



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



## ضمان القروض العقارية

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث (LMD) في الحقوق

تخصص: قانون أعمال

تحت إشراف:

د. هشام بن الشيخ

إعداد الطالبة:

صفاء بن موسى

لجنة المناقشة:

| الاسم واللقب            | الرتبة               | الجامعة                      | الصفة          |
|-------------------------|----------------------|------------------------------|----------------|
| أ.د. صباح عبد الرحيم    | أستاذ التعليم العالي | جامعة قاصدي مرباح-ورقلة      | رئيساً         |
| د. هشام بن الشيخ        | أستاذ محاضر "أ"      | جامعة قاصدي مرباح-ورقلة      | مشرفاً ومقرراً |
| د. محمد عماد الدين عياض | أستاذ محاضر "أ"      | جامعة قاصدي مرباح-ورقلة      | عضواً          |
| د. صليحة بن أحمد        | أستاذة محاضرة "أ"    | جامعة قاصدي مرباح-ورقلة      | عضواً          |
| د. إلياس بروك           | أستاذ محاضر "أ"      | جامعة 8 ماي 1945-قلمة        | عضواً          |
| د. عادل عميرات          | أستاذ محاضر "أ"      | جامعة الشهيد حمة لخضر-الوادي | عضواً          |

السنة الجامعية: 2023/2022



## إهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا.....

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة... ونصح الأمة... إلى نبي الرحمة ونور العالمين... سيدنا "مُحَمَّد ﷺ"

إلى تاج رأسي وعوني في هذه الحياة إلى الذي تعب لأرتاح وكافح لأنال ورباني على الصبر والقوة والإيمان...

"أبي الغالي" حفظه الله لي وأطال في عمره

إلى ملاكي في الحياة... إلى معنى الحب والحنان... إلى بسمتي وسر الوجود إلى من كان دعاؤها سر نجاحي

وحنانها بلسم جراحي... "أمي الحبيبة"

إلى من شاركوني تفاصيل الحياة... إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالعطاء إلى رياحين الحب والوفاء... إلى "أخواتي

إيمان - سنية - عواطف - فاطمة - يسرى"

إلى أبي الثاني وسندي في هذه الدنيا وعوني بعد الله "أخي منير" أدامه الله عزيزي وعزوتي وعزّي

إلى صديقة الحبيبة والأخت التي لم تنجبها أُمِّي التي أنضجت مفهوم العطاء في نفسي فجعلتني عادلة فيما

أخذ ومعتدلة فيما أعطي... "مريم قماري"

إلى الذين بددوا وحشة الطريق... وملؤوا حياتي حُبًا وأملًا وعطاء... إلى رفيقات الدرب "أشواق قروي"

"نصيرة غرايسة".

إلى أولئك الذين يفرحهم نجاحنا ويحزنهم فشلنا.....



صفاء

## شكر وتقدير

نحمد الله عز وجل الذي وفقنا في إتمام هذا البحث المتواضع فالحمد لله حمدًا كثيرًا من هذا المقام أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى أستاذي المشرف الدكتور "هشام بن الشيخ" لما أبداه لي من حسن رعاية ورحابة صدر وروح علمية مخلصه، وعلى ما قدمه لي من توجيهات ونصائح سديدة وملاحظات قيمة... فشكرًا أستاذي.

والشكر الموصول أيضا إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة الذين تفضلوا بقبولهم مناقشة هذه الأطروحة وتصويبها كلا بإسمه ومقامه.

ولا يفوتني أن أشكر الدكتور "الأزهر لعبيدي" الذي ساعدني في تصحيح هذه الأطروحة ولم يبخل عليا بنصائحه التي أفادتني كثيرا ولم يبخل عليا بوقته في سبيل مساعدتي شكرا على الدعم المتواصل الذي أتلقاه منك دائما. كما أشكر أستاذي الدكتور "دريس كمال فتحي" الذي كان مشرفا على رسائلي في مرحلتي الليسانس والماستر فهو قدوتي وأحد أسباب نجاحي.

وأشكر أيضا من تعجز كلماتي عن شكره الأستاذ "ذهب الصغير" حفظه الله ورعاه على ما قدمه لي من مساعدة ودعم نفسي في سبيل إنجاز هذا البحث.

والشكر الموصول أيضا للدكتور "قزي عبد العالي" على ما قدمه لي من دعم متواصل فليرعى الله خطاه وليبارك مسعاها بالأجر والثواب.

وأخيرا لأبد من كلمة شكر ومحبة وامتنان إلى كل الأساتذة الذين أشرفوا على تكويننا في طور الدكتوراه في كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح -ورقلة- وكذا الطاقم الإداري وعلى رأسهم الدكتور "بالقاسم سويقات" الذي كان مرشدا لنا في هذه الكلية.

كما أشكر أساتذتي في كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الشهيد حمزة لخصر بالوادي وكذا أشكر كل من شد من أزرني، وكل من سانديني في تحقيق هدي حتى ولو بكلمة طيبة.



صفاة

## قائمة المختصرات

### أولاً: باللغة العربية

- ج. ر: الجريدة الرسمية
- ص: الصفحة
- ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

### ثانياً: باللغة الأجنبية

- Art: article
- P: page
- Op.cit: opus citatum / opera citato
- J.O: Journal officiel de la république française
- SGCI: Société de Garantie du Crédit Immobilier (شركة ضمان القرض العقاري)
- FGCMPI: Fonds de Garantie de Caution Mutuelle de Promotion Immobilier
- (صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية)
- CNL: Caisse National du Logement (الصندوق الوطني للسكن)
- FGAR: Fonds de garantie des crédits à la Petite et Moyenne Entreprise (صندوق ضمان قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة)

# مقدمة

## مقدمة

خلق الله سبحانه وتعالى الإنسان وكرمه بين جميع المخلوقات بأن سخر له ما في الكون، وما في الأرض جميعا وذلكها له وهياها بكل السبل ليستطيع الإنسان العيش عليها دون مشقة ودون عقبات لقوله تعالى: {هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ ذُلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِن رِّزْقِهِ وَإِلَيْهِ التُّشُورُ} (1). وعليه نجد أن اهتمام الفرد بالأرض منذ القدم كان نتيجة لارتباطه الوثيق بها، لأنه خلق منها ويدفن فيها ويخرج منها تارة أخرى يوم البعث وهي مصدر رزقه ومكان عيشه واستقراره، مصدقا لقوله تعالى: {مِنْهَا خَلَقْنَاكُمْ وَفِيهَا نُعِيدُكُمْ وَمِنْهَا نُخْرِجُكُمْ تَارَةً أُخْرَى} (2)، ومن ذلك جُبل الإنسان منذ الأزل على غريزة حب تملك الأرض، لذا سارع الأفراد والدول إلى امتلاك أكبر عدد ممكن من العقارات، لأنها أساس الثروة التي لا تفنى ولا تزول، بل تزداد قيمتها باستمرار نظرا للدور الأساسي الذي تلعبه في الحياة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية.

غير أن امتلاك المسكن في الوقت الحاضر قد يكون صعبا بالنسبة لبعض الأفراد نظرا لقدرتهم الشرائية، وكذا صعوبة الحصول على التمويل بالنسبة للمستثمرين المتدخلين في النشاط العقاري، لذلك سعت الدول إلى البحث عن حلول لمشكلة الإسكان وتمويل المستثمرين، ومن ضمن هذه الحلول القروض العقارية، فعقد القرض العقاري يمثل الأداة القانونية التي تنظم العلاقة بين المقرض والبنوك والمؤسسة المالية التي تتولى عملية الإقراض وبين أي أطراف أخرى تتدخل في هذه العلاقة.

وعليه تقوم البنوك التجارية بدور هام وأساسي في مجال التمويل العقاري وتشغيل المشروعات من خلال منح القروض العقارية، إذ يعتبر هذا الأخير عنصرا أساسيا لحياة الفرد لأنه وسيلة من وسائل التنمية الاقتصادية، ذلك أنه يحرك العمالة والمصانع وكذلك يحقق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي وبالتالي الاستقرار السياسي للمجتمع وفقا لإجراءات قانونية وضوابط من شأنها ضمان سداد تلك القروض وفوائدها.

وتبعاً لذلك شهدت الجزائر في الآونة الأخيرة تحولات جذرية يعود سببها إلى عدم نجاعة النظام الإقتصادي السابق القائم على التخطيط المركزي أين نتج عنه الإصلاح المالي لسنتي 1970/1971،

(1) سورة الملك الآية (15).

(2) سورة طه الآية (55).

الذي تبعته مجموعة من الإصلاحات منها إصلاحات سنة 1986، 1987 و 1988 و صدور القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض (الملغى)<sup>(3)</sup>، الذي أعطى مكانة للنظام البنكي الجزائري.

وعلى إثر هذه الإصلاحات تم تنظيم وهيكل النظام المصرفي الجزائري، منها البنوك التجارية المانحة للقروض بصفة العامة والقرض العقاري بصفة خاصة، وكذا المؤسسات المالية العمومية التي تقوم هي أيضا بمنح مثل هذه القروض، ولكل مؤسسة مالية مصرفية سياسة معينة للإقراض العقاري تثبت فيها اتجاهات وكيفيات استخدام الأموال والأسس التي تبنى عليها القرارات، ذلك أن نوعية وحجم هذه القروض يرتبط بعوامل عديدة، باعتبار أن التوزيع النسبي للقروض العقارية داخل محفظة المؤسسة يعتبر من القرارات الهامة، إذ تحدد بنوع الودائع ومدى استقرارها كما تحدد بالأجل والمخاطر الائتمانية.

وبما أن القروض العقارية هي قروض طويلة الأجل فإن نسبة مخاطرها جد مرتفعة وبالتالي وجب تقديم ضمان لتحصيلها، وهذا ما تتميز به القروض محل الدراسة، أين نجد أن المؤسسات المصرفية الجزائرية دورها في منح القروض العقارية جد محتشم إلى غاية انفتاح السوق المصرفية، وتغير وجهات السلطات النقدية بفضل الإصلاحات القانونية التي ظهرت على هذا الصعيد والتي كانت دافعا في انتعاش سياسة القرض العقاري، وعلى الرغم من ذلك تتعرض البنوك لمخاطر عدم قدرة بعض العملاء على سداد القروض الممنوحة لهم سواء أكان ذلك بصفة متعمدة أو غير متعمدة، لذا فهي تحتاط من خلال أخذ الضمانات الكافية من العملاء المقترضين.

وعليه يعد التمويل العقاري أحد أهم الخدمات التي تقدمها البنوك والمؤسسات المالية الفاعلة في هذا المجال ولها آثار حيوية على الرفاهية الاجتماعية والاقتصادية، حيث يعتبر القرض العقاري أحد الحلول الهامة والناجحة لمواجهة أزمة السكن، والتي تعد من أهم قضايا التنمية والتطوير الاقتصادي والاجتماعي في المجتمع، على اعتبار أن القرض العقاري حجر الأساس في الاستراتيجيات الإسكانية، لما يحققه من اشباع حاجات الأفراد في هذا المجال وتحسين مستويات المعيشة للأسر ذات الدخل المحدود، بالإضافة للدور الذي يلعبه في مجال استثمار العقار الاقتصادي من خلال تعزيز دور النشاط الاقتصادي الحقيقي، وهذا راجع لأهمية العقار باعتباره الفضاء الخصب لتحقيق النمو الاقتصادي لأنه ثروة تتمتع بالاستقرار، ونظراً للطلب المتزايد على العقار تم اتباع سياسة شاملة من شأنها ضمان تمويل مختلف المشاريع المتعلقة بالعقار على اختلاف أصنافه.

<sup>(3)</sup> القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990، المتعلق بالنقد والقرض، ج.ر، العدد 16، المؤرخة في 18/04/1990 (ملغى).



ومنّه يهدف القرض العقاري إلى تمويل النشاطات التي ترد على الأملاك العقارية في إطار سياسة الدولة المنتهجة التي توفرها من خلال مؤسساتها المالية "مؤسسات القرض"، للأفراد العاديين وكذا القائمين بهذه الأشغال في إطار الاستثمار على أن يلتزم هؤلاء بتسديد ما منح لهم من أموال والفوائد المترتبة عن ذلك في الآجال المحددة قانوناً.

وبالرغم من ترحيب المشرع الوطني بالاستثمار في المجال العقاري، إلا أن التذبذب السياسي والاقتصادي الذي شهدته الجزائر في الآونة الأخيرة على غرار بقية دول العالم، بالتحديد في سنة 2008، حيث وقعت أزمة الائتمان العقاري الأمريكي المعروفة باسم (ساب برايم) وهي القروض السكنية التي تمنح دون اشتراط أن يكون للمقترض مركز مالي قوي، حيث عصفت تلك الازمة بالأسواق المالية العالمية والمحلية، بالإضافة إلى تعرض سوق العقار للمضاربة، مما أدى إلى ارتفاع أسعار العقار بشكل مبالغ فيه، وعليه يمكن القول أن الأزمة الاقتصادية التي وقعت نهاية 2008 والتي برزت مؤشراتهما في القطاع العقاري راجعة لضعف الضمان المقدم من قبل المقترضين، مما أدى إلى ركود عملية الإقراض العقاري، وهذا راجع للتخوف من تعثر هذه العملية والتي قد تؤثر سلبا على المركز المالي للمؤسسة المقرضة، الأمر الذي جعل المشرع يفكر جيداً في الضمانات الخاصة بالتمويل العقاري خصوصاً أنه يقوم على الثقة في شخص المقترض والثقة في موضوع القرض استناداً إلى تلك الضمانات، مع الأخذ بعين الاعتبار فكرة الخطر، فكل قرض محفوف بدرجة معينة من المخاطر كالتأخير في السداد أو العجز الكامل عن الوفاء بالقرض أو ببعض الأقساط، مما دفع بالمشرع لاتخاذ كافة الاحتياطات لمواجهة تلك المخاطر، وذلك عن طريق اشتراط تقديم الضمانات العينية والشخصية أو غيرها من الضمانات التي استحدثتها المشرع لمواجهة تلك المخاطر.

وبما أنه ليس هناك تنمية بدون قرض، وليس هناك قرض بدون ضمانات جعل المشرع للمؤسسة القائمة بالتمويل العقاري ما يضمن لها تنفيذ الالتزام الدائن به كما يضمن بموجبها أيضاً للمقترض سواء أكان شخص عادياً أو مستثمراً وجود الثقة التي يستطيع بها الحصول على القرض العقاري الذي يحتاج إليه.

وتبعاً لما تم طرحه أعلاه هناك صلة بين التأمينات أي الضمانات والائتمان، فهي ليست الائتمان في حد ذاته وإنما هي تساعد على تحقيقه، ومما لا شك فيه أن احترام الالتزامات وتنفيذها في عقد القرض العقاري من أهم وسائل نجاح عملية التمويل وتفادي تعثرها، وإذا كانت القاعدة العامة أن جميع أموال المدين المقترض ضامنة للوفاء بديونه إزاء الجهة المانحة للقرض العقاري، إلا أن وسائل الضمان العام

من الناحية العملية غير كافية لحماية حقوق المقرض، لذلك فإن النصوص القانونية الخاصة بالتمويل العقاري فرضت ضمانات من شأنها التقليل من مخاطر القروض العقارية المتعثرة، لأجل ذلك فإنه حتى تطمئن البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقاري لإستيفاء حقها من المقرض ويمنحه ائتمانه فإنه يستحسن به أن يحصل على ضمان خاص بحقه يضمن إعسار المقرض ويدراً عنه غشه أو إهماله ومن هنا جاء الضمان الخاص أو ما يطلق عليه بالتأمينات الشخصية والعينية.

ولذلك فإن النصوص القانونية المختلفة وعلى رأسها قانون النقد والقروض قد تضمنت نصوصه ما يضمن بفاعليته احترام حقوق الجهة المانحة للقروض وتنفيذ التزامات المقرض، ولم تكن فكرة الضمانات في التمويل العقاري حديثة بل هي قديمة متطورة أدت إلى تنوع كبير في الوسائل والضمانات في سبيل تحقيق الوظيفة الاقتصادية من وراء الضمان، وهذا راجع للبحث المستمر على مزيد من الضمانات وقد ظهرت بوضوح في مجال التمويل العقاري منها تفعيل التغطية التأمينية واستخدام وثائق تأمين على الحياة وضد مخاطر عدم السداد، ومساهمة شركات التأمين في سندات توريق الحقوق الآجلة الناشئة عن التمويل العقاري، أو الضمان المالي المقدم من المؤسسات الفاعلة في هذا المجال.

غير أننا نميز بين هذه الضمانات من خلال وضعية المقرض وكذا الظروف المحيطة به، إذا كان المقرض شخص عادي أو مستثمر، وكذا الوضع المالي للمؤسسة المقرضة الذي يفرض عليها طلب ضمانات معينة في حال نقص السيولة أو انعدامها، وعليه سنحاول من خلال هذا البحث تسليط الضوء على أهم الضمانات القانونية الخاصة بالقروض العقاري، وكذا الوسائل القانونية المتاحة لتفادي خطر تعثر مثل هذه القروض.

