

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

عنوان المذكرة

التمويل العقاري و الهيئات المرافقة له

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر

فرع القانون العقاري

الأستاذ المشرف:

- س.ع.ش. ———— اوش

من إعداد الطالب:

- ربيع عبد الباقي

لجنة المناقشة

-
-
-

السنة الجامعية : 2014 / 2015 م

إن مشكل السكن من العضلات التي تعاني منها معظم الدول وخاصة الدول النامية .حيث للسكن دور هام في الإستقرار الإجتماعي ،لهذا تحرص الجزائر كغيرها من الدول على توفير سكن لائق لمواطنيها، و لذلك اعتمدت سياسات عديدة اختلفت حسب المراحل التي مرت بها البلاد.

ففي ظل الإشتراكية تولت الدولة بمفردها إنشاء السكنات و تمويلها من خلال مؤسسة عمومية لإنجاز السكنات إلا أن ذلك لم يؤدي الى نتائج إيجابية و قد إتجهت سياسة الدولة بعد ذلك الى سياسة أخرى ظهرت في دستور 1989 حيث إنتهجت الجزائر لتخفيف العبئ الملقى عليها سياسة الترقية العقارية و ذلك بفتح المجال أمام جميع المتعاملين العموميين أو الخواص و بقي تدخل الدولة موجها الى نوعين من شرائح المجتمع فقط، وهي الشرائح الإجتماعية المعوزة و المتوسطة الدخل.

حيث تقوم الدولة بإنجاز سكنات إجتماعية ممولة من ميزانية الدولة و تمنحها للأشخاص المنتمين الى النوع الأول من الشرائح و يتم إستغلالها على أساس عقود إيجار بتكلفة شهرية معتدلة.أما بالنسبة للنوع الثاني من المستفيدين من دعم الدولة الذي يكون في شكل مساعدات مالية عمومية غير قابلة للتسديد تمنح عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

و في هذا الصدد سنسلط الضوء على المساعدات المالية التي تمنحها الدولة للفئات المتوسطة الدخل نظرا لإتساع هذه الشريحة.حيث يلعب التمويل دورا أساسيا في عملية التنمية الإقتصادية و الإجتماعية ، إذ بدونه لا يمكن اقامة المنشآت و المشاريع الإنتاجية و الخدماتية ، فالتطورت التكنولوجية والإقتصادية ، أعطت التمويل و الإئتمان أهمية كبيرة وواضحة من خلال قدرته على توفير الأموال اللازمة و تعبئتها للقيام بممارسة الأنشطة الإنتاجية وتلبية مختلف الإحتياجات للأفراد.

مقدمة عامة

و التعامل مع الخواص فيما يتعلّق بالقروض يعتبر ثقافة جديدة يجب تنميتها في المحيط المصرفي في الجزائر، إذ بدون ذلك لا يمكن ترقية الخدمات المصرفية و تسهيل المعاملات المالية ومن ثم الإستعداد لمواجهة المنافسة الخارجية في ميدان الخدمات المالية.

-أهمية الموضوع :

تظهر أهمية البحث في كون أزمة العقار و السكن أصبحت محل اهتمام الدولة والمواطن معا، و لذلك يجب التفكير في سياسة واضحة المعالم تسمح بتفاعل كل الأطراف لحلّ هذه الأزمة خاصة القطاع المصرفي الذي ظلّ طيلة الفترة الماضية ما عدا الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الذي كان محتكرا لتمويل قطاع العقار إلى جانب الدولة.

-أسباب إختيار الموضوع :

✓ لسبب شخصي (ذاتي) : بصفتي موظف و مستفيد من صيغة السكن المدعم ارتيتت الى ان أبحث في هذا الموضوع لكي أعرج عن ماهية التمويل و ماهي الهيئات التي ترافق هذا التمويل.

✓ لسبب موضوعي :تطرقنا للموضوع لمعرفة كيفية الإستفادة من صيغ التمويل و ما هو الإطار القانوني الذي تنحصر فيه هذه الإعانات التي تقدمها الدولة.

-المنهج المتبع :

و لتحليل موضوعنا اعتمدنا المنهج الوصفي الذي يسمح بدراسة مختلف العمليات و القواعد والإجراءات التي تقوم بها الهيئات التي تمثل التمويل العقاري. ففي هذا الصدد يمكن أن نبين الأساليب التي من شأنها أن تخفّف من حدة الأزمة و تسمح للمواطنين بالمساهمة الفعالة في انجاز سكناتهم و عدم ترك الدولة الممول الوحيد لهذا القطاع.

- الإشكالية و التساؤلات القانونية:

*إن مشكل تمويل العقار العمراني يطرح تساؤلات عديدة منها :

- ما هو التمويل و ما هدفه ؟ كيف يتم تمويل العقار ؟ من المستفيد من التمويل ؟

بعد هذه التساؤلات يمكن أن نطرح الإشكالية و نقول :

- ما هي طرق و صيغ التمويل العقاري ؟ و ما هي الهيئات التي تمثله ؟

وللوصول إلى دراسة كل ذلك يمكن تقسيم هذا الموضوع إلى فصلين:

الفصل الأول : نتناول فيه ماهية التمويل العقاري من خلال تبيان مفهومه و التطرق إلى الصيغ المنتهجة في

التمويل العقاري لدى البنوك التجارية.

أما الفصل الثاني : فقد خصصناه لهيئات التمويل العقاري المتمثلة من ناحية في هيئات مأنحة للتمويل و من

الناحية ثانية هيئات ضامنة و كذلك دراسة القواعد المطبقة على عملية منح التمويل العقاري ، لنصل في

الأخير و ننهي بحثنا بخاتمة نوجز فيها أهم النقاط و النتائج التي وصلنا إليها بعد هذه الدراسة، كما نوهنا إلى

بعض المسائل و الإقتراحات التي يجدر الوقوف عليها.

إن كل عملية تنمية تتطلب من كل دولة أن توفر الغطاء المالي لها، لهذا نجد أن المال هو أحد الدعائم الأساسية التي تقوم عليها هذه التنمية لمختلف جميع المشاريع من أجل الحصول على سلعة أو منتج على شكل أراضي أو مباني أو مختلف المنقولات⁽¹⁾.

ويلعب التمويل دورا أساسيا ، في عملية التنمية الاقتصادية و الإجتماعية فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد و الهيئات من إنتهاج سياسة الإقتراض من البنوك والمؤسسات المالية⁽²⁾.
 إذ أن طابع الإستدانة السائد في بلدنا يضيف على القرض المصرفي دورا رندا في التمويل المحلي مع وجود عاميلان إثنين يحددان عرض القروض هما : السيولة النقدية ، وكلفة القروض العمومية التي تمثل من السوق ما نسبته 95% وقد رفعت من حجم قروضها بنسبة 24% لفائدة القطاع الخاص و نسبة 1.6% لفائدة القطاع العمومي.

على الرغم من المساهمة الضعيفة للبنوك في نشاط تقديم القروض خلال سنة 2004 ، فإن هذا الجهد يبقى غير كافي بالنظر الى اهمية الموارد التي تتوفر عليها البنوك .
 على ان الزيادة الضئيلة على مستوى القروض المخصصة للاقتصاد 11.6% في مواجهة تطور الإيداع الداخلي، وفي سنة 2000 ، تاكد ضعف اقحام البنوك بصفة عامة في تمويل الاقتصاد⁽³⁾ .

(1) حسن أحمد توفيق، التمويل والادارة المالية في المشروعات التجارية ، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي ، مصر 1992-1993 ص 03.

(2) هيفم صاحب عجم ، نظرية التمويل الجزئي 11 ، دار زهران للنشر والتوزيع الاردن ، 2001 ، ص 29.

(3) المجلس الإقتصادي و الإجتماعي، لجنة التقييم، مشروع تقرير حول حول الصرف الإقتصادي والاجتماعي، للسداسي الثاني من سنة 2004، الدورة 26، جويلية 2005 ص 33-34. (الرابط الألي، للموقع الرسمي للمجلس،

<http://www.cnes.dz/ar/evenement.php>

حيث أن العقار يعتبر سلعة خاصة، كما يعتبر الإسكان خدمة متميزة بخصائص قد لا تشاركها فيها باقي الخدمات ، فمن الزاوية الفنية يجمع الإستثمار العقاري بين الجانبين المالي و الهندسي في وقت واحد:

* فمن الجانب المالي يعتبر سوق العقار سوقاً ممتصاً لرأس المال و تعتمد على تمويلات طويلة الأجل (1) ، ومن جهة أخرى فقد أجمع خبراء اقتصاديون من الجزائر و كندا الذين بحثوا اشكالية تمويل الحصول على سكن في الجزائر على أن الظرف الإقتصادي جد مناسب لبعث التمويل العقاري في صيغة القروض العقارية ليسع أكبر عدد ممكن من الأسر الجزائرية التي تبحث عن حلّ مناسب لتمويل العقار من خلال اللجوء الى القروض الرهنية التي تتم مباشرة بين المواطن أو أي الشخص (سواء أكان شخصا طبيعيا أو معنويا) وأي بنك يختاره في الساحة المالية(2).

و من هنا ان ينشأ إتفاق التمويل العقاري بين الممول (البنك العقاري أو أي مؤسسة مالية) و المشتري أو المستثمر في غير حالة الشراء .

لذلك تبدو ضرورة التطرق في هذا الفصل لمفهوم التمويل العقاري و صيغة على النحو التالي:

المبحث الاول: مفهوم التمويل العقاري .

المبحث الثاني: صيغ التمويل العقاري.

(1) بشير مصيطفي، الاستثمارات العقارية، جريدة الشروق العدد 1882 ، الخميس 04 جانفي 2007 ص90
 (2) عبد الوهاب بو كروح، " البنوك تنطلق في منح القروض العقارية " مجلة مال واعمال - تصدر عن الخلدونية للاتصال والبحوث والدراسات ، الجزائر، سبتمبر 2006، ص06

المبحث الأول: مفهوم التمويل العقاري

من خلال إشكالية العقار ، فان ضخامة المشاكل التي تطرح وأهمية رهانات الإقليم و التنمية الاقتصادية في سياق دولي و وطني جديد تتطلب من الدولة دوراً ريادياً يتمثل في تحديد الاستراتيجية و حصر حدود تدخل الفاعلين المحليين و الاعتراف باختصاصاتها و تحديد العلاقة مع كل واحد من هاؤلاء الفاعلين⁽¹⁾. و مشكلة العقار لا تعتبر وحدها فقط من المشاكل الرئيسية التي يجب على السلطات العمومية ان توليها العناية الكاملة من اجل مشكلة السكن في الجزائر، بل هناك مشكلة اخرى تتمثل في التمثيل من طرف الجهاز المصرفي⁽²⁾. فالتمويل العقاري و عملية الاستفادة منه تواجه منذ الفترة الانتقالية عراقيل مرتبطة اساسا بتشكيلة النظام المالي و البنكي للجزائر و انتشار ظاهرة المزايدات و المحابات و البيروقراطية⁽³⁾. حيث ان التمويل العقاري في مجال شراء العقارات يتم بموجب اتفاق تمويلي بين الجهة الممولة و المشتري و بائع العقار⁽⁴⁾.

ولتحديد مفهوم التمويل العقاري لابد من التطرق الى:

- تعريف التمويل العقاري و اهميته في المطلب الاول .
- خصائص التمويل العقاري و طبيعته في المطلب الثاني .

(1) المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي ، الفوج المتخصص في السكن، مساهمة في مشروع الإستراتيجية للسكن، التقرير رقم 2 ، ص 42 من الرابط الألي الرسمي، <http://www.cnes.dz/ar/evenement.php>

(2) عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 15.

(3) المجلس الإقتصادي و الإجتماعي ، لجنة التقييم، مشروع التقرير التمهيدي حول الظرف الإقتصادي ديسمبر 2004 و الإجتماعي، السادسي الأول 2004 ، ص 34. <http://www.cnes.dz/ar/evenement.php>

(4) أنور طلبية، شرح قانون التمويل العقاري ، المكتب الجلمعي الحديث، مصر، 2005 ص 32 .

المطلب الاول : تعريف التمويل العقاري و اهميته

إن أزمة القطاع العقاري التي تعددت الدراسات والبحوث على تحليلها ورصد ابعادها، اصبحت الدافع الرئيسي لاغلب الدول لإصدار قانون التمويل العقاري الذي يعتمد في مضمونه على وضع آلية للتمويل العقاري بهدف توسيع قاعدة الشرائح الإجتماعية المستفيدة من التمويل وتفعيل حركة الأنشطة العقارية وشركاتها بالسوق لتوفير السهولة لهذه الشركات وتيسير الأمر عليها لتسديد مستحقاتها للبنوك (1).

كما تولى العديد من الحكومات نشاط الإسكان و للتمويل العقاري أهمية كبيرة .

لهذا نتعرض بالدراسة لهذا المطلب لتعريف التمويل العقاري (الفرع الاول) وتبيان أهميته (الفرع الثاني).

الفرع الاول : تعريف التمويل العقاري

إن تعريف التمويل العقاري يندرج ضمن نسق يجمع بين مصطلحي التمويل من جهة والعقار من جهة اخرى.

أولا : - تعريف التمويل :

لغة: التمويل مشتق من المال، جاء في لسان العرب: وملت بعدنا تمال " وملت وتمولت كله كشر مالك " (2).

و جاء في القاموس المحيط نفس المعنى: ملت تمال وملت وتمولت و استملت : كشر مالك وملته بالضم اعطيته

المال.

(1) شوقي باهر ، قانون الرهن العقاري ، إنجازات سكانية مستمرة، بدون طبعة ، المركز المصري لحقوق السكن ، القاهرة ، مصر ، 2002

ص106.

(2) ابن منظور ، لسان العرب ، الجزء 11 (مادة 11) دار صادر للطباعة وانشور لبنان ، 1956، 97ص .

* كما يعرف التمويل من الناحية الاقتصادية كالاتي :

" عندما تريد منشأة زيادة طاقتها الإنتاجية أو إنتاج مادة جديدة أو إعادة تنظيم أجهزتها فإنها تضع

برنامجا يعتمد على الناحيتين التاليتين :

– الناحية المادية : أي حصر كل الوسائل المادية الضرورية لإنجاح المشروع : عدد وطبيعة الأبنية

الألات ،الأشغال و اليد العاملة .

– الناحية المالية : تتضمن تكلفة و مصدر الأموال و كيفية إستعمالها وهذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل⁽¹⁾

وعليه فالتمويل هو الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها طالب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف

انواعها بل ايضا الأفراد و الأسر و الدول.

ومسؤولية الممول تتمثل في محاولة التأكد من حسن تدبير المتحصلات والمدفوعات حيث يتدبر دائما دائما

المال للوفاء بالمدفوعات اللازمة كلما ظهرت وعندما تتساوى المتحصلات والمدفوعات فلا مشكلة في ذلك⁽²⁾.

وباختصار فان التمويل يعني التغطية المالية لاي مشروع او عملية اقتصادية⁽³⁾.

وعليه فالتمويل هو الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها طالب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف

انواعها بل ايضا الأفراد و الأسر و الدول.

(1) عبد المجيد فادي، تطوير صيغ التمويل القصير الأجل للبنوك الإسلامية مع دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية، الطبعة 01،

المطبعة العمومية ، عنابة ، الجزائر، 2002 ، ص 37

(2) الحاج طارق، مبادئ التمويل ، الطبعة 01، دار الصفاء للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2002 ، ص 22 و 21 .

(3) سليمان ناصر، مبادئ التمويل في عمليات البنوك الإسلامية " الملتقى الدولي حول أخلاق الاسلام و اقتصاد السوق، المجلس الإسلامي

الاعلى ، الجزائر، 29/03/2006 ، ص 02.

ثانيا : المقصود بالعقار

يعرف العقار لغة على انه: كل شيء مستقر بجزء ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف و العقار كل مال ثابت

له اصل كالارض والدار.

والعقار الحر ما كان خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم يسمى ريعا العقار ، كما يعرف العقار قانونا بانه الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه الى مكان اخر بدون تلف (1).

فالعقار خلافا للمنقول يعد بطبيعته قابلا للنقل والحركة، لذلك نجد ان المشرع الجزائري قد ميز في قانون الاجراءات المدنية بين المنقول والعقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي ، فترجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية العقارية في محكمة موطن العقار ، لان هذا الاخير يتميز بوقع قار وثابت . اما في المواد المنقولة فالمحكمة التي يؤول اليها الاختصاص هي محكمة موطن المدعي عليه ، لان المنقول ليس موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان لآخر (2).

اما فيما يخص الملكية العقارية فقد عرفها المشروع الجزائري في المادة 27³، من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري .

(1) محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام 1985 ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، ص206، أنظر كذلك نص المادة 683 من التقنين المدني الجزائري.

(2) هدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دارهومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2002، ص93.

(3) راجع نص المادة 08 من التقنين الاجراءات المدنية التي تنص على انه "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و / او الحقوق العينية من اجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها او غرضها . " وهو تقريبا نفس التعريف الذي اوردته المادة 674 من التقنين المدني الجزائري بنصها "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الاشياء بشرط ان لا يستعملها استعمالا تحرمه القوانين والانظمة كما عرفت الملكية العقارية المادة 02 من القانون المذكور أعلاه.

