



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة باتنة 1

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مختبر الحكومة والقانون الاقتصادي



شهادة مشاركة

يشهد السيد عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة باتنة 1 ومدير مختبر الحكومة والقانون الاقتصادي،
بأن: د/بوداود خليفة - جامعة الوادي،

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

"آفاق 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



مديرة مختبر
جامعة باتنة
الحكومة والقانون الاقتصادي

الدكتورة بن بوعزيز اسية





جامعة باتنة 1-الحاج لخضر-الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحق وق
مخبر الحكمة والقانون الاقتصادي
بالتتنسيق مع مخبر متعدد الدراسات : قانون ، تراث وتاريخ

برنامج الملتقى الدولي

حضوري وبواسطة تقنية التحاضر المرئي 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

الرئيس الشرفي للملتقى:

الأستاذ الدكتور: ضيف عبد السلام

مدير جامعة باتنة 1 الحاج لخضر الجزائر

رئيس الملتقى:

الدكتور: دببة ناصر

رئيس اللجنة العلمية:

الدكتور: وليد ثابتى

مدير الملتقى:

الأستاذ الدكتور: مخلوفي عبد الوهاب

عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية

المشرف العام للملتقى:

مديرة مخبر الحكمة والقانون الاقتصادي

الدكتورة: بن بوعزيز اسية

رئيس اللجنة التنظيمية :

الدكتورة: عمورة حكيم

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 ترحم على
أرواح ضحايا العدوان الصهيوني على
غزة.

بالمدرج رقم 01-المبني الجديد على الساعة 09:00
حضوركم يشرفنا



الجلسة الأولى: من 09:30 إلى 11:30

رئيس الجلسة: أ.د/ ثابتى 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 وفقاً لتشريعات دولة الإمارات العربية المتحدة.
09:40	بلوم فاروق أ.د/ بوسلمة حكية أ.د/ الحاج لحضر	ممثل بنك التوفير والاحتياط. باتنة 1	واقع تمويل الرقية العقارية- دراسة حالة كتاب بنك باتنة.
09:50	د/ أوراغ ابراهيم	جامعة باتنة 1	التمويل العقاري بالجزائر في إطار الصيرفة الإسلامية.
10:00	كريمة بن شعبي	مدبرة 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 التروي المدعم 2 نموذجاً
10:30	د/ بومعراط العربي	ممثل البنك الوطني للإسكان وجامعة باتنة 1	مهام الصندوق الوطني للسكن في ظل تحوله إلى بنك للإسكان.
10:40	رحمني جموعي	ممثل صندوق الضمان والكافلة المتبادلة باتنة	دور صندوق الضمان والكافلة 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 والكافلة المتبادلة في الترقية العقارية.
12:30	د/ حكمة عمورة	جامعة باتنة 1	الحافظ على البعد الجمالي في عمليات التجديد العمراني
13:00	ط.د/ نايلي بلال	موق	دور الموثق في مجال الترقية العقارية.
13:20			المناقشة لمدة 40 دقيقة.