وانطلاقاً من ذلك ارتأينا البحث في موضوع ضمان القروض العقارية والذي تكمن أهميته في كون القرض العقاري يمثل وسيلة فعالة في تمويل قطاع السكن في الجزائر، وكذا التمويل العقاري في مجال استثمار العقار الاقتصادي، وعليه يعتبر هذا البحث من أكثر المواضيع إثارة للإشكالات القانونية لارتباطه بتمويل العقار الذي أصبح عصب الإستثمار في الجزائر، وتبعاً لذلك فإنه يستهدف المساهمة في خلق فكرة جديدة تتعلق بالتوازن الإقتصادي في مجال المال والائتمان، على غرار التوازن القانوني.

أما أسباب اختيارنا لهذا الموضوع فقد تعددت بين دوافع شخصية وأخرى موضوعية، حيث تتلخص الدوافع الشخصية في مساعدة الفئة ذات الدخل المحدود في التعرف على كيفية الاستفادة من قرض عقاري للحصول على سكن ملائم، وكذا تعزيز ثقافة الإقتراض والتعامل مع البنوك مستقبلاً من أجل تخفيف معاناتهم.

أما بخصوص الدوافع الموضوعية في مجال الدراسة تمثلت في لفت الانتباه إلى القطاع المصرفي في مجال التمويل العقاري، خاصة أننا لاحظنا في الآونة الأخيرة حركية في هذا المجال سواءً أكان للأفراد العاديين أو المستثمرين في المجال العقاري، حيث جاء موضوع الأطروحة ليعالج إلا جزئية تصب في هذا الإطار وتساهم في إبراز أي غموض أو عدم انسجام في النصوص القانونية المنظمة لضمانات القرض العقاري، وكذا تبسيط كفاءات التعامل مع الضمانات المطلوبة في سبيل الحصول على القرض العقاري، باعتبار العقار عصب الحياة الاقتصادية في الجزائر.

وتأتي دراسة هذا الموضوع في ظل كثرة النصوص القانونية المنظمة للعمليات المالية والمصرفية بصفة عامة والقرض العقاري بصفة خاصة، والتي لم تشهد استقراراً زمنياً إذ ما يلبث النص القانوني ويدخل حيز النفاذ والتطبيق إلا وجدنا المشرع الوطني تدخل بتعديله أو إلغائه ليحل محله نص قانوني آخر، وفي بعض الأحيان يبقى على فترة فراغ تشريعي، مما أثر سلباً على نسبة الضمان وخاصة فيما يتعلق بالقرض العقاري الممنوح في إطار تشجيع استثمار العقار الإقتصادي (صناعي، سياحي).

ولقد واجهتنا أثناء إنجاز هذا البحث بعض الصعوبات وذلك راجع لموضوع الدراسة الذي يتضمن جانبان، أحدهما نظري والآخر تطبيقي عملي، غير أن أغلب المراجع المتوفرة نظرية وإن وجدت مراجع تطبيقية نجدها تتعلق بدراسة تحليل أحكام النصوص القانونية تختلف عن الواقع العملي، وبما أن الدراسة في هذا المجال على المستوى الوطني قليلة نسبياً اضطررنا إلى الإستعانة ببعض المراجع للدراسات المقارنة.

كما أنه إثر تفشي فيروس كورونا (Covid 19) الذي أدى إلى الغاء العديد من التظاهرات العلمية مثل غلق معارض الكتب وتأجيل الملتقيات العلمية، وفي الوقت نفسه تم فرض قيوداً تزايدت صرامة مع الوقت، منعنا من التنقل محلياً وحتى السفر خارج الولاية للحصول على المادة العلمية، مما شكل عائق لعملية البحث، وبالرغم من سلبيات ذلك على إنجاز الأطروحة، غير أنه في حقيقة الأمر خلال هذه الفترة التي كانت تتخللها فترات من الحجر المنزلي ساهمت بشكل كبير في تحرير الأطروحة وهذا راجع لتواجد أغلب المراجع على المنصات الإلكترونية التي ساعدتنا كثيراً.

ولتسليط الضوء على هذا الموضوع ارتأينا معالجته من خلال طرح الإشكالية التالية: ما مدى فعالية ضمانات القرض العقاري في ظل النصوص القانونية التي أقرها المشرع الجزائري لتفادي خطر التعثر؟

وقد ذللنا هذه الاشكالية بمجموعة من التساؤلات الفرعية ذات الصلة بموضوع الدراسة وهي:

1- هل الضمانات القانونية للقرض العقاري المقدمة من قبل الأفراد العاديين هي نفسها الضمانات

القانونية المقدمة من قبل المتدخلين في النشاط العقاري؟

2- ما مدى كفاية الضمانات التقليدية في مجال الإقراض العقاري؟ وهل هناك ضمانات مستحدثة

في هذا المجال؟

3- مدى استمرار الرهن في أداء دوره في الضمان وتغطية المخاطر البنكية، وكيف تم تدعيمه

بضمانات أخرى مالية وتقنية؟

4- ماهي الوسائل القانونية التي تلجأ لها البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقرض العقاري من أجل

تعزيز ضمان عدم تعثر القرض في حال نقص السيولة أو إنعدامها؟

ولقد اقتضت معالجة الإشكالية أن يكون المنهج المتبع منهج تحليل مضمون وهو من المناهج

الحديثة التي يتم من خلالها تحليل مضمون النصوص القانونية بطريقة منظمة وموضوعية تتماشى وقواعد

البحث العلمي للوصول إلى نتائج ذات الصلة بموضوع الدراسة.

وللإجابة على الإشكالية أعلاه قسمنا الدراسة إلى باين، حيث سنتناول في الباب الأول

الضمانات الموضوعية للقرض العقاري، والذي قسمناه إلى فصلين نتطرق فيهما إلى الضمانات المقدمة

من قبل الأفراد العاديين في الفصل الأول والفصل الثاني الضمانات المقدمة من قبل المتدخلين في النشاط

العقاري.

أما الباب الثاني فخصصناه إلى الضمانات الإجرائية لتجنب خطر تعثر القرض العقاري، حيث

قسم إلى فصلين هو أيضا، تناولنا في الفصل الأول التوريق كآلية حديثة لضمان ومواجهة تعثر القرض

العقاري، وفي الفصل الثاني تناولنا فيه شرط الإحتفاظ بالملكية على سبيل ضمان القرض العقاري.

وحوصلة لدراسة وتحليل الإشكالية السالفة الذكر ننهي بحثنا بخاتمة نوجز فيها أهم النتائج التي

توصلنا إليها في نهاية البحث، كما ننوه إلى بعض المسائل والتوصيات والتي من شأنها التقليل من تعثر

القروض العقارية نتيجة لضعف بعض الضمانات.

الباب الأول

الضمانات العامة للقرض

العقاري

## الباب الأول

## الضمانات العامة للقرض العقاري

بفعل تنامي الإقبال على القروض العقارية من طرف مختلف الشرائح الإجتماعي، حيث تهدف هذه القروض بالدرجة الأولى إلى توفير مساكن إلى أصحاب الدخل المحدود، إلا أن هذه الفئة تفتقر إلى ضمانات تمكنهم من تسديد هذه القروض.

وعليه نجد أن المشرع الجزائري وضع نظام قانوني في ظل الإصلاحات الاقتصادية والاجتماعية تهدف في مجملها إلى تحقيق تنمية إقتصادية متكاملة، ومن جهة أخرى حماية طرفي عقد القرض العقاري، غير أن النظام القانوني للقروض العقارية خاصة فيما يتعلق بالضمان يتسم بالغموض واللبس والتناقض في بعض الأحيان، مما أثر بشكل سلبي على توازن المنظومة التعاقدية للقروض العقارية والتي كانت كلها تصب في مصلحة المؤسسة البنكية.

وإستنادًا للإنعكسات الحاصلة بشأن القرض العقاري وحرصًا من المشرع على ضبط توازنات المنظومة القانونية للقروض العقارية أقر مجموعة من الضمانات الكفيلة بتحصيله عند حلول أجله تتمثل أساسًا في الضمانات التقليدية المتمثلة في الرهون العقارية والكفالة، غير أن التطورات الحاصلة في الميدان الإقتصادي جعل هذه الضمانات لوحدها غير كافية لذا استحدث المشرع ضمانات جديدة من شأنها التقليل من مخاطر عدم تحصيل القرض العقاري.

ومن خلال ما سبق بيانه، سنحاول دراسة هذا الباب من خلال التقسيم التالي:

## الفصل الأول: الضمانات المقدمة من قبل الأفراد

## الفصل الثاني: الضمانات المقدمة من قبل المتدخلين في النشاط العقاري

## الفصل الأول

## الضمانات المقدمة من قبل الأفراد

يعتبر القرض العقاري المقدم للأفراد والعائلات من أهم النشاطات المصرفية في الوقت الراهن إلا أنه ونتيجة للمخاطر التي تكتسي عملية الإقراض بصفة عامة والقرض العقاري بصفة خاصة والمتمثلة أساساً في تراخي المقترضين بتسديد أقساط القرض في الآجال المحددة قانوناً، لذا عمل المشرع الجزائري على إقرار مجموعة من الضمانات لفائدة البنوك المقرضة في المجال العقاري من شأنها أن تكفل إسترجاع قيمة القرض، تتمثل هذه الضمانات في الضمانات التقليدية<sup>(1)</sup> في مقدمتها الرهن العقاري الذي تعول عليه البنوك، بالإضافة إلى الضمانات الأخرى كالأوراق المالية، خصم قيمة القرض من الراتب أو الدخل...، إلا أنه ومن منطلق لا قرض بدون ضمان وتجييداً لهذه القاعدة وجب علينا دراسة هذه الضمانات من الناحية القانونية باعتبارها وسيلة للحصول على القرض العقاري من جهة ومن جهة أخرى أداة إثبات حق البنك المقرض في تحصيل قيمة القرض، وإنطلاقاً من ذلك سنحاول من خلال هذا الفصل التطرق لهذه الضمانات دون الخوض أو الإسهاب في القواعد العامة ومحاولة إسقاطها على القرض العقاري، وذلك باتباع الخطة التالية:

## المبحث الأول: الرهن الرسمي كضمان للقرض العقاري

## المبحث الثاني: الضمانات الأخرى المقررة للأفراد

(1) الضمانات التقليدية بمفهومها العام هي وسائل قانونية تهدف أساساً إلى تعزيز الإئتمان في المجال التجاري بصفة عامة والقروض العقارية بصفة خاصة، ومصطلح الضمانات التقليدية لم يرد له تعريف في النصوص القانونية بحد ذاته لأن تقسيم الضمانات الخاصة بالقروض إلى ضمانات تقليدية وأخرى حديثة مجرد تقسيم فقهي، إلا أن المشرع تناول أحكام هذه الضمانات من حيث مفهومها وإنشائها آثارها في القانون المدني، للمزيد من التفاصيل حول الضمانات التقليدية، راجع: سليمان بن الشريف، التفاضل بين وسائل الضمان، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون، المجلد 19، العدد 03، الصادرة عن جامعة باجي مختار بعنابة، الجزائر، 2013/09/30، ص 205.

## المبحث الأول

## الرهن الرسمي كضمان للقرض العقاري

لقد منح المشرع للبنوك في حال ما إذا كان المقترض مالكا للعقار ضمانات عينية من شأنها ضمان إسترجاع القرض تتمثل في تخصيص مال معين للتنفيذ عليه في حال عدم تسديد القرض والتي أطلق عليها المشرع مصطلح الحقوق العينية التبعية وذكر أنواعها وهي الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي، حقوق الإمتياز، لكن ما يهمنا نحن هو الرهن الرسمي على إعتبار أنه من أقوى الضمانات العينية التي تمكن البنك من تحصيل قيمة القرض لأنها تخول الجهة المانحة للقرض الحق في الأفضلية والتتبع، وهذا ما سنتناوله بشيءٍ من التفصيل في هذا المبحث.

## المطلب الأول

## أحكام الرهن الرسمي في ضمان القرض العقاري

لقد نظم المشرع أحكام الرهن الرسمي في الكتاب الرابع من القانون المدني في المواد 882<sup>(1)</sup> وما يليها، وعرفه المشرع الجزائي طبقاً لأحكام المادة 882 من القانون المدني، حيث جاء فيها أن الرهن عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على العقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في إستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار وفي أي يد كان<sup>(2)</sup>.

وإنطلاقاً من نص المادة 882 أعلاه يمكن أن نقول أن الرهن العقاري هو وسيلة يمكن من خلالها الحصول على قرض عقاري سواء كان بالنسبة للأفراد أو بالنسبة للمتدخلين في النشاط العقاري، من أجل الحصول على مسكن خاص أو تهيئة مسكن، بحيث تكون ملكية هذا العقار ضماناً للقرض<sup>(3)</sup>،

(1) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، ج.ر، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، ج.ر، العدد 31، المؤرخة في 2007/05/13.

(2) يلاحظ من خلال التعريف أعلاه حسب رأي بعض الفقهاء أن المشرع وقع في لبس بين الحق في حد ذاته وبين وسيلة إنشائه التي ذكر أنها العقد، إلا أن الواقعة المنشقة للرهن قد تكون الحكم القضائي أو القانون وهذا ما أكدته المادة 883 من نفس الأمر، وعليه كان من الأجدر تعريف الرهن من منطلق أنه حق عيني تبعي ثم يتطرق في مادة أخرى لمصادره، كذلك يلاحظ من هذه المادة إغفال ذكر الدائنين العاديين اللذين من حقهم هم أيضاً الإستفادة في حال التنفيذ على العقار المرهون، كما ذكر المشرع في صياغة هذه المادة "على العقار لوفاء دينه" مما جعل البعض يعتقد أن العقار مخصص لوفاء دين واحد لأنه جاء بصيغة مفردة لكن في الواقع لا شيء يمنع من أن نفس العقار قد يضمن أكثر من دين، راجع: شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية- الفرنسي والمصري-، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009، ص 68.

(3) للإشارة فيما يتعلق بمحل الرهن الرسمي فإنه لا يرد إلا على عقار، لأنه يعطي للدائن حق التقدم على جميع الدائنين العاديين والدائنين المتأخرين في المرتبة، كما يعطي حق التتبع في يد من تنتقل إليه ملكية العقار المرهون، وهذه الخاصيتين لا ترد إلا على العقار، هذه الخاصية في حقيقة الأمر لا تغير من كون الرهن الرسمي قد يرد على المنقولات لضمان دين منقول كالحل التجاري مثلاً، وذلك طبقاً لنص المادة 886 من القانون المدني.



أي أنه في حال عجزه عن سداد قيمة القرض فإنه من حق الجهة المانحة للقرض "البنك" إتخاذ الإجراءات اللازمة للحجز على هذا العقار واستفاء قيمة القرض من ثمنه. ومنه من خلال هذا المطلب نتطرق لأحكام الرهن الرسمي الإتفاقي والقانوني لصالح هيئات القرض والمؤسسات المالية، ومن ثم التعرض لآثاره.

### الفرع الأول

#### الرهن الرسمي الإتفاقي والقانوني لصالح هيئات القرض والمؤسسات المالية

الرهن الرسمي كضمانة للقرض العقاري فإنه ينشأ بموجب عقد رسمي كأصل عام، إلا أنه إستثناءً يجوز إنشاء رهن رسمي قانوني لصالح هيئات القرض والمؤسسات المالية لضمان هذه القروض.

#### أولاً: الرهن الرسمي العقاري الإتفاقي

ينشأ الرهن الرسمي الإتفاقي "L'hypothèque conventionnelle" تبعاً لإرادة المقترض الراغب في الحصول على القرض العقاري والجهة المانحة له وعادة ما تكون بنك أو مؤسسة مالية طبقاً للقاعدة العامة العقد شريعة المتعاقدين، وحتى ينشأ هذا الرهن لا بد من توافر شروط معينة، نتناولها في الآتي:

#### 1- الشروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي

طبقاً لنص المادة 884 من القانون المدني فإن الرهن الرسمي لبين الدائن والمدين سواء كان الراهن هو المدين أو كفيلاً عيني يلزم لانعقاده بجانب الشروط الموضوعية العامة للعقود من تراضي ومحل وسبب توافر الشكلية أو الرسمية<sup>(1)</sup>، بالإضافة إلى ذلك هناك شرط آخر متوقف على إجراء قانوني آخر ألا وهو القيد<sup>(2)</sup>.

#### أ- كتابة عقد الرهن الرسمي

تأكيداً للمبدأ العام الذي نص عليه المشرع المتعلق بالعقود التي تتضمن حقوق عقارية<sup>(3)</sup>، فإن تخلف ركن الشكلية ينتج عنه بطلان عقد الرهن بطلان مطلقاً وهذا ما نصت عليه المادة 61 من

(1) راجع: المادة 884 من القانون المدني.

(2) كمال فتحي دريس، الوجيز في العقود الخاصة "عقد الائجار- الرهن الرسمي- الرهن الحيازي"، الجزء الثاني، إصدارات مخبر التحولات القانونية الدولية وانعكاساتها على التشريع الجزائري، مطبعة منصور، الجزائر، 2022، ص 69.

