

## التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر

يوسف ي محمد (طالب دكتوراه)

أ.د/ مزيان محمد أمين

قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة مستغانم (الجزائر)

## ملخص:

يعد التأمين على القرض العقاري من بين أهم الضمانات التي تشترطها البنوك المانحة للقروض العقارية على المقترضين حتى يتم الموافقة على منحهم القروض المطلوبة لتمويل مشاريعهم السكنية و ترجع أهمية هذا النوع من التأمين الى الحماية التي يوفرها فهو يعتبر الية حمانية بامتياز لصالح البنوك من خطر عدم الوفاء وأداة تحفيزهم على منح قروض جديدة، و عليه حاولت في هذه الورقة البحثية ان ادرس هذه الضمانة على ضوء التشريع الجزائري .

الكلمات المفتاحية: التأمين - القرض العقاري - اشكال تأمين القرض - السكن - الجزائر .

## Resume :

L'assurance sur le Crédit immobilier est l'une des garanties les plus importantes exigées par les banques des donateurs pour les prêts immobiliers aux emprunteurs jusqu'à ce qu'ils soient approuvés pour leur donner les prêts nécessaires au financement des projets de logement et l'importance de ce type est due par l'assurance de la protection assurée par le il est le mécanisme de privilège de protection en faveur des banques du risque de ne pas l'outil de réunion les inciter à accorder de nouveaux prêts, et il a essayé dans cet article pour étudier cette garantie à la lumière de la législation algérienne.

Mots-clés : Assurances – Crédit immobilier – Les formes assurances crédit - logement – Algérie.

## Abstract :

The insurance on the Real estate credit is one of the most important guarantees required by the Real estate credit banks to the borrowers until they are approved to grant the loans required to finance their housing projects and the importance of this type of insurance to the protection provided by it is a protective mechanism excellence for banks from the risk of non-fulfillment Tool and motivate them on new loans, and it tried in this paper to study this safeguard in light of Algerian legislation.

Key words: insurance- Real estate credit - Credit insurance forms – housing – Algeria.

## مقدمة:

أصبح موضوع السكن يشكل أحد الاهتمامات الأساسية لكل دولة تهدف لتحقيق نهض تنموي شاملة في كل المجالات ، فالعمل على تمكين كل فرد من سكن لائق تعد من بين الاولويات ، و في هذا الشأن فقد اهتمت الجزائر منذ الإستقلال بعملية البناء والتشييد في كل الميادين ، بما في ذلك قطاع السكن الذي كانت له مكانة هامة ضمن سياسة التخطيط المنتهجة ان ذلك.

لكن رغم كل الجهود المبذولة و الاموال المرصودة لم تتجح الدولة في تغطية الطلبات على السكن مما نتجة عنه أزمة سكن جاد لا تزال اثارها إلى يومنا هذا على الصعيدين الاجتماعي و الاقتصادي، فمن الناحية الاجتماعية تتجلى انعكاسات أزمة السكن في إختلال السلوك اليومي للفرد مما يؤثر سلبا على مردوبيته. أما من الناحية الإقتصادية فنكتفي

بالإشارة إلى القول أن الدولة تقوم بضخ مبالغ ضخمة من أجل انجاز البرامج السكنية على حساب المشاريع التنموية مما يعيق الحركة التنموية في الدولة.

و أمام العجز المسجل من طرف الدولة في الوقت الحالي على تغطية الطلب على السكنات بالصيغ المطلوبة و بالأسعار الملائمة لكافة الأفراد ، و كذلك بسبب انخفاض معدل الدخل الوطني للفرد ، وكذا الارتفاع المسجل في اسعار الاوعية العقارية في السوق العقارية ، جعل الفرد غير قادر على الحصول على سكن لائق بهذا الدخل ، مما يجعله مضطرا في مثل هذه الحالة إلى اللجوء للهيئات المقرض للحصول على قروض عقارية باعتبارها الوسيلة بديلة للحصول على سكن لائق خاص به.

و يعتبر القرض العقاري من القروض الطويلة الأجل التي تمنحه هيئات القرض للأفراد لتمكينهم من تلبية حاجاتهم في الحصول على السكن أو للمتعاملين في نشاط الترقية العقارية لتمويل مشاريعهم.

وبهذا يكون للبنوك دور مهم إذ أصبحت هذه الأخيرة تحتل مكانة هامة كأداة لدعم و إنعاش الإقتصاد لأي دولة من خلال القروض التي تمنحها و التي تعد من بين النشاطات المربحة التي تسعى من خلالها البنوك لتحقيق أرباح ملائمة بمخاطر أقل.

وحتى تتجاوز البنوك المانحة للقروض العقارية المخاطر المرتبطة بالقرض العقاري كان عليها طلب مقابل منح المقترضين القروض المطلوب بعض الضمانات الملائمة من بينها الضمانات العينية (الرهن بأنواعه) و الضمانات الشخصية (الكفالة) من أجل ضمان استرجاع اموالها و الفوائد أيضا .

غير ان التحولات التي عرفها العالم في المجال التجاري و الاقتصادي بصفة عامة من تطور سريع في المعاملات و المبادلة جعل الضمانات المعمل بها غير كافية لتغطية مخاطر النشاط التجاري خاصة القطاع المصرفي، مما تطلب الأمر ايجاد البات جديدة تكون مكملة لضمانات التقليدية ولعل من اهم هذه الضمانات الجديدة المستحدثة هو التامين على القروض، وقد تم الإستعانة في هذا الشأن بشركات التامين لتأمين هذه القروض بما فيها القروض العقارية الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية وقطاع السكن.

و عليه فان ابرام عقد التامين يعتبر من بين الشروط الأساسية لإتمام إبرام عقد القرض العقاري ، وهو أيضا يعتبر كضمان أساسي تشجع الهيئات المقرض على منح القروض العقارية التي تتميز بطول أجلها و مبالغها المعتبرة و مخاطرها المتعددة ، و من هنا اصبح التامين يلعب دوره في تفعيل الية القرض العقاري الموجه لتمويل مختلف المشاريع العقارية و على رأسها المشاريع المنجزة في اطار الترقية العقارية و قطاع السكن.

و تظهر أهمية هذا الموضوع في كون التامين على القرض العقاري يختلف عن صور التامين الاخر ، و لكونه لم يدرس من قبل بشكل دقيق و وافي، حاولت تسليط الضوء على هذا الموضوع المهم في وقت لا توجد فيه دراسات متخصصة في موضوع التامين على القروض العقارية ، و نظر لاتساع العمل بهذه الضمانة من طرف الهيئات المقرض من خلال اشتراط اكتتاب تامينات معينة لدي شركات التامين من أجل تغطية مخاطر القرض لاسيما خطر عدم التسديد وهذا بحصولها على التامينات الكافية، و عليه يمكن ان نطرح الاشكال التالي : ما مفهوم التامين على القرض العقاري ؟، و ما هي اهم شركات التامين التي تنشط في تامين هذا النوع من القروض الممنوحة من طرف البنوك في الجزائر ؟، و فيما تتمثل صور التامين على القرض العقاري ؟، و عليه سنحاول أن ندرس هذه الضمانة بنوع من التفصيل بالاعتماد على المنهج الوصفي و التحليلي للإحاطة بمختلف الجوانب الموضوع فيما يلي:

-المحور الاول : مفهوم التامين على القرض العقاري.

- المحور الثاني: أهم شركات التامين المتدخلة في تامين القرض العقاري.

- المحور الثالث: مظاهر التامين على القرض العقاري.

المحور الاول : مفهوم التامين على القرض العقاري.