فالملكية العقارية اذا لاتعدو سوى ان تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها ان يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والانظمة المعمول بها .

ومن هنا فإن نقل الملكية العقارية معناه انتقال تلك السلطة من شخص الى اخر وفقا للقانون.

و بالرجوع الى قانون التوجيه العقاري نجد في نصه باللغة العربية ما يفيد ان العقار المبني او العقار الفضاء

يصطلح على تسميته في النص باللغة الفرنسية **Bien bati et bien non bati**

و بعد محاولة تحديد تعريف لكل من مصطلحي التمويل من جهة و العقار من جهة اخرى : يمكن القول ان التمويل العقاري يقصد به وضع إطار قانوني عملي و واقعي لعملية إقراض الأموال لإستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات ، ييسر تلك الاجراءات المتصلة بهذا النشاط و يقيم . توازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة (1).

و التمويل العقاري هو تلك العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن و الوحدات الإدارية و المنشآت الخدمية و مباني المحلات المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان حق الإمتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول (2).

فالتمويل العقاري هو عملية مالية و إئتمانية ، وهو بهذا الوصف له طابعه القانوني ، المميز كما نجد ان له جوهره الإقتصادي الخدد و هو ما يقتضي إعطائه تعريفا منضبطا ، بحيث يحدد ذاتيته الخاصة به و يميزه عما قد يختلط به من نظم أخرى قانونية ،

(1) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه ، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر ، 2003 ، ص 03.

(2) قديري عبد الفتاح الشهاوي ، دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف ، موسوعة التمويل العقاري ، مصر ، 2004 ، ص 12 .

(3) ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري " دراسة في احكام قانون التمويل العقاري و التشريعات المقارنة" ، دارالجامعة الجديدة ، إسكندرية - مصر، 2007، ص 09-10.

أو اقتصادية ورغم وجود عدة تعريفات لإتفاق التمويل العقاري منها ما يوسع هذا التمويل ومنها ما يحدده إلا أنه ما يجمع هذه التعريفات هدف واحد ألا و هو المجال العقاري وبالتحديد العقارات المبنية .

اما فيما يخص الإطار التشريعي لتعريف التمويل العقاري فإن المشرع الجزائري لم يتبين قانونا للتمويل العقاري مقارنة مع النظم القانونية للدول الأخرى.

وهذا ما جعل الدول تتوجه بسياسة جديدة تمكن من إتاحة الفرصة للمؤسسات المالية لتوفير المسكن بالتملك، ومن أجل تحقيق ذلك وضعت الآليات الفنية والقانونية والعديد من الإجراءات التي تستهدف تشجيع التمويل العقاري إضافة إلى القواعد المنظمة لإتفاق التمويل العقاري باعتباره الآلية القانونية التي تحكم العلاقة بين الأطراف المختلفة موضوع التنفيذ بصدور القانون رقم 148 لسنة 2001 المنظم للتمويل العقاري ، وتليه اللائحة التنفيذية الصادرة في 09 ديسمبر 2001 ، ثم قرار رئيس الجمهورية القاضي بإنشاء الهيئة العامة لشؤون التمويل للإستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن و الوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المجال المخصصة للنشاط التجاري و ذلك بضمان حق الإمتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون ويطلق على هذا التمويل اسم التمويل العقاري وعلى ذلك ضمان اسم الضمان العقاري وعلى العقار المحمل بحق الإمتياز أو بالرهن الرسمي أو بغير ذلك من الضمانات اسم العقار الضامن و على المشتري أو من حصل على التمويل في غير حالة الشراء اسم المستثمر ويعفى قيد هذا الضمان وتجديده و شطبه من جميع الرسوم والمصروفات (1).

(1) مراد عبد الفتاح ، الموسوعة العقارية ، منشأة المعارف ، مصر ، 2004 ، ص 41

نجد كذلك في القوانين الأخرى التي تعني دول أخرى نأخذ منها القوانين الفرنسية الموجهة الى العقار و التي منها القانون الفرنسي الصادر في 10/01/1978 المتعلق بالقرض الاستهلاكي على التمويل العقاري، وهذا القانون عدل بالقانون الصادر في 13/07/1979 الخاص بتبصير وحماية المقترضين في المجال العقاري. و كذا قانون 19/12/1990 الذي نص على الالتزامات الاضافية التي تفرض على البنكي الذي يمول بناء منزل

فردي⁽¹⁾.

إضافة إلى القانون رقم 532/99 المؤرخ في 25/06/1999 الذي جاء لتطوير السوق المالية ومحاربة

عدم الاستقرار المالي وتعمق في الاصلاح الجذري للنظام القانوني لشركات القرض العقاري⁽²⁾.

وبعد التطرق في الفرع الاول لتعريف التمويل العقاري ناتي في الفرع الاول لتعريف التمويل العقاري ناتي في

الفرع الثاني لبيان الاهمية التي يكتسيها التمويل العقاري.

(1)مراد عبد الفتاح ، الموسوعة العقارية ، منشأة المعارف ، مصر ، 2004 ، ص41

(2)rançoise Dekeuwer – Défossez , Droit Bancaire , 8 ème édition , Edition Dalloz , () Paris France , 2004, p. 104 – 105.

(3)AJDI : l'actualité juridique , " Droit immobilier" n ° =1 –imprimerie de Lindre, Paris , France , 2000, p. 06

ان الألية الأساسية في التمويل العقاري هي عملية القيام بتحويل موارد المدخرين الى المقترضين من اجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية وذلك في عدة ودائع إدارية التي يقوم باعادة تكوينها في صور تمويلات او قروض عقارية لذلك يكتسي هذا النظام اهمية كبيرة تتلخص في جوانب عدة حسب الزاوية التي ينظر اليها :

اولا- الأهمية المالية والاقتصادية

1- الأهمية المالية:

ان التأقلم مع التحديات الحديثة في مجال العولمة والتطور السريع للانظمة المالية العالمية يعني بالضرورة إدخال اصلاحات جذرية على النظام المالي التقليدي بما يتماشى مع متطلبات العصر هذه الاصلاحات يجب ان تؤدي الى انشاء نظام مالي موحد للبنوك.

أي أن تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري يعتبر من احدى العوامل الاساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي وتدعيم استقراره و اقتصاد النظام الوطني ككل .

فعادة ماتكون المؤسسات المالية للدول النامية متحفظا نوعا ما في تقديم القروض طويلة المدى بما فيها التمويل العقاري (خاصة قروض السكن) ، فالمعاينات او الاصلاحات التي اجريت على تطوير القطاع المالي في الدول المتقدمة أبرزت ان تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية⁽¹⁾. وفي المقابل نجد أن الجزائر من الدول التي بادرت بإتخاذ سلسلة من الإصلاحات ، حيث أكد رئيس الجمهورية أنه من الضروري التعجيل بعصرنة المنظومة المالية قصد تحسين إعداد و متابعة النفقات العمومية خاصة فيما يتعلق بنفقات التجهيز التي تفرض على الإدارة المالية يقظة أكبر في مجال التحكم في التكاليف و صرامة أكبر في مجال التخطيط المالي قصد ضمان و تعزيز دعم القطاع المصرفي للإقتصاد ومستوى خدمات يستجيب لمتطلبات و تطلعات المواطنين بصفة عامة والمتعاملين الإقتصاديين بصفة خاصة .

(1) عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص21-22.

كما أن سوق العقار هي أكبر الأسواق و أضخمها من حيث عدد العملاء و رأس المال المطلوب و من ثم فوجود طلب مرتفع و عروض غير متكافئة من حيث تغطية معظم عروض الطلب و نسب العمولات التي يتم فرضها على مبلغ التمويل يعتبر أزمة ناتجة عن وجود فجوة بين الطلب على الإقتراض و عروض التمويل في أسواق المال مثل أزمة قطاع العقار في أمريكا، إذ تعود خلفياتها إلى عجز الأفراد عن تسديد القروض المترتبة عليهم بعد أن غامر الملايين منهم على مدى السنوات الماضية بشراء المنازل و رهنها للبنوك أملا في إرتفاع الأسعار التي تراجعت بشدة و أغرقت المشتريين في عجز عن السداد مما جعل البنوك المقرضة و مؤسسات الرهن العقاري تقدم على بيعها تعويضا للسيولة .

2- الأهمية الاقتصادية :

إن نموذج التمويل العقاري و إعادة التمويل الرهني المطبق حاليا في أغلب الدول النامية و المتطورة يسعى إلى دفع عجلة نمو قطاع السكن، وبالتالي تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي، فالسياسات الإقتصادية الكلية المتبعة لحد الان لها جزء من المسؤولية المباشرة و غير المباشرة في تطوير الحضيرة السكنية. فقطاع السكن مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الإقتصادية الأخرى و يظهر هذا الارتباط في الإستثمار، الإنتاج، الشغل و الأسعار .

إن الأثر الذي قد يحدثه قطاع السكن على النشاط الإقتصادي ذو أهمية بالغة و يحتاج الى دعم من طرف الدولة فالنفقات المخصصة كل سنة للسكن لا تتعدى 2% من النفقات العمومية ، و أثر هذه النفقات على النشاطات الإقتصادية الأخرى تعتبر ذات أهمية قصوى، إذ أن كل دينار واحد يصرف على السكن تقابله زيادة ما يقارب 2 دينار .

أما من خلال بعض التجارب الأجنبية فقد تبين أن المبالغ المخصصة للإستثمارات في مجال السكن تتراوح ما بين 15% و 30% من تكوين رأس المال الثابت، فالأنظمة المالية الضعيفة و الأقل تطورا

وغير قادرة على تجنيد الإدخار الخاص أدت بالحكومات إلى اللجوء إلى تمويل النشاطات السكنية باستعمال الاموال العمومية، ويبقى عدد كبير من العائلات ذات الدخل الضعيف محرومة من الحصول على القروض البنكية لعدم تمكنها من تقديم ضمانات كافية (1).

إن ضرورة تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية ووجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص و ضرورة مراجعة عمل المصارف الخاصة لاسيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية ووضع الضوابط لعمل سوق الأوراق المالية أضحي من السياسات التي يجب إتخاذها لتفادي حدوث اي ازمة خاصة و نحن نعلم مدى تأثير قطاع العقار على الإقتصاد ككل. سواء بالإيجاب أو بالسلب.

ثانيا- الأهمية الإجتماعية و القانونية :

1- الأهمية الإجتماعية:

تحدث الدكتور مصطفى هيدب رئيس الأكاديمية العربية للعلوم المالية و المصرفية خلال ندوة إقليمية في القاهرة تحت عنوان " مواجهة مشاكل الإسكان من خلال التغلب على معوقات التمويل العقاري في الوطن العربي " أن مشكلة السكن في الوطن العربي تزداد حدة بسبب الزيادة السنوية المرتفعة في السكان و تضاعف عدده كل ربع قرن و الهجرة الريفية نحو المدن و زيادة معدل الأفراد للمسكن الواحد عن المتوسطات الدولية وكون حوالي ثلث المساكن القائمة غير مستوفية لأدنى الشروط المناسبة ، المستهدفة و البذخ في بناء بعض المساكن بما يخالف قدرات البناء في الوطن العربي .

(1) عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص22-23-24-25.

كما دعا " أندرو.أ " المدير الإقليمي للهيئة التطوعية للخدمات المالية من نيويورك " إلى ضرورة تبسيط

إجراءات تسجيل ملكية العقار و الإهتمام بتوفير السكن لذوي الدخل المحدود وتعبئة مصادر التمويل

المصرفية وغير المصرفية لتمويل بناء المساكن وضرورة تطوير السوق العقارية (1).

ويمنح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة سداد ممكنة مما يؤدي الى ظهور قدرة شرائية لم تكن

متاحة من قبل وبيسر عليه تملك الوحدة السكنية التي يريدونها (2) .

2- الأهمية القانونية :

نظرا لأهمية التمويل العقاري ظهرت حاجة ماسة إلى تشريع ينظم هذا النوع من الإئتمان ، وفي ظل غياب

تشريع خاص ينظمه في الجزائر ، أصبح هذا النظام يخضع لقواعد هي من ابتداء التطبيق العملي للبنوك و

المؤسسات المصرفية و التي ما إن فتت تنفرد في وضع قواعده و أسسه.

ففي الجزائر نجد أن أول من احتضن الإئتمان العقاري هو الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط " cneq "

الذي تأسس في سنة 1964 بموجب المرسوم رقم 227/64 المؤرخ 1964/10/08 و اشتهر بكونه

مستودع للمدخرات الصغيرة للأفراد بتشجيعه للإدخار في مجال السكن (3).

(1) موقع الأكاديمية العربية، التناقش العربي لمشكل الاسكان و معوقات التمويل العقاري في الوطن العربي، القاهرة 2006/02/19، ص 2

(2) عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 5.

(3) بودالي محمد " الإئتمان الإستهلاكي في الجزائر "، مجلة العلوم القانونية و الإدارية، العدد 2، مكتبة الرشاد للطباعة و النشر و التوزيع،

جامعة سيدي بلعباس، 2005، الجزائر، ص 15-16.

حيث بادر منذ السبعينات بتحفيز الأفراد على الإدخار من أجل الحصول على مسكن بتقسيط طويل الأجل

إما لبناء مسكن أو شراء مسكن جديد أو لتمكين المقترض من المشاركة في جمعية تعاونية سكنية ليصبح مالكا

لمسكن أو بقصد توسيع أو ترميم دار للسكن و هو يقدم هذه القروض بشروط تكاد تكون موحدة دون تفرقة بين القروض الممنوحة للأفراد العاديين و المحترفين.

ثم انتهج العمل بهذا النوع من الائتمان بنوك معينة كالقروض الشعبي الجزائري و بنك التنمية المحلية ، و تكاد تكون شروط منح الائتمان من طرف هذه المؤسسات موحدة وهي تتمثل في:

- وجوب دفع مساهمة شخصية تحسب بالنظر لقيمة المسكن.
- تحديد حد أقصى لمبلغ القرض و كذا مدته التي تصل إلى 15 سنة و اكثر مقابل فائدة متغيرة حسب الشروط العامة للبنك.

• و يطلب البنك في الغالب ضمانا قويا مقابل القروض طويلة الأجل من هذا نوع يتمثل في رهن رسمي للعقار نفسه أي رهن رسمي للمسكن الممول بالقرض.

كما تشترط بعض الجهات البنكية أحيانا زيادة في الضمان كالقيام بإبرام عقد تأمين على حياة، المستفيد من الائتمان لفائدة البنك كضمان لاستعادة القرض و فوائده كما تميل نفس الجهات إلى منح المزايا إلى عملائها من المدخرين في إطار دفتر توفير السكن و التي منها:

- تخفيض في معدل فائدة القرض و تمديد مدة القرض إلى 03 سنوات على الأكثر⁽¹⁾.

(1) محمد بودالي، "الائتمان الإستهلاكي في الجزائر"، المرجع السابق، ص 16-17.

و الإتجاه العام لسياسة التمويل هو مراعاة مصلحة طالب التمويل ولم يتأخر المشروع المصري عن خوض هذا الإتجاه فسعى لإصدار قانون للتمويل العقاري رقم 2001/48 بتاريخ 2001/06/24 مستهدفا إتاحة

الفرصة لتملك مساكن بقروض طويلة الأجل تمكن المقترض من استثمار أموال القرض استثماراً منتجاً يتمثل في توفير مسكن ليسكنه هو وأسرته وفي تشجيع الشباب على تكوين الأسر بتوفير مساكن الزوجية فضلاً عما يحققه، النظام المقرر في المشروع من زيادة رأس مال مشتري العقار كأقساط من ثمن العقار ولا يضيع عليه أبداً الأمر الذي، يسهم في النهاية في حل مشكلة الإسكان و يضمن في ذات الوقت توفير سيولة قادرة على تنشيط معاملات اقتصادية و توفر فرص عمل جديدة⁽¹⁾.

كما تبني هذا القانون الكثير من الأفكار و منها:

* استلزام تضمين الإيجاب الصادر من المؤسسة المالية عناصر معينة وكفالة الإجراءات التي تسمح بوجود رضا من جانب المستفيد بما يشكل اعترافاً بالزام الممول بتبصير وإعلام المقترض أو المستفيد وتوفير حماية مثلى للمدين بصفة عامة و ليس في قانون الإئتمان فحسب⁽²⁾.

* و حدد قانون التمويل العقاري الجهات التي يجوز لها مزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكامه شريطة القيد في سجل تعده الهيئة المعدة لهذا الغرض.

(1) محمد محمد أبو زيد حقوق و التزامات المستثمر إزاء الممول وفقاً لاتفاق التمويل، مجلة العلوم القانونية الاقتصادية العدد 02،

جامعة عين شمس، القاهرة، مصر 2005، ص 125-165.

(2) محمد بودالي، الائتمان الاستهلاكي في الجزائر، المرجع السابق ص 18.

* كما عالج القانون أحكام قيد الرهن العقاري وحوالة الحقوق الناشئة عن القرض، محددًا أوضاع قيده

بمكتب الشهر العقاري وفقاً لإجراءات يسيرة مفادها الإكتفاء بتقديم اتفاق القرض وسند ملكية العقار مع

ضرورة صدور قرار البت في طلب قيد الرهن من مكتب الشهر العقاري خلال مدة معينة من تقديمه⁽¹⁾.