(3) راجع: المادة 793 من القانون المدني والتي تنص على أنه: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>(1)</sup>، بقولها: "كل عقد موضوع شهر عقاري يجب أن يكون مفرغاً في الشكل الرسمي". بناءً على هذه النصوص القانونية حاول المشرع حماية طرفي عقد القرض المضمون برهن عقاري من خلال إفراغه في شكل رسمي حتى يتمكن المقترض من معرفة آثار الرهن كضمان من جهة ومن جهة أخرى تمكين الجهة المانحة للقرض من التثبت من أصل ملكية الراهن وأهلية تصرفه لأن عقد الرهن الرسمي يضع في يده سنداً قابل للتنفيذ في حال حلول أجل تحصيل قيمة القرض أو التأخر في دفع الأقساط في الفترات المتفق عليها.

وللإشارة فإن عقد الرهن الرسمي يختلف عن عقد القرض الذي أنشئ ضماناً له فيجب أن يستوفي عقد الرهن شروطه الشكلية والموضوعية بأن يحرر رسمياً أمام الجهة التي يحددها القانون، وتحدد فيه أركانه من أطراف الرهن (الراهن والمرتهن) وموضوع الرضا والحق المعلق عليه طبقاً للمادتين 882 و 883 من القانون المدني السابقة الذكر، والذي لا يمكن بأي حال من الأحوال تكييف عقد القرض الثابت بالكتابة على أنه عقد رهن، فعقد الرهن يكون في وثيقة مستقلة عن عقد القروض<sup>(2)</sup>.

### ب- قيد عقد الرهن الرسمي

قيد الرهن الرسمي عبارة عن إجراءات تتم على مستوى المحافظة العقارية<sup>(3)</sup> الواقع في دائرة إختصاصها العقار محل الرهن، وهو بمثابة شهر<sup>(4)</sup> الرهن وذلك من خلال التأشير على البطاقة الخاصة بالعقار المرهون<sup>(5)</sup>.

ولقد نظم المشرع ذلك بموجب المواد من 61 إلى 65 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المشار إليه أعلاه، بحيث يجب أن يتضمن القيد هوية الدائن المقترض والبنك

(1) المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، ج.ر، العدد 34، المؤرخة في 1993/05/23.

(2) Jacques Mondino, Yves Thomas, Le droit du crédit, 4ème édition, Chirat Imprimerie, France, 1992, p 107.

(3) المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية وظيفتها الأساسية حفظ العقود و مختلف الحركات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية و تعرف كذلك باسم محافظة الرهن، راجع: دليله حلالبة، دور المحافظ العقاري، مداخلة في إطار الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، يومي 27-28 أفريل 2011، ص 02.

(4) الشهر هو مجموع القواعد التي موضوعها إعلام الغير بكل التصرفات التي تقع على العقارات، ويتمثل الهدف الأساسي للشهر في ضمان المعاملات العقارية، راجع: فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 09.

(5) راجع: المادة 905 من القانون المدني.

المقرض ومقدار القرض وميعاد إستحقاقه، تعيين العقار المرهون، وحال تخلف أحد هذه البيانات فإنه يترتب عن ذلك بطلان القيد بقوة القانون ويتمسك به كل من له مصلحة في ذلك عن طريق المطالبة القضائية وهذا طبقاً للقواعد العامة<sup>(1)</sup>، وعليه في حال صدور حكم قضائي يقضي بالبطلان فإن الوسيلة الوحيدة للتصحيح هي إجراء قيد جديد، وفي حال تجديد القيد فإن البنك المقرض يكتسب مرتبته من تاريخ القيد الجديد لا القديم لأنه لا يوجد أثر رجعي للقيد.

## 2- الشروط الخاصة لانعقاد الرهن الرسمي

لقد خص المشرع الرهن الرسمي بمجموعة من الشروط الخاصة لانعقاده يمكن إنجازها فيما يلي:

### أ- أهلية الراهن المقرض

بما أن الرهن الرسمي يتم تحريره من قبل ضابط عمومي مخول له ذلك فإنه يتأكد من أهلية طرفي العقد قبل إبرامه وبالتالي فإنه لا يشكل ذلك أي إشكال من الناحية القانونية، إلا أنه يجب تحديد الأهلية اللازمة أو الكافية لإبرامه<sup>(2)</sup>، فالبنسبة للمقرض الراهن يعتبر تصرف دائر بين النفع والضرر لأنه يستفيد من جراء هذا الرهن مبلغ القرض، أما إذا كان الراهن كفيلاً عينياً الأصل تصرفه تبرع لأنه لا يتقاضى مقابل لذلك يشترط فيه أهلية التبرع (كمال الأهلية)، إلا أنه في بعض الأحيان قد يتلقى الكفيل العيني مقابل لما قدمه، وبالتالي يكون في هذه الحالة غير متبرع وبالتالي يصبح يصنف تصرفه على أنه دائر بين النفع والضرر<sup>(3)</sup>.

### ب- ملكية العقار المرهون

تنص المادة 02/884<sup>(4)</sup> من القانون المدني على ضرورة ملكية<sup>(5)</sup> العقار المرهون من قبل الراهن المقرض سواء أكان هو المقرض نفسه أو شخص آخر (الكفيل العيني)، لأن عقد الرهن الرسمي يعتبر

<sup>(1)</sup> تنص المادة 102 من القانون المدني على: "إذا كان العقد ابطلاً بطلاً مطلقاً جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ولا يزول بالإجازة".

<sup>(2)</sup> رمزي ساسي، إشهار الحق العيني العقاري، الطبعة الأولى، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2015، ص 72.

<sup>(3)</sup> أنور طلبة، شرح قانون التمويل العقاري "نشاط التمويل العقاري، اتفاق التمويل، الضمان العقاري، حقوق المستثمر، الوكيل العقاري، التنفيذ على العقار، الرقابة"، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2004، ص 08.

<sup>(4)</sup> تنص المادة رقم 2/884 من القانون المدني على: "وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالئاً العقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه".

<sup>(5)</sup> Property, as a legal social institution, has different forms in different cultures and legal systems. However, only a definition of constitutional property is common in all democratic countries. Since the state exercises eminent domain power against private property, it is pertinent to discuss the concept of private property in brief. The institution of private property has been a controversial issue with conflicting views, one completely denying the right to own private property and the other supports the holding of the private property", see: "Right To Property" on the site: [www.legalserviceindia.com](http://www.legalserviceindia.com), see it: 15/11/2020, at: 22:00.

تصرف قانوني يرتب للجهة المقرضة حق عيني تبقي على العقار يمكنه من تحصيل قيمة القرض من ثمن هذا العقار فإذا لم يكن المقرض الراهن مالكا للعقار فإن الرهن لن يرتب آثاره القانونية بإعتباره ضمائناً للقرض (التنفيذ على العقار).

غير أنه وخروجاً عن القواعد التي تقتضي ملكية العقار المرهون كما وضحنا أعلاه جعل المشرع شهادة الحياة<sup>(1)</sup> كآلية لضمان القرض، حيث مكن أصحابها من رهن العقار محل الشهادة بالرغم من أن هذه الشهادة لا يعد صاحبها مالكا للعقار، يمكن لصاحب شهادة الحياة أن يوقع رهنا عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض التي يجب أن تكون مؤسسات مالية دون الدائنين الخواص، وهذا حسب المذكرة رقم 4123 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 14/10/1991، المتعلقة بأسباب تأسيس شهادة الحياة وكيفية إعدادها وشهرها والآثار القانونية المترتبة عليها، وهذا ضمنا للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل لغرض تمويل نشاط فلاحى أو مشروع بناء على وجه الخصوص على الأراضي القابلة للتعمير<sup>(2)</sup>.

فالحائز المتحصل على سند حياة عامله المشرع معاملة المالك الذي يجوز سند ملكية مشهر، حيث تنص المادة 43 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم، على ما يلي: "... يحق لمن يجوز قانونيا شهادة الحياة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك".

وهذا ما تم تأكيده بموجب المادة 44 من نفس القانون والتي ورد فيها: "يمكن الحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ينطبق على العقاري الذي ذكر في شهادة الحياة ويكون ذلك ضمنا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد".

(1) نظراً لاتساع رقعة مساحة الأراضي التي لم تمسحها عملية المسح العقاري، وبغرض تسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة و تكوين سجل عقاري، لجأ المشرع إلى استحداث سند حيازي يسمى "شهادة الحياة"، فكل من يمارس حياة مستمرة وهادئة وعلنية على أرض ملكية خاصة، لم تحر عقودها وغير ممسوحة، له أن يحصل على شهادة الحياة وفقاً للشروط والإجراءات المنصوص عليها في التشريع، وهذا وفقاً لنص المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، ج.ر، العدد 55، المؤرخة في 27/09/1995.

ومن خلال المادة أعلاه يتضح لنا أن شهادة الحياة عبارة عن سند صادر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي لصالح الأشخاص الحائز للقطع الأرضية التي لم تحر عقود ملكيتها الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 17/07/1991، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها المحددة بموجب المادة 39 أعلاه، ج.ر، العدد 36، المؤرخة في 31/07/1991.

(2) المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 14/10/1991، تتعلق بتأسيس شهادة الحياة وكيفية إعدادها والآثار المترتبة عليها، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية (غير منشورة).

غير أنه في حقيقة الأمر هذه الشهادة من الناحية العملية واجهت صعوبات جعلت منها آلية محدودة لضمان القروض من خلال الإشكالات التي وقعت أثناء التنفيذ على هذه العقارات نذكر على سبيل المثال في حالة وفاة المدين المقترض ولم يتم مباشرة إجراءات نقل الحيازة للورثة من قبلهم في الأجل المحدد قانوناً<sup>(1)</sup> يصعب على البنك المانح للقرض توجيه إعدارات التسديد، كذلك صعوبة مباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني على العقار محل الحيازة، بالإضافة إلى حالة ظهور المالك الحقيقي للعقار محل الحيازة الذي خول المشرع له:

- رفع دعوى جزائية ضد الحائز بموجب المادة 46 من قانون التوجيه العقاري،
- الطعن في مشروعية شهادة الحيازة،
- دعوى إلغاء قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي القاضي بتسليم شهادة الحيازة،
- دعوى إبطال التصرفات الواردة على العقار من طرف الحائز<sup>(2)</sup>.

ومن خلال الأساس القانوني لرهن ملك الغير الذي تناولناه أعلاه كان لزاما علينا التطرق لبعض أهم الصور التي لها علاقة بملكية العقار المرهون وهي:

### ب- 1 رهن ملك الغير

لا يوجد نص خاص في القانون المدني يقرر صحة رهن ملك الغير كضمان للقرض على عكس بيع ملك الغير الذي جعله قابل للإبطال لصالح المشتري وعدم نفاذه بالنسبة للمالك الحقيقي إلا بعد إقراره<sup>3</sup>، ومن الناحية العملية لا مجال لرهن ملك الغير لأن الشكلية المتطلبية في عقد الرهن الرسمي تقف عائقاً أما تصور وجود رهن لملك الغير، إذ أن إجراءات التسجيل لا تسمح للغير برهن المال في هذه الحالة.

(1) راجع: المادة 42 من القانون 25/90 المعدل والمتمم.

(2) عائشة طيب، شهادة الحيازة كألية لضمان القروض البنكية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، الصادرة عن المركز الجامعي بتبياسة، الجزائر، 2021/06/30 ص 196.

(3) أحمد راضي كعيم الشّمري، الأفضلية عند التزاحم في نطاق عقد الرهن الرسمي، الطبعة الأولى، المركز العربي، مصر، 2019، ص 276.

وما يؤكد الطرح أعلاه نص المادة 02/884 من القانون المدني السابق بيانها والتي تشترط ملكية العقار المرهون بالنسبة للراهن، وبالتالي يعتبر الرهن باطلاً حتى لو أقره المالك الحقيقي، وبما أن البطلان مطلق فيجوز لكل ذي مصلحة التمسك به<sup>(1)</sup>.

## ب- 2 رهن المال المستقبلي

المقصود برهن المال المستقبلي وقوع الرهن على شيء لا يملكه الراهن ولكنه مع ذلك يرهنه لاعتقاده بأنه سيملكه مستقبلاً بطريقة ما<sup>(2)</sup>.

وبما أن القانون المدني لم ينص على منع رهن المال المستقبلي رهنًا رسميًا، ذلك يفيد بجوازه وفقًا للقواعد العامة، حيث الأصل في الأشياء الإباحة مالم ينص القانون على خلاف ذلك، وهذا على خلاف ما اتجهت نحوه بعض التشريعات المقارنة من بينها المشرع المصري الذي نص صراحة على عدم جواز رهن المال المستقبلي في نص المادة 1033 من القانون المدني المصري، حيث جاء فيها: "يقع باطلاً رهن المال المستقبل"، إلا أن بعض الفقهاء انتقدوا هذا النص لأنه ليس عامًا كما توحى صياغة المشرع، لأنه توجد نصوص أخرى تعطي أحكاماً مختلفة لرهن المال المستقبلي غير البطلان المطلق فهذا إستثناء على الأصل العام في صحة التصرفات الواقعة على المال المستقبلي وهذا راجع للقاعدة العامة التي تقرر جواز أن يكون محل الإلتزام شيئاً مستقبلاً، وتبعاً لذلك يرى هؤلاء الفقهاء أن رهن المال المستقبلي في الأصل صحيحاً بإستثناء بعض الحالات الخاصة التي تتعارض فيها طبيعتها وطبيعة الرهن، من بينها رهن التركة المستقبلية<sup>(3)</sup>، وإذا كان غير معين لأنه رهن عام وليس رهن مال مستقبلي<sup>(4)</sup>.

وبالرجوع لنص المادة 92 من القانون المدني الجزائري نجد أنها تنص على أنه: "يجوز أن يكون محل الإلتزام شيئاً مستقبلاً ومحققاً".

<sup>(1)</sup> جلول محدة، محاضرات محكمة في الرهن الرسمي العقاري، ملقاة على طلبة سنة أولى ماستر عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، الجزائر، ص 7.

<sup>(2)</sup> نصر رمضان سعد الله حربي، حكم رهن المال المستقبل "دراسة مقارنة بين القانون المصري والقانون الفرنسي والفقهاء الاسلامي"، مجلة البحوث الفقهية والقانونية، المجلد 36، العدد 02، الصادرة عن جامعة الأزهر، مصر، أبريل 2021، ص 189.

<sup>(3)</sup> للإشارة التركة هي مجموع ما للإنسان من حقوق وما عليه من ديون وقت موته، فإذا كان الإنسان على قيد الحياة فهذا المجموع من الحقوق والديون منظوراً إليه وقت الموت هو تركته المستقبلية، راجع: هاني الطعيمات، فقه الأحوال الشخصية في الميراث والوصية، الطبعة الأولى، دار الشروق، الأردن، 2007، ص 44.

<sup>(4)</sup> سمير تناغو عبد السيد، التأمينات الشخصية والعينية" الكفالة- الرهن الرسمي- حق الإختصاص- الرهن الحيازي- حقوق الإمتياز"، منشأة المعارف، مصر، 1997، ص 44، 45.

غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة يعد باطلاً ولو كان برضاه..."، وكذلك المادة 884 من نفس القانون التي تشترط ملكية العقار المرهون وإلا اعتبر رهناً ملك الغير كما أشرنا إليه سابقاً، كما أن رهن المال المستقبلي يتنافى مع مبدأ تخصيص<sup>(1)</sup> الرهن الذي سنتناوله لاحقاً أي أنه يجب أن يكون معيناً أو قابلاً للتعين.

ومنه نستنتج أن رهن المال المستقبلي لا يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً إلا في حال توافر بعض الاعتبارات الأخرى وهي:

- عدم التخصيص الذي يشترط التعيين الدقيق والكافي للعقار المرهون.
  - عدم توفر شرط إنعقاد وصحة الرهن الرسمي وهي تملك العقار محل الرهن.
  - كون المال تركة مستقبلية أو رهن عام لا تخصيص فيه أو رهن ملك الغير.
- وفي هذا الصدد نجد كذلك أن المشرع السعودي كان يحضر رهن المال المستقبلي وذلك بموجب المادة الثانية من نظام الرهن التجاري السعودي الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم 75 سنة 2003، حيث ورد فيها: "لا يصح رهن المال المستقبلي..."، إلا أنه في سنة 2018 تم تعديل هذه المادة بموجب المرسوم الملكي رقم 86 وأصبح يجيز رهن المال المستقبلي بموجب المادة الأولى منه بنصها: "المال المستقبلي هو: أصول محتملة الوجود، أو موجودة لم يمتلك الراهن لها عند إنعقاد عقد الرهن، كالأصول المتعاقدة على إنشائها، أو الأصول المنقولة قيد الإنشاء، والأصول التي لم تكن لها صفة المنقول وقت الرهن"، وذلك بتوافر شرطين نص عليهما في المادة 09 من ذات القانون وهما:

- أن يكون وجود المال المستقبلي متوقعاً من الراهن والمرتهن.
  - أن يمتلكه الراهن قبل حلول أجل الدين المضمون<sup>(2)</sup>.
- يتضح مما سبق أن المشرع السعودي على خلاف المشرع الجزائري نص على جواز رهن المال المستقبلي بصفة مباشرة وحدد شروط الأخذ به وهذا توسيعاً لمجال الرهن وكذا تسهياً لعملية الحصول على القرض العقاري.