اولا -تعريف التامين على القرض (L'assurance crédit): إن ظهور مفهوم تأمين القرض للمرة الأولى يرجع إلى مدونة عمليات التأمين في الجزائر وهذا سنة 1995 ، دون أن يتم إعطاء أي تعريف له أو وضع أحكام خاصة به لتنظيمه كغيره من التأمينات الأخرى، و لقد تم إصدار عدة قرارات التي تسمح لشركات الناشطة في مجال التأمين بممارسة هذا النوع من التأمينات<sup>1</sup>، وعليه سوف نحاول دراسته في ما يلي:

**(1) - التعريف الفقهي:** تعددت التعارف الفقيه للتأمين على القرض و نذكر من بينها ما يلي:

\*-و يعرف على انه هو: " عقد يتم بين دائن و مؤمن، بموجبه يتعهد المؤمن مقابل أقساط يتسلمها على تعويض الدائن من الخسارة التي يمكن أن تصيبه من جراء عدم تحصيل ديونه أو إعسار احد مدينه"<sup>2</sup>.

\*-يعرفه الفقه (Christian Larroumet) على انه: "تأمين القرض هو عقد الذي بواسطته يتحصل الدائن من المؤمن في مقابل دفعه لأقساط على ضمان أخطار القرض - أي تبعا لكل حالة - ضد خطر إعسار مدينه، أو بكل بساطة ضد عدم الدفع عند الاستحقاق"<sup>3</sup>.

\*-عرفه الأستاذ عبد الرزاق بن خروف على انه هو: "تأمين القرض هو اتفاق بين مؤمن ومكاتب تأمين يكون غالبا مؤسسة صناعية أو تجارية، ترغب في الحصول على ضمان دفع الديون الناتجة عن بيوع أو خدمات من طرف الملتزمين بالوفاء بها، في حالة إخلال هؤلاء بالتزاماتهم يعوض المؤمن له إما بمجرد حلول أجل استحقاق الدين، وإما بعد مرور مدة معينة من أجل الوفاء، وإما بعد أن تثبت عدم ملاءتهم"<sup>4</sup>.

\*-يعرفه الفقه (Jean Bastin) على انه: " عبارة عن نظام تأمين يسمح للدائن بالقرض بدفع منحة من اجل تغطية عدم دفع الدين المستحق من طرف أشخاص معروفين مسبقا و في حالة عدم المقدرة على تسديد المبالغ المستحقة"<sup>5</sup>.

من خلال كل هذه التعريف التي تناولت تعريف التأمين على القرض فإننا نخلص إلى أن التأمين على القرض هو: " نوع من عقود التأمين ، الذي يبرمه المقرض (بنك) ، و مؤمن متمثل في شركة تعمل في مجال التأمين و تخضع في إنشائها و نشاطها للتشريع المعمول به ، حيث تلتزم هذه الأخيرة بالتعويض للمقرض (بنك) إذا وقع الخطر المتمثلة في إعسار المقرض أو عدم وفائه للدين بحلول تاريخ الاستحقاق مقابل قسط يتسلمها من الدائن".

**(2) -التعريف قانوني :** بالرجوع الى المشرع الجزائري مجده لم يعرف التأمين عل القرض تارك المجال للفقه و في نظرنا خير ما فعل تقادين لإعطاء تعريف يشبه الغموض او القصور في المعني.

\*-عرف المشرع الجزائري التأمين في المادة 619 من (ق م ج) على انه هو: "التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له ا والى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد، وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن". -وبالرجوع إلى الأمر رقم 95-07 و المتعلق بالتأمينات فانه لم يستبعد بأي مادة قانونية وارده في هذا الأمر تطبيق أحكامه على تأمين القرض ولم يقوم في نفس الوقت بتنظيم هذا النوع من التأمين بنص خاص به، ومنه فان تأمين القرض يخضع للأحكام العام لهذا الأمر.

إلا انه يجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد سكت عن تنظيم تأمين القرض بنص خاص من خلال الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها<sup>6</sup>، قد صنف في المادة 5/02 منها: "تأمين القرض وتأمين الكفالة".

**(3) -عناصر التأمين على القرض:** للتأمين على القرض ثلاثة عناصر أساسية يقوم عليها و هي:

\*-**الخطر (Risque):** و يعني الحادث الذي يحتمل وقوعه، فقد يتحقق الخطر أو لا يتحقق وهنا إذا تحقق يسمى بالكارثة (Sinistre).

\*-**القسط (Prime):** و هو المبلغ الذي يتم دفعه من طرف المؤمن له إلى المؤمن (شركة تامين) في مقابل الخطر المؤمن منه.

\*- **التعويض (Indemnité):** و هو المبلغ الذي يقوم بدفعه المؤمن للمؤمن له أو للمستفيد من التامين في حالة تحقق الخطر المؤمن منه و يسمى بالتعويض<sup>7</sup>.

**(4)- صور تامين القرض:** يمكن أن نعدد صور تامين القرض في ثلاث أشكال رئيسية كما يلي:

\*- تامين الإعسار (Assurance Insolvabilité).

\*- تامين الكفالة (Assurance Caution).

\*- تامين الضمان الاحتياطي (Assurance Aval).

ثانيا- تعريف التامين على القرض العقاري:

\*- تعرف الباحثة حفيظ أمال التامين على القرض العقاري على انه: " يتمثل في ضمان المؤمن للمخاطر التي يتعرض لها البنك (خطر الإعسار المؤقت و النهائي) للمقترض و ذلك في إطار القروض التي يمنحها، وهذه القروض كي تكون مضمونة من طرق شركة التامين يجب أن تكون مخصصة لاكتساب أو تجديد أو بناء سكن ذاتي من طرف الخواص لأملاك عقارية وهذا وفقا لتسمية الشركة من خلال مجال تخصصها<sup>8</sup>.

\*- ويعرف الباحث زغدي سفيان التامين على القرض العقاري على أنه: " عقد يكتتب من قبل شخص طبيعي (الأفراد) أو شخص معنوي (مركبي عقاري) أمام شركة التامين ، يكون لصالح البنوك و المؤسسات المالية، حيث تقوم هذه جهات التامين بتعويض البنوك عن ضياع أو عدم إمكانية استرجاع قيمة القرض و فوائده ، إما عند استحقاق الدين أو بعد مرور مدة معينة من هذا الأجل<sup>9</sup>.

-من خلال ما تم دراسته يمكن أن نستخلص التعريف التالي: "انه نوع خاص من التأمينات يتم إبرامه في شكل عقد يضم طرفين احدهما المؤمن له وهو المقترض و الآخر المؤمن وهو شركة التامين ، بغرض التزام هذا الأخير بتغطية خطر الإعسار المؤقت أو النهائي لدفع المستحقات في التاريخ المحدد لصالح الطرف المستفيد وهو (المقرض) في حالة تحقق الخطر ، وهذا بدفع التعويض له ، وهذا من أجل تعزيز فرصة المقترض في الحصول على القرض العقاري المطلوب لتمويل مشروع عقاري ما<sup>10</sup>، و ضمان استئفاء المقرض لمبلغ القرض و فوائده في حالة الإعسار التي يقع فيها المقترض<sup>11</sup>، مقابل أن يدفع المؤمن له (المقترض) أقساط محددة لفائدة المؤمن دفعة واحد أو دورية".

ثالثا- أطراف التامين على القرض العقاري: يوجد ثلاث أطراف رئيسية في تامين القرض العقاري وهم:

\*-**المؤمن (L'assureur):** وهو الطرف الملتزم بدفع التعويضات في حالة تحقق الخطر أو الحادث المؤمن عليه و يكون في اغلب الحالات عبارة عن شركة تامين<sup>12</sup>، ومقابل تنفيذ هذا الالتزام تتلقى شركة التامين أموال في شكل أقساط التامين يدفعها المؤمن له، وهنا في إطار تامين القرض العقاري يبقى المؤمن له ملتزما بدفع أقساط التامين طيلة مدة العقد المبرم حتى ولو لم يقع الخطر الذي تم التامين عليه و بالتالي فلا يوجد التزام اتجاه المؤمن<sup>13</sup>.