و تجسد تجسيد عملية الانجاز برنامج رئيس الجمهورية السيد عبد العزيز بوتفليقة في هذا الشأن من خلال سلسلة من الإجراءات ترمي إلى تشجيع تطوير القرض العقاري و يتعلق الأمر بالقانون الخاص بتوريق الديون الرهنية و إنشاء الرهن القانوني لفائدة، كما أنه و لتنشيط هذه السوق بشكل أكبر تم مباشرة عدة أعمال سيما قيام البنك العالمي (2003-2007)، بمساعدة تقنية ترمي إلى تحسين مناخ القرض الرهني سيما من خلال:

- إنجاز برنامج تكوين لفائدة جميع الأطراف الفاعلة.
- وضع نظام توريق الديون الرهنية .
- توفير الظروف القانونية و الجبائية الضرورية لتحسين مناخ القرض من خلال مختلف تدابير قوانين المالية.
- تحديد برنامج عمل حسب كل قطاع يساهم في تطوير القرض الرهني و يحتل البنك، مكانة هامة في التمويل الرهني على العموم .

(1) محمد أبو زيد ، "حقوق و التزامات المستثمر إزاء الممول وفقا لإتفاق التمويل العقاري " ، المرجع السابق ، ص 128.

ففي نهاية 2006 بلغت قيمة مستحقات البنوك الخاصة على الزبائن (573 مليار دج) وقد شرعت كل من وزارة المالية و الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في التفكير في فصل نشاطات التمويل لفائدة مدخري

تمويل السكن و العقارات بشكل عام وتطوير القرض الإيجاري الذي يبلغ حجم تمويل يعادل 13 مليار د.ج و الذي سيشجع من خلال تحفيزات جبائية جديدة اقترحت في مشروع قانون المالية لسنة 2008⁽¹⁾.

(1) قدرى عبد الفتاح الشهاوي ، المرجع السابق، ص 05-06

المطلب الثاني : خصائص التمويل العقاري وطبيعته

ان الاطار القانوني الذي وضع لتحقيق الغاية من نظام التمويل العقاري يتمثل في اتفاق التمويل العقاري باعتباره الاداة القانونية التي تنظم العلاقة بين الاطراف المعنية بالتمويل و طالب التمويل و جهة التمويل أو اي طرف اخر يمكن ان يدخل في هذا الاتفاق كبائع العقار و المقاول الذي يقوم بعملية البناء و الترميم او التحسين.

لهذا فإن اتفاق التمويل العقاري يتميز عن غيره من التصرفات والعمليات القانونية بخصائص وله طبيعته الخاصة به .

الفرع الاول: خصائص التمويل العقاري

تختلف صور واشكال تطبيق نظام التمويل العقاري في دول العالم و فقا لعدد من المحددات كأنماط المعيشة والاوضاع الاقتصادية والمالية ورغم كل هذه الاختلافات الا ان التمويل العقاري ينفرد بخصائص يمكن اجمالها في ما يلي :

1- التمويل العقاري في عقد مالي :

ان نظام التمويل العقاري يسمح بالتدخل المالي ويبدو هذا من خلال الالتزامات المتبادلة بين اطراف الاتفاق ومن خلال المؤسسات المخول لها مزاوله أنشطة النظام العقاري.

فاتفاق التمويل العقاري كغيره من العمليات القانونية يتضمن بنودا او شروطا تتمثل في ما يلي :

-الشروط التي يتم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط فيما في ذلك بيع العقار و ثمنه.

-مقدار المعجل من البيع الذي اداه المشتري للبائع.

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

- قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها، وهذه الإلتزامات كما يبدو جليا هي كلها التزامات مالية ، كما أن الجهات المخول لها ممارسة نشاط التمويل العقاري تتمثل في:

* الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها و التي من المفترض أن تراعي عند مزاوله نشاطها البعد الإجتماعي.

* شركات التمويل العقاري التي تنشأ لهذا الغرض عليها أن تتخذ شكل شركة مساهمة ويجوز للبنوك المستقلة لدى البنك المركزي أن تزاوّل نشاط التمويل العقاري شريطة الحصول على موافقة البنك المركزي عن ذلك ، ومجمل هذه المؤسسات هي مؤسسات مالية تزاوّل نشاط التمويل العقاري وفقاً للقواعد القانونية التي تنظم طريقة عملها ، كما أنّها توفّر الأموال اللازمة لعمليات الإقراض عن طريق الأدوات المالية المتاحة كالأسهم والسندات وغيرها.

فالتمويل العقاري هو عملية مالية في صورة ائتمان نقدي، يتم سواء مباشرة بأن يوضع بين يدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار أو نفقات ترميمه أو تحسينه، أو بطريقة غير مباشرة بأن يسلم للبائع وفاء للثمن. وحتى في الأحوال التي يتعاقد فيها الممول مع الغير مقاولا لإقامة بناء على أرض طالب التمويل، فإن هذه العملية تنوذج في النهاية في صورة دين بمبلغ من النقود يلتزم طالب التمويل بسداد أقساطه إلى الممول وفقاً لما تم⁽¹⁾

(1) ثروت عبدالحميد، المرجع السابق، ص 13-14.

ثانياً- التمويل العقاري من عقود الاذعان وعقود الاستهلاك

1- التمويل العقاري من عقود الإذعان :

تعريف عقد الإذعان:

عقد الإذعان هو : عقد يملي فيه المتعاقد شروطه على المتعاقد الثاني الذي ليس له الإلراض العقد أو قبوله. ويتميز هذا النوع من العقود بسيطرة أحد المتعاقدين على الآخر، يفرض عليه شروطه ولا يقبل مناقشتها و ترجع هذه السيطرة عادة إلى احتكار فعلي أو قانوني للسلع أو الخدمات من طرف المتعاقد القوي(انظر نص المادة 70 من التقنين المدني الجزائري)⁽¹⁾ .

و لإعتبار العقد من عقود الإذعان لابد من توافر شروط ، وهذه الشروط يمكن إجمالها فيمايلي:

- أن يتعلق العقد بسلع أو مرافق تعتبر من الضروريات الأولى بالنسبة للمستهلكين أو المنتفعين.

- احتكار لهذه السلع و المرافق احتكارا قانونيا أو فعليا ، أو على الأقل عدم تعرضه بالنسبة لها إلا لمنافسة محدودة النطاق.

- أن يكون الإيجاب موجهها إلى الجمهور كافة بشروط متماثلة و لمدة غير محدودة⁽¹⁾.

قامت إحدى المحاكم الفرنسية بإدلاء رأيها حول مدى اعتبار عقد التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان ،

و بعد تحليل طويل رفضت اسباغ هذا الوصف على اتفاق التمويل العقاري محل النزاع. استئناف كولمار

17 يوليو - 1995 الأسبوع القانوني 1995-02-22532.

(1) علي فيلالي الالتزامات (النظرية العامة للعقد) الطبعة 2، موفم للنشر و التوزيع، الجزائر ، 2005 ص 60.

(2) نبيل إبراهيم سعد ، النظرية العامة للالتزام الجزء الأول ، دار المعرفة الجامعية ، مصر ، 1994 ص 50-51.

ورد بهذا الحكم القول بأنه " : فيما يخص الإدعاء بالصفة التعسفية للشرط⁽¹⁾ محل النزاع فإن المحكمة تقرر أن هذا الشرط ليس مناقضا أو متعارضا مع توصيات لجنة الشروط التعسفية رقم 9001 والذي تضمن في ديباجته أنه " : يمكن فقط الإحتجاج على المستهلك بالشروط الواردة في العقد المبرم بين المؤمن و بين المقرض ، إذا كان قد أعلن بما قبل انضمامه إلى عقد التأمين " .

كما أن الشروط الخاصة بمعدل الفائدة " : تكون تعسفية إذا كان من شأنها أن تجعل تحديد الثمن الذي

يدفعه المستهلك رهن بإرادة المهني ، سواء بطريقة مباشرة أو من خلال تحديده للعوامل المؤدية لتغير معدل

الفائدة " ⁽²⁾.

وفي المقابل هناك اتجاهها فقها يميل إلى الإكتفاء بإشتراط وجود أحد طرفي العقد المهني في موقع يتفوق على الطرف الآخر المستهلك من حيث القدرة الإقتصادية أو الخبرة الفنية و أن يصدر في صورة عامة و قالب نموذجي.

كما أنه لا يمكن القول بأنه بإمكان العميل الذي لاتناسبه الشروط التي تعرضها عليه إحدى المؤسسات المالية أن يتعامل مع غيرها من المصارف التي تعمل في مجال التمويل العقاري بشروط تختلف عن الشروط المعروضة عليه ، ذلك أن إدراج الشروط ضمن نماذج العقود التي تطرحها مؤسسات التمويل العقاري على الجمهور هي واحدة حتى و إن اختلفت العبارات المستخدمة ، مما يجعل حرية الإختيار شبه معدومة أمام المستهلكين ، فليس بمقدورهم إلا القبول بالشروط التي يضعها الطرف المدعن و الرضوخ للإلتزامات المحففة ⁽³⁾.

(1) عرفت المادة 3/2 من القانون رقم 04/02 المؤرخ في 23 يوليو 2004 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية . الجريدة الرسمية العدد 41 المؤرخة في 27 يوليو 2004 الشرط التعسفي أنه " : كل بند أو شرط بمفرده يونيو أو مشتركا مع بند واحد أو عدة بنود أو شروط أخرى من شأنه الإخلال الظاهر بالتوازن بين حقوق و واجبات أطراف العقد

(2) ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 32-33.

(3) محمد محمد أبو زيد ، "اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات " ، المرجع السابق ، ص 128

يترتب على اعتبار اتفاق التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان نتائج مهمة تتعلق خاصة بسلطة القاضي إزاء تفسير الشروط الغامضة أو إلغاء أو إبطال الشروط التعسفية.

1- الشروط الغامضة:

"إن الإجراءات الخاصة بالتمويل العقاري يجب أن تكون بطريقة واضحة و محددة على نحوٍ يمكن المقترض من معرفة حقوقه و واجباته ، كما يجب أن يكون العرض المقدم لطالب التمويل مكتوباً ، وأن تكتب البيانات الرئيسية بخط بارز.

تنص المادة 05 من التوجيهات الأوروبية الصادرة في 15/04/1995 على أنه :

" في حالة ما إذا كانت العقود المعروضة على المستهلك تتضمن شروطا مكتوبة ، فإنها يجب أن تحرر بطريقة واضحة و مفهومة".

غير أن المؤسسات المالية قد تلجأ في سبيل إغراء طالبي التمويل إلى تحرير العرض وإصداره بطريقة تحيط بكثير من الإبهام و الغموض بحيث لا يستطيع طالب التمويل أن يحدد بصفة واضحة مقدار حقوقه و إلتزاماته (1).

كما أن التقنين المدني الجزائري تقضي منه المادة 02/112 بانه " : لا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الإذعان ضارا بمصلحة الطرف المدعن ". أي أن تفسير العبارات الغامضة في العقد (اتفاق التمويل العقاري) تتم ضد مصلحة الطرف القوي ذلك أن هذا الأخير هو الذي وضع تلك الصياغة وهذا التفسير كجزء عن عدم وضوح العبارات فهو في الأخير المسؤول و يتحمل المخاطر طبقاً لما هو معروف (لا يستفيد المخطئ من خطئه و لا المدلس من تدليسه، و كذا لمبدأ حسن نية الطرف الضعيف في العقد.)

(1) محمد محمد أبو زيد، "اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية"، المرجع السابق ، ص 129

كما أن الغموض يمكن أن يتجلى في اشتغال شروط اتفاق التمويل العقاري على عبارات غير مقروءة نتيجة للحالة المادية للوثيقة ، أو غير مفهومة نتيجة لسوء الصياغة كذلك طول النص و تفاوت الخط المكتوب به يُمكن أن يصرف طالب التمويل العقاري عن قراءة الشروط المعروضة بطريقة غير واضحة ، كأن تكون الشروط محررة بخط صغير أو مدرجة على ظهر الورقة دون أن تكون هناك إشارة لها في صلب الإتفاق أو أن تكون مكتوبة بلغة أجنبية و غير مصحوبة بترجمة يفهمها طالب التمويل العقاري.

كما أن الشرط يعتبر غامضاً إذا كان وارداً ضمن ملاحق الإتفاق دون إشارة تترجم عن وجوده ، حيث يستلزم القضاء للإعتداد بالشروط الواردة ضمن ملاحق الإتفاق مراعاة مايلي:

* أن يكون الطرف الآخر وقت إبرام العقد على علم بوجوده و على معرفة تامة بمضمونه ويقع عبء إثبات ذلك على عاتق الطرف الذي صدر عنه العرض محل النزاع.

* إن كانت مثل هذه الشروط إعتاد التعامل بها وعهدها طالب التمويل ووضع الشرط في مكان أو (المقر المعتاد) للممول بشكل ظاهر ، كإلتفات من القرائن التي تدل على علم طالب التمويل بوجود الشرط وهي قرائن بسيطة يجوز إثبات عكسها (1).

2- الشروط التعسفية:

الممول هو من يضع الشروط العامة لإتفاق التمويل العقاري منفرداً قبل عرضها على طالب التمويل ولا يقبل مناقشة ولا تعدل ، وهو عندما يضع هذه الشروط فإنه يراعي مصالحه الخاصة فقط، فيصيغها حسب أهوائه ليجعل في البعض منها منفذاً لإلتزاماته.

(1) 73 مراد عبد الفتاح ، المرجع السابق ، ص73 .

يعرف الفقه الشروط التعسفية بأنها "كل شرطٌ يدرج في نماذج العقود بواسطة الطرف القوي ذي الخبرة ويكون من شأنها منحه ميزة مبالغ فيها على حساب الطرف الآخر".

ويعرفها القانون الصادر في 10 يناير 1978 المتعلق بتبصير و حماية المستهلك بأنها :

"الشروط التي يتضح أنها مفروضة على المستهلك نتيجة لما يتمتع به الطرف الآخر من قوة اقتصادية ويمكن من شأنها أن تمنح هذا الطرف القوي ميزة مبالغا فيها" .

وتضيف الفقرة الخامسة من نفس المادة بأن الخاصية التعسفية للشرط ينظر إليها وقت ابرام العقد مع الأخذ في الاعتبار كل الشروط الأخرى التي يتضمنها العقد.

وتتميز الشروط التعسفية بخاصيتين:

• التعسف في استعمال التفوق الاقتصادي و الخبرة العملية.

• الحصول على ميزة مبالغ فيها دون أن يقابلها التزام ، ووجود شروط تتنافى وطبيعة التمويل العقاري و إلزام

طالب التمويل وفق ما هو منصوص عليه قانونًا (كالشروط الجزائية، شروط الالغاء و البطلان والسقوط)⁽¹⁾،

إذا تضمن اتفاق التمويل العقاري بنودا اتضح أنّها من قبيل الشروط التعسفية ، فالمادة 110 من التقنين

المدني الجزائري تقضي في هذا الصدد أنه " : إذا تم العقد بطريق الإذعان و كان قد تضمن شروطا تعسفية ،

جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط أو أن يعفي الطرف المدعن منها وذلك وفقاً لما تقضي به العدالة و يقع

باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك".

(1) قدرى عبد الفتاح الشهاري ، المرجع السابق ، ص 53.

إذن الجزاء يتراوح بين تعديل الشروط التعسفية أو إلغائها كلية و إبطال مفعولها، دون أن يكون لذلك تأثير على العقد نفسه والذي يظل صحيحا و منتجا لآثاره في كل نصوصه ما عدا تلك التي تقرر أنها تعسفية إذا كان ذلك ممكنا.

إن ابطال الشروط التعسفية أو إلغائها ليس كاف لتوفير الحماية للأفراد العاديين ضد هذه الشروط و التي أصبحت تشكل حجرة عثرة في وجه التشريعات، ذلك أن المهنيين لن يكفوا عن تضمين عقودهم شروط تعسفية ، لذا بات من الضروري انشاء جمعيات لحماية المستهلك أو اللجوء إلى السلطات العامة ، إذ يمكن لهذه الجماعات التقاضي كطرف في الدعوى ضد المهني بهدف حماية الطرف الضعيف المدعن طالب التمويل (المستهلك)⁽¹⁾ .

2 – التمويل العقاري من عقود الإستهلاك :

في سبيل حماية المستهلكين من الشروط التعسفية أصدر مجلس أوروبا في نوفمبر 1976 قرارا يوصي فيه الدول الأعضاء باتخاذ كافة الوسائل منها القانونية لحماية المستهلك ضد الشروط التعسفية . و طالب التمويل يكون مستهلكا وهذا الأخير يُعرف من منظورين:

*منظور شخصي : يضيق من مفهوم المستهلك.

*منظور موضوعي : يوسع من هذا المفهوم.

1 – المفهوم الضيق للمستهلك:

و حسب هذا المفهوم المستهلك هو كل شخص يتعاقد بقصد اشباع حاجاته الشخصية أو العائلية وبناء عليه لا يكتسب صفة المستهلك من يتعاقد لأغراض مهنته أو مشروعه أو حرفته⁽²⁾.