(1) راجع: المادة 886 من القانون المدني.

(2) أحمد بن مزيد بن حامد الحربي، الأحكام المستحدثة في المال المرهون في نظام الرهن التجاري السعودي الجديد، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 12، العدد 02، الصادرة عن جامعة حسينية بن بوعلوي بالشلف، الجزائر، 2020، ص ص 186، 187.

## ب- 3 رهن المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي

في بعض الأحيان قد ينعقد الرهن ويقيد لكن قبل حلول أجل الدين تزول ملكية الراهن بأثر رجعي كأن يفسخ العقد الرامي لنقل الملكية أو يبطل أو يلغى فتزول بذلك ملكية الراهن بأثر رجعي ونصبح أمام حالة مشابهة لرهن ملك الغير، إلا أن المشرع قرر حكمًا مخالفًا طبقًا لنص المادة 885 من القانون المدني، بحيث جعل الرهن الصادر من المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي صحيحًا لصالح المرتهن متى كان حسن النية، أي لا يعلم وقت إبرام الرهن بسبب الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء<sup>(1)</sup>، وعليه يشترط أن يتم قيد الرهن قبل التأشير بالدعوى الخاصة بالفسخ أو البطلان أو الإلغاء، لأنه بمجرد التأشير ينتفي حسن نية الدائن المرتهن.

إذن القول ببقاء الرهن قائمًا يعني إستعمال الدائن المرتهن لحقه في التبعية والأفضلية، أي يستطيع البنك التنفيذ على العقار المرهون وحتى إن رجع للمالك الأصلي، ويبقى هذا الأخير أن يتخلص من آثار الرهن بإثبات سوء نية المرتهن.

## ب- 4 رهن العقار المملوك على الشيوع

عندما تكون هناك ملكية شائعة، يكون للعديد من الأشخاص نفس الحقوق في على نفس العقار، وبالتالي تثبت الملكية لعدة ملاك دون أن يختص كل منهم بجزء مفرز، بالتالي يكون لكل شريك حق ملكية عقارية يتعلق بحصة غير مقسمة<sup>(2)</sup>.

يتم رهن العقار المشاع<sup>(3)</sup> من جميع الشركاء، كما قد يتم من شريك واحد، فإذا تم من جميع الشركاء يبقى الرهن نافذًا على العقار مهما كانت نتيجة القسمة أو بعد بيعه لتعذر قسمته، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 01/890 من القانون المدني.

كما أكدت المادة 2/890 من نفس القانون على جواز رهن الشريك حصته الشائعة أو جزء مفرز من العقار الشائع، ليبقى للرهن الصادر بالإجماع أفضلية على رهن الشريك منفردا ولو كان قيده

(1) راجع: المادة 885 من القانون المدني.

(2) "Lorsqu'il y a indivision, plusieurs personnes ont des droits identiques sur un même bien, L'indivision n'ayant pas la personnalité morale chacun des Co indivisaires à un droit réel propriété qui porte sur une quote-part indivise", voir: Dominique Le geais, Sûretés et garanties du crédit, France Quercy, France, 1996, p246.

(3) بالرجوع لنص المادة 713 من القانون المدني، نجد أن المشرع عرف الملكية الشائعة بقولها: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئًا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقيم الدليل على غير ذلك"، وما يلاحظ من خلال هذه المادة وقوع المشرع في خطأ صياغة هذه المادة وبالتحديد مصطلح "مقررة"، حيث كان من الأجدر استخدام مصطلح "مفرزة"، وعليه يمكن القول أن الشيوع حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني.



بعد قيد هذا الأخير<sup>(1)</sup>، وإذا كان البنك المقرض لا يعلم بحالة الشيوخ على هذا الجزء فيجوز له طلب إبطال الرهن لوقوعه في الغلط، أما في الحالة العكسية يبقى الرهن صحيحاً لأنه صادر من المالك لكن ذلك متوقف على حصول القسمة<sup>(2)</sup>.

للإشارة من الناحية العملية لا يتصور وقوع مثل هذه الحالة، ذلك على إعتبار أن التصرفات القانونية المنشئة لحقوق عينية تستوجب الشكل الرسمي الذي لا يقوم به الضابط العمومي إلا بعد التأكد من السند الذي يثبت ملكيته لجزء مفرز، إنما يتصور ذلك بالنسبة للمنقولات فقط لأن حيازة المنقول تعتبر سند للملكية طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني.

أما رهن الشريك للعقار الشائع ككل صحيحاً بالنسبة لحصة الشريك ولا يكون نافذاً في مواجهة الشركاء الآخرين بل يظل متوقف على القسمة، وعليه إذا آل العقار المرهون للمقترض الرهن سواء نتيجة القسمة أو نتيجة بيع العقار لاستحالة القسمة فإن البنك المقرض في هذه الحالة يحتفظ بنفس مرتبته التي كسبها من القيد الأول، أما إذا حصل الرهن المقترض على جزء مفرزاً فإن الرهن ينحصر في هذا الجزء<sup>(3)</sup> وبالتالي يسقط أجل سداد القرض بسبب إضعاف التأمين ما لم يقدم تأمين إضافي.

### ج- تخصيص العقار والقرض المضمون

يشتمل هذا الشرط المال المرهون ألا وهو العقار والدين المضمون المتمثل في القرض العقاري<sup>(4)</sup>، وعليه سنحاول من خلال الآتي بيانه تحديد هذين العنصرين.

#### ج-1 تخصيص المال المرهون (العقار محل الرهن)

تنص المادة 940 من القانون المدني على أنه: "لا يجوز أخذ حق التخصيص إلا على عقار أو عقارات معينة مملوكة للمدين وقت قيد هذا الحق وجائز بيعها بالمزاد العلني"، وبالتالي نفهم من نص هذه المادة أن المال المرهون يجب أن تتوافر فيه الشروط التالية:

(1) بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا "دراسة مقارنة"، دار هومة، الجزائر، 2016، ص ص 190، 191.

(2) زكريا سرايش، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية "كتاب مدعم بالفقه الإسلامي"، دار بلقيس، الجزائر، 2017، ص 64.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية"، المجلد 08، دار إحياء التراث العربي، لبنان، دون سنة نشر، ص 878.

(4) Paulette Bauvert, Nicole Siret, Relations juridiques, Imprimerie IFC, France, 2003, P 432.

**- أن يكون عقاراً بطبيعته:**

لا يرد الرهن الرسمي إلا على عقار مالم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك، لأن كل التصرفات الواردة على العقار كما أشرنا سابقاً تخضع لإجبارية الشهر، وبالتالي فالعقار المرهون يبقى في يد المقرض الراهن والاكتفاء بقيد الرهن لإعلان الغير بما ورد على هذا العقار من حق عيني تبعي<sup>(1)</sup>.

**- أن يكون مما يجوز التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني:**

على إعتبار الغرض الأساسي من الرهن هو تمكين البنك المقرض من التنفيذ على العقار المرهون<sup>(2)</sup>، بالتالي يجب أن لا يكون من العقارات المملوكة ملكية عامة<sup>(3)</sup> أو العقارات الموقوفة، كما لا يجوز أيضاً رهن حق الارتفاق مستقلاً عن العقار المرتفق<sup>(4)</sup> لأنه لا يمكن بيعه بصفة مستقلة.

**- أن يكون العقار معيناً تعيناً دقيقاً:**

أوجب المشرع أن يكون العقار المرهون معيناً، ولم يكتفي بما تقرره القواعد العامة من الاكتفاء في محل الإلتزام بأن يكون قابلاً للتعين ويجوز أن يكون تعينه بالنوع فقط، بل أوجب أن يكون العقار المرهون معيناً في عقد الرهن ذاته، وأن يكون تعينه بالذات تعيناً دقيقاً إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلاً<sup>(5)</sup>.

وبالتالي نفهم مما سبق يجب توافر شرطين في تعيين العقار، الشرط الأول يتمثل في تعيين العقار المرهون في عقد الرهن ذاته، ومقتضى ذلك وجوب تعاصر التعيين مع عملية إبرام العقد، وهذا الشرط لا يغير من كون المشرع أجاز صراحة أن يرد تعيين العقار المرهون في عقد رسمي لاحق، فالواقع أنه إذا أفرغ الرهن في عقد رسمي لم يتضمن تعيناً للعقار المرهون، ثم حصل هذا التعيين في عقد لاحق، فإن الرهن لا يسري إلا من تاريخ تحرير العقد اللاحق، أما الشرط الثاني مفاده وجوب تعيين العقار بالذات تعيناً دقيقاً، أي بيان أوصافه التي تميزه عن غيره من العقارات، ويتم هذا التعيين ببيان طبيعة هذا العقار

(1) راجع: المادة 01/886 من القانون المدني.

(2) راجع: المادة 01/886 من نفس القانون.

(3) عرفت المادة 688 من نفس القانون الأملاك العامة بقولها: "تعتبر أملاكاً للدولة العقارات والمنقولات التي تختص بالفعل أو بمقتضى نص قانون لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية...".

(4) الارتفاق هو حق عيني أصلي، مفاده حق مقرر على عقار يسمى العقار الخادم أو المرتفق، لفائدة عقار آخر يطلق عليه العقار المخدوم أو المرتفق به بملكه شخصاً آخر، وذلك بهدف تحقيق منفعة عينية للعقار المرتفق به بغض النظر عن شخص المالك، راجع: سوار محمد وحيد الدين، الحقوق العينية الأصلية (أسباب كسب الملكية)، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1994، ص 429 والمادة 867 وما يليها من القانون المدني.

(5) راجع: المادة 02/886 من القانون المدني.

وموقعه، وهذا التعيين لا يمس العقار فقط بل يمتد إلى الملحقات الخاصة به التي تعتبر عقارات بحكم القانون والتي جاء النص عليها في المادة 887 من القانون المدني<sup>(1)</sup>.

ولالإشارة فيما يخص إشتراط تعيين العقار المرهون تعييناً دقيقاً لا يحول دون رهن حصة في عقار شائع كما سبق وأشرنا أعلاه، ذلك أنه يمكن تعيين هذه الحصة تعييناً دقيقاً ببيان قدرها الثلث أو الربع مثلاً، وتعيين العقار الشائع ذاته الذى يحوى هذه الحصة.

ومن خلال ما تم توضيحه يتبين لنا أن المشرع كانت غايته من التشديد في مسألة التعيين تحدف أساساً إلى مساعدة كلاً من المقرض والمقترض على تحديد قيمة العقار المرهون، فتحديد هذه القيمة ضروري حتى يضمن البنك المقرض كفايتها للوفاء بقيمة القرض الممنوح، وحتى لا يقوم الراهن المقترض برهن ما تزيد قيمته على مبلغ دينه.

كذلك تعيين العقار المرهون تعييناً دقيقاً، يمكن الغير الذى قد يرغب في التعامل مع الراهن المقترض، من تمييز العقار المرهون عن العقارات الأخرى المملوكة للراهن التي لا يثقلها رهن، فلا يختلط الأمر عليهم.

## ج-2 القرض المضمون

إنطلاقاً من نص المادة 891 من القانون المدني يجوز أن يترتب الرهن ضمناً لدين معلق على شرط أو دين مستقبلي أو دين احتمالي، وتطبيقاً لذلك، يجوز أن يكون الرهن ضمناً لاعتماد مفتوح، حيث نكون بصدد دين مستقبلي، أو لفتح حساب جارٍ ونكون بصدد دين احتمالي، وأياً كان وصف الدين، يشترط لصحة الرهن أن يتحدد في عقد الرهن مصدر الدين المضمون، ومقداره أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين، وإلا كان عقد الرهن باطلاً لعدم التخصيص من حيث الدين المضمون.

إذن يمكن القول إن غالبية عقود الرهن الرسمية الضامنة للقروض العقارية، التي تبرمها البنوك مع مدينيها أو كفلائها، إذا لم تتضمن تحديد القرض المضمون بالرهن تحديداً دقيقاً بالمعنى السابق، تكون من الناحية القانونية عقوداً منعدمة، وبالتالي يحق للراهن المقترض الاستفادة من ذلك، وفي المقابل يتعين على البنوك، تحري الدقة عند صياغة عقود الرهن، حتى لا تضيع ضمانات مهمة مقررة لمصلحتهم.

(1) تنص المادة 887 من القانون المدني على: "يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقاراً، ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود على المالك، ما لم يتفق على غير ذلك، مع عدم الإخلال بامتياز المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين المنصوص عليها قانوناً".

## ثانيا: الرهن القانوني لصالح هيئات القرض والمؤسسات المالية

بالإضافة إلى الرهن الرسمي الإتفاقي، يجوز ترتيب رهن قانوني لصالح البنوك والمؤسسات المالية، والذي ينشأ بموجب نص القانون ويتم تقريره عادة على حسب مكانة البنك والمؤسسة المالية إما لأنها تستحق حماية خاصة أو إذا تعلق الأمر ببيئة عامة يقتضي الواقع العملي منحها بعض السلطات المتميزة<sup>(1)</sup>، وهذا ما جاء به المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية الأخرى<sup>(2)</sup>، في نص المادة الأولى منه.

ومن خلال هذا النص يتضح أن جوهر الرهن الرسمي القانوني هو صفة المرتهن الذي قد يكون بنكا أو مؤسسة مالية.

وبالأساس تم تجسيد هذا المبدأ بموجب المادة 179 من القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض الملغى السابق ذكره، ثم تولى عليه المشرع بإلغاء هذا القانون، غير أن هذا التخلي لم يدم طويلاً وذلك بصدور قانون رقم 11/02 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 الذي أقر من جديد أحقية البنوك والمؤسسات المالية بالرهن الرسمي القانوني بموجب المادة 96<sup>(3)</sup> منه، والتي تم تعديلها أيضاً في القانون رقم 16/05<sup>(4)</sup> المتضمن قانون المالية لسنة 2006 التي أضافت هيئة جديدة تستفيد من الرهن الرسمي القانوني ألا وهي صندوق ضمان الصفقات العمومية<sup>(5)</sup>.

وهذا النوع من الرهن يستند في تسجيله على إتفاقية عقد القرض المسبقة بين البنك المانح للقرض العقاري والمقترض وهذا ما جاءت به المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 السالف الذكر المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 2006، حيث أن المشرع لم يكن يشترط وجود مثل هاته الإتفاقية قبل سنة 2003 مع مراعاة أحكام المادة 93 من المرسوم رقم 36/76 السالف الذكر.

(1) نجاة بوساحة، الرهن القانوني للمؤسس للبنوك والمؤسسات المالية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02، الصادرة عن جامعة حمة لخضر بالوادي، الجزائر، 01/06/2016، ص 40.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 03/04/2006، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية الأخرى، ج.ر، العدد 21، المؤرخة في 05/04/2006.

(3) القانون رقم 11/02 المؤرخ في 24/12/2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج.ر، العدد 86، 24/12/2002.

(4) القانون رقم 16/05 المؤرخ في 31/12/2005، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج.ر، العدد 85، المؤرخة في 31/12/2005.

(5) صندوق ضمان الصفقات العمومية باختصار - ص ص ص ع - مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98/67 المؤرخ في 21 /02/ 1998 كجزء من برنامج الإصلاحات الاقتصادية الذي بادرت به الدولة من أجل التغلب على الصعوبات التي كانت تواجه المتعاملين الإقتصاديين المستفيدين من صفقات عمومية إذ تمثلت مهامه في تسهيل تنفيذ إنجاز المشاريع الخاصة بالتجهيزات العمومية، متاحة على الرابط الرسمي لصندوق ضمان الصفقات العمومية: <http://www.cgmp.dz/index.php/ar>، تاريخ آخر اطلاق 2020/12/15، ساعة الإطلاع 20:00.

سبق وأشرنا أن هذا الرهن مقرر للبنوك والمؤسسات المالية لحماية مصلحة قانونية خاصة بها، أي بمعنى عدم إشتراط وجود إتفاقية قرض مسبقة المهم وجود دين في ذمة المدين لصالح هذه الهيئات مهما كان مصدر هذا الدين، وهذا ما يتنافى مع الغرض من الرهن القانوني لفائدة هذه المؤسسات.

ومنه نفهم أن الرهن القانوني لصالح البنك والهيئات المالية بعد سنة 2003 يجب أن يستند إلى إتفاقية عقد القرض المسبقة تحت طائلة بطلان إجراء قيد الرهن لصالح هذه المؤسسات، وهذا ما خلص إليه أيضاً القرار رقم 049683 الصادر عن مجلس الدولة المؤرخ في 31 ديسمبر 2009<sup>(1)</sup>.

غير أنه وفي سنة 2012 أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية التعليمية رقم 09296 المؤرخة في 2012/09/12، الموجهة إلى مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري والمفتشين الجهويين لأموال والحفظ العقاري، والتي تتضمن كيفية تسجيل وشطب الرهن القانوني المعد من طرف الهيئات والمؤسسات المالية، حيث ورد فيها أن التأمين العيني المؤسس بأحكام المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 التي وضحتها أعلاه، يخول للممثل المؤهل للبنك أو المؤسسة المالية في إطار منح القروض صفة المحرر تسمح له بتحرير بنفسه جدول قيد الرهن القانوني وإيداعه في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً من أجل إتمام إجراءات الإشهار العقاري<sup>(2)</sup>.