\*-**المؤمن له (L'assuré):** و يكون الطرف الثاني في عقد التامين وهو المقترض أي المستفيد من القرض العقاري الذي يمنحه إياه المقرض من اجل تمويل مشروع ذو طابع عقاري كبناء أو تجديد أو توسيع سكن<sup>14</sup>.

\*-**المستفيد (bénéficiaire):** و يكون هو الطرف الثالث لكن يعتبر أجنبي عن عقد التامين المبرم بين المؤمن و المؤمن له و يعد مستفيد من هذا التامين و يكون هو المقرض أي البنك أو المؤسسة المالية مانحة القرض العقاري و الذي يتم اشتراط التامين لصالحه من خلال ذكر اسمه أثناء تحرير وثيقة التامين<sup>15</sup>.

المحور الثاني: أهم شركات التامين المتدخلة في تامين القرض العقاري:

توجد شركة واحد متخصصة في ضمان القروض العقارية و يرمز لها ب(SGCI) في الجزائر (أولا)، وهناك بعض الشركات

التأمين الأخرى (ثانيا) التي تحاول أن تعمل في مجال التأمين على القروض العقارية من خلال إبرام عدة الاتفاقيات مع البنوك التجارية التي تمنح القروض العقارية لتمويل نشاط الترقية العقارية.

أولا : شركة ضمان القروض العقارية (SGCI): كان الهدف الأساسي من إنشائها هو ضمان تمويل نشاطات الترقية العقارية و تطوير العمل بآلية القرض العقارية من خلال ضمان القروض العقارية التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لتمويل مختلف مشاريع الترقية العقارية و لاسيما ذات الطابع السكني، وهذا باعتبار أن شركة (SGCI) تعد الوحيدة في هذا المجال بالجزائر .

أ-نشأة الشركة:تم إنشاء هذه الشركة بتاريخ 1997/10/05 و التي تعتبر مؤسسة عمومية اقتصادية<sup>16</sup>، Société de Garantie du Crédit Immobilier و التي يرمز لها ب (SGCI)، تأخذ شكل شركة ذات أسهم و قد تم اعتمادها من طرف وزير المالية بمقتضى القرار المؤرخ في 1999<sup>17</sup>/05/08، ولقد تم تحديد رأس مالها ب حوالي 1,000,000,000 دج، ولقد سجل الدخول الفعلي للشركة (SGCI) في 1998/07/01 مجال تأمين و ضمان القروض العقارية<sup>18</sup>، وذلك عملا لأحكام الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات، و كذلك المرسوم التنفيذي رقم 96 / 267 الذي يحدد شروط منح شركات التأمين و/أو إعادة التأمين الاعتماد و كفاءات منحه<sup>19</sup>.

ويساهم في الشركة (SGCI) العديد من البنوك مثل (CNEP/CPA/BNA....) و شركات التأمين مثل (CAAT/CAAR/SAA ...)<sup>20</sup>، وتعتمد الشركة (SGCI) في ممارسة مهامها على مواردها المالية التي تتكون من: 1- رأس المال المكتتب من طرف البنوك و شركات التأمين المساهمة فيها.

2-أقساط التأمين المتعلقة بعمليات التأمين (محدودة عن طريق التنظيم).

3-عوائد أموالها الناتجة عن استثمارات الشركة (SGCI) لاسيما في مجال العقار<sup>21</sup>.

ب- مجال تدخل الشركة في مجال القروض العقارية: تتدخل الشركة في تقديم ضمانات لصالح البنوك المانحة للقروض موجهة لتمويل الحصول على سكن أو قروض الترقية العقارية، كما يلي:

1-قروض الترقية العقارية:تقوم المؤسسة بتغطية عدم ملاءة المقرض بصفة نهائية (ضمانات بسيطة)، حيث تقوم بتعويض % 90 من قيمة القرض مضافا إليه الفوائد.

2-القروض الموجهة للأفراد:حيث يتم تغطية عدم ملاءة المقرض نتيجة وفاته، عجزه الكلي والنهائي، حالة الحريق، من خلال عرض نوعين من الضمانات: (الضمانات البسيطة، الضمانات الكلية)<sup>22</sup>.

\*-مظاهر تدخل شركة ضمان القروض العقارية في تأمين القرض العقاري:يمكن أن نميز بين مظهرين من التأمين الذي تضمنه شركة (SGCI) في مجال القروض العقارية وهما كما يلي:

أ- التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد:يعد تأمين القروض العقارية الممنوحة للأفراد الذي يهدفون إلى تمويل مشاريعهم العقارية من بين صلاحيات شركة (SGCI) و هنا يكون تدخل الشركة في صورتين أساسيتين و هما:

\*-التأمين أو الضمان البسيط: و يكون هذا التأمين موجه لتغطية حالة الإعسار النهائي للمقرض<sup>23</sup>، و هنا نميز بين صنفين من التغطية:

-التغطية المحدودة: و تكون في حالة تم بيع العقار المرهون لصالح المقرض و محل عملية التمويل بالمزاد العلني،فهنا لا تقع المسؤولية على عاتق شركة (SGCI) حيث تكون نسبة التعويض تقدر ب 90% من مجمل القرض و الفوائد المترتبة عنه، مع طرح المبلغ المحصل عليه من بيع العقار محل التمويل<sup>24</sup>.

-**التغطية الشاملة:** إن بيع العقار المرهون لصالح المقرض ومحل عملية التمويل بالمزاد العلني يكون مسؤولية شركة (SGCI)، وهنا يتم التعويض عن الضرر الذي يلحق بالمقرض في حدود 60% من مجمل القرض و الفوائد المترتبة عنه خلال مدة سريان عقد التأمين على القرض، و هذا في حالة إثبات التوقف عن دفع المستحقات، و يتم دفع 30% من قيمة التعويض لصالح شركة (SGCI) بعد خصم المبلغ المتبقي من مبلغ بيع العقار محل التمويل<sup>25</sup>.

\*-**التأمين أو الضمان الكلي:** و يكون هذا التأمين موجه لتغطية حالة الإعسار المؤقتة أو نتيجة التأخر في التسديد المستحقات المترتبة عليه في الأجل المحددة<sup>26</sup>، و تكون صلاحيات شركة (SGCI) في ضمان تغطية المستحقات كحد أقصى في حالتين التاليتين:

✓ -ضمان أربع (04) استحقاقات شهرية مجتمعة.

✓ -ضمان ستة (06) استحقاقات شهرية غير مجتمعة أي متفرقة<sup>27</sup>.

و يكون ضمان التأخير في تسديد بعد سنة واحد من بدا تنفيذ القرض، و يكون إعلان عن حالة التأخير إلا بعد مدة (02) شهر مع تبرير التأخير.

**ب-التأمين على القروض العقارية الممنوحة للمتعاملين (المركبي العقاري) في الترقية العقارية :**

-و يتم تدخل شركة (SGCI) في هذا صنف من القروض العقارية الممنوحة من طرف المقرض في حالة تسجيل الإعسار النهائي أي (الإفلاس) لدى المتعامل (المركبي العقاري) في الترقية العقارية، و عليه يكون التعويض المرجعي المستحق للمقرض عن حالة الإعسار لا يتجاوز مبلغ القيمة المعروضة للقرض المضمون وقت وقوع الضرر المؤمن عنه.

-أيضا إذا تم بيع العقار المرهون لصالح المقرض ومحل عملية التمويل بالمزاد العلني لا تعود المسؤولية على شركة (SGCI)، وهنا يكون التعويض المستحق للمؤمن يساوي 90% من مجمل القرض و الفوائد المترتبة عنه<sup>28</sup>، و يتم خصم منها المبلغ المحصل عليه من بيع العقار محل التمويل، وبالتالي يصبح التعويض المستحق الممنوح كما يلي:

-يمنح تعويض يساوي 90% من مجمل القرض و الفوائد المترتبة عنه إلى تاريخ استعمال الضمان.