الورشة الحضورية

التوقيت	المتدخلون	الجامعة	عنوان المداخلة	رئيس الجلسة: د/ رقيق ليندة
12:00	د/ اسية بن بوعزيز	جامعة باتنة 1	المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري.	د/ رقيق ليندة
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/ جليلة مصعور مصعور فاطمة الزهراء	جامعة باتنة 1	دور صندوق الضمان والكافلة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية	
12:40	رزقي بثينة كريمة يحياوي	جامعة سوسة جامعة ورقلة	انتساب المرقي العقاري لصندوق الضمان والكافلة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية	
12:50	نizar بلال د/ الهدادي حداد	جامعة قالمة المركز الجامعي تيبارية	ضمانات حماية البيئة في مجال الترقية العقارية	
13:00	د/ أوراغ اسية د/ قادری نادیة	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	المتدخلون	التوقيت
عنوان المداخلة	الجامعة		
إشكالات نظام تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في الجزائر.	جامعة غليزان	د/ يوسفى محمد	12:00
أثر التنظيم القانوني لعقد حفظ الحق على فعاليته.	جامعة بسكرة	د/ بوستة إيمان	12:10
المسؤولية العشرية للمرقي العقاري.	جامعة قالمة جامعة سوسة - تونس	د/ مونة مقلاتي / مرابط رميساء	12:20
دور الأحكام القانونية لمنع الامتياز لعقارات الترقية العقارية ذات الطابع التجاري في تحقيق استدامة استغلال العقارات.	جامعة باتنة 1 جامعة باتنة 1	أ.د/ قسوري فهيمة / سليماني وسيم	12:30
الهيئات الضامنة للقرض العقاري.	المركز الجامعي ميلة	د/ مناع ابتسام	12:40
شروط الانتساب لمهنة المرقي العقاري.	المركز الجامعي بريكة	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/ زردم صورية	الورشة الثانية عن بعد: من 12:00 إلى 14:00	المتدخلون	التوقيت
عنوان المداخلة	الجامعة		
التطورات التشريعية في مجال الترقية العقارية في الجزائر وأثرها على المستهلك، والشفافية والاستثمار.	جامعة باتنة 1	د/ خليفة موراد	12:00
الضوابط القانونية للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري.	جامعة سكككدة	د/ حاجي كريمة	12:10
ضمانات عقد القرض العقاري كآلية قانونية لحماية المستهلك.	جامعة باتنة 1	د/ دقايشية زهور	12:20
المرقي العقاري كتدخل في نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.	جامعة باتنة 1 جامعة باتنة 1	د/ صورية زردم / نوال رية بن نجاعي	12:30
النظام القانوني لعقد حفظ الحق	جامعة باتنة 1	د/ لعويجي عبدالله	12:40
الترام المرقي العقاري بتسلیم السکن 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>

رئيـس الجلسـة: دـ/ بـخوش رـزـيق	الورـشـة الثالثـة عن بـعـد: مـن 12:00 إـلـى 14:00		
عنـوان المـدخـلة	الجـامـعـة	المـتـدـخـلـون	الـتـوقـيـت
ضمان العقار الصناعي كحافز لترقية الاستثمار.	جامعة أم البوقي	د/ بوسته جمال د/ بن طاهر أمينة	12:00
مفهوم الترقية العقارية ونطاقها في التشريع الجزائري.	جامعة غرداية	د/ حسان عبد الحاكم	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 تسيير 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 تموشنت جامعة مستغانم	د/ ميسوم فضيلة دـ/ واضح فاطمة	12:40
المستهلك وعقد بيع العقار على التصاميم: بحث عن تحقيق الأمان التعاقدـي.	جامعة باتنة 1	دـ/ سـارـة عـزـوز	12:50
مسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري.	جامعة سكيكدة	دـ/ بـريـك الطـاهـر	13:00
المناقشة لمدة 40 دقيقة.			

مداخلة من إعداد:

ط.د. بوزيان السعيد

الوظيفة: أستاذ مؤقت

التخصص: قانون مدنى

الجامعة: محمد بوضياف المسيلة

البريد الإلكتروني:

Bouzianesaid1974@gmail.com

رقم الهاتف: 0664.17.61.52

د. بوداود خليفة

الوظيفة: أستاذ مساعد "ب"

التخصص: قانون مدنى

الجامعة: الشهيد حمة لحضر-الوادي

البريد الإلكتروني:

samdoctorat2019@gmail.com

رقم الهاتف: 0674.61.92.25

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

تؤدي البنوك - باعتبارها أحد أهم آليات التمويل - دوراً إيجابياً في مجال التمويل العقاري، سعياً إلى إنجاح النشاط الاقتصادي والتمويلي للدولة، إلا أن هذا الدور الإيجابي للبنوك يصطدم بالتزامها بقواعد الحيطة والحذر في منح القروض، من خلال اشتراطها لضمانات مقابل منح القروض خوفاً من الوقع في أزمات مالية نتاج عدم ملاءة المقترض تجسيداً 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.

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

وإنجاحاً لسياسة التنمية الوطنية الشاملة وترقية الاستثمار في مجال السكن، كرست الدولة الجزائرية العديد من الوسائل التي من شأنها تحقيق اقتناء العقار في آجال معقولة وفقاً للمقاييس ومقتضيات البناء الحضري بما يحفظ سلامة الفضاء العمراني ويحقق آمال وططلعات المواطن، ولعلى من أهم هذه الوسائل في مجال الترقية العقارية نجد القروض العقارية التي تمنحها البنوك لتمويل المجال العقاري، سواءً 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 مصدراً للمشاكل المالية التي يمكن أن يقع فيها البنك، نتيجة المخاطرة التي يقوم بها عند تسليمها أمواله للغير لأجل محدد، لا سيما في المجال العقاري، حيث تمنح القروض وفق معايير بعضها يحدّها البنك المقرض، والبعض الآخر تحدّه القوانين المعمول بها.