وأضافت التعليمية أعلاه أنه بتفحص قانون التسجيل المذكور آنفا المعدل والمتمم أنه لا يوجد أي حكم يلزم إخضاع جدول قيد الرهن لإجراءات التسجيل تبقى فقط العقود الموثقة المتضمنة الرهن الإتفاقي خاضعة إجبارياً لإجراءات التسجيل، كما وضحنا سابقاً في جزئية الرهن الإتفاقي أعلاه، وعليه فإن المحافظين العقاريين غير ملزمين بإشتراط استكمال إجراءات التسجيل المسبق لجدول الرهن القانوني قبل تنفيذ إجراءات قيده، أما فيما يتعلق بكيفية شطبه تخضع لنفس المبادئ التي تنظم عملية قيدها، وبالتالي يمكن أن تقوم بها الجهة المؤهلة لإعداد جدول قيد الرهن<sup>(3)</sup> ومتابعة تنفيذه.

<sup>(1)</sup> ورد في القرار رقم 049683 المؤرخ في 31/12/2009، الصادر عن الغرفة الإدارية بمجلس الدولة: "لا يشترط القانون قبل سنة 2003، لصحة عقد الرهن وجود إتفاقية قرض مسبقة بين البنك وزبونه.

لا يؤسس إلغاء إجراءات الرهن إلا على أخطاء يرتكبها المحافظ العقاري أو على سبق شهر سند متعارض مع السند محل الرهن"، متاح على الموقع الرسمي لمجلس الدولة: <https://www.conseildetat.dz/ar>، تاريخ آخر اطلاع 2021/12/10، ساعة الإطلاع 20:30.

<sup>(2)</sup> راجع: التعليمية الوطنية رقم 09296 المؤرخة في 2012/09/12 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بكيفية تسجيل وشطب الرهن القانوني المعد من طرف الهيئات والمؤسسات المالية (غير منشورة)، مرفقة بالملحق رقم 01.

<sup>(3)</sup> راجع: نفس الملحق، ص 03.

## الفرع الثاني

## آثار الرهن الرسمي

سنوضح في هذا المطلب آثار الرهن بالنسبة لطرفيه؛ الراهن المقترض والمرتهن المقرض، ثم آثاره تجاه الغير، وأخيراً آثار قيده.

## أولاً: آثار الرهن بالنسبة لأطرافه

يعتبر الرهن من العقود الملزمة لجانب واحد وهو الراهن المقترض، وبالتالي فإن المقترض هو الطرف الذي يقع على عاتقه إلتزامات وبالمقابل حقوق، أما المرتهن المقرض فإنه بمقتضى عقد الرهن يصبح صاحب حق عيني تبعي، وهذا ما سنتناوله بشيءٍ من التفصيل.

## 1- الآثار بالنسبة للمقترض

بمجرد إنعقاد الرهن الرسمي صحيحاً بتوافر شروطه كما وضعنا سابقاً فإنه يرتب إلتزامات في ذمة المقترض الراهن، مع بقاء جملة من السلطات، لهذا سنتطرق لإلتزامات المقترض الراهن، وكذا سلطاته في الآتي:

## أ- إلتزامات المقترض

يلتزم الراهن المقترض بمقتضى عقد الرهن الرسمي بضمان سلامة الرهن، وكذلك ضمان هلاك العقارات أو تلفه.

## أ- 1 الإلتزام بسلامة الرهن

نصت المادة 898 من القانون على ضمان سلامة الرهن بقولها: "يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنها إنقاص ضمانه إنقاصاً كبيراً...".

ومضمون الإلتزام بسلامة الرهن هو ضمان عدم التعرض وضمان الإستحقاق، وعلى ذلك فهو يلتزم بالامتناع شخصياً عن كل تعرض مادي أو قانوني، أي كل عمل سلبي أو إيجابي من شأنه إنقاص الضمان الذي يحوله الرهن للبنك المقرض، كما يلتزم بالإضافة إلى ذلك بدفع التعرض القانوني الصادر من الغير<sup>(1)</sup>.

(1) نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، (الرهن الرسمي، حق الإختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الإمتياز، الكفالة)، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007،

وعليه إذا وقع إخلال بهذا الإلتزام من قبل الراهن المقترض فإنه يكون للبنك المقرض طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني الحق في المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب ذلك، والضرر الناتج عن هذا الإخلال يكون في صورتين؛ الأولى إضعاف التأمين، والثانية زواله بصفة نهائية، وهذا ما يهدد البنك المقرض بعدم التمكن من تحصيل قيمة القرض، وتبعاً لذلك نجد أن المشرع جعل جزاء هذا الإخلال إما تقديم تأمينات إضافية تضمن تحصيل قيمة القرض من طرف البنك أو سقوط أجل سداد القرض ويصبح حال الأداء فوراً طبقاً لنص المادة 211 من القانون المدني كما سبق وأشرنا إليها.

## أ- 2 الإلتزام بسلامة العقار من الهلاك أو التلف

في حال هلاك العقار المرهون أو تلفه فإننا نكون بصدد أحد الحالات التالية:

- إذا هلك العقار المرهون بخطأ من الراهن المقترض فإن الخيار يثبت للبنك المرتهن، إما إسقاط الأجل والمطالبة بقيمة القرض حالاً أو المطالبة بتأمين آخر إضافي<sup>(1)</sup>.
- إن كان الهلاك راجع لسبب أجنبي، ولم يقبل الدائن بقاء الدين بدون تأمين يكون للمقترض الراهن، إما تقديم تأميناً آخر كافي للوفاء بقيمة القرض، أو يوفي القرض فوراً قبل حلول الأجل<sup>(2)</sup>.
- وفي جميع الأحوال إذا كان من شأن الأعمال الواقعة من شأنها تعريض العقار المرهون للتلف أو الهلاك أو جعله غير كافٍ للضمان، كان للبنك المرتهن أن يطلب من القاضي وقف هذه الأعمال والأمر باتخاذ الوسائل الضرورية التي من شأنها منع وقوع الضرر<sup>(3)</sup>.
- وأضافت المادة 900 من القانون المدني في حال هلاك العقار المرهون أو تلفه لأي سبب كان، انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو الثمن المقرر مقابل نزع الملكي من أجل المنفعة العامة<sup>(4)</sup>.

(1) راجع: المادة 01/899 من القانون المدني.

(2) راجع: المادة 02/899 من نفس القانون.

(3) راجع: المادة 03/899 من نفس القانون.

(4) يعد نزع الملكة من أجل المنفعة العمومية إجراء استثنائي من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبراً عنه أو طواعية لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، وقرار نزع الملكية للمنفعة العمومية يعتبر عملاً إدارياً تتولاه السلطة التنفيذية طبقاً للقانون الذي يحدد الشخص العام المسؤول باتخاذ إجراءات نقل ملكية العقارات للجهة المعنية، راجع: وجدي شفيق فرج، المفيد في نزع الملكية للمنفعة العامة، يونيتد للإصدارات القانونية، مصر، 2014، ص 33.

## أ- 3 إلتزام المقترض الراهن بدفع نفقات العقد

تكون نفقات عقد الرهن الرسمي على عاتق الراهن المقترض إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 02/883 من القانون المدني، وكذلك مصاريف القيد والتجديد والشطب، وعليه يجوز أن يتفق الطرفان أن يتحمل المقترض والبنك المقرض النفقات مناصفة أو يتحملها البنك ككل.

## ب- حقوق المقترض الراهن

إن أهم آثار الرهن الرسمي العقاري بقاء حيازة العقار المرهون في يد الراهن المقترض، حيث يستمر هذا الأخير بعد إبرام عقد الرهن بممارسة كل سلطات المالك من إستعمال واستغلال وتصرف، إلا أن هذه السلطات غير مطلقة، بحيث ترد عليها قيود في حال ما إذا كانت تنطوي على تصرفات من شأنها التأثير على حقوق البنك المرتهن (إضعاف التأمينات)، وعليه فإن أهم سلطات الراهن تتمثل في:

## ب- 1 حق الراهن المقترض في التصرف في العقار

لقد خول المشرع للمقترض حق التصرف في العقار المرهون المقدم كضمان للقرض العقاري، فقد يكون هذا التصرف مادي أو قانوني؛ فبالنسبة للتصرف المادي يتعلق بإلتزام المقترض بالسلامة، حيث يحق له القيام بجميع التصرفات المادية كالبناء والترميم والتوسيع... إلخ، كذلك هو الشأن بالنسبة للتصرفات القانونية كالبيع والهبة أو ترتيب حق عيني كالانتفاع... إلخ، وذلك تطبيقاً لما ورد في نص المادة 894 من القانون المدني، غير أن هذه المادة وضعت قيداً على هذه التصرفات، حيث يجب ألا تؤثر هذه التصرفات في حق الدائن المرتهن، أي كل تصرف من شأنه إضعاف الضمان والذي يترتب عليه سقوط أجل تسديد القرض كما سبق ووضحنا ذلك.

غير أن الإشكال المطروح في هذا الشأن يتعلق بالشرط المانع من التصرف بإعتباره وسيلة لتعزيز الضمان، وهو قيد إتفاقي يرد على حق الملكية أوردته أغلب التشريعات الحديثة، غير أنه بالرجوع للقانون المدني نجد أن المشرع الجزائري أغفل التعرض لهذا الشرط شأنه شأن المشرع الفرنسي، إلا أن القضاء الفرنسي مسايمة منه للتطورات الحاصلة في المجال الإئتماني واستجابةً للظروف العملية اعترف بهذا الشرط في النصف الثاني من القرن الماضي واشترط لصحته أن يكون الباعث مشروعاً ولمدة معقولة<sup>(1)</sup>.

(1) سليمان بن الشريف، التفاضل بين وسائل الضمان، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون، العدد 35، الصادرة عن جامعة باجي مختار بعنابة، الجزائر، سبتمبر



والأمر نفسه بالنسبة للقضاء المصري، في ظل القانون القديم، سار على ما إنتهى إليه القضاء الفرنسي، ثم قنن القانون المصري الحالي ما كان يجري عليه القضاء في هذا الشأن، وذلك يتجسد في المادة 823 و824 من القانون المدني، حيث أقر فيهما المشرع المصري أنه إذا تضمن العقد أو الوصية شرطاً يقضي بمنع التصرف في مال، فلا يصح هذا الشرط ما لم يكن مبنياً على باعث مشروع، ومقصوراً على مدة معقولة، ويكون الباعث مشروعاً متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعاً<sup>(1)</sup> للمتصرف أو المتصرف إليه أو الغير والمدة المعقولة يجوز أن تستغرق مدى حياة<sup>(2)</sup> المتصرف أو المتصرف إليه أو الغير وإذا كان شرط المنع من التصرف الوارد في العقد أو الوصية صحيحاً فكل تصرف مخالف له يقع باطلاً<sup>(3)</sup>.

وبالرغم من الإقرار الصريح لبعض التشريعات جواز هذا الشرط إلا أن الفقهاء اختلفوا في حول هذه المسألة فمنهم من يؤيد جواز هذا الشرط في حدود ما رسي عليه القضاء الفرنسي، ومنهم من دعى إلى بطلان هذا الشرط سواء كان مؤقت أو دائم وذلك بإعتبار هذا الشرط مخالف للنظام العام وعدم وفعاليته خاصة في ظل وجود ضمانات أخرى من شأنها حماية المصالح التي يسعى الشرط لحمايتها مستندين في ذلك على متطلبات النظام الإقتصادي الذي يقوم على حرية تداول الأموال<sup>(4)</sup>.

أما الإتجاه الثالث فقد ذهب إلى صحة شرط منع المؤقت الذي يهدف إلى حماية مصلحة المشتري أو الغير، وإلى بطلان الشرط الذي يهدف إلى حماية مصلحة المشتري عليه سواء أكان مؤقت أو مؤقت<sup>(5)</sup>.

وعلى الرغم من خلو التقنين المدني الجزائري من أحكام خاصة بتمييز الشرط المانع من التصرف لا يعني ذلك عدم إمكانية إدراج هذا الشرط في العقد لزيادة الضمان المقدم من قبل المقترض للبنك وذلك يظهر جلياً من خلال نص المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بالسجل

(1) المصلحة المشروعة يقدرها القاضي إذا كان هناك مبرراً كافياً لتقييد سلطة المالك في التصرف.

(2) يعاب على المشرع المصري تأييده هذا الشرط لمدة طويلة تجاوز الحاجة التي دعت إليه ويلاحظ على كل حال أن تقدير المدة المعقولة أمر متروك للقاضي، فله أن يعتبر المدة معقولة أو لا يعتبرها كذلك تبعاً لظروف كل حالة .

(3) خليل أحمد حسن قداد، مدى شرعية القيود الإرادية التي ترد على حق الملكية " دراسة مقارنة"، مجلة الجامعة الإسلامية (سلسلة الدراسات الإنسانية)، الصادرة عن جامعة الأزهر، فلسطين، المجلد 12، العدد 02، يونيو 2004.

(4) سلام عبد الزهرة عبد الله الفتلاوي، شرط المنع من التصرف "دراسة مقارنة"، الطبعة الأولى، المركز العربي، العراق، 2019، ص 12.

(5) Etienne Bartin, Théorie des conditions impossibles, illicites ou contraire aux mœurs, Librairie nouvelle de droit et de jurisprudence, Paris, 1887, p.180.

نقلا عن سلام عبد الزهرة عبد الله الفتلاوي، مرجع سابق، ص 13.

العقاري المعدل والمتمم بقولها: "إن الخلف الخاص لصاحب حق عيني عقاري الذي أشهر العقد أو القرار القضائي الذي يثبت فيه حقه الخاص لا يمكنه الاعتراض على العقود بين الأحياء والتي يتم إعدادها بصفة متميزة من أجل إثبات شروط عدم قابلية التصرف المؤقت وجميع التقييدات الأخرى لحق التصرف...".

## ب- 2 حق الراهن المقترض في إستغلال العقار

للاهن سلطة إستغلال العقار المرهون وجني ثماره وليس للدائن أي حق عليها قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية إذ لا تلحق الثمار بالعقار المرهون إلا منذ هذا التاريخ وأهم أنواع الإستغلال هو تأجير العقار المرهون وقبض أجرته وحوالتها مقدما، وهذا التصرف يعتبر من أعمال الإدارة التي يجوز للراهن القيام بها<sup>(1)</sup>.

## 2- الآثار بالنسبة للبنك المقرض

تقوم فكرة الضمان على أنها واجب على الراهن وحق للمرتهن، فالرهن الرسمي لا يسلب للدائن المرتهن صفة الدائن العادي ولا ينقص من حقوقه المخولة له بهذه الصفة<sup>(2)</sup>، لذا فهو يتمتع بحقوق قبل حلول أجل الدين وبعد حلوله، ففي مرحلة ما قبل إنقضاء الأجل لا يكون للدائن المرتهن سوى الحق في مراقبة ما يترتب عليه المساس بحقه أو الإنقاص منه، فإذا حدث ذلك فله إتخاذ الإجراءات التحفظية اللازمة للمحافظة على العقار المرهون من التلف، وإذا حل أجل الدين ولم يفي المدين بالدين جاز للدائن المرتهن التنفيذ على العقار المرهون متبعًا في ذلك إجراءات معينة فرضها القانون.

وعليه يعد الرهن العقاري، ضمانا فعالة لتحصيل القرض المرتب في ذمة المقرض من قيمة المال المرهون، مادام هذا الأخير لم يهلك، لذا لم يسمح المشرع للدائن المرتهن التخلص مما يفرضه القانون من إجراءات للتنفيذ على المال المرهون، التي توجب بيع العقار المرهون في المزاد العلني واستيفاء البنك المقرض حقه من ثمن المرهون، بعبارة أخرى لم يجز القانون للبنك المقرض أن يغير آثار الرهن بالنسبة إليه من خلال تعديل حقه في التنفيذ على المال المرهون، فقد تدخل المشرع الجزائري بموجب أحكام القانون المدني لتحديد الطريق الواجب سلوكه عند التنفيذ على العقار المرهون من قبل البنك المقرض، إذ نص على أنه عند حلول أجل سداد القرض لا يجوز أن تمتلك الجهة المانحة للقرض العقار المرهون في نظير

(1) نصت المادة 895 من القانون المدني: "إن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى وقت إلحاقها بالعقار".

(2) شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني "دراسة مقارنة بأحكام الفقه الاسلامي والقوانين الوضعية، الفرنسي والمصري"، دار هومة للنشر، الجزائر،

ثمن معلوم أيًا كان أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الإتفاق قد أبرم بعد الرهن، غير أنه يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الإتفاق على أن يتنازل المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه<sup>(1)</sup>.

ويتضح لنا من خلال ما تقدم أن المحكمة من بطلان هذا الإتفاق هي حماية طرفي العقد بصفة عامة، والمقترض بصفة خاصة لمنع إستغلال المقترض الذي قد تفرض عليه الجهة المانحة للقرض هذا الإتفاق، حيث يعتقد المقترض أن الدين سيوفى عند حلول أجله متناسيًا الظروف التي قد تكون عائقًا أمام سداد قيمة القرض.