-أما الرصيد المتبقي بعد بيع العقار المرهون فلعين و الذي يتم خصم منه 40% من التعويض المدفوع مسبقا من الضمان

و المحدد 50% المتبقية<sup>29</sup>.

-يتم تغطية المخاطر المتعلقة بالتأخير من طرف الشركة (SGCI) إلا بعد مرور سنة (01) من تاريخ تحويل مبلغ القرض لحساب المقرض.

-**تحديد قسط التأمين:** يتم دفع قسط التأمين مرة واحدة من طرف المستفيد ( المقرض ) إلى الشركة (SGCI)، خلال (30) يوم من تاريخ تحويل مبلغ القرض لحساب المقرض، و في حالة عدم قيام المستفيد (المقرض) بدفع قسط التأمين يتم فسخ عقد التأمين من طرف الشركة (SGCI)<sup>30</sup>.

هذا بالنسبة لعملية التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد و كذا المتعاملين في الترقية العقارية الذي تقوم به شركة

ضمان القروض العقارية (SGCI)، و تقوم أيضا الشركة باستثمار الأموال الناتجة عن الأرباح المحققة لتأمين القروض في إطار مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني و المهني التي تقوم بها البنوك و على رأسها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك.

-وبالتالي فشركة (SGCI) تلعب دور هام في تشجيع الهيئات المقرض على زيادة منح القروض العقارية وهذا بمساعدتها في تغطية المخاطر المحتملة و على رأسها عدم التسديد الكلي أو الجزئي للقروض من قبل المقترضين أفراد كانوا أو متعاملين في الترقية العقارية<sup>31</sup>، و التي سندرسها فيما بعد.

ثانيا: بعض شركات التامين المساهمة في تامين القرض العقاري: إضافة إلى شركة ضمان القروض العقارية (SGCI) توجد عدة شركات تعمل في مجال التامين بشكل عام و هناك البعض منها من يسوق منتجات تامين تعرض فيها التامين على القرض و لعل أهم شركات التامين في الجزائر التي تمارس هذا النوع من التامين نذكر: شركة الوطنية للتامين (SAA)، و الشركة الجزائرية للتامين و إعادة التامين (CAAR)، و هناك شركات أخرى نذكر على سبيل المثال شركة الجزائرية للتامين الشامل (CAAT)، و الشركة المركزية لإعادة التامين (CCR)، و سنحاول أن نركز على كل من شركة (SAA) و شركة (CAAR) باعتبارهما الشركتين الرائدتين في الجزائر و لهن تجربة في مجال تامين القروض، و كذلك الإشارة إلى تجربة شركة تامين أجنبية (CARDIF-el djaziar).

أ- الشركة الوطنية للتامين (SAA)<sup>32</sup>:

\*-اتفاقية بين الشركة الوطنية للتامين (SAA) و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEB) - بنك: لقد تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين و التي تحمل رقم 686 في 2003/10/22 و تعد هذه الاتفاقية الأولى من نوعها في الجزائر في مجال تامين القروض العقارية و التي نصت على تحويل تامين خطر الوفاة إلى شركة التامين (SAA) لتغطيته، و هذا من خلال صندوق ضمان شركة (SAA) و هذا من اجل دعم الضمانات المقدمة لتفادي التعرض (CNEB - بنك) لخطر عدم التسديد من طرف المقترضين لديه<sup>33</sup>.

\*-اتفاقية بين الشركة الوطنية للتامين (SAA) و بنك الفلاحة و التنمية الريفية (BADR): لقد تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين في 2008/04/20 و التي نصت على إمكانية السماح بتسويق و عرض المنتجات التامين المقترحة من قبل شركة (SAA) عبر شبابيك بنك (BADR) و التي شملت كل من منتجات التامين على<sup>34</sup> ( المخاطر الزراعية من كوارث طبيعية و هلاك المحاصيل نتجة الحرائق و كذلك تامين ضد مخاطر المتعدد للسكن و كذلك منتجات تامين على الأشخاص و التامين على القروض).

\*- اتفاقية بين الشركة الوطنية للتامين (SAA) و بنك التنمية المحلية (BDL)<sup>35</sup>: لقد تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين في إطار التامين المصرفي و هذا في 2008/04/19، حيث كان الهدف منها هو تسويق منتجات الشركة (SAA) عبر شبابيك بنك (BDL) و من بين منتجات التامين التي تم نص عليها في هذه الاتفاقية نذكر: (التامين على الأشخاص، التامين على السكن)، و سيتم تطوير هذه العملية مستقبلا بإشراك أطراف أخرى إضافة إلى شركة (SAA) و بنك (BDL) و هم بنك (BADR) و شركة (AXA) الفرنسية لإطلاق شركة جديدة مشتركة بين هؤلاء الشركاء و التي يبدأ عملها ميدانيا في بداية سنة 2012<sup>36</sup>.

ب- الشركة الجزائرية للتامين و إعادة التامين (CAAR)<sup>37</sup>:

\*-اتفاقية بين الشركة الجزائرية للتامين و إعادة التامين (CAAR) و بنك القرض الشعبي الجزائري (CPA)<sup>38</sup>: تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين بهدف تمكين شركة (CAAR) من تسويق منتجات التامين لديها في شبابيك بنك (CPA) و هذا في 2008/05/28، و قد تم تحديد انطلاقة الفعلية لسريان هذه الاتفاقية في الفاتح من شهر جويلية 2009، و قد ضمة منتجات تامين لشركة (CAAR) و التي تم تسويقها في شبابيك بنك (CPA) كخطوة أولى ما يلي: التامين ضد الكوارث الطبيعية و التامين ضد خطر الوفاة و التامين ضد الأخطار المتعدد للسكن و كذا التامين على القرض<sup>39</sup>.

\*-اتفاقية بين الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (CAAR) و البنك الوطني الجزائري (BNA)<sup>40</sup>: تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين و التي ضمن إضافة إلى كل من شركة (CAAR) و بنك (BNA) كذلك الشركة الوطنية للتأمين (SAA) و الشركة الجزائرية للتأمين الشامل (CAAT) و التي كان الهدف من هذه الاتفاقية هو العمل على وضع خطة تقضي بتوزيع منتجات التأمين لهذه الشركات عبر شبابيك بنك (BNA)، غير أن هذه العملية أو الاتفاقية شهدت تأخر في تجسيدها ميدانيا حيث كانت أول تجربة لهذه العملية في 2010/10/04<sup>41</sup>.

تعد هذه بعض النماذج عن الاتفاقية التي تم إبرامها بين شركات التأمين جزائرية و أجنبية مع بعض البنوك التجارية الجزائرية التي تعمل في مجال تمويل قطاع السكن و نشاط الترقية العقارية بالقروض العقارية، و التي يكمن الهدف منها في السماح للمقترض من تأمين على القروض العقارية التي يحتاجها لتمويل مشاريعه العقارية من خلال عرض منتجات تخضع لمبدأ التنافسية بين شركات التأمين طبقا للقانون رقم 06-04 المتعلق بالتأمينات<sup>42</sup> ، و الذي يسمح له من اختيار المنتج الذي يراه مناسب له و موافقا لما يشترطه المقرض أيضا.

### المحور الثالث: مظاهر التأمين على القرض العقاري:

- إن مظاهر التأمين التي أحيطت بعملية القرض العقاري تهدف في مجملها إلى تشجيع البنوك و المؤسسات المالية على خوض مجال تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني بالقروض العقارية من جهة، و من جهة أخرى عدم التخوف من المخاطر التي يمكن أن تحدث مستقبلا و المتعلقة باستيفاء مبلغ القرض و الفوائد المترتبة عنه، وعليه يمكن أن نميز بين نوعين من التأمين على القرض العقاري و هما: التأمين المتعلق بالمقترض (أولا)، و التأمين المتعلق بالعقار (المرهون) محل التمويل بالقرض العقاري (ثانيا).