(1) محمد محمد أبو زيد ، "اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية " ، المرجع السابق، ص82 .

(2) حمد الله محمد حمد الله ، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية في عقود الإستهلاك ، دار الفكر العربي، القاهرة ، مصر 1998 ،

وفق هذا المفهوم ينحصر المستهلكون في طائفة الأشخاص الطبيعية دون الأشخاص المعنوية و هو لا يمكن التسليم به.

و يصف المستهلك أنه شخص لا هم له سوى اشباع حاجاته الشخصية⁽¹⁾ ، من مآكل ومشرب و ملابس و اشباع حاجات أسرته من الأشياء ، في حين أن للشخص الطبيعي اهتمامات و أنشطة و عقود لا تدخل في عمليات الإشباع المادي ، و لكنها لازمة لحمايته و تدخل في دائرة عقود الإستهلاك مثل : عقد ايجار المسكن ، عقد نقل البضائع ، عقد نقل الأشخاص ، عقد التأمين على الحياة و عقد القرض⁽²⁾.

و عليه يمكن استخلاص صفة المستهلك من التعريفين السابقين وذلك عن طريق توافر العناصر التالية:
- أن يكون من بين الأشخاص الذين يحصلون أو يستعملون السلع أو الخدمات، و في هذا الصدد يقسم المستهلكون إلى فئتين:

الفئة 1: تشمل أولئك الذين يحصلون على السلع و الخدمات لغرض غير مهني و يقوم المستهلك في سبيل ذلك بإبرام عقد مع شخص آخر يكون عادة من المهنيين و يسمى هذا العقد بعقد الإستهلاك مثل : عقود اجارة الأشياء و الخدمات ، عقد التأمين و عقد القرض.

الفئة 2 : من المستهلكين الذين يستعملون السلع و الخدمات لغرض غير مهني كمن يشتري السلع و المنتجات يستعملها أفراد أسرته فيكون المشتري مستهلكا، كما يكتسب كل فرد من أفراد أسرته صفة المستهلك.

(1) -" راجع محمد بودالي ، " مدى خضوع المرافق العامة ومرتقيها لقانون حماية المستهلك " ، مجلة الادارة ، العدد 24 ، الجزائر ، 2002 ، ص 37

(2) العيد حداد ، الحماية القانونية للمستهلك في ظل اقتصاد السوق ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون ، كلية . الحقوق ، بن عكنون ، جامعة الجزائر ، 2002 ، ص 37.

- أن يكون محل الإستهلاك هو السلع أو الخدمات : فكل الأموال يمكن أن تكون محلا للإستهلاك إذا تم شراؤها أو استعمالها لغرض غير مهني (1).

2- المفهوم الموسع للمستهلك:

يجعل هذا المفهوم المستهلك يشمل كل من يطلب منتوجا أو خدمة ، سواء اتجهت نيته إلى استخدامه في مجال شخصي أو في مجال مهني ، ذلك أن المهني إذا تعامل خارج تخصصه فإنه سوف يجد نفسه في مركز ضعف. يعاب على هذا المفهوم التوسع غير المبرر في نطاق قانون الإستهلاك و الإعتداد بالمؤهلات الخاصة بكل مستهلك من شأنه أن يثير نزاعات لا نهاية لها ، ويتزع عن قانون الإستهلاك فاعليته.

بالرجوع إلى التشريع الجزائري نجد نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 39/90 المؤرخ في 30

يناير 1990 المتعلق برقابة الجودة و قمع الغش و عملا بالقانون المتعلق بحماية المستهلك أن المستهلك هو :

كل شخص يقتني بئمن أو مجانا منتوجا أو خدمة معدين للإستعمال الوسيطى أو النهائى لسد حاجته الشخصية أو حاجة شخص آخر أو حيوان يتكفل به".

وظاهر من هذا التعريف أن المهني لا يدخل في مفهوم المستهلك إذا كان يتعامل لأغراض مهنية، و يقتصر

الأمر على من يقتني منتوجا أو خدمة لتلبية رغبة خاصة به شخصيا أو خاصة بشخص آخر كأفراد عائلته أو خاصة بحيوان.

(1) العيد حداد، المرجع السابق، ص. 39 - 40

و تمتد الأحكام الخاصة بالحماية القانونية للمستهلك في عقود الإستهلاك إلى الطرف الذي حصل على التمويل بهدف انشاء مبنى أو مسكن أو ترميمه أو إصلاحه سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، طالما كان ذلك لغرض الإستعمال فقط ، بعيدا عن أن يكون داخلا في نشاطه المهني الذي يمارسه على سبيل الإعتياد غير أنه يمكن للشخص الذي يقترض لتمويل أنشطته المهنية أن يضمن اتفاق التمويل العقاري بندا يقضي بخضوع هذا الإتفاق للقواعد المقررة لحماية أطراف عقود الإستهلاك (المتعلقة بتبصير و حماية المقترض في المجال العقاري) ، فتمتد الحماية للأطراف المتعاقدة وعليهم الخضوع لأحكام القواعد التي قرروها (2).

ويترتب على اعتبار اتفاق التمويل العقاري من قبيل عقود الإستهلاك نتائج مهمة:

– التزام المؤسسة المالية (المقرض) بمنح المقترض مهلة كافية للتفكير في العقد المقدم له و الرد عليه و ذلك نظرا لأنه لا يملك إدارات منظمة و أجهزة متخصصة في التمويل العقاري يمكن أن تقدم له استشارات.

– تلتزم المؤسسة المالية (الممول) بتبصير المقترض و إعطائه معلومات كافية حول مختلف جوانب التمويل العقاري ، مزاياه و مخاطره ، شروط الإتفاق و جزاء مخالفتها و مختلف البيانات و المعلومات من شأنها أن تجعل رضاء طالب التمويل مستنيرا (3).

(1) محمد محمد أبو زيد، " اتفاق التمويل كآلية لتنشيط سوق العقارات » ، المرجع السابق، ص152 .

(2) ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 27-28.

(3) عبد الفتاح مراد، المرجع السابق ، ص 74 .

إن اتفاق التمويل العقاري يمثّل في حقيقته عقد قرض مبلغ من النقود مضمون برهن عقاري أو بحق الإمتياز، أو غير ذلك من الضمانات ، وهذا الضمان يقع على العقار موضوع التمويل.

و العقار الذي تم تمويله بصيغة القرض قصد شرائه ، تنتقل ملكيته من البائع إلى المشتري مباشرة دون أن تمر إلى الممول المقرض، أما إذا كان التمويل لغرض الإستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقترض أو لغرض الترميم ، فإن الملكية لا تزول عن المقترض الذي حصل على التمويل ، كما لا ينال من ثبوت حق الملكية للمشتري أو المقترض أن يتضمن اتفاق التمويل العقاري بندا بمقتضاه يمتنع عليه التصرف في العقار الضامن خلال مدة محددة ، إذ أن هذا المنع لا يتقرر إلا لمدة محدودة و رعاية لمصلحة جدية ومشروعة⁽¹⁾.

إن المسائل المتعلقة بالتمويل العقاري تمس دعامة أساسية من دعائم النظام العام في المجتمع بجميع صوره الإقتصادية ، الإجتماعية و السياسية حيث يكون بتمويل تملك العقارات المبنية سواء كان ذلك لغرض السكنى أو بهدف مزاولة نشاط مهني مع ما يتركه من آثار ايجابية على الوضع الإجتماعي و ما يوفره للأفراد من أمن اقتصادي.

كما أن الرأي الغالب في الفقه ذهب إلى أن الأحكام المنظمة للحقوق العينية الأصلية والتبعية الواردة على الملكية العقارية شأن التمويل العقاري هي أحكام متصلة بالنظام العام.

(1) محمد محمد أبو زيد ، "اتفاق التمويل العقاري كآلية لتنشيط سوق العقارات المبنية " ، المرجع السابق ، ص160.

لاشك أن موضوع التمويل العقاري بما يشمل من تقرير حق الملكية و انشاء رهن رسمي أو غيره من التأمينات العينية هو أمر متصل بصميم الملكية العقارية التي يحرص المشرع على تفصيل ما يرد عليها من حقوق و حصر هذه الحقوق وعدم ترك الأمر لحرية الأفراد التعاقدية.

ومن أجل ضمان فاعلية قواعد التمويل العقاري ، فإن هناك العديد من التشريعات قد أفردت حماية خاصة لها عن طريق فرض اجراءات و لمن يخالفها تسلط عليه عقوبات جنائية أو ادارية أو مدنية، و اسناد مهمة الرقابة لبعض الجهات الإدارية على الشركات التي تزاول نشاط التمويل العقاري و منح هذه الجهات المراقبة سلطة الضبطية القضائية في اثبات الجرائم المخالفة لهذا النظام (التمويل العقاري) و القرارات الصادرة تنفيذاً له (1).

إن قواعد اتفاق التمويل العقاري هي قواعد آمرة نسبية (2)، حيث لا يبطل الشرط المخالف لهذه الأحكام إذا كان أكثر فائدة لطالب التمويل.

فهذه الأحكام تمثل الحد الأدنى لما يحقق مصالح هذه الفئة ، وإذا تضمن اتفاق التمويل العقاري شروطاً أفضل لمن حصل على التمويل فلا بأس ، لكن لا يجوز المساس بمصالحه من خلال تضمين الاتفاق بنوداً أو شروطاً تنقص من الحماية المقررة له أو تحرمه من ميزات أو حقوق تقررت له بمقتضى نصوص القانون.

(1) ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 43-44.

(2) القاعدة الآمرة النسبية يقصد بها حماية و رعاية مصلحة خاصة لطائفة أو جماعة و إن تحققت على إثر ذلك المصلحة العامة للدولة.

و قاضي الموضوع هو الذي يُقدر ما إذا كان الشرط المخالف لأحكام قانون التمويل العقاري أكثر فائدة للتعامل فيصح أو أنه ليس كذلك ، ويقدر القاضي الشرط الأكثر فائدة للمقترض بمعيار موضوعي يُراعي فيه ما يُحقق أغراض القانون و مصلحة الشخص في مثل ظروف من حصل على التمويل و لا تجوز تجزئة الشرط إذا تعلّق بنظام معين ، فلا يُقبل من المقترض أن يجمع في مطالبته بين مزايا الشرط الوارد بالإتفاق و بين المزايا المخولة له بمقتضى قانون التمويل العقاري ، فالعبرة بنتيجته في مجموعها ، غير أن غالبية قواعد نظام التمويل العقاري هي قواعد آمرة مطلقة و التي يترتب على مخالفتها البطلان وهي تلك القواعد المتعلقة بالتنفيذ على العقار و الأحكام المنظمة لشركات التمويل العقاري و لإجراءات الإشراف و المراقبة عليها ، و يقتصر البطلان على الشرط المخالف لأحكام القانون و يظل اتفاق التمويل العقاري الذي ورد به صحيحا إلا إذا تبين أن العقد ما كان لينعقد لولا وجود هذا الشرط ، فهنا يبطل الإتفاق كّله وهذا تطبيقاً للقواعد العامة (1).

يجوز لطرفي اتفاق التمويل العقاري أن يدرجا ما شاءا من الشروط، شريطة عدم التعارض مع المبادئ القانونية وان لا تمثل شروطا تعسفية في جانب الطالب التمويل العقاري ولا يمكن الدفع ان طالب التمويل قبل هذه الشروط بحيث يعتبر تنازلا منه عن تلك الضمانات والحقوق المقررة بنصوص امرة وقد يكون التنازل دون مقابل كالأبراء وقد يكون بمقابل كالصلح حيث تنص المادة 461 ق.م.ج.على انه " لا يجوز الصلح في مسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالنظام العام ... "

(1) انظر المادة 104 من التقنين المدني الجزائري.

فالحقوق و الضمانات التي يمنحها قانون التمويل العقاري متصلة بالنظام العام و لها هدفان: "هدف توجيهي و هدف حمائي".

إذ أن الحقوق و الضمانات المتعلقة بالنظام العام ذات الهدف التوجيهي تتصل بالمصلحة العامة (فهي القواعد التي تحمي المبادئ الأساسية و المصالح العليا للبلاد في الميدان الإقتصادي و الإجتماعي). ولا يصح التنازل عنها سواء تم ذلك قبل ثبوت الحق فيها أو بعده لأنه إذا تم التنازل فإن ذلك مساس بالمصلحة الجماعية.

أما الحقوق و الضمانات المتصلة بالنظام العام لهدف حمائي فتتعلق بمصالح فردية (حمية بعض الفئات الإجتماعية الضعيفة اقتصاديا و اجتماعيا : مصالح العمال ، المستهلكين ، و تتم هذه الحماية إما بتنظيم العلاقة العقدية و إما بفرض بعض الواجبات أو بعض الأحكام على المتعاقدين⁽¹⁾).

و يجوز التنازل عنها بعد ثبوت الحق فيها، أما قبل استحقاقها فإن التزول لا يجوز لأنه يُعتبر نزولا عن قاعدة قانونية مقررة لها من طرف المشرع.

و قواعد التمويل العقاري يغلب عليها الطابع الحمائي لذا فيجوز التزول عن الضمانات و الحقوق المقررة بعد استحقاقها و نصت المادة 461 من التقنين المدني الجزائري "ولكن يجوز الصلح على المصالح المالية الناجمة عن الحالة الشخصية".

و طبقت محكمة النقض الفرنسية بصدد إحدى القضايا المبدأ الذي يقضي بأنه:

"إذا كان من غير الجائز التنازل مقدماً عن القواعد القانونية الحمائية المقررة بنصوص آمرة، فإنه يجوز التنازل عن الآثار المترتبة عن تلك القواعد".

(1) علي فيلاي ، المرجع السابق ، ص221، 224 و225.

وكانت الدعوى تتعلق بعقد بناء منزل خاص بين مقترض و مقاول مبرم تحت شرط واقف هو الحصول على قرض بهدف التمويل العقاري تطبيقاً لنص المادة 17 من قانون 13 يوليو 1979 المشار إليه ، غير أن طلب القرض تم رفضه من قبل البنك ولم يخطر المقترض المقاول بذلك ، بل تركه يمضي في أعمال البناء قبل أن يعود و يُخطره بقرار العدول عن مشروع البناء و فسخ عقد المقاولة تطبيقاً لنص المادة 17 السابقة ، والتي تتعلق قواعدها الحمائية بالنظام العام.

غير أن المحكمة رفضت دعواه استناداً إلى أن سلوكه السابق يدل بصورة لاشك فيها على تنازله عن الحماية القانونية وهو في الحقيقة تنازل عن الآثار المترتبة على القاعدة الحمائية ، وهو أمر ليس ممنوع قانوناً لأنه يتعلق بسلطة كل شخص في التصرف في حقوقه بمطلق الحرية.

وقررت المحكمة أن المقترض كانت لديه قدرة فسخ عقد المقاولة المبرم تحت شرط واقف هو الحصول على قرض تمويل عقاري (وهو ماتم رفضه من قبل المؤسسة المالية)، وكان بإمكانه في هذه الحالة المطالبة بالفسخ أو التزول عنه، أما وأنه قد إختار التزول عن حقه في طلب فسخ عقد المقاولة ، فلا رجعة في إختياره و المطالبة مرة أخرى بالفسخ فلم يعد الأمر متعلقاً بالنظام العام(نقض مدني فرنسي " : الدائرة الأولى"

17مارس 1998 ، مجلة القانون العقاري 1998 ، ص 675 (1) .

(1) ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص 50 .

المبحث الثاني: صيغ التمويل العقاري

لقد عقدت الكثير من الدول أملا وطموحات حول قانون التمويل العقاري وكيفية مساهمته الإيجابية في حل قضايا الإسكان، لتمكين محدودى الدخل من الاستفادة من السكنات عن طريق سلسلة من الإجراءات التي تنفذها الحكومة والشركات والبنوك لتنشيط الطلب والخروج من الركود الحقيقي، وإقامة سياسة شاملة خاصة على مستوى أشكال التمويل ورد الاعتبار للسوق العقارية⁽¹⁾

وتعتبر عمليات الائتمان أهم عمليات البنوك، إذ تقوم هذه الأخيرة بتقديم لعملائها نقودا، ووسائل أخرى لوفاء ديونهم أو مجرد التعهد بتقديم هذه النقود أو الوسائل وذلك في مقابل فائدة معينة متفق عليها وصور الائتمان عديدة ومن أبرزها القروض⁽²⁾. فالمخاطر الفعلية تكمن في انعكاس تخوف المصارف والممولين على تراجع القروض الطويلة الأجل وتضييق شروط القروض للشركات والذي سيؤدي إلى تباطؤ نشاط الشركات خاصة في القطاعات التمويلية، فبعد سنوات من ارتفاع أسعار المنازل و انخفاض الفائدة، تشهد سوق العقارات الأمريكية توجها معاكسا حيث ارتفعت قيمة القروض و انخفضت أسعار العقارات.

و لقد أكدت الدراسات أن مختلف البنوك التجارية في العالم تتبع عدة أساليب أو صيغ

للمويل العقاري، لذا فإننا سوف نتطرق لهذه الصيغ من خلال مطلبين، نخصص الأول منه لدراسة صيغة القروض العقارية باعتبارها الصيغة الأكثر شيوعا في التمويل العقاري، أما الثاني فنتناول فيه صيغتي البيع عن طريق الايجار والقرض الايجاري.