وعليه فإن المشرع أراد حماية المقترض من هذا الإستغلال المخالف للنظام العام يجعله باطلاً أيًا كان الثمن<sup>(2)</sup>، وكذلك يبطل كل إتفاق يؤدي إلى تملك العقار المرهون أو حتى عينًا أخرى مملوكة للمقترض<sup>(3)</sup>.

ومنه بطلان شرط امتلاك العقار المرهون عند عدم الوفاء بالدين لا يستتبع بطلان الرهن ولا إعادة الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبله لأنه في حالة إشتراط تملك العين المرهونة للمرتهن مقابل دينه إن لم يؤده الراهن في الأجل المعين لأدائه يصح الرهن ويبطل الشرط.

وهذا خلافًا لما ورد في القانون المدني الفرنسي، فقد نظمت هذا الإتفاق المادة 2459<sup>(4)</sup> منه على أنه يجوز أن تنص إتفاقية الرهن العقاري على أن يملك الدائن العقار المرهون، غير أن هذا البند لا أثر له على العقار الذي يشكل محل السكن الأساسي للمدين<sup>(5)</sup>.

(1) راجع: المادة 903 من القانون المدني.

(2) راجع: القرار رقم 40184 المؤرخ في 1997/07/01، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، المنشور بالمجلة القضائية، العدد 04 لسنة 1990، والذي ورد فيه: "متى كان نص المادة 903 من القانون المدني يبطل إتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم إستيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يملك العقار المرهون نظير ثمن معلوم أيًا كان، فإن سكوت المدين عند إنتهاء عقد الرهن وعدم قيام الدائن بأي إجراء كمطالبته بدينه لا يعطي الحق للدائن المرتهن بتملك العقار المرهون، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفته القانون في غير محله يستوجب الرفض".

(3) ورد في القرار رقم 64984 المؤرخ في 1991/02/18، الصادر عن المحكمة العليا، عن الغرفة المدنية، المنشور بالمجلة القضائية، العدد 01 لسنة 1993، "من المقرر قانونًا أنه يكون باطلاً كل إتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم إستيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يملك العقار المرهون نظير ثمن معلوم أيًا كان، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقًا للقانون".

(4) code civil français- Dernière modification le 01 janvier 2022, Art 2459: "Il peut être convenu dans la convention d'hypothèque que le créancier deviendra propriétaire de l'immeuble hypothéqué.

Toutefois, cette clause est sans effet l'immeuble qui constitue la résidence principale du débiteur".

(5) منصور حاتم محسن، النظام القانوني للإتفاق على تملك المرتهن المرهون عند عدم الوفاء "دراسة مقارنة"، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد

02، الصادرة عن جامعة بابل، العراق، 30 جوان 2017، ص 105.

## ثانياً: آثار الرهن المقيد في مواجهة الغير

تجدر الإشارة إلى أن آثار الرهن لا تسري في مواجهة الغير إلا من تاريخ تسجيله، كما أن هذه الآثار لا تسري في حق الغير الذي اكتسب حقاً عينياً على العقار المرهون قبل تسجيل الرهن، كما أنه لا يحتج به في مواجهة غير المتعاقدين بنقل الدين المضمون بالرهن المسجل أو التنازل عن مرتبته إلا بعد قيد ذلك في وثيقة الحق الأصلي وسجل العقار.

ومن أهم الآثار المترتبة على الرهن في مواجهة الغير هو أنه يحق للدائن المرتهن حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لإستيفاء حقه منه عند حلول أجل الوفاء به طبقاً لمرتبته<sup>(1)</sup>، وبعد حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بعد الرهن بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن دون أن يكون مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين المضمون بالرهن<sup>(2)</sup>.

كما أن للبنك المقرض رهناً مسجلاً أن يتخذ إجراءات التنفيذ على العقار تمهيداً لبيعه في المزاد العلني، إذا لم يتم المقترض بالوفاء في الأجل المعين، وذلك بعد إنذار المقترض وحائز العقار المرهون ويكون لحائز العقار المرهون أن يقضي دين الرهن والنفقات بعد إنذاره أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه، على أن يرجع بما أداه على المدين المقترض، وله أن يحل محل البنك الذي إستوفى دينه فيما له من حقوق<sup>(3)</sup>، بالمقابل؛ يجوز لحائز العقار المرهون أن يدخل في إجراءات بيعه في المزاد العلني، فإذا رسي المزاد عليه وأدى الثمن، عد مالاً للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي، ويتطهر العقار المرهون من كل حق مسجل عليه إذا دفع الحائز الثمن الذي رست عليه المزايدة به أو أودعه لدى أمانة ضبط المحكمة، وإذا رسي مزاد بيع العقار المرهون على غير حائزه، فإنه يكسب ملكيته بمقتضى قرار رسو المزاد عليه، ويتلقى حقه من الحائز، سواء دخل الحائز في المزاد أم لم يدخل<sup>(4)</sup>.

(1) راجع: المادة 907 من القانون المدني.

(2) راجع: المادة 02/911 من نفس القانون.

(3) راجع: المادة 03/911 من نفس القانون.

(4) راجع: المادتين 925 و 926 من نفس القانون.

## المطلب الثاني

## فعالية الرهن الرسمي كضمانة للقرض العقاري

يعتبر الرهن الرسمي العقاري ضمانة حقيقية للقرض العقاري، وذلك من خلال فعاليته لتحصيل قيمة هذه القروض في حال التخلف عن دفع أقساطه بصفة مؤقتة أو دائمة، أو حلول أجله دون الوفاء به، وتظهر هذه الفعالية بصفة جلية من خلال الإمتيازات الممنوحة للجهة المقرضة المتمثلة في حق التتبع والأفضلية كما سبق وتطرقتنا إليه سابقاً.

ما تجدر الإشارة إليه أنه في العلاقة الائتمانية بصفة عامة يتعرض أحد الأطراف المعنية، أي الدائن والمدين لمخاطر معينة تفرض إتخاذ إجراءات لضمان الدين إذا لم يتمكن المدين في تاريخ الإستحقاق من سداد ديونه، فيمكن للدائن تنفيذ الضمانات المشكلة قانوناً على أساس العقد، وبالتالي تغطية الدين<sup>(1)</sup>، وهذا ما سنأتي على تفصيله في الآتي:

## الفرع الأول

## فعالية الرهن في حالة مزاحمة ديون ممتازة

يتمتع البنك المقرض كدائن مرتهن الذي سجل حقه بإستيفاء هذا الحق من ثمن العقار المرهون، وذلك بالتقدم على سائر الدائنين المرتهنين التاليين له في التسجيل أو القيد، إعمالاً لقاعدة الأسبق قيماً أسبق حقاً، كما له حق تتبع العقار في أي يد كان كما سبق وتطرقتنا إليه آنفاً.

غير أنه هناك ديون منحها المشرع صفة الإمتياز على العقار رهناً رسمياً والتي أعفاها من الشهر في السجل العقاري، قد ينتج عنها محدودية وعدم فعالية حق التقدم بالنسبة للبنك، وبالتالي عدم إمكانية تحصيل القرض العقاري وفوائده سواء كلياً أو جزئياً.

بالإضافة إلى ذلك قد يستغل حائز العقار المرهون الظروف الاقتصادية التي قد تؤدي إلى انخفاض قيمة العقار فيطالب بحقه في تطهيره<sup>(2)</sup>، وهو حق محول له وحده، فيكون للبنك المانح للقرض خيارين

(1) Credit risk is the possibility of a loss resulting from a borrower's failure to repay a loan or meet contractual obligations. Traditionally, it refers to the risk that a lender may not receive the owed principal and interest, which results in an interruption of cash flows and increased costs for collection. Excess cash flows may be written to provide additional cover for credit risk. When a lender faces heightened credit risk, it can be mitigated via a higher coupon rate, which provides for greater cash flows.

Although it's impossible to know exactly who will default on obligations, properly assessing and managing credit risk can lessen the severity of a loss. Interest payments from the borrower or issuer of a debt obligation are a lender's or investor's reward for assuming credit risk, see: Thomas Brock, Credit Risk, on the site: <https://www.investopedia.com/terms/c/creditrisk.asp>, see it 02/01/2021, at: 19:30.

(2) يقصد بالتطهير تخليص العقار مما ينقله من الحقوق العينية من خلال دفع مبلغ من النقود يمثل قيمة العقار المرهون الحقيقية في نظر الحائز، راجع: أنور العمروسي، الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، الطبعة الخامسة، دار العدالة، مصر، 2013، ص 317.

أما قبول ثمن التطهير الذي قد يكون أقل من قيمة القرض أو رفضه واللجوء للبيع في المزاد والذي قد ينتج عنه نفس الشيء.

ومن خلال ما سبق يمكن القول أن حق الإمتياز العقاري هو حق عيني يخول صاحبه سلطة مباشرة يقررها القانون لأصحاب الديون الممتازة، مراعاة منه لصفات ديونهم، وهي تقع على عقار أو عدة عقارات معينة من عقارات المدين، وتخول للدائن أن يتقدم على غيره من الدائنين في إستيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد كان<sup>(1)</sup>.

### أولاً: طبيعة الحقوق الممتازة المعفاة من التسجيل المزاحمة للبنك المرتهن

الإمتياز "le privilège" هو وصف يرد على حق الدائن بموجب نص في القانون، فيجعل منه ديناً متقدماً على الديون الأخرى بحسب الرتبة التي يقررها له القانون مراعاة لاعتبارات خاصة. نص المشرع على الإمتياز في القانون المدني، حيث ورد في نص المادة 982 منه على أن: "الإمتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته.

ولا يكون للدين إمتياز إلا بمقتضى نص قانوني"<sup>(2)</sup>.

وعلى الرغم من تنوع حقوق الإمتياز وتعددتها واختلاف أسبابها ومسوغاتها فإنها تجمعها خصائص واحدة وآثار متشابهة، فالإمتياز يتمحور حول ثلاثة عناصر أساسية، من حيث موضوعه. وعليه سنوضح من خلال ما يلي الإمتيازات الخاصة الواردة على العقار<sup>(3)</sup> التي من شأنها التأثير على فعالية الرهن الرسمي كضمانة للقرض العقاري.

### 1- إمتياز بائع العقار

تدخل المشرع الجزائري وأحاط بائع العقار بجملة من الضمانات التي تضمن له إستيفاء حقه، وذلك فضلاً عن حقه في فسخ العقد المنصوص عليه في القواعد العامة، إذ تعتبر ضمانات بائع العقار

(1) محمد وحيد سوار الدين، شرح القانون المدني " الحقوق العينية التبعية"، الجزء الثالث، دار الثقافة، للنشر، الأردن، 2006، ص 283.

(2) بالرجوع لنص المادة 982 من القانون المدني المشار إليها أعلاه باللغة الفرنسية نجدتها محررة كالآتي:

"Le privilège est un droit de préférence concédé par la loi au profit d'un créancier déterminée en considération de sa qualité".

وما يلاحظ منها مصطلح "droit" الذي يقابله باللغة العربية كلمة حق وليس دين كما هو عليه في النص العربي للمادة فالدين لا يكون له إمتياز وإنما الإمتياز يكون للحق، راجع: علي علي سليمان، نظرات قانونية مختلفة، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 257.

(3) للإشارة حقوق الإمتياز لا تتضمن الإمتيازات الخاصة العقارية فحسب بل تتضمن حقوق إمتياز عامة التي ترد على جميع أموال المدين منقولاً وعقاراً وحقوق إمتياز خاصة منقولة وهي التي ترد على منقول معين، تناولنا أعلاه حقوق الإمتياز الخاصة العقارية بحكم وقوع الرهن الرسمي كضمانة للقرض العقاري على عقار كما أنه يطبق عليه أحكام الرهن الرسمي بإستثناء بعض الأحكام الخاصة.

الوسيلة التي تضمن للبائع إستفاء ثمنه، ولإنعقاد هذا العقد يجب توفر العقار، وهذا يدخل في إطار الإلتزامات المتبادلة بين الأطراف، إذ يقوم هذا الأخير بدفع الثمن كلياً أو جزئياً معجلاً كان أو مؤجلاً<sup>(1)</sup>.

ولقد نص المشرع الجزائري في المادة 999 من القانون المدني: "ما يستحق لبائع العقار من ثمن وملحقاته، يكون له إمتياز على العقار المبيع.

ويجب أن يقيد الإمتياز ولو كان البيع مسجلاً، وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الإمتياز رهناً رسمياً".

والجدير بالذكر أن حق الإمتياز العقاري يقرر لبائع العقار في عقد البيع كما يقرر في العقود الأخرى التي تكون في حكم البيع كعقد المقايضة<sup>(2)</sup>، الوفاء بمقابل، الهبة بشرط العوض.

ويستند إمتياز بائع العقار على وجوب توافر مجموعة من الشروط وفقاً للأحكام الواردة في القانون المدني أهمها: وجود عقد بيع صحيح مستوفي لشروطه وفقاً للقواعد العامة، أما إذا نشأ العقد باطلاً فلا وجود لإمتياز البائع على العقار، وكذلك هو الحال إذا كان عقد البيع صورياً<sup>(3)</sup>.

وأوجب المشرع قيد حق الإمتياز سواء تعلق بامتياز بائع العقار، فيجب عليه قيد امتيازته حتى ولو كان البيع مسجلاً، وتكون مرتبته من تاريخ البيع ويتم القيد في أجل شهرين من تاريخ البيع وإلا تحول الإمتياز إلى رهن رسمي طبقاً لنص المادة 999 من القانون المدني.

## 2- إمتياز متقاسم العقار

تنص المادة 1001 من القانون المدني على: "إن للشركاء الذين اقتسموا عقاراً، حق إمتياز عليه تأمينا لما تخوله القسمة من حق في الرجوع كلا منهم على الآخرين.

بما في ذلك حق المطالبة بمعدل القسمة، ويجب أن يقيد هذا الإمتياز وتكون مرتبته ماثلة لشروط إمتياز البائع المشار إليه في المادة 999 أعلاه"<sup>(4)</sup>.

(1) ما يتوجب ذكره أن أساس إمتياز بائع العقار أن هذا الأخير أثرى ذمة المشتري من خلال نقل العقار إليه، ولم يستوفي كامل الثمن المستحق كلياً أو جزئياً، وعليه يستوفي البائع حقه قبل الدائنين العاديين للمشتري.

(2) في حال الإختلاف في قيمة الأشياء المتقايض عليها فإنه يجوز تعويض الفرق بمبلغ من النقود وهذا ما نصت عليه المادة 414 من القانون المدني.

(3) بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري "دراسة مقارنة"، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 275.

(4) معدل القسمة يقصد به الفرق النقدي بين قيمة الحصص الواجب دفعها بمقتضى عقد القسمة إلى المتقاسم الذي أخذ النصب الأقل قيمة، وهذا الفرق يدفعه صاحب الحصة الأكبر في القيمة إلى صاحب الحصة الأصغر في القيمة.

ولقد قرر المشرع إمتياز متقاسم العقار تحقيقاً لنفس الغرض المقرر لبائع وهو ضمان الوفاء بالديون الناتجة عن القسمة، لأن الشريك المتقاسم أضاف إلى ذمة شريكه السابق مالاً استفاد منه بقية الدائنين، ومن ثم تطبيقاً لمبدأ العدالة في القسمة أن يستوفي حقه قبل بقية الدائنين<sup>(1)</sup>.

### 3- إمتياز المقاول والمهندس المعماري

إذا كان العمل الذي قام به المقاول أو المهندس وارداً علي عقار أي تشييد عقار أو وضع تصميمات له فإن حقوق المقاول أو المهندس تكون مضمونه بهذه المنشآت، ومناطق هذا الإمتياز هو إضافة قيمة مالية إلى ذمة المدين فالعمل الذي قام به هؤلاء هو الذي أدى إلى زيادة في قيمة العقار طبقاً لنص المادة 1000 من القانون المدني<sup>(2)</sup>.

وأضافت نفس المادة أعلاه هذه الأفضلية تكون من وقت تقييد الإمتياز لدى المحافظة العقارية وذلك لكي يحتج به لدى الغير وتقوم بتحديد مرتبة من تاريخ القيد، ويكون هذا الأخير قائماً بحد ذاته على رهن أو اختصاص ويبين فيها الدين الممتاز، بحيث يرفق ما يؤكد ذلك من وثائق محاسبة أو حكم قضائي أو إقرار للمدين، هذا ما أكدته المادة نفس المادة أعلاه.

وبالإضافة إلى ما تم التطرق إليه أعلاه هناك حقوق إمتياز أخرى من شأنه تهديد فعالية الرهن الرسمي كضمانة للقرض العقاري وهي الإمتياز العامة المقررة في المواد من 990-993 من القانون المدني وتتمثل في:

(1) مُجّد عزمي البكري، موسوعة القضاء والفقه والتشريع في القانون المدني الجديد "الحقوق المنفردة عن حق الملكية- الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية"، المجلد 14، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 2018، ص 799.