أولا : التأمين المتعلقة بالمقترض: يمكن أن ندرس نوعين من التأمين المتعلق بالمقترض و هما الأكثر اشتراط من طرف البنوك و المؤسسات المالية لتغطية خطر عدم الوفاء من طرف المقترضين.

**(1)-التأمين على وفاة المقترض<sup>43</sup>:** يعتبر التأمين على وفاة المقترض من بين أهم أنواع التأمينات الأشخاص التي يتم اشتراطها من طرف المقرض بهدف تغطية خطر عدم الوفاء و نجد أساس القانوني لهذا النوع من التأمينات الشخصية في نص المادة 63 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل و المتمم حيث جاء في المادة ما يلي: "الأخطار التي يمكن تغطيتها في التأمينات الأشخاص هي على الخصوص.....

-الوفاة اثر حادث...."، و بالعودة إلى القانون رقم 06-04 المعدل و المتمم للأمر رقم 95-07 ، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 95-338 الذي يتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين و حصرها سالف الذكر من خلال نص المادة 2 منه و التي نصت على انه: "تصنف عمليات التأمين في أصناف، وفروع وفروع فرعية التأمين كما هي مبينة أدناه....

4-1- التأمين في حالة الحياة و في حالة الوفاة و التأمين المزدوج....".

وقد حدد المشرع من خلال المادة 65 من الأمر رقم 95-07 سالف الذكر مفهوم التأمين على الوفاة بأنه: "عقد يتعهد بموجبه المؤمن له بدفع مبلغ معين للمستفيد أو المستفيدين عند وفاة المؤمن له مقابل قسط وحيد أو دوري"، ونستخلص من هذه المادة بعض الأحكام الخاص بالتأمين على الوفاة كما يلي<sup>44</sup>:

\*-تحقق حالة الوفاة حتى يتم دفع التعويض و يتم ذلك بشهادة طبية و يجب أن تكون خارج إرادة المؤمن له<sup>45</sup>، لأنه مثلا في حالة الانتحار لا يتم دفع التعويض نظرا لمخالفة بنود العقد.

\*-يجب أن يدفع المؤمن له للمؤمن أقساط متفق عليها في العقد سواء كانت دفع واحدة أو دورية<sup>46</sup>، حتى يتم دفع التعويض في حالة حدوث وفاة المؤمن له وهنا يصبح المقرض أمام خطر عدم الوفاء و بالتالي تحقق الخطر المؤمن عليه مما يدفع بالمقرض إلى مطالبة المؤمن باعتباره المستفيد بالمبلغ المستحق حسب وثيقة التأمين المبرمة مع المؤمن له.



\*- أن يكون هذا التامين لصالح المستفيد و هو المقرض وهذا بذكر اسمه و يكون طرفا أجنبي عن عقد التامين المبرم بين كل من المؤمن له و المؤمن.

ولهذا نجد أن البنوك و المؤسسات المالية تلجا إلى هذا النوع من التامين لتعزيز ضمانات القرض الممنوح من خطر عدم التسديد المستحقات و من أمثلة تبني هذا النوع من التأمينات هو قيام الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بتوقيع اتفاق مع الشركة الجزائرية للتأمينات في 2003/10/22 تقضي بحلول الشركة (SAA) محل المقترض في حالة الوفاة لتغطية خطر عدم الوفاء وهو ما تم الإشارة إليه في الفرع المتعلق ببعض شركات التامين المساهمة في تامين القرض العقاري.

وتجد الإشارة إلى انه تم تعديل المادة 71 من الأمر رقم 95-07 التي كانت تنص على انه: " في حالة وفاة المؤمن له، يصب مبلغ الأموال المؤمن عليها و المنصوص عليها في العقد في ذمة التركة و يوزع طبقا لأحكام قانون الأسرة"، وهذا كان يخلق نوع من المشاكل و التأخر في استثناء المقرض لأمواله المستحقة الدفع في ذمة المقترض المتوفى، بينما التعديل الذي جاء في القانون رقم 06-04 و الذي تم فيه تعديل المادة 71 بموجب المادة 18 من القانون رقم 06-04 و التي أصبحت تنص على انه: " في حالة وفاة المؤمن له تدفع قيمة المبالغ المؤمنة لفائدة شخص أو عدة أشخاص معينين في العقد و يكتسب المستفيد حقا كاملا و مباشرة على هذا المبلغ"، و بالتالي فان هذه المادة قد حلة مشكل كان يوجه المقرض في استثناء حقوقه و عليه يفتح المجال للعمل بضمانة التامين لتغطية خطر القرض العقاري وهذا ما يحفز الهيئات المالية المانحة للقروض العقارية على مضاعفة حجم القروض الممنوحة بوجود ضمانات قانونية تضمن تغطية مخاطر القرض العقاري.

**(2)- التامين على العجز:** يضاف إلى التامين على وفاة المقترض كذلك تامين آخر لا يقل أهمية و هو التامين على العجز الذي يمكن أن يلحق بالمقترض مما يعيق الوفاء بالتزاماته و متمثلة في الوفاء بالمستحقات في التاريخ المحدد لها، و عليه يمكن اعتبار التامين على حالة العجز هي: " تعرض المقترض إلى حادث أو مرض يسبب له أو يلحق به عجز مؤقت أو دائم يضطره لتوقف عن العمل، وهنا يلتزم المؤمن و هو شركة التامين بالتعويض للمؤمن له أو لشخص المستفيد من هذا التامين (المقرض) وهذا بإتباع نفس القواعد الخاصة ب(التامين على الوفاة)"<sup>47</sup>.

**(أ)- العجز نتيجة الحوادث الجسمانية:** يمكن أن يصاب المقترض بعجز كلي دائم يجعله قاصرا عن مزاولة وظيفته أو عمله بصفة عادية نتيجة حوادث التي يمكن أن تلحق ضرر بجسم المؤمن له شرط أن تكون بسبب خارجي و مفاجئ غير متوقعة الحدوث<sup>48</sup>، و الحوادث الجسمانية يقصد بها: هي تلك التي تصيب المؤمن له كحوادث المرور أو حوادث العمل أو الحوادث المنزلية، مما تتسبب له إما في الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي عن العمل و يكون هذا الحادث طارئ ( événement accidentel )، نتيجة سبب خارجي مفاجئ مما يجعل المؤمن له (المقترض) عاجز عن الوفاء بالمستحقات القرض للمقرض في التاريخ المحدد<sup>49</sup>، و حتى يتم اعتباره حادث يجب أن تتوفر ثلاثة شروط فيه و هي:

✓ -ارتباط الإصابة بالعمل.

✓ -وقوع الإصابة أثناء العمل.

✓ -ألا يعتمد المؤمن له إيقاع الإصابة و ألا تنجم عن سلوكه الفاحش و المقصود.

**(ب)- العجز نتيجة مرض:** تجدر الإشارة هنا إلى أن شركة التامين لا تقوم باكتتاب التامين لبعض الأمراض المزمنة و الخطيرة و التي تؤدي حتما إلى الوفاة<sup>50</sup>، و المقصود هنا بالمرض المؤمن عليه هو ذلك الذي يؤدي إلى عجز المؤمن له نتيجة تدهور صحته مما يمنعه من أداء عمله بشكل كلي أو جزئي و يتم إثبات هذا المرض عن طريق تقرير طبي يعده طبيب عام و لا يكون ناتجا عن حادث ما<sup>51</sup>.

-وبالتالي فان التامين على العجز الناتج عن حادث هو عقد يلتزم بمقتضاه المؤمن (شركة التامين) مقابل قسط يؤده المؤمن له، أن يدفع مبلغ التامين إليه أو إلى المستفيد(المقرض) الذي تم إقرار التامين لصالحه عند إبرام العقد في حالة تعرضه لإصابة في جسمه بسبب حادث ما<sup>52</sup>، وهنا تلتزم شركة التامين بدفع مبلغ التعويض المؤمن عليه يكون على النحو التالي<sup>53</sup>:

✓ -فورا و بعد الاستقرار حالته إذا كان سبب العجز حادث.