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

وعلى هذا الأساس يمكننا طرح الإشكالية الآتية:

كيف يتم تسخير مخاطر القروض العقارية في البنك؟

للإحاطة بهذه الإشكالية ارتأينا معالجة الموضوع وفقاً 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 لابد من تحديدها كمدخل لهذه الدراسة، ويتعلق الأمر بمصطلح الترقية العقارية، القروض العقارية، المخاطر البنكية، قواعد الحبطة والحد.

1-مفهوم نشاط الترقية العقارية

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

1-1 تعريف الترقية العقارية

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

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

في حين عرّفها المرسوم 03-93 كما يلي: "يشمل النشاط العقاري على مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأماكن العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية الحاجات. يمكن أن تكون الأماكن العقارية المعنية مجال ذات الاستعمال السكني أو مجال مخصصة لإيواء نشاط حفي 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 تقاضي الانتقاد الموجه للتعريف الوارد في المادة الثانية من المرسوم التشريعي 03-93 سالف الذكر، الذي لم يفصل فيه بين الترقية العقارية والنشاط العقاري الذي يعد أوسع مجالا، حيث يشمل كل المعاملات والتصورات 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 التصورات ولا تتصب 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 يتعلّق بالترقية العقارية، في حين يستعمل مصطلح النشاط العقاري.

1-2 مراحل الترقية العقارية في الجزائر

مررت الترقية العقارية في الجزائر بعدة مراحل عرفت خلالها تطورا تدريجيا إلى أن أخذت تنظيمها الحالي، ويمكن حصر هذا التطور في ثلاثة 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 تحكم احتكارا تاما لإنجاز السكك، 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 81-01 المتعلق بالتنازل عن الأملك العقارية، والذي هدف من خلاله المشرع الجزائري إلى تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك سكن لائق⁸، لكن دون تجسيد فعلي لمصطلح الترقية العقارية، كون النصوص الصادرة في تلك الفترة تخلو الدولة وحدها مهمة البناء والتشييد لتلبية الطلب المتزايد على السكن، وذلك من خلال تدخلها عن طريق المؤسسات العمومية المتمثلة في دواوين الترقية العقارية والتسهيل العقاري، ومؤسسات ترقية السكن العائلي، إلا أن ذلك لم يكن كافيا في ظل تفاقم أزمة السكن، الأمر الذي أدى بالمشروع 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 بصدور 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 الأملك العقارية وتمويل البرامج السكنية¹⁰، رغم حصر مجال الترقية فيه على مجالات ضيقة تجسدت في قصره على المحلات السكنية الموجهة للبيع أساسا وجعل إنجاز المحلات التجارية والمهنية كاستثناء على قاعدة وجوب بيع كل ما تم تشييده، الأمر الذي أظهر محدودية تطبيق 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. ليتم الغاء هذا القانون بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالترقية العقارية سالف الذكر وذلك تماشيا مع التوجه الاقتصادي الجديد الذي عرفته 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 السككي 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 حكراً على الدولة وذلك تماشياً مع التوجه نحو اقتصاد السوق، حيث جاء هذا المرسوم بجملة من الأحكام أهمها:

- الغاء القيد الوارد على الإيجار في القانون المدني، وإلغاء التجديد الضمني وحق البقاء في الأماكنة واحتاطه بالعديد من الضمانات.

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

- الغاء التجديد الضمني وإنشاء حق الشفعة للمستأجر.

كما جاء هذا المرسوم لتقادي سلبيات القانون 86-07 من خلال اعتماده الترقية العقارية محوراً أساسياً له، كإطار قانوني جديد صدر من أجله سعياً 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 الفائض التي كانت نتاجاً عدم وجود سياسة واضحة ومتكلمة الجوانب والابعاد 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 الفقرة النوعية في المجال من خلال تطوير وتوسيع نشاط المرقبيين الخواص، وإبراز جميع الإجراءات الجديدة التي تم إغفالها في القوانين السابقة، سعياً 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 وتدعمها.

- تحديد قانوني أساسي للمرقبي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقبيين والمقتبسين.

- تأسيس امتيازات واعانات خاصة لمشاريع الترقية العقارية¹².

