض عن تسديد مبلغ القرض الكلي أو الجزئي مما يؤدي إلى الحاق أزمة سيولة بالبنك، وخطر تجميد القرض الذي يتحقق في حالة عجز المقترض عن تسديد القرض في المواعيد المستحقة، ويختلف الخطرين في كون أن خطر عدم التسديد هو خطر نهائي، في حين خطر تجميد القرض هو خطر مؤقت، وإن كان كلاهما يوقع البنك في خطر السيولة²⁷.

3-2-2 خطر السيولة

ويتحقق هذا النوع من الخطر في حالة الخطر بالمقابل، سواء لعدم التسديد، أو لتجميد القرض، كما قد يكون سبب خطر السيولة ناتج عن البنك ذاته كأن يمنح مثلاً مجموعة من القروض بمبالغ كبيرة مما يؤثر على أصوله، أو إفلاس مقترض أو مجموعة من المقترضين، الأمر الذي من شأنه أن يؤثر سلباً على مردودية البنك، من خلال فقدان البنك لجزء من موارده²⁸.

وقد أورد المشرع الجزائري تعريفاً لخطر السيولة ضمن النظام 11-08 المتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، وذلك بالضبط في المادة 02 منه بنصها: "...و-خطر السيولة: خطر عدم القدرة على الوفاء بالتزاماته أو عدم القدرة على تسوية أو تعويض وضعيته، نظراً لوضعية السوق، وذلك في أجل محدّد وبتكلفة معقولة"²⁹، وعليه فإنه إذا كانت السيولة تعني قدرة البنك على تسديد استحقاقاته عن طريق السيولة الحاضرة في خزائنه، فإن خطر السيولة عموماً يعني عدم مقدرة البنك على تسديد طلبات السحب للعملاء، في حين أن خطر السيولة في مجال القرض العقاري يعني عدم قدرة البنك على تنفيذ التزامه بتسليم مبلغ القرض للمقترض³⁰.

4- مفهوم قواعد الحيطة والحذر

يقتضي تحديد مفهوم قواعد الحيطة والحذر البحث أولاً في التعريف بهذه القواعد، ثم تحديد العلاقة بين قواعد الحيطة والحذر والمخاطر البنكية، كون هذه القواعد ترتبط بالمخاطر البنكية.

4-1 تعريف قواعد الحيطة والحذر

نتناول التعريف القانوني لهذه القواعد، ثم التعريف الفقهي لها.

4-1-1 التعريف القانوني لقواعد الحيطة والحذر

لم يتطرق المشرع الجزائري -على غرار نظيره الفرنسي- إلى تعريف لقواعد الحيطة والحذر في قانون النقد والقرض، وإنما اكتفى بتحديد مضمونها والهدف من تكريسها، فضلاً عن دور أجهزة الرقابة في تحقيق الردع اللازم في حالة مخالفة البنوك والمؤسسات المالية لهذه القواعد عند القيام بالعمليات المصرفية.

يعتبر قانون النقد والقرض 03-11 المعدل والمتمم الإطار المرجعي لقواعد الحيطة والحذر، حيث نص في مادته 97 على ما يلي: "يتعين على البنوك والمؤسسات المالية وفق الشروط المحددة بموجب نظام يتخذه المجلس لاحترام مقاييس التسيير الموجهة لضمان سيولتها وقدرتها على الوفاء اتجاه المودعين والغير وكذا توازن بنيتها المالية..."³¹، كصلاحية منحها المشرع لمجلس النقد والقرض لتحديد النظام المتعلق بقواعد الحيطة والحذر، وبيانه من خلال هذه المادة الهدف من هذه القواعد والمتمثل في حماية المودعين وكذا الحفاظ على استقرار النظام المالي.

كما أكدت ذلك المادة 99 فقرة 2 من نفس الأمر بنصها: "...ويمكن المحافظ أيضا أن ينظم مساهمة جميع البنوك والمؤسسات المالية لاتخاذ التدابير اللازمة لحماية مصالح المودعين والغير وحسن النظام المصرفي وكذا المحافظة على سمعة الساحة المالية"³².