(1) المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي لجنة السكان و الاحتياجات، تقرير حول السكن الاجتماعي، مارس 1995 ص 03 و 04

(2) عبد الحميد الشواربي، عمليات البنوك في ضوء الفقه و القضاء والتشريع، منشأة المعارف، اسكندرية، مصر، 2001، ص. 2001

المطلب الأول : القروض العقارية

إن القروض تقوم على عنصر الثقة ، فالأزمة الأمريكية لم يقتصر أثرها على القطاع المالي بزيادة حجم المخاطر نتيجة التوسع في الأصول المالية ، بل أنه هدد أحد أهم عناصر هذا القطاع وهو الثقة ، فرغم أن العناصر المتمثلة في زيادة الاقتراض ، تركيز المخاطر ونقص الرقابة كافية لإحداث أزمة عميقة فإن الأمور تصبح أكثر خطورة إذا فقدت الثقة أو ضعفت في النظام المالي ، فجميع المؤسسات وبلا استثناء تتعامل مع بعضها البعض و أي مشكلة عويصة تصيب إحدى هذه المؤسسات لا بد أن تنعكس بشكل مضاعف على بقية النظام العالمي .

وقبل التطرق لتحديد ماهية القروض العقارية لا بد من إلقاء الضوء على القروض المصرفية من خلال تعريفها وأنواعها.

الفرع الأول: تعريف القروض و أنواعها

والقروض تمثل الاستخدام الأساسي لأصول معظم البنوك، وهي تولد أكبر قدر من الدخل قبل المصروفات والضرائب ويقابلها أكبر قدر من المخاطر حيث يقوم البنك بالتفاوض مع كل مقترض على الشروط وذلك حسب استخدام حصيلة ومصدر إعادة السداد ونوع الضمان⁽¹⁾.

(1) مصطفى رشدي شيحة، النقود والمصارف والإئتمان ، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 1999، ص91-93.

أولاً - تعريف القروض:

تعرف صيغة القرض بأنها " : ما يعطيه أحد الطرفين من مثلي ليقضاه."

أما الملكية فعرفوه " : دفع متمول في عوض غير مخالف له عاجلاً تفضلاً " ويسمى سلفاً.

قال أبو إسحاق النحوي في معنى قوله تعالى " : من ذا الذي يقرض الله قرضاً حسناً " (سورة البقرة - الآية

245) أن معنى القرض : البلاء الحسن (1).

أما في الاقتصاد فالقرض يعني تسليف المال لثميره في الإنتاج والاستهلاك وهو يقوم على عنصرين هما الثقة والمدة (2).

بالرجوع إلى أحكام التقنين المدني الجزائري نجد تعريف القرض أو تطرق له في الفصل الرابع تحت عنوان القرض الاستهلاكي من الباب السابع : العقود المتعلقة بالملكية، من الكتاب الثاني : الالتزامات والعقود ضمن المواد من 450 إلى 458 ، حيث نصت المادة 450 على أنه " : قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة" (3) .

كما تضمن القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية (4)، تعريف

القرض في المادة 05/02 منه على أنه:

(1) محمد علي محمد أحمد البنا ، القرض المصرفي ، الطبعة 1 ، دار الكتب العلمية، بيروت ، لبنان 2006 ، ص 90 .
 (2) شاكر القرويني ، محاضرات في اقتصاد البنوك ، الطبعة 02 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1992 ص 90 .
 (3) الأمر رقم 58/75 الصادر في 26/09/1975 المتضمن التقنين المدني المعدل والمتمم .
 (4) الجريدة الرسمية العدد 15 الصادرة في 12/03/2006 . "السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن"

و بالإضافة إلى القانون رقم 12/86 الصادر في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك و القروض⁽¹⁾ نجده في المادة 32 منه عرف المقرض بأنه: "يعد عملية قرض في مفهوم هذا القانون كل عمل تقوم به مؤسسة مؤهلة لهذا الغرض تضع مؤقتا وبمقابل أموال تحت تصرف شخص معنوي أو طبيعي أو تعد بذلك أو تتعاقد بالتزام موقّع لحساب هذا الأخير".

ونخلص إلى أن محل عقد القرض يكون دائما شيئا مثليا وهو في الغالب نقود، فينقل المقرض إلى المقرض ملكية الشيء المقرض على أن يسترد منه مثله في نهاية القرض وذلك دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة⁽²⁾.

كما نصت المادة 68 من الأمر رقم 03-11 الصادر في 26/08/2003 المتعلق بنقد و القرض جديدة رسمية العدد 52 ل 27/08/2003. على انه: "يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر إلزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان. تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء لاسيما عمليات القرض الإيجاري وتمارس صلاحيات المجلس إزاء العمليات المنصوص عليها في هذه المادة".

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

(1) الجريدة الرسمية العدد 34، الصادرة في 14 ذو الحجة عام 1406.

(2) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط شرح القانون المدني الجديد، الجزء 5، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 419.

المطلب الثاني: تمويل السكن الاجتماعي و الترقية العقارية:

الفرع الأول : تمويل السكن الاجتماعي:

السكن الاجتماعي هو مجموعة من السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية، على شكل إعانات كإعانات الاستثمارية التي تسمح بزيادة العرض وتخفيض الإيجار في القطاع، كما تسمح بتخفيض دفعات السداد للحائزين وكذلك الإعانات الممنوحة للأشخاص مع مراعاة دخلهم. فالسكن الاجتماعي تتكفل به الدولة " الخزينة العمومية " لأن من أهداف السياسة الوطنية هي تمكين ذوي الدخل الضعيف من الحصول على سكن إيجاري.

ويتم التمويل من طرف الدولة إما بمساهمات مؤقتة فيما يتعلق بتمويل برامج الإنجاز المسجلة باسم ديوان الترقية والتسيير العقاري ، وإما بتقديم القروض من ادخار الأسر لدى الصندوق الوطني للتوفير⁽¹⁾. والادخار نجد أن تمويل السكن الاجتماعي هو من أهم نشاطات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط باستعمال مدخرات المواطنين في الصندوق.

والسكنات الاجتماعية التي تقوم بإنجازها دواوين الترقية والتسيير العقاري(OPGI) التابعة لوزارة السكن كانت تمول كما يلي:

- 75% من الموارد المالية تأتي من الخزينة العمومية، تسدد على فترة 40 عاما بمعدل فائدة تقدر بـ 1%
- 25% من الموارد المتبقية تدفع من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بمعدل فائدة يقدر بـ 4.75%
- 0% وتسترد على فترة 20 سنة⁽²⁾

وفي سنة 1991 اتخذ قرار يقضي بتخلي الدولة عن التزامها فيما يخص تمويل وبناء المساكن مع استمرارها في تقديم الدعم المالي اللازم للعائلات التي ترغب في بناء سكن ذاتي⁽³⁾.

(1) المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، لجنة التهيئة العمرانية والبيئة تقرير حول السكن، مارس 1995 -17، ص12

(2) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 84/93 المؤرخ 1993/03/23 الذي يحدد شروط تخصيص المساكن والتي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها، الجريدة الرسمية العدد 20

(3) عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص43

بناء على ذلك تقرر إنشاء الصندوق الوطني للسكن CNL والذي من بين أهدافه تقديم المساعدات اللازمة للمواطنين من أجل الحصول على سكن اجتماعي، وفي عام 1992 تم إلغاء القرار الذي كان يقضي بتخلي الدولة عن التزاماتها في ميدان السكن.

والمرسوم رقم 84/93 مؤرخ في 23 مارس 1993 الذي يحدد شروط تخصيص المساكن الممولة من مساهمات الخزينة أو المضمونة منها هو الذي يقدم تحديدا دقيقا للسكن الاجتماعي انطلاقا من كفاءات تمويله (1).

ونصل إلى أنه في المرحلة الخماسية (المتددة بين سنة 1996 - 2000) تم إصلاح نظام التمويل، إذ قرر: -إعادة مركز الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل السكن الموجه للمدخرين وحدهم. -كما أن تسيير المساعدات عند الطلب للحصول على الملكية وكذلك التشجيعات المحتملة للمتعهدين بالترقية لإعادة النهوض بسوق الإيجار ستكون من مهام الصندوق الوطني للسكن.

الفرع الثاني : تمويل الترقية العقارية:

لدراسة تمويل الترقية العقارية لابد من التطرق لتحديد مفهومها و دراسة الإطار القانوني لها:

I - مفهوم الترقية العقارية :

عرفت المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93 / 03 المتعلق بالنشاط العقاري (2) على أنه : مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال للتوظيف، محلات تجارية أو مصانع (3).

(1) المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، رأي حول الإستراتيجية الوطنية للسكن، لفترة ما بين (1996-2000) لجنة التهيئة العمرانية و

البيئة - الدورة السادسة 2000 - ، ص 342

(2) الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخ في أول مارس 1993

(3) محمد مرابط ، " الإشكالية القانونية التي تنبئها الترقية العقارية " ، مجلة الوثائق ، العدد 6 ، الغرفة الوطنية للموتقين، 2000 ، ص 19

لكن في غالب الأحيان مصطلح الترقية العقارية ينطبق على النشاطات التي يكون هدفها إنجاز العقارات لاسيما السكنات من أجل بيعها أو تأجيرها .

المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 السابق ذكره عرفت المرقّي العقاري "أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاط العقاري المذكور في المادة 02 السابقة الذكر، ويُعد المتعامل العقاري تاجرا ويخضع بالتالي لأحكام التقنين التجاري.

فالمرقّي العقاري يفترض لدى البنك لمدة أقصاها 03 سنوات ، مع أنه يتعين عليه أن يحتفظ بالجمع المبني طيلة مدة الاستهلاك أي لمدة أدناها 15 سنة أو 20 سنة، والمرقّي يُمول في حدود 20 % ، ويشترط هنا امتيازاً أولياً على مجموع الوعاء والبناءات (1).

II – الإطار القانوني للترقية العقارية :

1 – على مستوى المؤسسات:

في الفترة الممتدة ما بين 1958 إلى غاية 1976 الدولة هي وحدها التي تنجز بعض السكنات في إطار القوى الاشتراكية والسكنات الوظيفية، وقد حدث انفراج في هذا القطاع بصدور أمر 23 أكتوبر 1976 ، الذي فتح الباب أمام التعاون العقاري إضافة إلى القانون الصادر في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة "التنازل في إطار العقار المبني الموروث ولا يشمل عمليات الإنجاز" (2) ولغاية بداية الثمانيات كانت الترقية العقارية مخصصة أساساً لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وقد انتزعت منها مهمة الإشراف على المشروع لحساب الإدارة.

وكان هناك الديوان الوطني للسكن العائلي (EPLF)، مكلف بإنجاز سكن الترقية وقد ظهر منذ عام 1976 البناء الذاتي ونظام تعاوني ولم يستعمل هذا النظام إلا للحصول على الأراضي التي كانت تحتكر البلدية منحها وسادت الترقية العمومية دون الخاصة.

(1) محمد مرابط ، " الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية " مجلة الموثق، المرجع السابق، ص 21

(2) المرجع نفسه، ص، 18

وبصدور القانون رقم 86 / 07 في 1986/3/04 المتعلق بالترقية العقارية، قامت لسلطات العامة بتشجيع

المقيمين العقاريين العموميين والخواص وتطوير بناء السكنات الترقية، ونهاية بالتالي احتكار الدولة لقطاع

الترقية العقارية، وأصبح بإمكان المواطن المشاركة في التمويل السكني عن طريق مدخراته وإدراج السكن في

إطار تمويل بنكي، وكان هدف الترقية العقارية محصور للسكن المخصص للبيع فقط. (1)

وبعد قانون 1986 ، لم يتم تقنين نشاط الترقية العقارية إلا في سنة 1993 ، حيث صدر المرسوم التشريعي

رقم 93 المتعلق بالنشاط العقاري، وقد تفادى هذا المرسوم الانتقادات الموجهة لقانون رقم 07/86 ،

والأحكام الجديدة لهذا النص القانوني من شأنها أن أضفت على نشاط الترقية العقارية الصفة التجارية، يمارس

هذا النشاط الأعوان الاقتصاديون العموميون والخواص على السواء.

2- على المستوى المالي:

أمام الاحتكار الجبر لصندوق التوفير والادخار وعدم التزام المنظومة البنكية بتعهداتها بصورة عامة، يمر إنعاش

نشاط الترقية العقارية عبر المراجعة الكلية لأشكال وطرق التمويل التي يتعين وضعها حيز التطبيق حتى يضمن

إنعاش هذا النشاط إنعاشا حقيقيا وذلك بـ:

أ - تنويع أدوات التمويل الجديدة ووضعها حيز التنفيذ باعتبارها سندا للترقية .

ب - التجسيد الفعلي للصندوق الوطني للسكن

ج - توفير الإمكانيات المالية اللازمة لتجسيد هذه السياسة.

د - إعادة تنظيم المنظومة المالية التي يجب أن تضع وتحدد معايير جديدة للحصول على القروض بمعدلات

وآجال تسديد تفاضلية وتغطية مالية جديدة لنشاط الترقية العقارية.

(1) المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مساهمة في مشروع الاستراتيجية الوطنية للسكن، التقرير 02 ، المرجع السابق ، ص74

III - شروط تمويل الترقية العقارية:

نذكر شروط تمويل الترقية العقارية المطبقة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط كما يلي:

أ- مقدار التمويل: يتراوح مقدار الدعم المالي الذي يقدمه الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك بين 60 % و 80 % من قيمة المشروع تبعا لجدية المرقي ونوعية المشروع.

ب- مدة القرض: تعادل مدة القرض مدة إنجاز المشروع 36 شهرا على أقصى تقدير⁽¹⁾

ج- نسبة الفائدة: و المتمثلة في نسبة 7.5 % سنوياً⁽²⁾ ، قابلة للمراجعة تبعا لتطور شروط البنك، وفي

الحدود المرسومة من قبل الهيئة المهنية التي تمثل البنوك والمؤسسات المالية⁽³⁾.

(1) راجع المادة 03 من المرسوم رقم 39/86 السابق الذكر والتي حددت هذه المدة ب 05 سنوات .

(2) راجع المادة 02 من المرسوم رقم 39/86 السابق الذكر.

(3) محمد مرابط ، " إشكالية القروض العقارية والآليات الجديدة لبنك الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط " ، مجلة (الموثق ، العدد6 ، الغرفة الوطنية للموثقين، 2000 ، ص

خاتمة لهذا الفصل نستطيع أن نقول:

لقد أجاز المشرع للممول أن يقبل ضمانا للتمويل العقاري أوراقا مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة كالأسهم و السندات و شهادات الإستثمار، مع الإقرار بالتنازل عنها لصالح الممول في حالة العجز عن الوفاء بالإلتزامات المترتبة عن اتفاق التمويل العقاري أو التأخر عن دفع الأقساط المستحقة. و لا يشترط أن تكون الأوراق المالية المقدمة للممول كضمان مملوكة للمقترض، بل يجوز أن تكون مملوكة للغير على أن يقر بتنازله عنها لصالح الممول في حالة عدم حصوله على مستحقاته الناشئة عن اتفاق التمويل. و عليه يمكن القول أن تحديد قيمة الضمان قد يرجع إلى الأعراف البنكية، فالبنوك بصفة عامة لها عادات و تقاليد مكتسبة في شأن الضمانات، إذ أن تجاربها العديدة و المتكررة في هذا الميدان تجعلها قادرة على تحديد قيمة الضمان المطلوب حسب طبيعة القرض و العملية الممولة بالقرض، إذ أن البنوك و المؤسسات المالية كثيرا ما تحرص على جعل قيمة الضمان مساوية على الأقل لمبلغ التمويل أو القرض.

مدخل للفصل الثاني

تحتاج العديد من الدول النامية و الدول حديثة الإستقلال إلى تنمية مختلف القطاعات الإقتصادية لديها كالصناعة، الزراعة و الإنشاءات، و نظرا لتعذر على العاملين في هذه القطاعات الحصول على القروض لتمويل مشاريعهم من البنوك التجارية، بسبب المخاطر العالية التي تعترضها، و لحجم التمويل المطلوب أو أن الشروط التي تتطلبها تلك البنوك لا تناسب العاملين، كل هذا أدى إلى ظهور مصارف متخصصة⁽¹⁾، و هي مؤسسات مالية و مصرفية متخصصة في تمويل نشاط إقتصادي معين، فالبنك الصناعي يتخصص في تمويل الاستثمارات الصناعية ، و البنك العقاري الذي هو محور دراستنا يتخصص في أنشطة التمويل العقاري و ذلك عن طريق منح الإئتمان و المتمثل في تقديم القروض لغرض تشجيع الحركة العمرانية في مجال الإنشاءات و تمكين الأفراد من الحصول على سكن خاص لهم للحد من أزمة السكن و معالجتها خاصة بعد زيادة عدد السكان⁽²⁾.