فالقانون 11-04 جاء أساساً لتنظيم العلاقات بين المرقبيين والمقتبسين، وذلك من خلال تحديد التزامات حقوق الطرفين ووضع ضمانات لحماية الراغبين في اقتناء السكنات وفرض عقوبات على المخالفين للتنظيم الخاص بهذا المجال¹³.

2-مفهوم القروض العقارية

سعياً 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، وتجسيداً 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 رسمياً.

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

وتبيّن 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 نقدى للمقرض أو أن يعد بتقديم ذلك المبلغ للمقرض، بعرض تمويل إنجاز المشاريع العقارية الموجهة أساساً للاستعمال السكنى أو اقتناء سكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة على أن يلتزم المقرض برد المبلغ النقدى عند انتهاء المدة المتفق عليها، مقابل فائدة".¹⁴

ليتضح من هذا التعريف ما يكتسيه 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 أحدى الصيغ المعروضة.¹⁵

2-2 أهمية القروض العقارية

تكتسي القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة بمجال السكن أهمية بالغة، من خلال دورها المنشعب والماس بالعديد من القطاعات، لا سيما مجال السكن الذي له تأثير على مختلف القطاعات، سواءً 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 حتماً لا تكفي لاقتناء سكن لائق في الحال، كما تتوفر في الوقت نفسه على دخل يسمح لها بتخصيص جزء منه لتسديد أقساط القرض مستقبلاً في حالة الحصول على قرض عقاري لتمويل سكنها، قد لا تملك هذه الأسر مدخرات 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 تكسيه قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل، الأمر الذي من شأنه النهوض بمستوى المعيشة للمواطن وبالتالي نجاح مخططات التنمية الاجتماعية للدولة.¹⁶

أما من الناحية الاقتصادية، فإن أهمية القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن تظهر من خلال ما تتحققه من تأثير إيجابي على العرض والطلب في مجال السكن، ذلك أن القروض التي يحصل عليها المرشون العقاريون الخاص لتمويل مشاريعهم حتماً 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، فضلاً 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 الاقتصادية.¹⁷

2-3 أنواع القروض العقارية

تقسم 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 مصدراً من مصادر تمويل المشروع العقاري على غرار المساهمة الشخصية للمسفيد من السكن، فهي قروض قد تصل إلى 80% من ثمن المسكن، كما أنها قروض طويلة الأجل ونسبة الفائدة فيها متغيرة، فضلاً عن أن تسديد قيمة القرض يكون على أقساط شهرية من دخل المستفيد، حيث تتراوح قيمة القسط الشهري بين 30% و40% من الدخل كحد أقصى¹⁸.

وقد تصل قيمة القرض المرتفعة، كونها تغطي أكثر من مسكن، كما أنها قروض قصيرة المدى، وأن نسبة بحجم المشروع وقيمة القرض المرتفعة، كونها تغطي أكثر من مسكن، كما أنها قروض قصيرة المدى، وأن نسبة الفائدة فيها متغيرة، فضلاً عن اشتراط ملكية المركي العقاري لقطعة الأرض أو القطع الأرضية محل إنجاز المشروع، وأن يكون المركي العقاري حائزًا على رخصة بناء وأن يقدم دراسة تقنية ومالية كافية عن المشروع ومتطلباته، وكذا المساهمة الشخصية للمركي التي تكون سابقة على استعمال أموال القرض¹⁹.

3-مفهوم المخاطر البنكية

تعتبر القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن من أكثر العمليات تعرضاً للمخاطر، وذلك بسبب تكلفتها وطول مدتها وتعلقها بقطاع حساس الذي يتميز بارتفاع الطلب على القروض العقارية نتيجة ارتفاع أسعار السكن، حيث أثبتت العادة المصرفية 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 عموماً أو المخاطرة الانقطاع في التوازن وحدوث تغيير ما بالمقارنة مع ما كان منتظراً، 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 والمأمولة".²⁰

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 معاكسية في محيط البنك".²²

3-2 أنواع المخاطر البنكية

تتعدد وتنتوء أخطار القروض العقارية، يهتم الاقتصاديون بدراستها والتفصيل فيها، وكذا كيفية إدارتها وتسويتها، 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، سواءً كان هذا السبب خارجياً يتعلق بالظروف الاقتصادية والاجتماعية

والسياسية للبلد والعامل الطبيعية، كتسريح العمال وإغلاق المؤسسات، أو داخليا يتعلق بالمقرض نفسه وبوضعيته المالية، كمرض أو حادث أو تقاعد قبل بلوغ السن القانوني، كأسباب يصعب الوقوف عليها مسبقا²³.