في حين أصدر مجلس النقد والقرض النظام 91-09 الذي يحدد قواعد الحذر في تسيير المصارف والمؤسسات المالية المعدل والمتمم، حيث حدد في مادته الأولى القواعد التي يجب على البنوك والمؤسسات المالية اعتمادها، وذلك من خلال المادة 01 منه بنصها: "يحدد هذا النظام القواعد التي يجب على البنوك والمؤسسات المالية أن تعتمد في مجال تقسيم المخاطر وتغطيتها وتصنيف الديون حسب درجة المخاطر التي يواجهها الشخص، وتكون الاحتياطات وإدراج الفوائد الناجمة عن الديون غير المضمون تحصيلها"³³.

4-1-2 التعريف الفقهي لقواعد الحيطة والحذر

تعددت التعاريف الفقهية لقواعد الحيطة والحذر، فهناك من عرّفها بأنها: "مجموعة من المقاييس التسييرية التي يجب احترامها من طرف البنوك، وذلك من أجل الحفاظ على أموالها الخاصة وضمان مستوى معين من السيولة وملاءتها المالية اتجاه المودعين"³⁴.

وهناك من عرّف هذا النوع من القواعد بأنها: "صفة يتحلّى بها من يمارس المهنة المصرفية، فالتحلي بتلك الصفة أصبحت موجبة عليه التقيد بها لكي لا يقع فيما يمكن أن يؤدي إلى مساءلته"، في حين عرّفها البعض الآخر بأنها: "مجموعة المعايير والمؤشرات التي يتعين احترامها من طرف المصارف في مجال التسيير وذلك بهدف تحقيق الاستقرار وضمان الكفاءة وذلك على مستوى النظام المصرفي ككل".

ليتضح من خلال هذه التعاريف الفقهية الطابع الوقائي لقواعد الحيطة والحذر وذلك بتركيزها على الحماية اللازمة للنظام المصرفي بصفة عامة ووقايته من المخاطر البنكية، فضلا عن حماية أموال المودعين بصفة خاصة.

المحور الثاني: الآليات القانونية المعتمدة لمواجهة مخاطر القروض العقارية

تعتبر البنوك من أهم المؤسسات المتدخلة في تمويل الترقية العقارية لارتباط هذه الأخيرة بالتمويل، حيث تقوم البنوك والمؤسسات المالية بمنح القروض العقارية إلى جانب القرض عموما كعملية من العمليات المصرفية، وبالرجوع إلى قانون المالية التكميلي لسنة 2009³⁵ وبالضبط في المادة 75³⁶ منه نجد أن المشرع قد تدخل لتحديد وحصر نوع القرض الذي يسمح للبنك بتقديمه وجعله قرضا عقاريا، بما يسفر عن اتجاه إرادة السلطات العمومية إلى تركيز عملية الإقراض المصرفي في مجال الترقية العقارية تطبيقا لأحكام المادة 02 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر، والذي يؤكد على ضرورة استعمال كل الوسائل لأجل تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها، الأمر الذي يفصح عن الدور الهام الذي تلعبه البنوك لإنجاح سياسة الترقية العقارية كمول رئيسي لهذه الأخيرة.

إلا هذا الدور الفعال والهام للبنوك في هذا المجال-كمؤسسات مصرفية-لا يمكن أن يتم بأي حال من الأحوال بعيدا عن قواعد الحيطة والحذر في منح القروض، حيث تجد البنوك نفسها ملزمة باحترام هذا النوع من القواعد، رغم دعوتها لتسهيل التمويل في إطار الترقية العقارية*، لذلك فإنها تلجأ إلى الاشتراط من الضمانات ما يحفظ حقوقها اتجاه طالب القرض حتى وإن عزف هذا الأخير عن طلبه هذا.

وعليه فإنه بالإضافة إلى تأكد البنك من عديد المعطيات قبل الإقدام على منح القرض من قبيل:

- مدى استقرار الظروف الاقتصادية وتأثيرها على نجاح النشاط العقاري.
- مدى استعداد البنك للتمويل على ضوء حجم ملاءته المالية، في إطار السعي الدائم للبنوك للحفاظ على استقرارها المالي وحماية نفسها من خطر التعثر المالي.
- تحديد تكلفة المخاطرة لدرء الأزمات المالية المحتملة.
- دراسة مدى ملائمة طالب القرض وقدرته على التسديد عند حلول الأجل تقاديا لمواجهة خطر الزبون.
- تحديد سعر الفائدة على القروض وفقا لسعر السوق الذي يحدد البنك المركزي سقفه الأعلى³⁷.