✓ -سنتين (02) بعد الإصابة بالعجز إذا كان سببه مرض.

-حتى يتم تسوية مبلغ المضمون والواجب الدفع من طرف شركة التامين عند إثبات حالة العجز الكلي الدائم للمؤمن له لا بد من تقديم بعض الوثائق للمؤمن حتى يباشر إجراءات التسوية و هذه الوثائق المطلوب تتمثل في ما يلي<sup>54</sup>:

✓ -عقد التامين المبرم بين الطرفين.

✓ -شهادة الحالة المدنية للمؤمن له المصاب.

✓ -الاستمارة الطبية.

✓ -تقديم تصريح للمؤمن محرر من طرف الطبيب المعالج يشخص فيه حالة المؤمن له و نسبة

العجز المسجلة لده في اقرب وقت ممكن بعد وقوع الحادث أو الإصابة بالمرض.

ثانيا : التامين المتعلق بالعقار(المرهون) محل عملية التمويل بالقرض العقاري: يمكن أن ندرس نوعين الأكثر شيوعا في

مجال تامين العقار الممول وهما التامين ضد الحريق و التامين على الكوارث الطبيعية.

**(1)-التامين ضد الحريق(assurance incendie):**لقد ظهر التامين ضد الحريق لأول مرة عقب حريق مدينة لندن عام 1666 و التي ألحقت أضرار كبيرة بالمباني (13 ألف منزل و 100 كنيسة)<sup>55</sup>، ومن هنا انتشر هذا النوع من التامين إذ يصنف التامين ضد الحريق ضمن التأمينات على الأشياء و التي تتعلق بمخاطر مختلف تصيب المالك في أمواله المنقولة و العقارية،وبالتالي فان أحكام عقد التامين على الحريق تسري بوجه عام على جميع أنواع التامين على الأشياء<sup>56</sup>، ويعد التامين ضد الحريق من ابرز صوره و نظرا لشيوع هذا النوع من التأمينات على الأشياء و جسامه الأضرار التي تنتج عنه على الممتلكات و لاسيما العقارية منها ، فقد أدرج المشرع الجزائري قسم خاص يتعلق ب تنظيم الحريق بموجب قانون التأمينات في المواد من 44 إلى 48 منه إذ أصبح هذا النوع من التامين إجباري يفرضه القانون على بعض الأنشطة<sup>57</sup> و لاسيما بالنسبة للمؤسسات الاقتصادية و الصناعية التي تقوم باكتتاب هذا النوع من التامين لحماية مصالحها التجارية و كذا ممتلكاتها<sup>58</sup>، و التي تم تحديدها في نص المادة 174 من الأمر رقم 95-07 المعدل و المتمم<sup>59</sup>.

\*- يعرف الاستاذ عبد الرزاق بن خروف الحريق من الناحية الكما يائية على أنه : هو اشتعال ينتج عن تأليف بين وقد مثل الكربون أو الهيدروجين ومن أكسجين الهواء و من طاقة الإشعال فاجتماع هذه العناصر الثلاثة يكون الحريق<sup>60</sup>.

\*-لم يعرف المشرع التامين على الحريق بل اكتفي بقوله في نص المادة 44 على ما يلي:" يضمن المؤمن من الحريق جميع الأضرار التي تتسبب فيها النيران، غير انه إذا لم يكن هناك اتفاق مخالف، لا يضمن الأضرار التي يتسبب فيها تأثير الحرارة أو الاتصال المباشر الفوري للنار أو لإحدى المواد المتأججة إذا لم تكن هناك بداية حريق قابلة للتحويل إلى حريق حقيقي".

-ففي هذا النوع من التامين تكون الأضرار المضمون هي فقط الأضرار المباشرة التي تم النص عليها في المادة

45 من قانون التأمينات أي الأضرار المادية و التي يكون الحريق سببا مباشرا في حدوثها، وبالتالي تكون الأضرار

غير المباشر مستبعد من الضمان إلا إذا تم اتفاق بين الطرفين في هذا الخصوص بإدراجها في وثيقة التأمين بحيث تكون مكملة للضمان الأساسي.

و بالرجوع إلى التأمين الذي يطلبه المقرض هو الذي ينصب على العقار الممول وهذا بتغطية خطر الحريق الذي يجب أن يشتمل على ضمان المبني بذاته بكل مكوناته من أساس و أعمدة و أبواب و نوافذ و جدران و سلم و أجهزة توصيل و غيرها<sup>61</sup>، ويتم طلب هذا التأمين كضمان للحصول على أمواله في حالة تعرض العقار (المرهون) محل عملية التمويل لخطر الحريق فهذا التأمين<sup>62</sup> يحمي مصلحة المقرض من خطر عدم الوفاء<sup>63</sup>.

رغم ما يحققه هذا النوع من التأمين من ضمان لمصلحة الطرف المقرض من خلال زيادة الضمانات لتغطية مخاطر القرض مما يحفز المقرض (البنوك و المؤسسات المالية) على توسيع من حجم نشاطها في تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني بمنح المزيد من القروض العقارية، إلا أن هذه التأمينات المختلفة ترتب أعباء إضافية (دفع أقساط التأمين) على عاتق المقترض و بالتالي الرفع من التكلفة الإجمالي للمقترض بالنسبة له وهو ما يطرح مشكل نقص الملاءة المالية لهذا الأخير.

**(2)-التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية:** إن ظهور هذا النوع من التأمينات كان في البداية غير إلزامي إلا أنه مع الكوارث الطبيعي التي عرفتها الجزائر و الخسائر المادية لاسيما في الأملاك العقارية المبنية التي خلفتها هذه الكوارث و التي نذكر أبرزها زلزال الأضنام في 1980/10/10 و فيضانات باب الواد في 2001/11/10، و أخيرها زلزال بومرداس في 2003/05/21 و الذي كان كارثة حقيقية في عدد السكنات التي انهارت بفعل هذا الهزة المدمر<sup>64</sup>، فكل هذه الكوارث كانت السبب في إقرار إلزامية التأمين على العقارات و لاسيما المبينة منها نظرا لقيمتها الاقتصادية بالنسبة للأفراد و اعتبارها ثروت بالنسبة للمجتمع وهذا استوجب تأمينها من الأخطار الكوارث الطبيعية و نتيجة كل هذه العوامل اصدر المشرع الأمر رقم 03-12 و المتضمن إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و بتعويض الضحايا<sup>65</sup>، ومن هنا برزة أهمية هذا النوع من التأمين في ضمان العقار المرهون محل عملية التمويل بالنسبة للمقرض بهدف حماية مصالحه في ضمان أمواله (مبلغ القرض و الفوائد)، ولهذا نجد أن البنوك و المؤسسات المالية تشترط هذا النوع من التأمينات على المقترض.

**(أ)-تعريف التأمين على الكوارث الطبيعية:** يعتبر التأمين على الكوارث الطبيعية الصورة الثانية لتأمين على الأشياء و يأخذ بعين الاعتبار العقارات المبنية، و سواء كانت هذه العقارات أملاكاً عقارية مبنية مخصصة للاستعمال السكني أو المهني أو المنشأة ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري و ملحقاتها دون الأشخاص<sup>66</sup>، و من خلال استقراء نصوص القانونية للأمر رقم 95-07 المعدل و المتمم و كذلك الأمر رقم 03-12 سالف الذكر، لم نجد أي تعريف لهذا النوع من التأمين مما يعني أن المشرع قد اكتفى بذكر الأحكام العامة له تارك التعريف لجمهور الفقهاء، و من بين التعارف نذكر على سبيل المثال تعريف للباحثة **توبة علجي**: "التأمين من أخطار الكوارث الطبيعية عقد يحصل بمقتضاه المؤمن له بصفته مالكا لعقار مبني يقع في الجزائر، أو ممارسا لنشاط تجاري و / أو صناعي في الجزائر، في نظير قسط أو اشتراك يحدده التنظيم ساري المفعول، على تعهد بمبلغ مالي يدفع له أو للغير من قبل المؤمن، حال وقوع الكارثة الطبيعية المؤمن منها و الإعلان عنها بموجب قرار و زاري مشترك في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية"<sup>67</sup>.