تم إنشاء أول بنك لتمويل السكن في بولندا عام 1770 ثم تبعه بنك القرض العقاري الفرنسي عام 1852 و البنك الإسباني المتخصص في القروض العقارية عام 1872 و بنك عقاري في مصر عام 1880 في شكل

(1) القانون الفرنسي L515-33 الصادر في 25-01-1999 المتعلق بالادخار أنشأت بموجبه شركة القرض العقاري التي تخضع للنظام الخاص بعمليات القرض العقاري كما تخضع للنظام الذي تتبعه مؤسسات القرض بموجب المادتان 13 من تقنين النقد و المال.
(2) عبد الله طاهر و موفق علي الخليل، النقود و البنوك و المؤسسات المالية، مركز يزيد للنشر، العراق 2006، ص 273، 269، 272.

شركة مساهمة مصرية، و كان الشرط الأكبر من رأسمالها لفرنسا و الهيئات الناشطة في مجال التمويل العقاري

هي :

1- الهيئات المانحة للتمويل العقاري.

2- الهيئات الضامنة للتمويل العقاري.

المبحث الأول: الهيئات المانحة للتمويل العقاري

و سنقتصر بالدراسة في هذا المطلب الخاص بالهيئات المانحة للتمويل العقاري على أهم البنوك و المؤسسات المالية الناشطة في مجال التمويل العقاري و المتمثلة في:

المطلب الأول : الصندوق الوطني للسكن و الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط .

الفرع الأول : الصندوق الوطني للسكن CLN

بعد 1990 ، إنتهجت الدولة سياسة جديدة خاصة بالسكن، تظهر من خلال إحداث الصندوق الوطني للسكن، و ذلك عن طريق منح مساعدات مالية للأشخاص الذين يرغبون في إمتلاك سكن خاص و لا تمكنهم قدراتهم المادية من تسديد مبلغ هذا السكن.

I- نشأة الصندوق الوطني للسكن و مهامه :

1-نشأة الصندوق الوطني للسكن:

الصندوق الوطني للسكن عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري⁽¹⁾، موضوع تحت وصاية

وزارة السكن و العمران "EPIC"⁽¹⁾

أنشئ الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144 / 91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن

إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن المعدل و المتمم

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص

بالصندوق الوطني للسكن⁽²⁾.

(1) من قبل كان تحت وصاية وزارة المالية .

(2) الجريدة الرسمية ، العدد 32 ل 25 ماي 1994

2- مهام الصندوق الوطني للسكن:

يقوم الصندوق الوطني للسكن بالوظائف التالية:

- تسيير المساهمات و المساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لا سيما في مجال الكراء و إمتصاص السكن غير اللائق و إعادة الهيكلة العمرانية و إعادة تأهيل الإطار المبني و صيانتة و ترقية السكن ذي الطابع الإجتماعي.

- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان لا سيما السكن الإجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير موارد الميزانية و تعبئتها.

و بهذه الصفة يكلف الصندوق الوطني للسكن على الخصوص بما يلي:

* يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن لا سيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

* يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما و يسيروها.

* ينشئ كل الفروع و يأخذ جميع المساهمات و يسيروها.

* يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان لا سيما السكن ذي

الطابع الاجتماعي.

* ينجز كل الدراسات و الخبرات و التحقيقات و الأبحاث المرتبطة بالسكن

* يقدم خبرته التقنية و المالية للمؤسسات العمومية و الهيئات المعنية ، و يشجع الأعمال الإعلامية و تبادل

التجارب و اللقاءات من اجل ترقية السكن و تطويره (1).

(1) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 التي عدلت و تمت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91/145 السابق الذكر.

II-موارد الصندوق الوطني للسكن و مساعدة الدولة للحصول على سكن :

1- موارد الصندوق الوطني للسكن:

-مساهمات الميزانية المتأتية من التكفل بتبعات الخدمة العمومية التي تفرضها الدولة.

-الأموال المرتبطة بأعمال الإعانات المالية التي أسندت الدولة جمعها إلى الصندوق.

-عائدات أعماله.

-عائدات الأموال الموظفة.

- الوصايا و الهبات⁽¹⁾.

2 -مساعدة الدولة للحصول على الملكية:

مساعدة الدولة للحصول على الملكية منظمة بموجب أحكام القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000⁽²⁾ المعدل و المتمم بالقرار الوزاري المشترك الصادر في 09 أفريل 2002⁽³⁾ الذي يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 الصادر في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر⁽⁴⁾.

القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000 المعدل و المتمم بالقرار الوزاري المشترك الصادر في 09 أفريل 2002 يعرف مساعدة الدولة للحصول على في مادته الثانية على أنّها: المساعدة المالية للعائلات فيما يخص "AAP" ملكية السكن أو الحصول على الملكية في إطار إنجاز أو شراء سكن عائلي تتمثل في مساعدة مالية غير مسترجعة ممنوحة من الدولة إ " ما مباشرة للمستفيد، أو عن طريق وساطة هيئة مالية للقرض

(1)المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المعدلة و المتممة للمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 145/91 السابق الذكر.

(2) الجريدة الرسمية العدد 16 لـ 21 مارس 2001

(3) الجريدة الرسمية العدد 32 لـ 08 ماي 2002

(4) الجريدة الرسمية العدد 66 لـ 16 أكتوبر 1994

إنطلقت هذه المساعدات من أجل الحصول على الملكية، و لإتمام الجهود المبذولة من طرف الدولة في إطار السكن وكلت وزارة السكن و العمران تسيير هذه المساعدات إلى الصندوق الوطني للسكن، و هي متجهة خصوصا للمواطنين ذوي الدخل المحدود و يرغبون في الحصول على سكن جديد أو في إنجاز مبنى بغرض السكن فيه و يأملون أن يستفيدوا من مساعدات مالية لتحقيق ذلك.

أ - كيفية الحصول على المساعدات المالية:

في إطار العقد المبرم ما بين الصندوق الوطني للسكن و بعض البنوك بهدف تقديم مساعدات مالية لشراء سكن

فإنه بإمكان المواطن تقديم طلب المساعدة المالية في نفس المصرف الذي يختاره للحصول على قرض سكني.

ويمكن للمقترض أن يطلب قرض من الصندوق الوطني للسكن عن طريق طلب المساعدة⁽¹⁾.

ب - هدف المساعدة المالية:

المساعدة المالية للحصول على ملكية السكن تهدف إلى تطوير القدرات المالية لطالبي السكن، و تحسين

القدرات للمؤسسات المالية و المرقين العقاريين.

هذه المساعدة المالية مخصصة إ ما:

* لتملك سكن جديد.

* للبناء.

بناء سكن يستطيع أن يكون:

* إما فردي.

* إما جمعية تعاونية عقارية أو شركة مدنية عقارية، تعاضدية.

ج- أشكال دفع المساعدة المالية:

المساعدة للحصول على الملكية يوافق عليه و تمنح من CNL عن طريق :

إما فورياً أو على أقساط غير مسترجعة على شكل القرض الذي يقلصه المستفيد لدى المؤسسة المالية (تخفيض قسط على استرجاع القرض).

د - محاور منح المساعدة المالية:

المساعدة للحصول على الملكية تمنح من CNL عن طريق :

- البلديات APC .

-التعاونيات العقارية، التعااضديات.

-المرقين العقاريين.

- الإدارات، المؤسسات

و-شروط قبول منح (المساعدة المالية):

قبول المساعدة المالية للحصول على الملكية مخصصة لطالبي السكن الآتين:

*الأشخاص الذين بدون سكن أو ساكن في مسكن غير لائق بهم.

*الذين لم يستفيدوا من تنازل عن مسكن من الأملاك العقارية العمومية.

*الذين لا يملكون مبنى ذا طابع سكني ملكية تامة.

*الذين لهم دخل يقل عن الأجر الوطني الأدنى المضمون بأربع مرات.

*الذين بذلوا جهداً في الإدخار.

الذين يشبتون مساهمة شخصية.

III - طريقة تدخل الصندوق الوطني للسكن:

من أجل تمكين المواطن (الزبون) من الحصول على سكن عائلي تستفيد العائلات ذات الدخل المحدود و المتوسط من الإمتيازات التالية من طرف CNL :

–إعانة مالية.

–تمديد فترة تسديد القرض.

–طبيعة و قيمة الامتيازات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن لها علاقة مباشرة مع نسبة دخل العائلة.

نعني بالدخل العائلي حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-146 لـ 12 ماي 1990⁽¹⁾

المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن مداخل رب الأسرة و زوجته اللذين يعيشان بصفة إعتيادية في نفس المأوى.

و تتمثل الإعانة المالية للحصول على ملكية السكن في مساعدة مباشرة مجانية ممنوحة من طرف الدولة أو على شكل نسب غير قابلة للتسديد يطلبها المستفيد عند إحدى المؤسسات المالية في إطار حصوله أو بنائه لمسكن.

(1) الجريدة الرسمية العدد 25

IV – الامتيازات الممنوحة للمستفيدين:

تقدم المساعدة المالية ضمن أشكال عدة و الإمتيازات الممنوحة للمستفيدين تكون حسب الأطر التالية:

* في إطار برامج مساعدة السكن و المقسمة سنويا بين الولاية و البلديات.

* في إطار شراء مسكن من المتعهدين بالبناء العقاريين حيث يكون المشروع مقبول من طرف وزارة السكن و

العمران أو الولاية.

* في إطار القرض العقاري الممنوح من البنك من أجل شراء أو إنجاز ذاتي لسكن جديد.

* في إطار تعاونية عقارية أو مؤسسة قرض عقاري و المتحصلة على قسط من المساعدات الممنوحة من وزارة

السكن و العمران أو الولاية.

* في إطار قسط من المساعدة الممنوحة إلى منظمات العمال من طرف وزارة السكن و العمران أو الولاية.

* الصندوق الوطني للسكن: يقدم مساعدة الدولة بأقساط و هذا نظرا لتقدم الأشغال.

و يتم توزيع المبلغ بين البلديات و الولاية بموجب القرار الوزاري رقم 38 الصادر في سبتمبر 1998 ، الذي

يجعل من التوزيع ذلك النشاط الموكل للجنة الولاية المكلفة بتوزيع برامج السكن و المساعدات العمومية على

مستوى كل بلدية.

ونصل إلى أن تمويل السكن العمومي المخصص للكراء سيعهد به إلى صندوق متخصص يكلف بالبرامج

الإجتماعية الجارية و عملية تطهير الديون المتبادلة ما بين الديوان الوطني للتسيير العقاري و الخزينة ممثلة

في الصندوق الوطني للسكن وتسيير المساعدات عند الطلب للحصول على الملكية و التشجيعات المحتملة للمتعهدين بالترقية لإعادة النهوض بسوق الإيجار ستكون من مهام الصندوق الوطني للسكن عن طريق تثبيت التراكيبات المالية.

الفرع الثاني : الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط .

إن الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بنك يعد من أوائل البنوك التي لعبت دورا هام في التنمية الإقتصادية ، وهو كذلك الأول الذي تخصص في تمويل قطاع العقارات.(1)

(1) Sadeg Abdelhakim, Système Bancaire Algérien, Cottiscement Beraduane, Alger 2005, p 25- 27.

أنشئ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 64 / 227 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (1) ، هذا الصندوق حل محل صندوق التضامن للأقسام والمديريات الجزائرية (2) ، هذا الجهاز الإجتماعي القديم، كان خاص بالمتقاعدين الفرنسيين (3). القانون رقم 64/ 227 قام بإجمال المبادئ التي يسير عليها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط. يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مؤسسة عمومية ذات الشخصية المدنية و الاستقلال المالي، كما يعد تاجرا في علاقته مع الغير، فهو يخضع للتشريع التجاري، إلا إذا أجاز خلاف ذلك بنص المقتضيات القانونية التي تسري عليه (4)

(1) الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة في 1964/08/02 ..

(2) "La Caisse de Solidarité des départements et des Commune d'Algérie".

(3) CnepNews n° 02 , Octobre 1999, p16 .

(4) المادتان الأولى و الثانية من القانون رقم 64 / 227 السابق الذكر.

وقد إقتصرت وظيفته في الفترة الممتدة ما بين 1964 إلى 1970 على جمع المدخرات من المواطنين، و توزيع القروض المخصصة لعمليات البناء و الخاصة بالجماعات المحلية، و كذا تمويل بعض العمليات ذات الفائدة الوطنية.

بموجب القرار الصادر في 19 فيفري 1971 المتعلق بوزارة المالية، أصبح له مهمة جديدة تتمثل في كونه بنك السكن (1) ، هذه المهمة تعززت بتعليمات وزارية لمديرية الخزينة لوزارة المالية الصادرة في 27 أفريل 1971 ، و التي ألزمت الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالمساهمة في تمويل مختلف البرامج المتعلقة بالسكن الإجتماعي(2).

ثم بعد ذلك تم خلق نظام الإدخار المخصص للسكن في سنة 1971 ، وأسندت له مهمة تمويل السكن الإجتماعي باستعمال المبالغ المدخرة أو عن طريق أموال الخزينة العامة.

و مع بداية الثمانينات، تطور نشاطه إلى منح قروض للخواص بغرض بناء سكنات ذاتية فردية أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين أو لغير المدخرين مع الأخذ بعين الاعتبار إنخفاض نسبة الفائدة بالنسبة للمدخرين (3).

بعد الإصلاحات العميقة التي أجريت على الجهاز المصرفي في الجزائر سنة 1990، التي تمخض عنها قانون

النقد و القرض رقم 10/90، بدأ التفكير في تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط إلى بنك

(1) Banque de l'Habitat.

(2) Ammour Ben halima, pratique et techniques bancaires, Editions Dahlab, , pp 34– 35.,Alger1997

(3) عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق، ص 33

الإسكان مهمته الأساسية تمويل قطاع السكن خاصة والقطاع العقاري عموماً، و قد قام البنك الدولي في بداية التسعينات بإجراء معاينة في Cooper & Cyband و تشخيص نظام تمويل السكن مستعينا في ذلك بمكتب الخبرة سنة 1996 ، وكان من مجمل التوصيات التي خرج بها هي تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP إلى البنك الوطني للإدخار والقرض BNEP ، و بالتالي يصبح متخصصا في تمويل الخواص على عدة مراحل:

المرحلة أولى :يقوم بتمويل القروض العقارية و مؤسسات البناء،

المرحلة الثانية :تمويل السلع الاستهلاكية للمواطن،

ثم المرحلة الثالثة :يقوم بتقديم الخدمات المصرفية و ضرورة التخلي عن تمويل السكنات الإيجارية (1).

و بالفعل ففي سنة 1997 تحول الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط إلى شركة ذات أسهم برأسمال قدره 14مليون دينار جزائري. كما أجريت تعديلات مست بالمهام الرئيسية للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط، فبعدها كانت وظائفه تنحصر في جمع التوفير و تمويل المشاريع السكنية بإعتباره قطاع عام مرتبط بجمع الإدخارات الأسرية و تمويل العقار، أصبح بحكم طابعه التجاري يقوم بإستثمارات في قطاعات أخرى عدا السكن (2) .

(1) عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق، ص19

(2) Cnep News, n° 02, Octobre 1999, p16.

2- مهام الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط :

إن مهام الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط تنحصر في جمع الإيداع، تمويل السكن و الترقية العقارية:

1- جمع الادخار و تمويل السكن:

أ - جمع الادخار:

إن للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط وكالات منتشرة عبر كافة الوطن تعمل لصالحه، و من الوسائل التي

يستعملها في جمع الإيداع:

- دفتر الإيداع (LEL) Livret d'Epargne Logement

- دفتر إيداع شعبي (LEP) Livret d'Epargne Populaire

- ودائع لأجل خاصة بالسكن (DALT) Dépôt à terme Logement

- ودائع لأجل بنكية (DATB) Dépôt à terme Banque

ب - تمويل السكن:

و تتمثل هذه العملية في تمويل القروض التالية:

- قروض لتهيئة سكن خاص.

- قروض لشراء مسكن من مالك خاص.

- قروض لشراء مسكن جديد عند مقاول عقاري خاص أو عمومي.

- قروض لشراء مسكن بناء على التصاميم.

- قروض لشراء قطعة أرض.

- قروض لتوسعة مسكن خاص.

- قروض لبناء مسكن خاص.

2- تمويل الترقية العقارية:

قام الصندوق بتمويل الترقية العقارية (1) بسبب نقص عرض السكن و الفائض الذي سجل في الخزينة، فقام بتمويل المرقين العموميين والخواص و بذلك وجد حل لمشكل الفائض لخزنته و مشكلة السكن.

فمعظم القروض المقدمة من أجل هذا التمويل موجهة إلى المؤسسات التالية:

- فرع الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط **CNEP immobilier**
- مؤسسة ترقية السكنات العائلية (EPLF).
- ديوان الترقية العقارية (OPGI)
- مؤسسة الترقية العقارية للبلديات (APC)
- القطاع الخاص (Secteur Privé)

و قد قرر الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط التوقف عن تمويل البرامج السكنية لغير المدخرين بداية بالسكن الإجتماعي التساهمي و البيع بصيغة الإيجار، خاصة مع التوجه الجديد للصندوق نحو تمويل القروض الإستهلاكية و هذا القرار الذي إتخذه الصندوق كان بناء على توصيات مكتب الدراسات الأمريكي " أرنست يونغ " الذي إستعانت به الصندوق . و قد أوصى مجلس إدارة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في إجتماعه المنعقد بتاريخ 28 فيفري 2007 بالإسحاب التام عن فرعه للبناء مع إتخاذ الإجراءات التقنية اللازمة لهذا الإسحاب.