إضافة لهذه الاحتياطات التي يتخذها البنك، فإنه يشترط أيضا ضمانات مقابل القرض، وقد تكون هذه الضمانات عينية من رهن رسمي لأصول المتعامل معه مقابل القرض، ورهن حيازي، وحق التخصيص وحقوق الامتياز، أو شخصية تتجسد في قيام شخص بضمان العميل، بحيث يلتزم الضامن بتسديد قيمة القرض والفوائد في حالة تخلف العميل عن ذلك في الآجال المحددة، كتأمينات تستعملها مؤسسات القرض لضمان القروض الموجهة للنشاط الاقتصادي عموما.

أما في مجال القرض العقاري، فإن الضمانات الأكثر استعمالا هي الرهن الرسمي والكفالة، إضافة إلى ضمانات أخرى تتمثل في التأمين، كآليات تلجأ إليها المؤسسات المقرضة لمواجهة خطر عدم التسديد، وفي المقابل تتخذ هذه المؤسسات مجموعة من الإجراءات لمواجهة خطر نقص السيولة، وسوف نفضل ذلك كما يلي:

1- الضمانات القانونية المعتمدة لمواجهة خطر عدم التسديد

سنتناول من هذه الضمانات عقد الرهن الرسمي، ثم عقد التأمين كأحد أهم الضمانات التي تلجأ إليها مؤسسات القرض في أغلب عمليات القرض في إطار القرض العقاري والترقية العقارية، دون أن ينفي ذلك احتمال طلب هذه المؤسسات لضمانات أو تأمينات أخرى.

1-1 الرهن الرسمي

يحتل الرهن الرسمي مكانة معتبرة كأحد أهم وسائل تقوية الائتمان بين مؤسسة القرض والمقترضين في مجال النشاط الاقتصادي عموما ونشاط الترقية العقارية بصفة خاصة، وذلك بالنظر إلى ما يوفره للمقترض من إمكانية الاحتفاظ بحيازة العقار المرهون وفي المقابل ما يحققه للبنك من أمان في حالة عدم تسديد المقترض لدينه.

1-1-1 مفهوم الرهن الرسمي

عرفت المادة 882 من القانون المدني الجزائري الرهن الرسمي على أنه عبارة عقد يكتسب بموجبه الدائن حقا عينيا على عقار يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان³⁸.

ليتضح أن الرهن الرسمي لا يتم إلا على عقار، ولا يأخذ مضمونه الحقيقي إلا بتوافر بعض الشروط من قبيل صلاحية العقار للتعامل فيه، وقابليته للبيع بالمزاد العلني، وأن يكون معينا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، على أن يرد هذا التعيين في عقد الرهن ذاته، أو في عقد رسمي لاحق تحت طائلة البطلان.

كما تحدد المادة 883 من القانون المدني الجزائري دائما الطرق التي ينعقد بها الرهن الرسمي وهي إما وفق عقد رسمي عند الموثق، أو بناءً على حكم قضائي، أو بمقتضى القانون³⁹.

وطبقا لنص المادة أعلاه فإن الرهن العقاري ينشأ بإحدى الطرق الثلاث⁴⁰:

الأولى: تعتبر اختيارية كونها تتم بموجب اتفاق حاصل بين أطراف التعاقد، وطبعا بعد استيفاء شروط قانونية محدّدة ويسمى "بالرهن الاتفاقي الناشئ بعقد رسمي"، حيث يخول هذا النوع من الرهن للدائن حق استيفاء دينه من بيع العقار المرهون بأفضليته على باقي الدائنين التاليين له في المرتبة، ولا يثبت هذا النوع من الرهن إلا بعقد رسمي، فضلا عن شهره على مستوى المحافظة العقارية، على أن يتم تجديد هذا التسجيل كل عشر سنوات⁴¹.