**(ب)-أنواع الأخطار محل التأمين** يرجوع إلى القانون نجد أن المشرع قد حدد الأخطار المتعلقة بالكوارث الطبيعية في نص المادة 2 من المرسوم رقم 04-268 المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية و يحدد كفاءات إعلان حالة الكارثة الطبيعية<sup>68</sup>، وهذه الكوارث هي كما يلي:

✓ -الزلازل (Les Tremblements de Terre).

✓ -الفيضانات و سواثل الوحل (Les inondations et les Coulées de boue).

✓ -العواصف و الرياح الشديدة (Les Tempêtes et les vents violents).

✓ -تحرك قطع الأرض (Les mouvements de Terrain)<sup>69</sup>.

-وبهذا يكون التامين على الكوارث الطبيعية ضمانا آخر تضاف للمقرض من اجل حماية أمواله المتمثلة في العقار المرهون محل عملية التمويل من الهلاك، ورغم فعالية هذا النوع من التامين إلا أن الجزائر تسجل حوالي 96% من السكنات في الجزائر غير مؤمنة ضد الكوارث الطبيعية ولاسيما وان الموقع الجغرافي للجزائر يصنفها ضمن منطقة نشاط بركاني و معرضة للزلازل و الفيضانات مما لا بد من إجبارية اكتتاب هذا النوع من التامين<sup>70</sup>، وهو ما يبرر اصدر المشرع الجزائر للأمر رقم 12/03.

- ان تامين القرض العقاري بكل أشكاله يمثل وسيلة فعالة في توسيع عملية منح القروض العقارية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني ، إذ يعتبر التامين من أهم الضمانات المستحدثة وهذا يرجع إلى التنوع مظاهره التي تكفل للمقرض استقاء أمواله و في نفس الوقت تسهل للمقترضين وترفع من حظوظهم في الحصول على قروض عقارية لتلبية احتياجاتهم بتعزيز قدراتهم المالية وهذا ما يجعل للتامين دور في تفعيل آلية القروض العقارية بالجزائر.

#### الخاتمة:

- نختم القول بأن القرض العقاري يمثل وسيلة فعالة في تمويل نشاط الترقية العقارية و قطاع السكن في الجزائر ، و يسهل للأفراد الحصول على ملكية سكن لائق، غير أن تمويل مثل هذه العمليات ذات الصلة بالعقارات ذات الطابع السكني أو المهني يعد أمر صعبا جدا خاصة مع المخاطر المحيطة التي يمكن أن تؤدي إلى عدم تحقيق الأهداف المسطرة من طرف الهيئات المقرضة وهي تحصيل مبلغ القرض و الفوائد، مما يدفعها إلى طلب تقديم ضمانات تكون كفيلة بضمان تحصيل المبلغ و الفوائد و التي يعتبر التامين من أهمها بالنظر إلى التنوع مظاهره التي تكفل للمقرض استقاء أمواله و في نفس الوقت تسهل للمقترضين الحصول على قروض عقارية لتلبية احتياجاتهم وهذا ما يجعل للتامين دور هام في تفعيل القروض العقارية بالجزائر، وعليه نخلص لبعض التوصيات التي نراها مهمة في هذا الموضوع و لعل أهمها:

(1)-فتح المجال أمام البنوك و تقديم التسهيلات اللازمة لها من اجل تحقيق تنافسية في مجال منح القروض العقارية التي يستفيد منها المقترضين في ظل تنوع الضمانات المرصودة لتغطية مخاطر عدم التسديد.

(2)- إصدار نصوص قانونية من شأنها تنظيم و ضبط مختلف الجوانب التي تتعلق بعملية تامين القروض العقارية، خاصة ما تعلق منها بحماية المقترضين نظرا لصفة الإذعان التي يتميز بها هذا العقد(عقد التامين).

(3)- استحداث هيئات تساهم في تامين القروض العقارية من اجل تعزيز سوق التامين في الجزائر نتجة عدم قدرة مؤسسات تامين القروض الناشطة في هذا المجال على استيعاب الكم الهائل من القروض الرهنية المطروحة للتداول في سوق الرهون العقارية.

إن مظاهر التامين التي أحبطت بالية القرض العقاري تهدف في مجملها إلى تشجيع البنوك و المؤسسات المالية على حوض مجال تمويل نشاط الترقية العقارية من جهة و التخفيف من أزمة السكن في الجزائر من جهة أخرى.

## الهوامش:

1. عرار اليقوت، التمويل العقاري، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012، ص 151.
2. شميل كمال، التأمينات الممنوحة للمصارف والمؤسسات المالية، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 134.
3. حفيظ أمال، تطور التأمينات الشخصية، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2011/2012، ص 82.
4. عبد الرزاق بن خروف، مطبوعة النظام القانوني للتأمين على القرض في الجزائر، جامعة الجزائر، ص 9، 10.
5. حفيظ أمال، المرجع السابق، ص 82.
6. المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المؤرخ في 1995/10/30 المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها، ج ر عدد 65.
7. عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري (التأمينات البرية)، ج الأول، دار الخلدونية، 2016، الجزائر، ص ص 16، 17.
8. حفيظ أمال، المرجع السابق، ص 90.
9. زعيدي سفيان، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، الجزائر، 2013، ص 69.
10. -أهمية التأمين بالنسبة على القرض العقاري للمقترض: تتمثل في تمكنه من الحصول على مصادقية أكبر عند تقديمه طلب لدي البنك المقرض من أجل حصوله على القرض العقاري المطلوب لتمويل مشروعه العقاري، عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص 319.
11. أهمية التأمين على القرض العقاري بالنسبة للمقترض: تتمثل في ضمان و تغطية خطر عدم الوفاء من طرف المقترض من خلال إلزامه باكتتاب تأمين لصالحه في حالة إعساره أو عجزه عن الوفاء لدي شركة تأمين عادية أو متخصصة في ميدان التأمين العقاري، عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص 319.
12. تجد الإشارة إلى انه يجب على شركة التأمين أن تكون ضمن احد لأشكال التي نصت عليها المادة 23 من الأمر رقم 06-04 المعدل للمادة 203 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، و يجب كذلك أن تكون تحت رقابة الدولة من حيث الحصول على الاعتماد و كذا سحبه في حالة أي مخالفة حسب المادة 204 مكرر 3 منه.
13. عرار اليقوت، المرجع السابق، ص 150.
14. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2002، ص 66.
15. BENNADJI Tahar، Les enjeux de la bancassurance et les perspectives de son développement en algérie، mémoire de fin d'études en vue de l'obtention du diplôme supérieur des études bancaires، ecole superieure de banque، anné 2003، p8.
16. - راجع نص المادة الأولى من القرار المؤرخ في 1999/05/08.
17. القرار المؤرخ في 1999/05/08 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، ج ر عدد 41.
18. عرار اليقوت، المرجع السابق، ص 100.
19. انظر نص القرار المؤرخ في 1999/05/08 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، المرجع السابق.
20. بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 209، 210.