و قد صرح مصدر مالي أن بإسحاب الصندوق فإنه حتما سيحمل بواذر فنائه لأنه أنشئ أصلا و حصرا لتمويل المشاريع السكنية (1).

(1) عزوز سعاد، "La Cnep تتوقف عن تمويل السكن"، مقال في جريدة الشروق 03: أبريل 2007، ص 05

و اعتبر السيد "مختار بوفاتيت" الرئيس المدير العام لفرع العقار الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط أن عملية التنازل عن أصول الفرع و إنتقالها من ملكية البنك إلى شركات التأمين الثلاث "CAAR" و "CAAT" و "الشركة الجزائرية للتأمين" في مرحلتها الأخيرة بعد تحديد سعر التنازل من قبل الوزارة الوصية، مشيراً إلى أن الفرع سيسهر في نشاطه كمرقي عقاري بعد تغيير المالك و التسمية المرتقبة⁽¹⁾

(1) الرئيس المدير العام لفرع العقار بالصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط ، جريدة الخبر، 21 نوفمبر . 2007 ص11

المطلب الثاني: القرض الشعبي الجزائري و بنك التنمية المحلية.

الفرع الأول : القرض الشعبي الجزائري CPA :

تم تأسيس القرض الشعبي الجزائري بموجب المرسوم رقم 67-78 الصادر في 11 ماي 1967⁽¹⁾

برأسمال قدره 150 مليون دينار، و هو ثاني بنك تجاري يتم تأسيسه في الجزائر، و قد تأسس على أنقاض

القرض الشعبي للجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة، والصندوق المركزي للجزائر للقرض الشعبي، ثم اندمجت

فيه بعد ذلك ثلاثة بنوك أجنبية أخرى هي شركة مارسيليا للقرض و المؤسسة الفرنسية للقرض و البنك،

والبنتك المختلط الجزائر-مصر⁽²⁾، و القرض الشعبي الجزائري بإعتباره بنكا تجاريا يقوم بالوظائف

الآتية:

-إقراض الحرفيين و الفنادق و قطاعات السياحة و الصيد و التعاونيات غير الزراعية في ميادين الإنتاج و

التوزيع و التجارة، و للمنشآت الصغيرة والمتوسطة PME أيا كان نوعها و كذا إقراض أصحاب المهن الحرة

و إقراض قطاع الري و المياه.

-دور الوسيط للعمليات المالية، للإدارات الحكومية، إصدار السندات العامة و تقديم قروض لقاء السندات

العامة إلى الإدارات المحلية و تمويل مشتريات الدولة و الولاية والبلدية و الشركات الوطنية.

(1) المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي، لجنة التهيئة العمرانية و البيئة ، رأي حول الإستراتيجية الوطنية للسكن للفترة 1996-2000،

الدورة السادسة، ص 342

(2) الجريدة الرسمية عدد 40 الصادرة في 16 ماي 1967

-البناء و التشييد، و ذلك بتقديم قروض متوسطة و طويلة الأجل.

و القرض الشعبي يقبل الودائع و يقوم بمنح كذلك قروض تجهيز، قروض متوسطة لأجل أو توقيع ضمان و أعلنت وزارة المالية عن خصصة القرض الشعبي الجزائري، إذ تنوي الدولة التخلي عن % 51 من رأس مال المصرف.

الفرع الثاني : بنك التنمية المحلية BDL :

تأسس البنك بموجب المرسوم رقم 85 / 85 المؤرخ في 30 أبريل 1985⁽¹⁾، برأس مال قدره 13 مليار دينار، و هو كذلك بنك تجاري، تم تأسيسه في الجزائر قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات و ذلك تبعا لإعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري.

و بنك التنمية المحلية هو بنك ودائع مملوك للدولة و خاضع للقانون التجاري ، يتولى كل العمليات المألوفة لبنوك الودائع ، إذ يقوم بالحسابات الجارية و التوفير و الإقراض والضمانات و الخدمات الأخرى ، وهو يخدم بالدرجة الأولى فعاليات الهيئات العامة المحلية و تقديم القروض القصيرة، المتوسطة و الطويلة، و تمويل عمليات الإستيراد والتصدير، إضافة لخدمات القطاع الخاص⁽²⁾.

كما كشف الرئيس المدير العام لبنك التنمية المحلية" بشطارزي أرسلان "أن الأولوية في القروض الممنوحة من قبل مصالحة البنكية تمس بالدرجة الأولى الإستثمار في السكن⁽³⁾.

(1) الجريدة الرسمية العدد 19 ، الصادرة في 01 ماي 1985

(2) شاعر القزويني ، المرجع السابق ، ص 62

(3) الرئيس المدير العام لبنك ، " بنوك جوارية لتمويل مشاريع الشباب البطال " ، جريدة الشروق ، العدد 2027 ل 24 جوان . 2007 مقال لمعاد . ص 07

و كخلاصة لما سبق يمكن القول أنه:

في سوق السكن و إلى غاية 1999 لم يكن يوجد سوى بنك واحد يتمثل في الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط الذي يمول قطاع السكن، و تشكل القروض الرهنية العملية الجوهرية للصندوق و توجه ثلاثة أرباع القروض التي يمنحها إلى تمويل بناء السكنات أو الحصول على الملكية أو تمكين الخواص من إنجاز سكناتهم، و في نهاية 2004 قدر مبلغ القروض بـ 223 مليار دج، و تم منح ثلثها إلى المقاولين في الترقية العقارية، كما خصص هذا الصندوق 50 مليار دج لمشاريعه الخاصة و المبلغ المتبقي إلى الخواص، و منذ ذلك الوقت فتحت سوق السكن على البنوك الأخرى، فقد شرع القرض الشعبي الجزائري في تقديم قروض عقارية سنة 1999 ، ثم تبعه بنك التنمية المحلية في سنة 2002 و لحق بالركب مؤخرا بنك الجزائر الخارجي والبنك الوطني الجزائري (.

وحسب القرض الشعبي الجزائري، فمنذ عام 2000 تم تمويل حوالي 10.000 سكن بمبلغ قدره 05 ملايين دج، و قد إعتد بنك الجزائر الخارجي كذلك القرض الرهني في إطار تنويع أنشطته و قدرت الأرقام المتراكمة في سنة 2004 عدد 184 مشروع مرخص بمبلغ قدره 230 مليار دج.

و على الرغم من ذلك ، فإن مساهمة المنظومة المصرفية المالية في تمويل السكن لم تتجاوز % 10 من الطلب السنوي على عكس تقديرات بعض مهني القطاع و الذي حسبهم يجب على البنوك أن تساهم في تمويل السكن بنسبة % 60 من الحاجات المالية، يمكن إرجاع هذا الوضع إلى عدم توفر الشروط اللازمة للتمويل خاصة عدم قدرة الخواص على تقديم الضمانات اللازمة للقروض الطويلة الأجل (20-25 سنة) و من أجل ذلك اتخذت إجراءات تمثلت في تأسيس أجهزة تمثلت في:

-شركة ضمان القروض العقارية.

-شركة إعادة التمويل الرهني.

و هذا ما سنتناوله في المبحث الثاني من خلال التطرق إلى الهيئات الضامنة في مجال التمويل العقاري.

المبحث الثاني : الهيئات الضامنة للتمويل العقاري

سيكون منطلقنا في هذا المبحث هو الرجوع إلى برنامج الحكومة المصادق عليه من طرف أعضاء المجلس الوطني الشعبي في سنة 1997 ، و كان أهم ما جاء فيه :
"الإصلاحات التي أدخلت على مستوى المنظومة المالية هي التي ينتظر منها مزايا كثيرة يتعلّق الأمر بالهيئات الآتية :

- تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط إلى بنك للسكن.

- إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني.

- إنشاء شركة ضمان القروض العقارية.

- إنشاء صندوق ضمان الصفقات العمومية."

كما كان من تداعيات برنامج الحكومة لسنة 2000 ضرورة تعزيز النشاط في مجال القرض و جعل المستفيد

من القرض قادرا على التسديد، و يجب أن تستعيد الدولة صلاحياتها الكاملة في مجال تنظيم و تقييم القطاع

العقاري لا سيما في مجال التمويل العقاري.

المطلب الأول : شركة إعادة التمويل الرهني و شركة ضمان القرض العقاري

الفرع الأول - شركة إعادة التمويل الرهني SRH :

إن الأزمات السكنية التي طرأت على عدة دول أجنبية كانت السبب في إيجاد حلول للتمويل السكني ، إلا أن التجربة الفرنسية في هذا المجال تعتبر أساسية، فبعد الإزدهار الذي شهدته مؤسسة القرض العقاري (CFF) في أواخر السبعينات وصلت إلى حالة إفلاس في التسعينات، و كان لا بد من إنشاء مؤسسة جديدة لإعادة

التمويل الرهني في سنة 1985 سميت بـ **Caisse Refinancement Hypothécaire**

أما فيما يخص نظام تمويل العقار (السكن) في الجزائر قد تمت دراسته على مستوى المؤسسات المالية الدولية ، و كان من أهم التوصيات و الحلول التي جاء بها هو ضرورة إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني " SRH " في سنة 1997 بهدف تسيير شروط الإقراض السكني خاصة و أن طلبات تمويل العقار مرتفعة في الجزائر و لا تستطيع المصارف تلبيةها نظرا لطبيعة مواردها المالية القصيرة الأجل ، و في المقابل نجد أن القروض السكنية المطلوبة هي طويلة الأجل ، و كذا تراجع دور الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بعد أن تحول إلى بنك الإسكان و فرض عليه القيام بعملية هيكلية إقتداء بالمصارف الأخرى، إذ أصبح مؤسسة مالية مساهمة، تطبق عليها معايير الملاءمة المصرفية (1).

(1) عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق، ص66

I- تعريف شركة إعادة التمويل الرهني و مهامها :

1- تعريف شركة إعادة التمويل الرهني :

شركة إعادة التمويل الرهني هي شركة ذات أسهم (SPA) تم تأسيسها في 27 نوفمبر 1997 ، و تخضع للقانون الخاص و لقانون النقد و القرض، و اعتمدت الشركة كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر بموجب المقرر رقم 01-98 المؤرخ في 06 أفريل 1998⁽¹⁾، و زودت هذه الشركة برأسمال إجتماعي ابتدائي بقيمة 3.290.000.000 دج . رفع إلى 4.165.000.000 دج في سنة 2003 و رأسمالها الحالي مقرر كلياً و مكتتب و مكون من 833 سهم بقيمة 5.000.000 دج، و أسهم شركة إعادة التمويل الرهني موزعة على ملاكها التسعة على النحو التالي:

* الخزينة العمومية: 254 سهم أي 1270 مليون دج.

* البنك الوطني الجزائري: 109 سهم أي 546 مليون دج.

* البنك الخارجي الجزائري: 109 سهم أي 546 مليون دج.

* القرض الشعبي الجزائري: 109 سهم أي 546 مليون دج.

* الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط: 76 سهم أي 380 مليون دج.

* البنك الجزائري للتنمية الريفية: 50 سهم أي 250 مليون دج.

* الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين: 50 سهم أي 250 مليون دج.

* الشركة الجزائرية للتأمين: 50 سهم أي 250 مليون دج.

* الشركة الجزائرية للتأمينات: 26 سهم أي 130 مليون دج

(1) الجريدة الرسمية العدد 27.

و أنشأت شركة إعادة التمويل الرهني من أجل إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية المقدمة من البنوك و المؤسسات المالية في إطار تمويل السكن العائلي مقابل ضمانات كافية.

2 - مهام شركة إعادة التمويل الرهني:

تتمثل مهام الشركة التي وردت في عقد تأسيسها و نظامها الأساسي في :

- العمل على تطوير و تحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة و طويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة ، من شأنها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الإدخارية البنكية و غير البنكية لإستخدامها في الإستثمارات المتوسطة و الطويلة الأجل.

- العمل على تطوير و تحسين سوق تمويل الإسكان ، من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة و المؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية⁽¹⁾.

- تدعيم إستراتيجية الحكومة المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن وذلك بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة.

- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.

- تمديد الإستحقاقات المتعلقة بإسترداد الفوائد و المبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.

II- : مصادر شركة إعادة التمويل الرهني و مزايا الإقتراض منها :

1 - مصادر شركة إعادة التمويل الرهني :

تأتي الموارد المالية المتوسطة و الطويلة الأجل لشركة إعادة التمويل الرهني من:

- إصدار سندات على السوق المحلية.

(1) عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 68

- الاقتراض من السوق المالية الدولية
- اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر
- 2- مزايا الاقتراض من شركة إعادة التمويل الرهني :
- تتمثل مزايا الإقتراض من هذه الشركة في مايلي :
- تمكّن شركة إعادة التمويل الرهني البنك من تلبية حاجاته من الأموال الجارية الناتجة عن قواعد السيولة و التحويل التي فرضها بنك الجزائر و تقديم عملية إعادة تمويل حافظات الرهون بصفة مباشرة حلا لمشكل تمويل البنوك لهذا القطاع.
- تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بإصدار سندات خاصة بالديون ، مما يساعد على تطوير السوق المالية و التي بعد تطويرها توفر للمدخرين المحتملين إمكانية توظيف أموالهم في البنوك⁽¹⁾.
- تخفيض كلفة التشغيل.
- تمكين البنوك من إدارة موجوداتها بكفاءة أعلى.
- و يشترط في المؤسسات المالية التي ترغب في الحصول على قرض من شركة إعادة التمويل الرهني ما يلي :
- أن تكون لها صفة البنك أو المؤسسة المالية معتمدة وفقا للتشريعات المعمول بها.
- أن تتوفر على نظام لتسيير محافظ القروض الرهينة يكون مقبولا لدى شركة إعادة التمويل الرهني.
- إضافة إلى أن تكون قد تحصلت على موافقة الجمعية العامة العادية للمساهمين بالنسبة للحسابات الختامية للسنة التي تسبق تاريخ طلب إعادة التمويل⁽²⁾.

(1) المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي، مشروع تقرير حول الظرف الإقتصادي والإجتماعي، السادسي الثاني من سنة 2004 ، المرجع السابق، ص 44

(2) دليل من شركة إعادة التمويل الرهني، ص 08

الفرع الثاني : شركة ضمان القرض العقاري SGCI

I - تعريف شركة ضمان القرض العقاري و أهدافها:

1- تعريف شركة ضمان القرض العقاري :هي مؤسسة عمومية إقتصادية، شركة ذات أسهم، أنشأت في 05

أكتوبر 1997 ، رأسمالها 1.000.000.000 دج، بدأت نشاطها بصفة فعلية بتاريخ 01 جويلية 1998

المساهمون هم:

- البنوك العمومية: البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، القرض الشعبي الجزائري، بنك

الفلاحة و التنمية الريفية، الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط.

- شركات التأمين: الشركة الوطنية للتأمينات، الشركة الجزائرية للتأمين، الشركة المركزية لإعادة التأمين،

الشركة الجزائرية لتأمين النقل .

2- أهداف شركة ضمان القرض العقاري:

- إعطاء الضمانات للقرروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذو

طابع سكني.

- التسيير بطريقة مستقلة لمال الضمان المكّون من حصص المؤسسات المالية.

- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات إسترجاع

الديون.

- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بالمقاولين العقاريين لمتعهدي البناء، و عموما كل العمليات المالية العقارية

أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها أو من شأنها أن تسهل تطوير أو تنفيذ

هذا الموضوع .

II – مصادر تمويل شركة ضمان القرض العقاري و ضماناتها :

1 – مصادر تمويل شركة ضمان القرض العقاري: تتمثل موارد تمويل شركة ضمان القرض العقاري في:

– رأسمال الاجتماعي.

– توظيفات.

– علاوة التأمين المحصل عليها عن طريق نشاط الضمان .

2- ضمانات شركة ضمان القرض العقاري (مجال نشاط الشركة):

أ- ضمان قروض المؤطرين: يغطي هذا الضمان المؤمن له ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض، و التعويض المقرر في هذه الحالة يساوي 90 % من مجموع الإستحقاقات و الفوائد المحصلة من المبالغ عند بيع العقار محل الرهن ، و يتم التعويض كما يلي: 50 % من مجموع المبالغ المستحقة الأصلية و الفوائد المقررة خلال مدة سريان الضمان بعد إثبات وقوع الحادث (2) ، أما البقية تمثل الرصيد المتحـ صل عليه بعد البيع الفعلي للعقار فيتم حسابه من التعويض الذي يصل إلى 50 % المدفوعة مسبقا للمؤمن له بعد البيع في حدود 40 % المتبقية.

ب – ضمان قروض الخواص: هذا الضمان قد يكون بسيطاً أو شاملاً:

– الضمان البسيط: تغطي شركة التأمين (الشركة) المؤمن له (البنك) ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض.

– الضمان الشامل: و هو يغطي علاوة على الضمان البسيط، التأخر المؤقت عن تسوية الإستحقاقات من طرف المقترض .