الثانية: هي طريق الرهن القانوني، ويسمى كذلك كونه ينشأ بناءً على نص قانوني، من قبيل الرهن الناشئ لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المادة 175 من قانون المالية لسنة 1983 ضمانا للقروض الشخصية الممنوحة من الصندوق، مع خضوع هذا النوع من الرهن للتسجيل بنفس إجراءات تسجيل وشهر النوع الأول من الرهن، باستثناء فترة تجديد التسجيل التي تكون كل ثلاثون سنة.

الثالثة: وهي طريق الرهن القضائي، الذي ينشأ بناءً على حكم قضائي نهائي صادر في حق المدين، بحيث يشترط في هذا النوع من الرهن بقاء المدين على قيد الحياة، فلا يجوز للدائن المطالبة بتخصيص على عقار في تركة المدين، على أن يخضع الرهن القضائي لنفس إجراءات تسجيل وشهر الرهن الاتفاقي.

1-1-2 فعالية الرهن الرسمي كضمان لعقد القرض العقاري

رغم اعتبار الرهن الرسمي أحد أهم التأمينات العينية لضمان حق الدائن المرتهن، لا سيما ما تعلق بما يخوله إياه من حق التقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، وكذا تخويله الدائن حق تتبع العقار في أي يد كان متى تصرف المدين الراهن في العقار المرهون.

إلا أن هذا الضمان لا يخلو من بعض المخاطر التي من شأنها أن تنقص من فعاليته، لا سيما ما تعلق بملكية الراهن للعقار المرهون، فقد تكون هذه الملكية مثلا بموجب عقد البيع على التصاميم، وما ينتج من مخاطر عن تصرف المدين الراهن في العقار المرهون، فمتى تم عقد الرهن الرسمي بعد إبرام عقد البيع على التصاميم مباشرة، أو بالتزامن معه، بحيث يكون العقار في طور البناء، وبالتالي لا تزال ملكيته لم تنتقل للراهن بعد، الأمر الذي يجعل من الراهن غير مالك للعقار المرهون وقت إبرام عقد الرهن الرسمي، حينها يثور التساؤل حول مصير الرهن في حالة عدم انتقال الملكية إلى الراهن لأي سبب من الأسباب.

فضلا عن خطر تصرف المدين الراهن في العقار المرهون، والحديث هنا طبعا عن الرهن الرسمي الذي يُعقد في مجال نشاط الترقية العقارية الذي يكون فيه القرض موجها للأفراد بغرض شراء سكن، حيث يخضع الرهن للقواعد العامة، كون احتفاظ الراهن بحيازة العقار المرهون من المزايا التي يحققها هذا النوع من الرهن للمدين الراهن مع جواز التصرف فيه-رغم اشتراط القانون ألا يؤدي ذلك إلى الإضرار بحق الدائن المرتهن⁴²- خاصة تلك التصرفات التي ترد على العقار من جانب المدين الراهن بعد انعقاد الرهن الرسمي وقبل قيده والتي تكون نافذة

في مواجهة الدائن المرتتهن، الأمر الذي يعتبر اخلافا من جانب الراهن بالتزامه بضمان الرهن، مما يترتب عنه سقوط الأجل وحلول الدين فورا ويعد إضعافا للتأمينات.

ومن هذه المخاطر أيضا ما يتعلق بحق الدائن المرتتهن في حالة تزام بعض الديون الممتازة، حيث تتأخر مرتبة الدائن المرتتهن عن أصحاب حقوق الامتياز⁴³ بقوة القانون، الأمر الذي يُعدُّ خروجاً عن مبدأ الأسبقية في القيد⁴⁴، كما أن ما يرد من قيود على حق الدائن المرتتهن يُعدُّ هو الآخر من قبيل المخاطر التي من شأنها إضعاف فعالية الرهن الرسمي لضمان حق المؤسسة المقرضة في مجال القرض العقاري، وذلك من خلال منع القانون لاشتراط تملك العقار المرهون في حالة عدم وفاء المين الراهن، وكذا منعه أيضا اشتراط بيع العقار المرهون دون اتباع الإجراءات القانونية⁴⁵، مما يشكل قيوداً على المرتتهن.