(2) يتضمن الحق الإمتياز مصروفات البناء، عادةً والتشييد كما يتضمن مصروفات الترميم والصيانة، إضافة إلى أتعاب المهندسين الذين صمموا المخططات وهذا ما يكون زائداً بسبب تلك الأعمال في قيمة العقار وقت البيع، غير أن المشرع لم يوضح في نص المادة 1000 من القانون المدني تحديداً للقيمة المضافة، على خلاف المشرع الفرنسي قد أوكل مهمة تحديد القيمة المضافة للخبير مختص تعينه المحكمة الواقع في اختصاصها الإقليمي موقع العقار، حيث يقوم بتحرير محضر معاينة أول للعقار قبل الشروع في الأشغال ثم يقوم مرة أخرى بتحرير محضر معاينة ثاني للعقار بعد إنتهاء الأشغال ومن خلال نص المادة 2382 من القانون المدني الفرنسي، الآتي نصها: code civil français- Dernière modification le 01 janvier 2022, Art 2382: "Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux, ou autres ouvrages, et ceux qui ont, pour les payer et rembourser, prêté les deniers dont l'emploi a été constaté conservent par la double inscription faite :

1° Du procès-verbal qui constate l'état des lieux ;

2° Du procès-verbal de réception, leur privilège à la date de l'inscription du premier procès-verbal".



- المصاريف القضائية.

- المبالغ المستحقة للخ زينة العمومية.

- أجور العمال ورواتبهم في الإثني عشرة شهرًا الأخيرة.

- المبالغ المستحقة لما تم توريده للمدين ولمن يعد من مآكل وملبس في ستة الأشهر الأخيرة.

- النفقة المستحقة في ذمة المدين لأقاربه عن ستة أشهر الأخيرة.

غير أن الإشكال المطروح في حال وقوع تراحم بين هذه الحقوق وحقوق الإمتياز الخاصة العقارية التي تم تناولها أعلاه لمن تكون الأفضلية؟

ولقد أجاب المشرع عن ذلك بموجب نص المادة 986، حيث ورد فيها: "... هذه الحقوق الممتازة جميعا تكون أسبق في المرتبة على أي حق إمتياز عقاري آخر أو حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده..."، وعليه فإن أصحاب حقوق الإمتياز العامة دائماً لهم الأسبقية في إستيفاء ديونهم قبل أصحاب حقوق الإمتياز العقارية مهما كان تاريخ قيدها.

وما يجدر التنويه إليه أن الإمتيازات الواردة أعلاه لا تختلف عن الرهن الرسمي إلا من حيث مصدره، فهو يتقرر بناءً على نص القانون، في حين الرهن الرسمي ينشأ بموجب الإتفاق، أما فيما عدا ذلك فلا خلاف بينهما ويسري على الإمتياز ما يسري على الرهن الرسمي.

### ثانياً: فعالية الرهن الرسمي كضمانة في حالة تطهير العقار

في حقيقة الأمر التطهير وسيلة مخولة لحائز العقار من شأنها المساس بحقوق الدائنين المرتهنين، وذلك لما ينطوي عليه من تجريد هؤلاء حقهم في الرهن رغماً عنهم، أو حملهم على إستعماله ومباشرة حق التتبع في وقت غير مناسب من شأنه التقليل من قيمة العقار المرهون، كأن يكون هناك أزمة إقتصادية من شأنها المساس بالسوق العقارية، كذلك إمكانية حصول الجهة المقرضة على جزء من قيمة القرض وهذا ما يتعارض ومبدأ عدم جواز إجبار الجهة المقرضة على قبول الوفاء الجزئي، كما أن التطهير يتعارض ومبدأ عدم تجزئة الرهن، حيث يجوز للحائز ولو كان قد اكتسب جزء من العقار المرهون الحق في تطهير هذا الجزء<sup>(1)</sup>.

(1) رمضان أبو السعود، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 412.

والمشرع الجزائري في القانون المدني لم يتطرق لتعريف إجراء تطهير العقار المرهون من طرف الحائز وإنما بين مباشرة الشروط والإجراءات وفصل فيها في المواد من 915 إلى 922 من القانون المدني.

### 1- شروط التطهير

وتنقسم إلى قسمين شروط متعلقة بالحائز وأخرى متعلقة بالإجراءات كالآتي:

#### أ- شروط التطهير المتعلقة بالحائز

ولقد عرفت المادة 02/911 من القانون المدني الحائز كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن دون أن يكون مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين المضمون بالرهن.

ومن خلال نص المادة أعلاه وجب توفر شرطين في الحائز وهما:

- ملكية العقار المرهون أو أي حق عيني آخر قابل للرهن بعد قيد الرهون وقبل قيد التنبيه بنزع الملكية.

- ألا يكون الحائز مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن القرض العقاري المضمون بالرهن<sup>(1)</sup>.

ومنه يفهم أن الكفيل الضامن لا يتمتع بصفة الحائز ولا يحق له استخدام حق التطهير، لأنه مسؤول بسداد القرض للجهة المقرضة في حال تخلف المقترض الأصلي عن السداد في الأجل المحدد لذلك.

#### ب- شروط التطهير المتعلقة بالإجراءات

تقوم إجراءات تطهير العقار المرهون أساساً على مبادرة المالك الجديد، أي الحائز، للعقار في توجيه إعلام إلى الدائنين المقيدة حقوقهم<sup>(2)</sup>.

وتتمثل شروط الإجراءات في:

توجيه إعلان لكل الدائنين المقيدة حقوقهم في موطنهم المختار يعبر فيه الحائز عن رغبته في التطهير، وهذا ما ورد في نص المادة 916 من القانون المدني، على أن يشمل هذا الإعلان:

- خلاصة من سند ملكية الحائز تتضمن بيان نوع التصرف وتاريخه واسم المالك السابق مع تعيينه محل العقار والتمن في حالة ما إذا كان التصرف بيعاً وكذا التكاليف المختلفة التي تعتبر جزءاً من الثمن.

(1) للحائز الحق في عرض التطهير بمجرد اكتسابه صفة الحائز دون إنتظار الحلول أجل الدين، و يبقى هذا الحق قائم إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع إذ تنصت المادة 02 /915 من القانون المدني على ما يلي: "و للحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل إن يوجه دائنون المرهونون التنبه للمدين أو الإنذار إلى هذا الحائز و يبقى هذا الحق قائما إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع".

(2) نبيلة الكراوي الوريمي، حائز العقار، الطبعة الأولى، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2015، ص 663.

- تاريخ شهر سند ملكية الحائز.
- المبلغ الذي يقدره الحائز للعقار المرهون<sup>(1)</sup>، ويجب ألا يكون المبلغ أقل مما يتخذ أساساً في تقدير المقابل في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة إذا كانت هناك أجزاء من العقار مثقلة برهون مختلفة وجب تقدير كل جزء على حدى.
- ذكر الحقوق التي تم قيدها قبل أن يشهر الحائز سند ملكيته تشتمل على بيان تاريخ هذه القيود ومقدار هذه الحقوق وأسماء الدائنين.
- وأضافت المادة 917 من القانون المدني أنه على الحائز كذلك أن يبدي استعداداه في نفس الإعلان للدفع في حالة قبول العرض.

## 2- آثار عرض التطهير

يترتب على عرض التطهير الصحيح المستوفي لجميع الشروط بقائه قائماً في ذمة الحائز فلا يستطيع الرجوع فيه طوال المدة التي يجيز فيها القانون للدائنين أن يظهروا رغبتهم في قبول العرض أو رفضه<sup>(2)</sup>، وهذا ما سنتعرض له في الآتي:

### أ- في حالة قبول العرض من قبل الجهة المقرضة

لم يشترط المشرع الوطني موافقة صريحة منهم وإنما إعتبر سكوتهم عن الرفض قبولاً وهذا ما يفهم من نص المادة 917 من القانون المدني التي نصت على أنه يجوز لكل دائن قيد حقه ولكل كفيل حق طلب بيع العقار المطلوب تطهيره ويكون ذلك في خلال 30 يوماً من آخر إعلان رسمي يضاف إليها آجال المسافة ما بين الموطن الأصلي والموطن المختار على أن لا تزيد آجال المسافة على 30 يوماً أخرى. كما يتضح أن المدة لا تتجاوز 60 يوماً على أكثر تقدير فإذا انتهت المدة ولم ترفض الجهة المقرضة أعتبر سكوتها قبولاً ويحق بعدها للحائز القيام بالتطهير.

<sup>(1)</sup> في ما يتعلق بالثمن نجد أن المشرع الفرنسي على خلاف المشرع الجزائري بين الثمن بالنسبة للحائز الذي آلت إليه الملكية عن طريق المعاوضة والحائز الذي آلت إليه الملكية عن طريق التبرع؛ فالأول يكون المبلغ الذي قدره مساوياً للثمن الذي اشترى به العقار محل الرهن، أما الثاني يكون المبلغ الذي يعرضه مساوياً لقيمة العقار كما هو موضح أدناه:

"Procédure par laquelle le tiers acquéreur d'un immeuble hypothéqué offre aux créanciers hypothécaires de leur verser le montant du prix d'acquisition ou de la valeur de l'immeuble, s'il l'a acquis à titre gratuit, ce qui aura pour effet de libérer l'ensemble des hypothèques qui le grèvent", Voir: Serge Gwenchard, Terry Debar, lexique des termes juridiques (version numérique), 25<sup>ème</sup> édition, DALLOZ, Paris, France, 2017-2018, p1674.

<sup>(2)</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق ص 426.

## ب- في حالة رفض العرض من قبل الجهة المقرضة

يعتبر عرض التطهير مرفوضاً إذا لم يوافق عليه الدائنين المرتهنين أو أحدهم، فالرفض يؤدي حتماً إلى البيع بالمزاد العلني، ويحقق البيع لأي دائن مرتهن أو لكفيل عيني إذ تنص المادة 918 من القانون المدني على أنه يجوز لكل دائن مرتهن قيد حقه ولكل كفيل حق مقيد أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره.

## الفرع الثاني

## الإشكالات العملية التي تعترض الرهن الرسمي

وفقاً للأحكام القانونية المقررة للتنفيذ على العقارات محل الرهون باعتبارها ضمانات للقرض العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية العديد من الإجراءات المطولة والتي من شأنها إرهاق الجهة المانحة للقرض العقاري في تحصيله بدءاً من إصدار أمر الحجز التحفظي، ثم الحجز التنفيذي وصولاً إلى قيد أمر الحجز في المحافظ العقارية.

إلا أنه بالرجوع لنص المادة 01/124 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم<sup>(1)</sup> نصت أنه: "يجوز للبنوك والمؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل، وبغض النظر عن كل اعتراض وبعد مضي 15 يوماً بعد إنذار مُبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي، الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديداً للرأس المال والفوائد وفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة".

والملاحظ من هذه المادة أن المشرع بسط إجراءات التنفيذ لصالح البنوك وهيئات القرض دعماً للنشاط المصرفي من خلال تعزيز ضمانات الرهن المخولة لصالحه، وذلك بمضي 15 يوماً من تاريخ إنذار المدين المقترض بواسطة عقد غير قضائي عن طريق عريضة موجهة لرئيس المحكمة المختصة إقليمياً. لكن من الناحية التطبيقية واجهت البنوك والمؤسسات المقرضة صعوبة في تطبيق هذه المادة من الناحية العملية خاصة فيما يتعلق برفض المحاكم التوقيع على أمر الحجز في الرهن القانوني الذي أوردناه

(1) الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26، المتعلق بالنقد والقرض، ج.ر، العدد 52، المؤرخة في 2003/08/27، المعدل والمتمم بالأمر رقم 04/10 المؤرخ في 2010/08/26، ج.ر، العدد 50، المؤرخة في 2010/09/01، والقانون رقم 10/17 المؤرخ في 2017/10/11، ج.ر، العدد 57، المؤرخة في 2017/10/12.

في المطلب السابق نظرًا لعدم وجود عقد رهن رسمي عند الشروع في عملية التنفيذ على العقارات محل الرهن، بالرغم من اعتراف المشرع به.

إلا أن المشرع الجزائري مراعاةً منه للمتطلبات العملية أصدر المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المذكور آنفًا حدد كفيات الحصول على الصيغة التنفيذية في حالة الرهن القانوني لصالح البنوك ومؤسسات القرض، وذلك بإتباع الإجراءات الآتي بيانها:

– نصت المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 132/06: "يعاين محضر قضائي عدم وفاء المدين بالتزاماته وديونه في التاريخ المحدد بطلب من الممثل المؤهل للبنك أو للمؤسسة المالية أو لصندوق ضمان الصفقات العمومية المدينة بالرهن.

يبلغ المحضر القضائي إعدار بالدفع للدائن لتسديد المبالغ المستحقة في أجل شهر واحد".

– عند عدم الدفع في الأجل المحدد في المادة 02 أعلاه يبلغ إعدار ثان للدفع للمدين بالصيغة المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه ويحدد له أجل جديد مدته خمسة عشر 15 يومًا قبل اللجوء إلى المحكمة المختصة إقليميًا<sup>(1)</sup>.

– عند الامتناع عن الدفع بعد انقضاء 15 يومًا يقدم الممثل القانوني للبنك أو للمؤسسة المالية ضد المدين العاجز عن الوفاء طبقًا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية طلبًا إلى المحكمة المختصة إقليميًا للحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكن من تنفيذ إجراء الحجز العقاري<sup>(2)</sup>.

– يتم تقديم الطلب المذكور أعلاه في شكل عريضة تتضمن إلزاميًا تسمية المقر الإجتماعي للبنك المانح للقرض وكذا تعيين ممثلها القانوني، هوية المدين، تعيين العقار المنقل بالرهن القانوني، قيمة القرض وأجل إستحقاقه، ويلحق الطلب باتفاقية القرض المبرمة بين الجهة المقرضة والمقترض، نسخة من جدول قيد الرهن القانوني بالمحافظة العقارية وأخيرًا نسخة من إعدارين بالدفع يجران ويبلغان بواسطة المحضر في أجل شهر واحد<sup>(3)</sup>.

– يبلغ الممثل القانوني للبنك المقترض عن طريق محضر قضائي السند الممهور بالصيغة التنفيذية المسلمة إثر العريضة مع أمره بالدفع في الحال، وفي حالة عدم الدفع بطلب من المحضر القضائي المخول بأمر

(1) راجع: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 132/06.

(2) راجع: المادة 04 من نفس المرسوم.

(3) راجع: المادة 05 من نفس المرسوم.

من المحكمة إشهار أمر الحجز خلال مدة شهر واحد بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً<sup>(1)</sup>، وهذا عملاً بأحكام المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(2)</sup>، بحيث يعد هذا الإجراء حجراً عقارياً للممتهك موضوع الرهن القانوني.

– إشهار عملية البيع بالمزاد العلني للممتهك المحجوز بالمحافظة العقارية طبقاً للتشريع المعمول به<sup>(3)</sup>.

## المبحث الثاني

### الضمانات الأخرى المقررة للأفراد

سبق وأشرنا إلى أن ضمان القرض العقاري للأفراد يكون بالدرجة الأولى مضمون برهن عقاري نظراً للائتمان الذي يوفره للجهة المانحة للقرض، إلا أنه وفي حال كان المقترض غير مالئاً للعقار، وضعت البنك تسهيلات إئتمانية في سبيل تمكين الأفراد من الحصول على قرض عقاري، وذلك من خلال ما يعرف بالتأمينات الشخصية.

ولقد عرف النظام القانوني في الجزائر التأمينات الشخصية خصوصاً بعد انتشار المعاملات بين الناس وقيامها أكثر فأكثر على السرعة والائتمان والعلاقات الشخصية، حيث تركز الضمانات الشخصية في مجال القرض العقاري الأوراق المالية بكامل قيمة أقساط القرض المستحق، خصم قيمة القرض من الراتب أو الدخل بالإضافة إلى ذلك الكفالة المدنية، غير أن هذه الأخيرة من الناحية العملية في مجال القرض العقاري غير معمول بها نظراً للمخاطر التي قد تنتج عنها في حال ما إذا كان الكفيل معسراً وقت تحصيل القرض، وهذا ما سنوضحه من خلال هذا المبحث.

## المطلب الأول

### الضمانات المقدمة من قبل الغير لصالح المقترض

يعتبر الضمان المقدم من الغير لصالح شكلاً آخر من أشكال التعزيز الإئتماني المقترض للقرض العقاري إذ يمثل هذا الضمان اتفاق بين البنك والضامن، بموجبه يوافق هذا الأخير على سداد قيمة القرض للبنك في حالة تخلف المقترض عن السداد ويغطي مبلغ القرض بأكمله أو نسبة محددة من قيمته،

(1) راجع: المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 132/06.

(2) للإشارة قبل صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية كان تطبيق المادة 06 أعلاه من نفس المرسوم بموجب المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية سابقاً (الملغى).

(3) راجع: المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 132/06، والتي يتم تطبيقها بموجب المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعد ما كانت تطبق بموجب أحكام قانون الإجراءات المدنية (الملغى).