– طرق تغطية الكارثة: و هنا نميّز بين الإعسار المؤقت و الإعسار النهائي:

* الإعسار المؤقت: تكون التغطية القصوى خلال مدة الضمان كما يلي:

– أربعة إستحقاقات شهرية مدمجة.

– ستة إستحقاقات شهرية غير مدمجة (متفرقة).

* الإعسار النهائي: و فيه نميّز بين:

- التغطية المحددة للدين : لا تكون عملية بيع الأموال المرهونة من مسؤولية شركة التأمين و يصل التعويض المستحق في حالة تحقق الكارثة(الحادث) إلى 90 % من مجموع الإستحقاقات الأصلية و الفوائد تقتطع من المبالغ المحصلة بعد بيع الأموال(العقارات) المرهونة.
- التغطية الكاملة للدين: تعد من مسؤولية شركة التأمين بيع الأموال المرهونة و يتم التعويض بعد إثبات وقوع الكارثة (الحادث) في حدود 60 % من مجموع الإستحقاقات و الفوائد الواجبة إلى غاية تاريخ سريان مدة الضمان، و المتبقى من المال يُخصم أو يُحسب من التعويض المقدر ب 60 % و المدفوع مسبقا للمؤمن له بعد البيع في حدود 30 % المتبقية⁽¹⁾، و قد قامت شركة ضمان القرض العقاري بضمان قروض بمبلغ يفوق 03 ملايين دج ، و في هذا الشأن وقعت شركة ضمان القروض العقارية و"بنك باربيا الجزائر" بتاريخ 28 أفريل 2008 على إتفاقية شراكة لضمان القروض الممنوحة من طرف بنك باربيا الجزائر، و هذا الإكتتاب من شأنه أن يضمن تأميننا في حالة الإفلاس النهائي لربائن البنك الذين إستفادوا من قروض رهنية.

(1) فضيل نورة ، المرجع السابق ، ص 49

المطلب الثاني : صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية "FGCMPI"

I – نشأة الصندوق و مهامه :

1- نشأة صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية :

أنشئ صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406/97⁽¹⁾

المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 ، و أحدث هذا الصندوق عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم

03/93⁽²⁾، و وضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن . و يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، و هذا

الصندوق ذو طابع تعاوني و ليس له هدف تحقيق الربح.

2 – مهام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

يتمثل دور الصندوق في : ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون و التي تكتسي شكل تسبيق على الطلب

إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع بناء التصاميم.

لذا يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق إكتتاب تأميننا لدى الصندوق على المشروع

المتعلق بالعقار موضوع البيع⁽³⁾.

(1) الجريدة الرسمية العدد 73

(2) المؤرخ في 31 مارس 1993

(3) أنظر المواد 3 ، 2 ، 1 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

كما نصت المادة 11 من المرسوم رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على أنه:

"يتعين على المتعامل العقاري في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به و ترفق شهادة الضمان إجباريا بعقد البيع بناء على التصاميم."

II – موارد (مصادر) صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

تتكون موارد الصندوق من:

- حقوق الإنخراط و الإشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية.
- الحقوق التي يدفعها المنخرطون بعنوان الضمان المنصوص عليه في المادة 03 أعلاه.
- الإيرادات المالية للودائع و التوظيفات.
- التحصيلات المالية الناتجة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء.
- الفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة.
- الهبات و الوصايا.
- كل الموارد الأخرى المحتملة.
- كما يمكن للصندوق اللجوء إلى الحصول على تسهيلات بنكية عند الضرورة لتغطية حاجيات الخزينة.

إن القطاع المصرفي الذي استفاد من عدة مبادرات من طرف السلطة العمومية لم يُبد تحسن كافي ، كما أن السيولة الفائضة في البنوك تطرح مشكلا هاما الإستعمال الموارد، مما يجعل الإقتصاد الوطني يتعرض لخطر التضخم.

فغاية التمويل العقاري لا يمكن أن يهشم الجوانب المتعلقة بقيود الإستفادة من الموارد المصرفية ، التي تشكل في غالب الأحيان الحاجز الأساسي لإستكمال مشروع ما وهذا لأسباب مرتبطة بوضع طالبي التمويل و غياب التأمين أو الضمان الكافي والوضع القانوني للعقار.

أما من وجهة النظر التقنية فإن نمط التمويل في السوق الجزائري يعاني من عدة اختلالات ، لاسيما تلك المتعلقة بغياب تأهيل فعلي لتقنيات متطورة و غياب مستثمرين مؤهلين للتسيير العادي لهذا السوق ، إن المسؤولية فيما يتعلق باستمرار مثل هذه الوضعية تعود إلى مختلف المتعاملين ، البنوك و الدولة ، حيث دور هذه الأخيرة في هذه العملية ضروري جدا خصوصا من خلال وضع مجموعة نصوص تشريعية و تنظيمية ، وانطلاق الإصلاحات لم يمكن من أحداث تغيير حقيقي على مستوى النصوص القانونية، بل جاء بتراكم لنصوص تنظيمية و هياكل دون مراعاة ضرورة الحاجة إلى تحديد مجالات عمل الهياكل الموجودة ، أو الحاجة إلى اغلاق محكم و فعلي لكل المنظومة أو كل القوى ذات الصلة بالعقار ، وهذا ما يبرز عبر النصوص غموض الغايات المحددة لكل هيكل من الهياكل.

كما أن تعدد هذه الهياكل و تداخل الصلاحيات في تسيير العقار أدى إلى نشوب نزاعات عرقلت حركية التمويل.

لقد تم تحويل العقار إلى سلسلة من المشاكل في غياب وضوح النصوص والإجراءات التي بادرها الفاعلون لأغراضهم الخاصة ، في حالة انعدام أي توضيح لمسارات اتخاذ القرارات والتحديد الفعلي للمسؤوليات وفي عدم الاستفادة المعممة من المعلومات التي تسمح بدورها بالحصول على العقار ، وينبغي أن تشكل الترقية العقارية كما هو في العالم وسيلة هامة لاستيعاب الطلب ، كما يتوجب دراسة القيود التي تتواجد سيما على المستوى تباطؤ الإجراءات و التكلفة العالية و التزام الهيئات المالية.

كما أن انشاء شركة اعادة التمويل و التأمين و شركة ضمان القرض العقاري قد يرفع المخطط العام للقطاع المالي و آليته التقليدية ، و كان لهذا التغيير أهمية ملموسة سياسيا بإعطاء سيولة للسوق الثانوية ، و سيسهل المتعاملون الجدد من مسار توسيع سوق عمليات التمويل التأمينية ليشمل كل البنوك التجارية ، كما سيساهمون في توسيع قائمة التمويل المتوفر للسكن و تشجيع المؤسسات المالية الأخرى على المشاركة في عمليات القروض التأمينية في اطار ضمان الإئتمانات بواسطة سندات الملكية المحددة بوضوح. و من أسباب اللجوء للتقنية الإئتمانية نذكر تحديد مدة القرض العقاري للخواص و نقص تكلفته ، و بالموازاة مع ذلك تمكين الهيئات المانحة للقروض من التفاوض حول ديونها الإئتمانية و اعادة التمويل إذا ما اقتضت الحاجة من خلال امكانية اصدار عملة تعبئة يتم التنازل عنها لفائدة شركة اعادة التمويل الإئتماني التي تتمول ذاتيا من خلال اصدار سندات.

و من ثمة نرى أن المشرع يسعى دوما لإيجاد آليات و شروط جديدة من أجل دعم المواطن المتوسط الدخل للحصول على ملكية سكن و هم ما ظهر من خلال التعديلات المتلاحقة التي أجراها من اجل تبسيط الشروط و الإجراءات ، و من خلال تحليلنا السابق للنصوص القانونية توصلنا الى النتائج التالية :

خاتمة

- أنه لم يعد مبلغ المساعدة المالية يحدد على أساس دخل الأسر، إذ تم توحيد مستوى المساعدة بالنسبة لكل الأسر على ألا يتجاوز دخلها ستة مرات الخل الوطني الأدنى المضمون.

- لا تمنح المساعدة المالية مباشرة للمستفيد بالنسبة للسكنات الاجتماعية التساهمية التي تم إبتداء من تاريخ (01-04-2008) ، بل تمنح فقط للمتعاملين في الترقية العقارية إما مباشرة أو بطريقة غير مباشرة ، و ذلك من اجل الحفاظ على إنتظام العملية.

- لغلق باب التحايل منع المشرع التنازل عن السكنات التي استفادت من اعانة الدولة لمدة عشرة سنوات كاملة و هو نص قوي يعيد الثقة الى الفئات المعنية.

أولا : باللغة العربية :

I- القواميس و المعاجم:

1. ابن منظور ، لسان العرب ، الجزء 11 ، دار صادر للطباعة والنشر، لبنان، 1956
2. فيروز ابادي ، القاموس المحيط ، الجزء 4 ، الطبعة 2 ، المطبعة الحسينية ، القاهرة، 1344 هـ .

II - الكتب:

1. الحاج طارق، مبادئ التمويل ، الطبعة 1 ، دار الصفاء للنشر و التوزيع ، الأردن، 2002 .
2. أنور طلبة ، شرح قانون التمويل العقاري ، المكتب الجامعي الحديث ، مصر، 2005 .
3. ثروت عبد الحميد ، اتفاق التمويل العقاري ، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007
4. حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر، 2002 .

5. سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة للطباعة . والنشر و التوزيع، الجزائر،

2003

6. شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك ، الطبعة 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1992

7. شوقي باهر، قانون الرهن العقاري - انحيازات سكانية مستمرة، المركز المصري لحقوق .السكن ، مصر،

2002

8. طارق زيادة ، التأمينات و الرهونات و الإمتيازات العقارية ، دار النهار للنشر .لبنان، 1982

9. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء 5. الطبعة 3 ، منشورات حلبي

الحقوقية ، لبنان ، 2000

10. عبد الفتاح مراد ، الموسوعة العقارية ، منشأة المعارف ، مصر، 2004

11. عبد القادر بلطاس ، الإقتصاد المالي و المصرفي ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2001

قائمة المراجع

12. علي فيلاي ، الإلتزامات النظرية العامة للعقد، الطبعة 2 ، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005

III- الرسائل و المذكرات الجامعية:

1. العيد حداد، الحماية القانونية للمستهلك في ظل اقتصاد السوق ، رسالة لنيل شهادة .دكتوراه في القانون ،

كلية الحقوق ، الجزائر ، 2002

2. فضيل نورة ، النظام القانوني للتأمين على القرض في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع

عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، الجزائر، 2005

VI المقالات القانونية:

1. بختة موالك ، " الحماية الجنائية للمستهلك في التشريع الجزائري " ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و

الإقتصادية و السياسية ، الجزء 37 ، رقم 2 ، الجزائر، 2000 .

2. محمد مرابط، " الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية " ، مجلة الموثق ، العدد 6 ، الغرفة الوطنية

للموثقين ، الجزائر، 2000

3. مجلة الموثق ، العدد 03 ، تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين ، سبتمبر - أكتوبر ، الجزائر، 2001

4. عبد الوهاب بو كروح ، " البنوك تنطلق في منح القروض العقارية " مجلة مال واعمال - تصدر عن

الخلدونية للاتصال والبحوث والدراسات ، الجزائر ، سبتمبر 2006 ، ص 06

5. محمد بودالي ، " مدى خضوع المرافق العامة و مرتفقيها لقانون حماية المستهلك " ، مجلة الإدارة ، العدد 24

، الجزائر ، 2002 .

قائمة المراجع

V- النصوص القانونية و التنظيمية:

- 1-المادة 2 من القانون رقم 04/02 المؤرخ في 23 يوليو 2004 احدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية . الجريدة الرسمية العدد 41 المؤرخة في 27 يوليو 2004.
- 2-القانون رقم 12/86 الصادر في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك و القروض.
- 3- القانون رقم 64 / 227 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.
- 4-القانون رقم 64 / 227 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة في 02/08/1964،
- 5-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .
- 6-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.
- 8- المرسوم رقم 85 / 85 المؤرخ في 30 أبريل 1985، الجريدة الرسمية العدد 19 ، الصادرة في 01 ماي 1985.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، الجريدة الرسمية العدد 73
- 10- المواد 3، 2، 1، من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
- 11-المرسوم التنفيذي رقم 84/93 المؤرخ 23/03/1993 الذي يحدد شروط تخصيص المساكن والتي تمونها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها، الجريدة الرسمية العدد20
- 12- المرسوم رقم 86 / 39 الجريدة الرسمية العدد14 المؤرخ في أول مارس 1993

قائمة المراجع

- 13- المرسوم التنفيذي رقم 144 / 91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن الجريدة الرسمية ، العدد 32 لـ 25 ماي 1994 .
- 14- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 التي عدلت و تمت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91/145
- 15- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المعدلة و المتممة للمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91/145 السابق الذكر.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 308/94 الصادر في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية العدد 66 لـ 16 أكتوبر 1994 .
- 17- المرسوم رقم 67-78 الصادر في 11 ماي 1967 . الجريدة الرسمية عدد 40 الصادرة في 16 ماي 1967.
- 18- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-146 لـ 12 ماي 1990 ، المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن مداخل رب الأسرة و زوجته اللذين يعيشان بصفة إعتيادية في نفس المأوى ، الجريدة الرسمية عدد 25.
- 19- القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000 ، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 16 لـ 21 مارس 2001
- 20- القرار الوزاري المشترك الصادر في 09 أبريل 2002 ، الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 الجريدة الرسمية العدد 32 لـ 08 ماي 2002 .

VI - التقارير الرسمية :

1. المجلس الإقتصادي والإجتماعي الجزائري ، لجنة السكان والإحتياجات الإجتماعية ، تقرير حول السكنالإجتماعي ، مارس ، 1995 ، <http://www.cnes.dz/ar/evenement.php>
2. المجلس الإقتصادي والإجتماعي، الفوج المتخصص في السكن ،مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية للسكن ، التقرير 02 ، أكتوبر ، 1995
3. المجلس الإقتصادي والإجتماعي، لجنة التهيئة العمرانية و البيئة ، تقرير حول .السكن، مارس ، 1995.
5. المجلس الإقتصادي والإجتماعي، لجنة التقييم ، تقرير حول الظرف الإقتصادي والإجتماعي السداسي الثاني من سنة 2004 ، دورة 26 ، جويلية 2005.

VII -المصادر الإلكترونية:

1. موقع المجلس الإقتصادي و الإجتماعي الجزائري ، <http://www.cnes.dz/ar/evenement.php>

ثانياً : باللغة الفرنسية:

I) - LES OUVRAGES :

1. Abdelkarim Sadeg , Système bancaire Algérien , cottissement ,Beraduane , Alger , 2005 .

II) - ARTICLES :

1. AJDI , L'actualité juridique : droit immobilier ,N=° 01, imprimé de Lindre, Paris, France , 2
2. Cnep News, N=° 02, Octobre, 1999
3. La Cnep en chiffre , direction statistique et développement : Cnep, 1995.
4. Ministère de l'habitat et de l'urbanisme ,CNL, Guide de l'aide pour l'accession à la propriété :

01	..... مقدمة عامة
04	..... الفصل الاول : ماهية التمويل العقاري
06	..... المبحث الأول : مفهوم التمويل العقاري
07	..... المطلب الأول : تعريف التمويل العقاري وأهميته
07	..... الفرع الأول : تعريف التمويل العقاري
13	..... الفرع الثاني : أهمية التمويل العقاري
21	..... المطلب الثاني : خصائص التمويل العقاري و طبيعته
21	..... الفرع الأول : خصائص التمويل
32	..... الفرع الثاني : طبيعة التمويل العقاري
37	..... المبحث الثاني : صيغ التمويل العقاري
38	..... المطلب الأول : القروض العقارية و أنواعها
38	..... الفرع الأول : القروض العقارية
40	..... الفرع الثاني : أنواعها
41	..... المطلب الثاني : تمويل السكن الاجتماعي و الترقية العقارية
41	..... الفرع الأول : تمويل السكن الاجتماعي
42	..... الفرع الثاني : تمويل الترقية العقارية
48	..... الفصل الثاني : هيئات التمويل العقاري
48	..... المبحث الأول : الهيئات المانحة لتمويل العقاري
48	..... المطلب الأول : الصندوق الوطني للسكن و الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط
48	..... الفرع الأول : الصندوق الوطني للسكن
55	..... الفرع الثاني : الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط
62	..... المطلب الثاني : القرض الشعبي الجزائري و بنك التنمية المحلية
62	..... الفرع الأول : القرض الشعبي الجزائري
63	..... الفرع الثاني : بنك التنمية المحلية

65	المبحث الثاني :الهيئات الضامنة لتمويل العقاري.....
66	المطلب الأول :شركة إعادة التمويل الرهني و شركة ضمان القرض العقاري.....
66	الفرع الأول :شركة إعادة التمويل الرهني.....
70	الفرع الثاني :شركة ضمان القرض العقاري.....
73	المطلب الثاني :صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة
73	الفرع الأول :صندوق الضمان.....
74	الفرع الثاني :الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.....
75	خاتمة.....
77	قائمة المراجع.....
78	الفهرس.....