1-2 عقد التأمين

يعد التأمين على القرض العقاري من بين أهم الضمانات-على غرار الرهن الرسمي-التي تشترطها البنوك المانحة للقروض العقارية على المقترضين لتمويل مشاريعهم السكنية، وآلية حمائية بامتياز للبنوك في هذا المجال، بالنظر لما يوفر هذا النوع من التأمين من حماية ضد خطر عدم وفاء المقترض، ومن ثم تحفيز البنوك على منح قروض جديدة، وعليه سنتناول المقصود بالتأمين، ثم أنواع التأمين الذي تطلبه البنوك لمنح القروض العقارية في مجال السكن.

1-2-1 تعريف عقد التأمين

عرّف المشرع عقد التأمين في نص المادة 619 من القانون المدني الجزائري، وهو نفس التعريف الوارد في الأمر 95-07⁴⁶ المتعلق بالتأمينات على أنه: "عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال، أو إيراداً أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن". أما التأمين على القرض العقاري، فغن المشرع لم يعرفه تاركاً ذلك للفقه، فعرفه البعض بأنه: "نوع خاص من التأمينات، يتم إبرامه في شكل عقد يضم طرفين، المؤمن له وهو المقترض الذي يتمثل في الفرد أو المرفق العقاري، والمؤمن وهو شركة التأمين، بغرض التزام هذا الأخير بتغطية خطر الإعسار المؤقت أو النهائي لدفع المستحقات في التاريخ المحدد لصالح الطرف المستفيد وهو المقرض المتمثل في البنك، في حالة تحقق الخطر، حيث يقوم المؤمن بتعويض هذا الأخير (البنك)، مقابل دفع المؤمن له لأقساط محدّدة لفائدة المؤمن دفعة واحدة أو دورية"⁴⁷، أو هو: "ضمان المؤمن للمخاطر التي يتعرض لها البنك كخطر الإعسار المؤقت والنهائي للمقترض وذلك في إطار القروض التي يمنحها البنك، وهذه القروض كي تكون مضمونة من طرف شركة التأمين يجب أن تكون مخصصة لاكتساب أو تجديد أو بناء سكن ذاتي من طرف الخواص لأملاك عقارية، وهذا وفقاً لتسمية الشركة من خلال مجال تخصصها"⁴⁸.

1-2-2 أنواع التأمين الذي تطلبه البنوك لمنح القروض العقارية في مجال السكن

تشترط البنوك والمؤسسات المالية على طالب القرض العقاري نوعين من التأمين، حيث يتعلق الأول "بالتأمين على حياة المقترض من الوفاة"، كأحد أنواع التأمينات على الأشخاص⁴⁹، الذي يتجسد في مجال القرض العقاري من خلال التأمين على حياة المقترض، سواءً تعلق الأمر بالتأمين على حياة المقترض من الوفاة⁵⁰، الذي يلتزم فيه المؤمن بدفع مبلغ التعويض للمستفيد من التأمين في حالة وفاة المؤمن له، أو التأمين على حياة المقترض

في حالة الحياة، الذي يلتزم فيه المؤمن بدفع مبلغ التأمين عند حلول أجل معين متى بقي المؤمن له على قيد الحياة في هذا التاريخ.

أما الثاني فيتعلق "بالتأمين على العقار المرهون من الحريق"، كأحد أنواع التأمينات على الأضرار الواردة على الأملاك⁵¹، والذي يهدف إلى حماية الأموال والممتلكات ضد الأخطار التي قد تتعرض لها، وهو أشمل أنواع التأمين وأوسعها، كونه يشمل التأمين على الأملاك الخاصة والعامة، وحتى الدولية، حيث تشترط مؤسسة القرض هذا النوع من التأمين كضمان للحصول على أموالها في حالة تعرض العقار المرهون للخطر، تجنباً لمخاطر عدم التسديد⁵².

2- الإجراءات القانونية المعتمدة لمواجهة خطر نقص السيولة

يعتبر خطر نقص السيولة من أهم المخاطر التي تهدد البنوك نتيجة منحها للقروض العقارية، مما يدفع بالبنك المقرض إلى الاقتراض من بنوك أخرى، إلا أن الارتفاع الكبير لأسعار فوائد القروض يجعل من هذا الحل عديم الجدوى، الأمر الذي دفع بالمشروع إلى استحداث إجراءات جديدة لمواجهة هذا النوع من الخطر، حيث تجسد ذلك في آليتين الأولى: "إعادة التمويل الرهني"، من خلال إنشاء الدولة للسوق الرهنية*، كمكان لتداول أوراق أو سندات تشمل ديون أو قروض رهنية لمواجهة ندرة رؤوس الأموال البنكية الموجهة لتمويل السكن، حيث تتكفل هذه السوق بعمليات إعادة تمويل القروض العقارية، وذلك عن طريق هيئات مالية متخصصة في إعادة التمويل الرهني ن تجسدت في الجزائر من خلال شركة إعادة التمويل الرهني، كآلية من الآليات الحديثة لتوفير السيولة⁵³.