وقد عرف المشرع الجزائري الخطر بالمقابل في النظام رقم 11-08²⁴ المتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، وبالضبط في المادة 2/أ منه بنسها: "أ- خطر القرض: الخطر الذي يمكن التعرض له في حالة عجز طرف مقابل أو أطراف مقابلة تعتبر كنفس المستقدي...، كما حدد المقصود بالمستقدي في المادة 02 من النظام رقم 91-09²⁵ المحدد 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 للمقرض عن تسديد مبلغ القرض الكلي أو الجزئي مما يؤدي إلى الحق أزمة سيولة بالبنك، وخطر تجميد القرض الذي يتحقق في حالة عجز المقرض 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.

2-2-3 خطر السيولة

ويتحقق هذا النوع من الخطر في حالة الخطر بالمقابل، سواءً 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 بنسها: "...و- خطر السيولة: خطر عدم القدرة على الوفاء بالتزاماته أو عدم القدرة على تسوية أو تعويض وضعيته، نظراً لوضعية السوق، وذلك في أجل محدد وبنكافة 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 بتسلیم مبلغ القرض للمقترض³⁰.

4-مفهوم قواعد الحيطة والحدر

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

4-1 تعريف قواعد الحيطة والحدر

تناول التعريف القانوني لهذه القواعد، ثم التعريف الفقهي لها.

4-1-1 التعريف القانوني لقواعد الحيطة والحدر

لم يتطرق المشرع الجزائري -على غرار نظيره الفرنسي- إلى تعريف لقواعد الحيطة والحدر 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 11-03 المعدل والمتتم الإطار المرجعي لقواعد الحيطة والحدر، حيث نص في مادته 97 على ما يلي: "يتعين على البنوك والمؤسسات المالية وفق الشروط المحددة بموجب نظام يتخذ المجلس لاحترام مقاييس التسيير الموجهة لضمان سيولتها وقدرتها على الوفاء اتجاه المودعين والغير وكذا توازن بنيتها المالية..."³¹، كصلاحية منها المشرع لمجلس النقد والقرض لتحديد النظام المتعلق بقواعد الحيطة والحدر، وبيانه من خلال هذه المادة الهدف من هذه القواعد والمتمنى في حماية المودعين وكذا الحفاظ على استقرار النظام المالي.

كما أكدت ذلك المادة 99 فقرة 2 من نفس الأمر بنصها: "...ويمكن المحافظ أيضاً أن ينظم مساهمة جميع البنوك والمؤسسات المالية لاتخاذ التدابير اللازمة لحماية مصالح المودعين والغير وحسن النظام المالي 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 والمتتم، 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 تعتمدتها 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 والحدر

تعددت التعريف الفقهية لقواعد الحيطة والحدر، 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 يتحلى بها من يمارس المهنة المصرفية، فالتحلي بذلك الصفة أصبحت موجبة عليه التقييد بها لكي لا يقع فيما يمكن أن يؤدي إلى مساعلته"، 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 المالي ككل".

ليتبين من خلال هذه التعريف الفقهية الطابع الوقائي لقواعد الحيطة والحدر وذلك بتركيزها على الحماية الازمة للنظام المالي بصفة عامة ووقايتها من المخاطر البنكية، فضلاً 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 عموماً كعملية من العمليات المصرفية، وبالرجوع إلى قانون المالية التكميلي لسنة 2009³⁵ وبالضبط في المادة 75 منه نجد أن المشرع قد تدخل لتحديد وحصر نوع القرض الذي يسمح للبنك بتقديمه وجعله قرضاً عقارياً، بما يسفر عن اتجاه إرادة السلطات العمومية إلى تركيز عملية الإقراض المالي في مجال الترقية العقارية تطبيقاً لأحكام المادة 02 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر، والذي يؤكد على ضرورة استعمال كل الوسائل لأجل تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعمها، الأمر الذي يفصح عن الدور الهام الذي تلعبه البنوك لإنجاح سياسة الترقية العقارية كممول رئيسي لهذه الأخيرة.