21. رحمان ي فايزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004 ، ص53.
22. ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة منتوري- قسنطينة، 2005/2004، ص 104.
23. لويس بيات، "شركة ضمان القرض العقاري" مداخلة ملتقاه في الملتقى الوطني الأول حول التوثيق و تحديات العصرنة، من تنظيم الغرفة الوطنية للموثقين بالجزائر فندق الاوراسي يومي 16-17 أفريل 2002، ص66.
24. نفس المرجع ، ص 66.
25. زعيدي سفيان ، المرجع السابق، ص 73.
26. لويس بيات، المرجع السابق، ص 66.
27. زعيدي سفيان، المرجع السابق، ص 73.
28. يلس مباركة المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك و الترقية العقارية في مجال السكن، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012، ص44.
29. يلس مباركة المولودة كباب، المرجع السابق، ص44.
30. Société de garantie du crédit immobilier , conditions générales : contrat d'assurance credit immobilier aux particuliers , p 2 .<http://www.sgcj.dz/docs/Conditions%20Generales.doc>
31. بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 213، 212.
32. ترفو محمد ، الملتقى الدولي السابع حول الصناعة التأمينية من حيث الواقع العملي وأفاق التطور تجارب الدول ، مداخلة بعنوان تقييم ربحية شركة التأمين باستخدام دوال الإنتاج دراسة حالة الشركة الوطنية للتأمين (SAA) ،كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير بجامعة الشلف ، 3-4 ديسمبر 2012 ص 3.
33. **CNEP-Banque** , Convention entre SAA et CNEP –Banque, N286-PDG-2003.
34. نبيل قبلي و نقماري سفيان ، الملتقى الدولي السابع حول الصناعة التأمينية من حيث الواقع العملي وأفاق التطور تجارب الدول، مداخلة بعنوان: "واقع التأمينات و إعادة التأمين"، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية وعلوم التسيير ، جامعة الشلف يومي 03 و 04 ديسمبر 2012 ، ص18.
35. انظر الموقع التالي: <http://www.bdl.dz/saa.html>
36. نبيل قبلي و نقماري سفيان، المرجع السابق، ص 17
- 37.-BOUTALEB Kouider colloque international L'industrie de l'assurance: réalité et perspectives de ، Faculté des Sciences Economiques et développement L'Université Hassiba Ben Bouali – chlef ، le 03 et 04 décembre 2012.، commerciales et Sciences de Gestion, Algérie , p8.
38. انظر الموقع التالي: <http://www.caar.com.dz/bancassurance.htm>,
39. نبيل قبلي و نقماري سفيان ، المرجع السابق ، ص 18.
40. انظر الموقع التالي: <http://www.elmoudjahid.com/fr/flash-actu/1557>,
41. نبيل قبلي و نقماري سفيان، المرجع السابق، ص 18.
42. القانون رقم 06-04 المؤرخ في 20/02/2006 المعدل للأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 15.

43. يعرف التامين على الوفاة بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه المؤمن في مقابل أقساط بان يدفع مبلغ تامين معين عند وفاة المؤمن له للمستفيد سواء أكان ذلك دفعة واحدة أو في شكل إيراد دوري"، و لهذا النوع من التامين ثلاثة صور وهي: 1- التامين العمري. 2- التامين المؤقت. 3- التامين على البقاء، جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التامين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط الثالثة، الجزائر، 2003 ، ص 92.
44. زغيددي سفيان، المرجع السابق، ص 75.
45. من خلال دراسة الامر رقم 07-95 المعدل و المتمم ب القانون رقم 04-06 نجد عدة حالات لا يمكن لشركة التامين اكتتاب التامين عليها أو ضمانها و لا تكون شركة التامين ملزمة بدفع التعويض و نذكر من هذه الحالات الاستثنائية ما يلي:
46. انتحار المؤمن له المادة 72 من الأمر 07-95 . 2- وقوع حادث جوي. 3- قتل المؤمن له من طرف المستفيد. 4- حرب أهلية المادة 39 و 40 من أمر رقم 07-95 . 5- الخطاء في سن المؤمن له أي يكون سنه الحقيقي خارج عن حدود التي يقبل فيها المؤمن إبرام عقد التامين معه المادة 88 من الأمر 07-95.
47. تجدر الإشارة إلى انه يتم احتساب أقساط التامين حسب مبلغ القرض حيث يتم تحديده كما يلي:
- قسط التامين يساوي 4.3 ما بين 5 إلى 10 سنوات.
- قسط التامين يساوي 4.5 ما بين 10 إلى 15 سنة.
- قسط التامين يساوي 5 ما بين 15 إلى 20 سنة، مك달 سعدية، المرجع السابق، ص 192.
- ابتسام طوبال، المرجع السابق، ص 138.
48. حفيز أمال، المرجع السابق، ص 74.
49. عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري (التأمينات البرية)، المرجع السابق، ص 341.
50. تجدر الإشارة هنا أيضا إلى أن شركة التامين تحدد قبول اكتتاب التامين بعمر الشخص طالب التامين فإذا كان عمره يفوق سن 65 سنة فلا يقبل التامين له، أما إذا كان عمره يتراوح ما بين 56 و 65 سنة يلزم بتقديم تقرير طبي، أما إذا كان سنه اقل من 45 سنة و يصل إلى 55 سنة فإنه يصرح ببعض المعلومات فقط لدي شركة التامين، أمقران راضية، المرجع السابق ، ص 93.
51. حفيز أمال، المرجع السابق، ص 75.
52. عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري (التأمينات البرية)، المرجع السابق، ص 343.
53. أمقران راضية، ضمانات البنك في مجال الائتمان، مذكرة ماجستير في القانون فرع عقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000-2001 ، ص 93.
54. أمقران راضية، المرجع السابق ، ص 95.
55. عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري (التأمينات البرية)، المرجع السابق، ص 216.
56. للمزيد من التفاصيل راجع مداخلة الدكتور غالب فرحات، التامين على الأموال، الجديد في مجال التامين و الضمان في العالم العربي ج الأول، المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، منشورات الحلبي الحقوقية، 2006، ص 300.
57. المرسوم التنفيذي رقم 95-415 المؤرخ في 09/09/1995 المتعلق بإلزامية التامين من خطر الحريق، ج ر عدد 76.
58. Ayachi Mouzaoui, cadre d'étude CAAT Assurance, Colloque international sur : Les sociétés d'Assurances Takaful et les sociétés d'Assurances Traditionnelles entre la Théorie et l'expérience Pratique-Université Ferhat Abbas – Setif -25-26 Avril -2011 -Conférence sur l'importance de

L'assurance Incendie et L'assurance des pertes d'exploitation après Incendie au niveau de l'entreprise p 5.

59. جديدي معراج، المرجع السابق، ص 119.
60. عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري (التأمينات البرية)، المرجع السابق، ص 217.
61. عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري (التأمينات البرية)، المرجع السابق، ص 219.
62. بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 81-44 المؤرخ في 21/03/1981 المحدد لشروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقاري و ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، ج ر عدد 12 ، نجد في نص المادة 26 منه أن ديوان الترقية و التسيير العقاري يشتر ويلزم المشتري بالقيام باكتتاب تامين ضد الخطر الحريق لدي شركة التامين (SAA) على السكنات و البنيات التابعة له، رملة العلجة، المرجع السابق، ص 115.
63. بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، المرجع السابق ، ص 258.
64. رملة العلجة، المرجع السابق، ص 114.
65. الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بإلزامية التامين على الكوارث الطبيعية و بتعويض الضحايا، ج ر عدد 52.
66. منصور مجاجي، تامين المباني من أخطار الكوارث الطبيعية في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد 14 جانفي 2016، جامعة ورقلة، ص 281.
67. منصور مجاجي، المرجع السابق، ص 279.
68. المرسوم التنفيذي رقم 04-268 المؤرخ في 29/08/2004 المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التامين على آثار الكوارث الطبيعية و يحدد كفاءات إعلان حالة الكارثة الطبيعية، ج ر عدد 55.
69. في هذا المجال توجد أخطار تم استثنائها راجع في هذا الخصوص نص المادة 10 من الأمر رقم 03-12 سالف الذكر.
70. منصور مجاجي ، المرجع السابق، ص 289.