أما الثانية فتتمثل في فكرة "التوريق"، كآلية لإعادة تمويل القروض الرهنية، من خلال قيام بنك أو مؤسسة مالية بمنح قروض عقارية للأفراد الذين يرغبون في امتلاك سكن جديد أو قديم أو ترميم، فبعد تقديم الضمانات اللازمة في شكل رهون عقارية من الدرجة الأولى، وعند الحاجة الماسة لسيولة يقوم البنك أو المؤسسة المالية بجمع كل القروض العقارية التي منحت للمواطنين في شكل محفظة مالية واحدة، أي دين واحد، ثم التنازل عنها لمؤسسة مالية متخصصة في نشاط إعادة التمويل الرهني، حيث تقوم هذه الأخيرة بإصدار سندات ذات قيمة مالية تساوي مبلغ القروض العقارية الممنوحة تكون قابلة للتداول في السوق المالية، حيث تستند هذه الأوراق على ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة، وذلك حماية للبنك عن طريق توفير السيولة بما يضمن الاستقرار المالي لها⁵⁴.

خاتمة

ختاما نخلص إلى أن نجاح مشاريع الترقية العقارية مرتبط أساسا بالتمويل، كعنصر فعال وأساسي للنهوض بمشاريع الترقية العقارية على أحسن وجه، فبعد أن كانت الدولة هي الممول الوحيد لهذا القطاع، شهدت الترقية العقارية انفتاحا ملحوظا بموجب المرسوم التشريعي 93-03، الذي ألغى القانون 86-07، ثم القانون 11-04، وذلك من خلال التوسيع من مجال تطبيق الترقية العقارية وموضوعاتها والتوسيع من نطاق مشاريعها، والتي لعبت في البنوك الدور الأساسي من جانب التمويل، حيث أصبحت مطالبة اليوم مطالبة بتسهيل تمويل عمليات الترقية العقارية، من خلال توفير المناخ المناسب لإقبال طالبي السكن على اقتناء العقار، دون التخوف من العقوبات المالية

لكن على الرغم من الأثر الإيجابي للسياسة المعتمدة من قبل الدولة في المجال، من خلال إشراك البنوك والمؤسسات المالية في منح القروض العقارية، بما يسمح بتجاوز الكثير من العقبات والسماح للطبقة المتوسطة بالحصول على سكن باعتماد صيغة الدفع بالتقسيط، إلا أن ذلك لا يخفي تحفظ البنوك اتجاه العملية باعتبارها مؤسسات مصرفية ملزمة باحترام قواعد الحيطة والحذر في منح القروض عموما والقروض العقارية خصوصا، الأمر الذي من شأنه أن يحول دون تحقيق النتائج المرجوة في مجال معالجة أزمة السكن، خاصة في ظل غياب نصوص قانونية تنظم منح القروض العقارية، لذلك فإن من أهم التوصيات التي نخلص إليها ما يلي:

- ضرورة اصدار نصوص قانونية خاصة بالقرض العقاري، تنظم العلاقة بين المؤسسة المقرضة والمقترض، تحدد شروط القرض والضمانات اللازمة لذلك، وتنزع عن العقد صفة الإذعان وتجعل منه عقدا رضائيا، وذلك من خلال تمكين المقترض من المشاركة في وضع شروط عقد القرض، سعيا إلى إنجاح سياسة الترقية العقارية.
- ضرورة تكوين متخصصين في الميدان العقاري على مستوى البنوك لضمان التخطيط السليم، ومن ثم النهوض بالترقية العقارية، ولما لا تبني تخصص بعض البنوك في المجال بما يسمح باتباع سياسة واضحة في منح القروض العقارية، وتحري الدقة في دراسة ملفات طلب القرض، خاصة في يخص الضمانات والملاءة المالية للمقترض.
- تخفيض نسبة الفائدة على القروض الموجهة للسكن إلى 100% مراعاةً للتوجه الإسلامي للمجتمع الجزائري الذي يرفض الفوائد الربوية، رغم عجز الأفراد عن تسديد ثمن السكن من مداخيلهم، وذلك بتحمل الخزينة لفارق التخفيض ورفع الحرج.