إلا هذا الدور الفعال والهام للبنوك في هذا المجال-كمؤسسات مصرفيه-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 تأكيد 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 ملاعته المالية، في إطار السعي الدائم للبنوك لحفظ على استقرارها المالي وحماية نفسها من خطر التغير المالي.
 - تحديد تكلفة المخاطرة لدرء الأزمات المالية المحتملة.
 - دراسة مدى ملائمة طالب القرض وقدرته على التسديد عند حلول الأجل تقادياً لمواجهة خطر الزبون.
 - تحديد سعر الفائدة على القروض وفقاً لسعر السوق الذي يحدد البنك المركزي سقفه الأعلى³⁷.
- إضافة لهذه الاحتياطات التي يتخذها البنك، فإنه يتشرط أيضاً ضمانات مقابل القرض، وقد تكون هذه الضمانات عينية من رهن رسمي لأصول المتعامل معه مقابل القرض، ورهن حيادي، 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 عموماً.

أما في مجال القرض العقاري، فإن الضمانات الأكثر استعمالاً هي الرهن الرسمي والكافالة، إضافة إلى ضمانات أخرى تتمثل في التأمين، كالآيات تلجم إليها المؤسسات المقرضة لمواجهة خطر عدم التسديد، وفي المقابل تتخذ هذه المؤسسات مجموعة من الإجراءات لمواجهة خطر نقص السيولة، وسوف نفصل ذلك كما يلي:

1-الضمانات القانونية المعتمدة لمواجهة خطر عدم التسديد

ستتناول من هذه الضمانات عقد الرهن الرسمي، ثم عقد التأمين كأحد أهم الضمانات التي تلجم 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 والمقرضين في مجال النشاط الاقتصادي عموماً ونشاط الترقية العقارية بصفة خاصة، وذلك بالنظر إلى ما يوفره للمقرض من إمكانية الاحتفاظ بحيازة العقار المرهون وفي المقابل ما يحققه للبنك من أمان في حالة عدم تسديد المقرض لدینه.

1-1-1 مفهوم الرهن الرسمي

عرفت المادة 882 من القانون المدني الجزائري الرهن الرسمي على أنه عبارة عقد يكتسب بموجبه الدائن حقاً عينياً على عقار يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التالين 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 معيناً بالذات تعيناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه، على أن يرد هذا التعين في عقد الرهن ذاته، أو في عقد رسمي لاحق تحت طائلة البطلان. كما تحدد المادة 883 من القانون المدني الجزائري دائماً الطرق التي ينعقد بها الرهن الرسمي وهي إما وفق عقد رسمي عند الموثق، أو بناءً على حكم قضائي، أو بمقتضى القانون³⁹. وطبقاً لنص المادة أعلاه فإن الرهن العقاري ينشأ بإحدى الطرق الثلاث⁴⁰:

الأولى: تعتبر اختيارية كونها تتم بموجب اتفاق حاصل بين أطراف التعاقد، وطبعاً بعد استيفاء شروط قانونية محددة ويسمي "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، فضلاً عن شهره على مستوى المحافظة العقارية، على أن يتم تجديد هذا التسجيل كل عشر سنوات⁴¹.

الثانية: هي طريق الرهن القانوني، ويسمي كذلك كونه ينشأ بناءً على نص قانوني، من قبيل الرهن الناشئ لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المادة 175 من قانون المالية لسنة 1983 ضماناً 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 ثلاثة سنوات.

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 تحويله الدائن حق تتبع العقار في أي يدّ كان متى تصرف المدين الراهن في العقار المرهون.

إلا أن هذا الضمان لا يخلو من بعض المخاطر التي من شأنها أن تقص من فعاليته، لا سيما ما تعلق بملكية الراهن للعقار المرهون، فقد تكون هذه الملكية مثلاً بموجب عقد البيع على التصاميم، وما ينتج من مخاطر عن تصرف المدين الراهن في العقار المرهون، فمثى تم عقد الرهن الرسمي بعد إبرام عقد البيع على التصاميم مباشرةً، 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.

فضلاً عن خطر تصرف المدين الراهن في العقار المرهون، والحديث هنا طبعاً عن الرهن الرسمي الذي يُعقد في مجال نشاط الترقية العقارية الذي يكون فيه القرض موجهاً 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 الضرر 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 المرتهن، الأمر الذي يعتبر اخلالا من جانب الراهن بالتزامه بضمان الرهن، مما يتربّع عنه سقوط الأجل وحلول الدين فوراً وبعد إضعافاً للتأمينات.