قائمة المصادر والمراجع

- ¹ أحمد النوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 4، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، الجزائر، 2019، ص 241.
- ² عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009-2010، ص 13.
- ³ المادة 02 من القانون 86-07 المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10.
- ⁴ المادة 02 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، المؤرخة في 03/03/1989، الملغى بموجب القانون 11/04.
- ⁵ القانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، المؤرخة في 06/03/2011.
- ⁶ أنظر المواد 14 و 15 من القانون 11-04.
- ⁷ أنظر المادة 02 من الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23/10/1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر عدد 12، المؤرخة في 09/02/1977.
- ⁸ القانون 81-01 المؤرخ في 07/02/1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر عدد 06، المؤرخة في 1981.
- ⁹ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 08.
- ¹⁰ أنظر المادة 22 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية سالف الذكر.
- ¹¹ أنظر أحمد النوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 4، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، الجزائر، 2019، ص 238.
- ¹² انظر المادة الثانية من القانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سالف الذكر.
- ¹³ أحمد النوعي، المرجع السابق، ص 244.
- ¹⁴ مشار إليه في إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016-2017، ص 248.
- ¹⁵ سفيان زغيدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012-2013، ص 24.
- ¹⁶ أنظر إيمان بوستة، المرجع السابق، ص 250.
- ¹⁷ أنظر إيمان بوستة، المرجع نفسه، ص 250. وأنظر أيضا في الصدد —، مقال منشور بمجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، العدد الثالث، السنة السابعة، 2015، ص 179.
- ¹⁸ إيمان بوستة، المرجع السابق، ص 254 وما بعدها.
- ¹⁹ إيمان بوستة، المرجع نفسه، ص 256.
- ²⁰ آسيا قاسيمي، تحليل الضمانات في تقييم جدوى تقديم القروض في البنك حالة القرض الشعبي الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، فرع مالية المؤسسات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة بومرداس، الجزائر، 2008-2009، ص 22.
- ²¹ إيمان بوستة، المرجع السابق ص 269.
- ²² آسيا قاسيمي، المرجع السابق، ص 23.

²³ ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، شعبة بنوك وتأمينات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2004-2005، ص 125.

²⁴ النظام رقم 08-11 المؤرخ في 28/11/2011، المتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، ج ر عدد 47، المؤرخة في 29/08/2012.

²⁵ النظام رقم 91-09 المؤرخ في 14/08/1991، المحدد لقواعد الحذر في تسيير المصارف والمؤسسات المالية، ج ر عدد 24، المؤرخة في 29/02/1992.

²⁶ أنظر المادة 02 من النظام 91-09، المحدد لقواعد الحذر في تسيير المصارف والمؤسسات المالية، سالف الذكر.

²⁷ آسيا قاسمي، المرجع السابق، ص 66.

²⁸ سفيان زغدي، المرجع السابق، ص 39.

²⁹ أنظر المادة 02 من النظام رقم 08-11 المتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، سالف الذكر.

³⁰ إيمان بوسته، المرجع السابق ص 270.

³¹ أنظر المادة 97 من الأمر 03-11 المؤرخ في 26 غشت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 52، المؤرخة في 27 غشت 2003، المعدل والمتمم بالأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 يوليو 2009، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر عدد 44، المؤرخة في 26 جويلية 2009، المعدل والمتمم بالأمر رقم 10-04 المؤرخ في 26 أوت 2010، ج ر عدد 50، المؤرخة في 01 سبتمبر 2010.

³² أنظر المادة 99 من الأمر 03-11.

³³ النظام رقم 91-09 المؤرخ في 14 أوت 1991، يحدد قواعد الحذر في تسيير المصارف والمؤسسات المالية، ج ر عدد 24، المعدل والمتمم بالنظام رقم 95-04 المؤرخ في 20 أفريل 1995، ج ر عدد 39.