ومن هذه المخاطر أيضاً ما يتعلّق بحق الدائن المرتهن في حالة تزاحم بعض الديون الممتازة، حيث تتأخر مرتبة الدائن المرتهن عن أصحاب حقوق الامتياز⁴³ بقوّة القانون، الأمر الذي يُعدُّ خروجاً عن مبدأ الأسبقية في القيد⁴⁴، كما أن ما يرد من قيود على حق الدائن المرتهن 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 لاشترط تملك العقار المرهون في حالة عدم وفاة المدين الراهن، وكذا منعه أيضاً اشتراط بيع العقار المرهون دون اتباع الإجراءات القانونية⁴⁵، مما يشكّل قيوداً على المرتهن.

2-1 عقد التأمين

بعد التأمين على القرض العقاري من بين أهم الضمانات-على غرار الرهن الرسمي-التي تشرطها البنوك المانحة للقروض العقارية على المقترضين لتمويل مشاريعهم السكنية، وآلية حماية بامتياز للبنوك في هذا المجال، بالنظر لما يوفر هذا النوع من التأمين من حماية ضد خطر عدم وفاة 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

عرف 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 دفعه مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن".

أما التأمين على القرض العقاري، فعن المشرع لم يعرّفه تاركاً ذلك للفقه، فعرّفه 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 بتعطية 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 لأساط محددة لفائدة المؤمن دفعه واحدة أو دورية"⁴⁷، أو هو: "ضمان المؤمن للمخاطر التي يتعرض لها البنك كخطر الإعسار المؤقت والنهائي للمقرض 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 يتعلّق 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 تعلّق 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 الأموال⁵¹، والذي يهدف إلى حماية الأموال والممتلكات ضد الأخطار التي قد تتعرض لها، وهوأشمل أنواع التأمين وأوسعها، كونه يشمل التأمين على الأموال الخاصة وال العامة، حتى الدولية، حيث تشرط مؤسسة القرض هذا النوع من التأمين كضمان للحصول على أموالها في حالة تعرض العقار المرهون للخطر، تجنبًا لمخاطر عدم التسديد⁵².

2- الإجراءات القانونية المعتمدة لمواجهة خطر نقص السيولة

يعتبر خطر نقص السيولة من أهم المخاطر التي تهدد البنوك نتيجة منها للفروض العقارية، مما يدفع بالبنك المقرض إلى الافتراض 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 الراهنية^{*}، مكان لتداول أوراق أو سندات تشمل ديون أو قروض رهنية لمواجهة ندرة رؤوس الأموال البنكية الموجهة لتمويل السكن، حيث تتكلف هذه السوق بعمليات إعادة تمويل القروض العقارية، وذلك عن طريق هيئات مالية متخصصة في إعادة التمويل الرهني ن تجسست في الجزائر من خلال شركة إعادة التمويل الرهني، كآلية من الآليات الحديثة لتوفير السيولة⁵³.

أما الثانية فتتمثل في فكرة "التوريق"، كآلية لإعادة تمويل القروض الراهنية، من خلال قيام بنك أو مؤسسة مالية بمنح قروض عقارية للأفراد الذين يرغبون في امتلاك سكن جديد أو قديم أو ترميم، وبعد تقديم الضمانات الالزامية 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.

ختاماً نخلص إلى أن نجاح مشاريع الترقية العقارية مرتبط أساساً بالتمويل، كعنصر فعال وأساسي للنهوض بمشاريع الترقية العقارية على أحسن وجه، فبعد أن كانت الدولة هي الممول الوحيد لهذا القطاع، شهدت الترقية العقارية انفتاحاً ملحوظاً 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 دوراً أساسياً من جانب التمويل، حيث أصبحت مطالبة اليوم مطالبة بتسهيل تمويل عمليات الترقية العقارية، من خلال توفير المناخ المناسب لإقناع طالبي السكن على اقتناء العقار، دون التخوف من العقبات المالية

لكن على الرغم من الأثر الإيجابي لسياسة 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 يخفى تحفظ البنوك اتجاه العملية باعتبارها مؤسسات مصرافية ملزمة باحترام قواعد الحيطة والحذر في منح القروض عموماً والقروض العقارية خصوصاً، 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 والمقرض، تحدد شروط القرض والضمانات الالزمة لذلك، وتتنزع عن العقد صفة الإذعان وتجعل منه عقداً رضائياً، وذلك من خلال تمكين المقرض من المشاركة في وضع شروط عقد القرض، سعياً 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 والملاعة المالية للمقرض.