³⁴ مشار إليه في طيبة عبد العزيز ومحمد مرايمي، بازل 2 وتسيير المخاطر المصرفية في البنوك الجزائرية، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى العلمي الدولي الثاني حول "اصلاح النظام المصرفي الجزائري في ظل التطورات العلمية الراهنة"، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسم علوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، يومي 11 و12 مارس 2008، ص 08.

³⁵ الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 يوليو 2009، المتضمن قانون المالية التكميلي، ج ر عدد 44، المؤرخة في 26 يوليو 2009.

³⁶ تنص المادة 75 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 على ما يلي: "لا يرخّص للبنوك بمنح القروض للأفراد إلا في إطار القروض العقارية. تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم".

* دعوة لتسهيل منح القروض العقارية للأسف تُبقي على العقد المبرم بين البنك وطالب القرض مجرد عقد اذعان ليس إلا، تقوم البنوك بتحديد شروطه المسبقة بإرادتها المنفردة، دون أن يكون لطالب القرض دور في وضعها، وذلك في غياب نصوص قانونية خاصة سواء في القانون المدني أو التجاري تنظم العلاقة بين المؤسسة المقرضة والمقترض، وتجعل منه عقدا رضائيا تراعى فيه ظروف طالب القرض، بما يجعل من شروط منح القرض شروطا لينة، سعيا إلى إنجاح سياسة الترقية العقارية، الأمر الذي يجعل هذا النوع من المعاملات يخضع لأعراف الممارسات المصرفية، لا سيما ما تعلق بالمسائل التقنية.

³⁷ زيدومة درياس، القرض العقاري ودوره في تأطير وتطوير النشاط العقاري السكني وآليات مساهمته في تطوير الاستثمار، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 48، العدد 03، 2011، ص 402.

³⁸ أنظر المادة 882 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، ج ر عدد 44، المؤرخة في 26 يونيو 2005.

³⁹ أنظر المادة 883 من القانون المدني الجزائري سالف الذكر.

⁴⁰ أنظر طارق فيلاي، تسيير مخاطر القروض البنكية في ظل المعايير الاحترازية الجديدة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص علوم مالية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة جيلالي لباس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2016-2017، ص 71.

- ⁴¹ أنظر المادة 1/96 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.
- ⁴² نص المادة 894 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
- ⁴³ أنظر نص المادة 3/986 من نفس الأمر.
- ⁴⁴ نصي المادتين 982 و1/983 من نفس الأمر.
- ⁴⁵ أنظر المادة 1/903 من نفس الأمر.
- ⁴⁶ الأمر 07-95 المؤرخ في 1995/01/25، المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13، المؤرخة في 1995/03/08.
- ⁴⁷ مشار إليه في حدة مبروك، التأمين على القرض العقاري الممنوح في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 07، العدد 02، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، 2021، ص ص 1032-1033.
- ⁴⁸ مشار إليه في ليلي قورش، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 03، العدد 03، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، الجزائر، 2020، 41.
- ⁴⁹ أنظر المادة 1/60 من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات، سالف الذكر.
- ⁵⁰ أنظر المادة 65 من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات، سالف الذكر.
- ⁵¹ أنظر المادة 1/30 من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات، سالف الذكر.
- ⁵² أنظر أكثر تفصيل محمد يوسف، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة، العدد 18، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2018، ص 52 وما بعدها.
- * تم انشاء هذه السوق في الجزائر سنة 1997 وبرز شركة إعادة التمويل الرهني لأسباب عديدة أهمها تفاقم أزمة السكن، والخوف من عجز البنوك عن تقديم قروض طويلة الأجل، خاصة في ظل نجاح التجارب الأجنبية في مجال إعادة التمويل الرهني، حيث ظهر هذا النوع من الشركات في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1930 من خلال "البنك الفيدرالي لتمويل السكن" يعتمد على نظام التسهيلات المالية، كما ظهرت في فرنسا سنة 1985 من خلال " صندوق إعادة تمويل الرهون CRH".
- ⁵³ أنظر أكثر تفصيل سفيان زغيدي، المرجع السابق، ص 81 وما بعدها.
- ⁵⁴ سفيان زغيدي، المرجع نفسه، ص ص 91-92.