- 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.

- ¹ أحمد النوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 4، جامعة عمار ثيبي، الأغواط، الجزائر، 2019، ص 241.
- ² عزيز بابي بزيدي، 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 11/04/1993.
- 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 01-81 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 والتسهيل العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر عدد 06، المؤرخة في 1981.
- ⁹ عزيز بابي بزيدي، 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 ثيبي، الأغواط، الجزائر، 2019، ص 238.
- ¹² أنظر 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 بوزة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خضر، بسكرة، الجزائر، 2016-2017، ص 248.
- ¹⁵ سفيان زغدي، 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 بوزة، المرجع السابق، ص 250.
- ¹⁷ أنظر إيمان بوزة، المرجع نفسه، ص 250. وأنظر أيضاً في الصدد —، مقال منشور بمجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، العدد الثالث، السنة السابعة، 2015، ص 179.
- ¹⁸ إيمان بوزة، المرجع السابق، ص 254 وما بعدها.
- ¹⁹ إيمان بوزة، 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 التسهيل، فرع مالية المؤسسات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسهيل والعلوم التجارية، جامعة بومرداس، الجزائر، 2008-2009، ص 22.
- ²¹ إيمان بوزة، المرجع السابق ص 269.
- ²² آسيا قاسيمي، المرجع السابق، ص 23.

²³ ابتسام طوبال، تقدير 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 التسبيير، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2004-2005، ص 125.

²⁴ النظام رقم 11-08 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 تسبيير المصارف والمؤسسات المالية، ج ر عدد 24، المؤرخة في 29/09/1992.

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

²⁷ آسيا قاسيمي، المرجع السابق، ص 66.

²⁸ سفيان زغidi، المرجع السابق، ص 39.

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

³⁰ إيمان بوستة، المرجع السابق ص 270.

³¹ أنظر المادة 97 من الأمر 11-03 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 11-03.

³³ النظام رقم 91-09 المؤرخ في 14 أوت 1991، يحدد قواعد الحذر في تسبيير 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 مريمي، بازل 2 وتسبيير 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 التسبيير، قسم علوم التسبيير، جامعة فاس، 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 يرخص للبنوك بمنح القروض للأفراد إلا في إطار القروض العقارية. تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم".

* دعوة لتسهيل منح القروض العقارية للأسف تُثبّت 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 والمقرض، وتجعل منه عقدا رضائيا تراعي 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 دریاس، 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 فيلالي، تسبيير مخاطر القروض البنكية في ظل المعايير الاحترازية الجديدة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص علوم مالية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسبيير، جامعة جيلالي ليابس، سيدى بلعباس، الجزائر، 2016-2017، ص 71.

⁴¹ انظر المادة 1/96 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

⁴² نص المادة 894 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

⁴³ انظر نص المادة 3/986 من نفس الأمر.

⁴⁴ نصي المادتين 982 و 983/1 من نفس الأمر.

⁴⁵ انظر المادة 1/903 من نفس الأمر.

⁴⁶ الأمر 95-07 المؤرخ في 25/01/1995، المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13، المؤرخة في 08/03/1995.

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 يحيى 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 بحى، جيجل، الجزائر، 2020، 41.

⁴⁹ انظر المادة 1/60 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، سالف الذكر.

⁵⁰ انظر المادة 65 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، سالف الذكر.

⁵¹ انظر المادة 1/30 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، سالف الذكر.

⁵² انظر أكثر تفصيل محمد يوسفى، 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 إنشاء هذه السوق في الجزائر سنة 1997 وبروز شركة إعادة التمويل الرهنى لأسباب عديدة منها تفاقم أزمة السكن، والخوف من عجز البنوك عن تقديم قروض طويلة الأجل، خاصة في ظل نجاح التجارب الأجنبية في مجال إعادة التمويل الرهنى، حيث ظهر هذا النوع من الشركات في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1930 من خلال "البنك الفيدرالى لتمويل السكن" يعتمد على نظام التسهيلات المالية، كما ظهرت في فرنسا سنة 1985 من خلال "صندوق إعادة تمويل الرهون CRH".

⁵³ انظر أكثر تفصيل سفيان زغidi، المرجع السابق، ص 81 وما بعدها.

⁵⁴ سفيان زغidi، المرجع نفسه، ص ص 91-92.