أي فقط الفائدة أو أصل المبلغ أو حتى أقساط، وتمثل الضمانات المقدمة من قبل الغير أساسًا في الكفالة وودائع الغير لدى البنك، وهذا ما سيتم التطرق إليه تباعًا في الآتي:

## الفرع الأول

### الكفالة العينية العقارية

يعتبر الضمان الشخصي من أهم أنواع وصور التحوط ضد مخاطر الإئتمان، بل ويعتبر الأصل وما عداه ملحق به، ولا يمكن أن يقوم به المقترض شخصيًا بل يتطلب ذلك تدخل شخص ثالث للقيام بدور الضامن، وهي نوعان الضامن الإحتياطي والكفالة المدنية، وهذه الأخيرة لا تخرج من نطاق الضمانات الخاصة بإعتبارها النموذج الأمثل للضمانات الشخصية<sup>(1)</sup>، إلا أنه وبتطور النظام والأعراف المصرفية أصبح للكفالة صيغ مبتكرة متميزة عن مفهوم الكفالة المدنية التقليدية تعرف بالكفالة العينية العقارية، وهذا بتقديم الغير رهناً لضمان الوفاء بالقرض العقاري للمستفيد منه لأن هذا النوع من الضمان يخول للبنك حق التتبع والأفضلية كما سبق وأشارنا إليه، وبالتالي فإن هذا النوع من الكفالة يعتبر من الناحية العملية والقانونية من أقوى من الكفالة المدنية، أي الشخصية.

ومن خلال هذا الفرع نتطرق لخصوصية الكفالة العينية ومدى إمكانية تمديد قواعد الكفالة الشخصية عليها.

### أولاً: خصوصية الكفالة العينية

تعتبر الكفالة العينية نوعًا من أنواع التسهيلات الإئتمانية غير المباشرة التي يقدمها البنك للمقترض، وعليه يتوجب علينا التطرق لخصوصية الكفالة العينية وفقًا للوجه القانوني الذي أورده المشرع.

#### 1- من حيث التسمية

بالرجوع للنصوص القانونية نجد أن المشرع الوطني اكتفى ببعض التلميحات لهذا النوع من الكفالة ومن ذلك نجد نص المادة 884 من القانون المدني السالف ذكرها المتعلق بالرهن الرسمي، حيث ورد فيها مصطلح الرهن لضمان دين الغير، كذلك نص المادة 948 من نفس القانون المتعلقة بالرهن الحيازي التي عبرت عن الكفالة العينية بمصطلح لمصلحة الغير<sup>(2)</sup>، وأحيانًا نجد مصطلح الكفالة مجرد.

(1) عبد الكريم قندوز، التحوط وإدارة الخطر "مدخل مالي"، الطبعة الأولى، إصدارات إي كتب، بريطانيا، 2018، ص 393.

(2) راجع: المادة 948 من القانون المدني.

أما بالنسبة لبعض التشريعات المقارنة فنجد على سبيل المثال المشرع الفرنسي الذي يستعمل مصطلح الكفالة العينية بصفة مباشرة للدلالة على الرهن المقدم من الغير، كذلك المشرع المغربي الذي تعددت اصطلاحاته في هاته المسألة فنجد؛ الكفالة العقارية، الكفالة الرهنية، الكفالة العينية، وهو الأمر الذي لم يكن محط إتفاق بين الفقهاء، لذا نجد بعض الفقهاء يدعون إلى التخلي عن هذا المصطلح وتعويضه بالضمان العيني لفائدة الغير، أما البعض الآخر ميز بين الكفالة العينية التي يخصص فيها الكفيل مالا مملوكا له لضمان دين الغير والكفالة الرهنية التي يلتزم فيها الكفيل شخصيا بأداء دين مع الغير بتخصيص عقار لضمان الوفاء بدين المقترض الأصلي<sup>(1)</sup>.

ونخلص إلى أن الاختلاف في هذه المصطلحات ناتج أساسا عن ازدواجية طبيعة هذه الكفالة فمن جهة تخضع لأحكام الكفالة الشخصية ومن جهة أخرى تخضع لأحكام الضمان العيني ألا وهو الرهن وهذا ما سنأتي على بيانه في الفرع القادم.

وعليه وبناء على ما تقدم يتضح لنا أنه من الأصح الاكتفاء بمصطلح الرهن لفائدة الغير لأن مصطلح الكفالة يحيل إلى تطبيق أحكام الكفالة الشخصية.

## 2- من حيث التعريف

تعتبر الكفالة أداة إئتمان من الناحية الاقتصادية، وهي وسيلة ضمان من الناحية القانونية، لذا نجد أن المشرع أولاهها أهمية كبيرة، غير أن النظرة القانونية للكفالة العينية كانت من وجهة نظر بعض الباحثين هي امتداد للكفالة الشخصية، وعلى الرغم من إختلاف هذه الكفالة عن الكفالة الشخصية إلا أن المشرع لم يتدخل لتنظيمها بأحكام خاصة واكتفى بالقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني. وعليه وقبل التطرق لمفهوم الكفالة العينية وإبراز خصوصيتها من حيث التعريف وجب التطرق لمفهوم الكفالة الشخصية.

### أ- التعريف بالكفالة الشخصية

بالرجوع للتقنين المدني الجزائري نجده عرف الكفالة الشخصية بأنها عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ إلتزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الإلتزام إذا لم يفي به المدين نفسه<sup>(2)</sup>، وبالتالي عقد الكفالة

(1) حكيمة مؤذن، الكفالة العينية في التشريع المغربي، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، العدد 15، نوفمبر 2016، متاحة على الرابط:

<https://revuealmanara.com/>، تاريخ آخر اطلاع 2020/11/20، ساعة الإطلاع 20:30.

(2) راجع: المادة 644 من القانون المدني.



ينشأ عن وجود علاقة مديونية، تقوم بين دائن ومدين، وأن الكفيل يأتي لضمان الوفاء بهذه المديونية، إذا لم يفي به المدين نفسه<sup>(1)</sup>.

وعليه لولا عقد الكفالة لظل الكفيل غريباً عن هذه العلاقة، ومن ثمة كان عقد الكفالة بهذا المعنى يتم بين شخصين أساسين؛ البنك المقرض في الالتزام الأصلي وبين الكفيل، وأن المقترض في الالتزام الأصلي ليس طرفاً في عقد الكفالة على الرغم من أنه هو الذي استدعى الكفيل ليوفر له الثقة والائتمان ومع ذلك يظل أجنبي عن عقد الكفالة ولا يعتبر طرفاً فيها.

وهذا وقد تتم الكفالة من جهة أخرى دون علم المدين، وحتى رغم معارضته، إذ تنص المادة 647 من القانون المدني على أنه: "تجوز كفالة المدين بدون علمه، وتجوز أيضا رغم معارضته".

فالكفالة بما أنها تركز على التزام أصلي، و تعمل على الوفاء به، فهي تابعة دائماً له، ومن ثمة فهي ترتب إلتزام شخصي في ذمة الكفيل محله الوفاء بالالتزام الأصلي إن لم يفي به المدين.

ومما تجدر الإشارة إليه أنه لا ينبغي أن يفهم من العبارة الأخيرة الواردة، في التعريف أعلاه "إذا لم يفي به المدين نفسه" أن إلتزام الكفيل معلق على شرط واقف، وهو عدم قيام المدين، الأصلي بالوفاء لأن إلتزام الكفيل إلتزام بأن يترتب في ذمة الكفيل بمجرد انعقاد الكفالة، فالمراد من هذا التنصيص العمل على إبراز الصفة الاحتياطية للكفالة، والتي تجعل الكفيل ملتزم من الدرجة الثانية، بمعنى أن الدائن ملزم بأن يطالب المدين أولاً وأن يبدأ بالتنفيذ على أمواله قبل التنفيذ على أموال الكفيل أيضاً<sup>(2)</sup>.

### ب- التعريف بالكفالة العينية

لم تحظى الكفالة العينية باهتمام الفقه نظراً لكثرة الدراسات المتعلقة بالتأمينات الشخصية والعينية، لذا لا توجد دراسات كثيرة متخصصة تؤصل خصوصيات هذه الضمانة وأحكامها، إذ نجد أنه يتم الإشارة إليها في بعض المواضع المتعلقة بالكفالة الشخصية أو الرهن، وبما أنها أصبحت شائعة الإستعمال في الوقت الراهن في مجال الضمان بصفة عامة والقرض العقاري بصفة خاصة كان لزاماً على بعض الفقهاء تسليط الضوء على هذه الضمانة ومحاولة وضع تعريف لها، وتبعاً لذلك تم تعريفها من بعض فقهاء القانون على: "أنها إتفاق بموجبه يقدم أحد الأشخاص يسمى الكفيل العيني مالاً يملكه، عقاراً

(1) أحمد شعبان محمد علي، موسوعة البنوك والإلتيمان والسياسة الإئتمانية للبنوك "النظام المالي وماهية الإئتمان- السياسة الإئتمانية- سياسة التسويق المصري- مبادئ

الإئتمان- مخاطر الإئتمان- الإئتمان المتعثر، دار التعليم الجامعي، مصر، 2019، ص224.

(2) راجع: المادة 660 من القانون المدني.

أو منقولاً، ضماناً لدين غيره، ووسيلته الفنية هي الرهن الرسمي أو الحيازي، لينحصر في القيمة الاقتصادية لهذا المال"<sup>(1)</sup>.

وما توصلنا إليه من خلال ما تقدم أن الكفالة العينية هي نوع من أنواع الضمان تتم بين البنك والمقترض والكفيل الأجنبي عن علاقة المديونية بين البنك والمقترض الأصلي، إذ تعتبر هذه الكفالة أكثر فاعلية من الضمان الذي تقدمه الكفالة الشخصية، بما تخوله للبنك من مزيتي التتبع والأولوية على المال المرهون وفي نفس الوقت تكون هذه الكفالة أقل ضرراً للكفيل، حيث يمكنه تقديم مساعدة للمقترض دون أن يكون هناك خطر على باقي ذمته المالية.

### 3- إبراز خصوصية الكفالة العينية من خلال مقارنتها بالكفالة الشخصية

هناك بعض النقاط التي من خلالها تظهر هذه الخصوصية، ومن ذلك نجد؛ مسؤولية الكفيل العيني التي لا تتعدى كحد أقصى القيمة الاقتصادية للمال المرهون، وهذا خلافاً للكفالة الشخصية التي يكون فيها الكفيل مسؤول مسؤولية شخصية أي أن جميع أمواله ضامنة للوفاء بقيمة القرض (تطبيق أحكام الضمان العام)<sup>(2)</sup>، غير أنه في حقيقة الأمر نجد أن هذان النظامان متقاربان إلى حد كبير حينما يكون في ذمة الكفيل الشخصي سوى المال المرهون ضماناً لكفالاته إذ تكاد النتيجة العملية للكفالتين في هذه الحالة واحدة.

كذلك تظهر خصوصية الكفالة العينية جلياً في محل الضمان، حيث يضمن الرهن في الكفالة العينية الإلتزام الأصلي للمقترض، فيما تضمن الكفالة الشخصية الإلتزام التبعية، لأن الكفالة العينية ليست مجرد تأمين عيني فقط، أي أنها لا يمكن أن تكون كفالة عينية إلا إذا اجتمعت فيها صفتي الرهن والكفالة على عكس الكفالة الشخصية.

فضلاً عن الإختلاف الناتج بينهما من حيث الأثر إذ أن الكفالة العينية لا تتعدى المال المخصص الذي قدمه الكفيل كضمان، على عكس الكفالة الشخصية التي تعطي للبنك الحق في التنفيذ على جميع الأموال التي هي في ذمة الكفيل (الضمان العام).

(1) محمد شكري سرور، تأصيل أحكام الكفالة العينية، "دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي"، دون دار نشر، مصر، 1987، ص 03.

(2) محمد بن ابراهيم بن عبد الله الموسى، نظرية الضمان الشخصي - الكفالة "دراسة مقارنة"، الجزء الأول، العبيكان للنشر، السعودية، 1999، ص 148.

ومن خلال محاولتنا لإبراز خصوصية الكفالة العينية كضمان للقرض العقاري تبين لنا أن مسألة المسؤولية المحدودة للكفيل العيني تطرح بعض الإشكالات من وجهة نظر بعض الفقهاء لذا ظهرت بعض الاتجاهات بخصوص هذه المسألة تتمثل أساسًا في:

### أ- فكرة الإلتزام العيني

ترجع فكرة محدودية مسؤولية الكفيل العيني إلى الفقه الفرنسي التقليدي، حيث يزعم أنصار هذا الإتجاه أن الكفالة العينية تركز على عين معينة بالذات فتبقى ببقائها وتفتى بفنائها، وبذلك يتجرد الإلتزام من نسبه إلى الكفيل العيني، وترجع هذه الفكرة بأصلها إلى التفرقة التقليدية بين الحق الشخصي والحق العيني، إذ أن هذا الأخير عكس الأول من حيث الأصل<sup>(1)</sup>، لأن الحقوق العينية تحول للشخص سلطة مباشرة على الشيء وتتضمن إلتزام شخص بأداء إيجابي وأن صلتها بالغير مجرد واجب سلمي عام يقع عليهم جميعًا بعدم الاعتداء عليها، غير أن المشرع في بعض الأحيان قد يخرج عن هذه القاعدة مثال ذلك يجعل لمالك العقار الحق في مطالبة الغير بتنفيذ بعض الأداءات<sup>(2)</sup> كالمساهمة في بناء أو ترميم الحائط المشترك<sup>(3)</sup>.

وتبعًا لذلك يستخلص أصحاب هذه الفكرة أن الشخص في نظر المشرع نفسه يمكن أن يكون ملتزمًا دون عقد أو فعل غير مشروع ارتكبه وإنما فقط لكونه صاحب حق عيني في حدود قيمة هذا الحق، لذلك يمكن وصفه بأنه إلتزام عيني وهو ما ينطبق في نظرهم على الكفيل العيني<sup>(4)</sup>.

ومن خلال دراستنا لبعض النصوص القانونية المتعلقة بهذه الضمانة نجد أن المشرع الجزائري قام بمجارة هذا الإتجاه لأنه جعل الكفيل العيني مسؤول مسؤولية عينية بسبب قيامه برهن مال مخصص لضمان القرض، فهو إذن يتحمل هذه المسؤولية بسبب هذا المال وفي حدوده.

(1) محمد شكري سرور، مرجع سابق، ص 8.

(2) المرجع نفسه، ص 8، 9.

(3) المقصود بالحائط المشترك هو الحائط الفاصل بين بنائين يملكه صاحبهما مشتركًا على وجه الشيوخ الجبري، حيث يحدد القانون كيفية إستعماله والتصرف فيه من طرف ملاكه، وكذا القيود القانونية الواردة عليه، راجع: محمد طه البشير، غني حسون، الحقوق العينية، الطبعة الثالثة، دار العاتك، مصر، 2010، ص 135، والمواد 704-708 من القانون المدني.

(4) محمد شكري سرور، مرجع سابق، ص 9.

## ب- فكرة ازدواجية الإلتزام في عنصري المديونية والمسؤولية

- تعرضت فكرة المسؤولية المحدودة للكفيل العيني لبعض الانتقادات، حيث كان الفقيه "جروا" من أشد المعارضين لهذه الفكرة، وخلاصة ما أورده من انتقادات بخصوص هذه المسألة:
- لفظ الإلتزام العيني هو تعبير غير علمي لأن الأشخاص وحدها التي يمكن أن تفرض عليها إلتزامات.
  - مسؤولية الكفيل العيني ليست بسبب ما قدمه لضمان القرض وإنما بسبب العقد الذي أبرمه مع البنك، لأن هذا المال مجرد تعهد للكفيل ووسيلة للوفاء بهذا التعهد.
  - فضلاً عن هذه الانتقادات التي وجهها "جروا" لأصحاب فكرة الإلتزام العيني فهو يشك أصلاً في كون الكفيل العيني ملتزم إتجاه البنك المقرض حتى لو في حدود قيمة هذا الشيء، وحثته في ذلك أنه غير ملزم قانوناً بسداده، حيث يمكنه أن يكتفي بترك محل الكفالة لينفذ عليه البنك من أجل تحصيل قيمة القرض والأمور الاختيارية على هذا النحو لا تشكل إلتزاماً حقيقياً، إذ يخلص "جروا" أنه ليس هناك في الحقيقة إلا إلتزاماً واحداً وهو الإلتزام الأصلي الذي يقع على عاتق المقرض، أما ما يتحمله الكفيل فهو شيء آخر تماماً.
  - البنك المقرض في الكفالة العينية لا يكون له فقط مجرد حق مباشر على الشيء وإنما تزوج مع هذا الحق رابطة قانونية بينه وبين الكفيل العيني، تمكنه من مباشرة سلطات على شخصه، وهذه الرابطة في الحقيقة فريدة من نوعها فالكفيل تعاقده لكنه لم يلتزم، وهو غير ملزم، لكنه تحت سلطة البنك<sup>(1)</sup>.
- وما يظهر من هذا الإتجاه من خلال تفسيره للرابطة القانونية بين الكفيل العيني والبنك المقرض أنه لا يوجد دين خاص يتحمله الكفيل ويميل إلى النظرة الازدواجية للإلتزام التي تقوم على التمييز بين الواجب القانوني بتنفيذ أداء معين أو ما يسمى بعنصر المديونية، وبين عنصر المسؤولية، والكفالة العينية هي إحدى الأمثلة لهذا التمييز.

## ثانياً: الطبيعة المركبة للكفالة العينية

في حقيقة الأمر الكفالة العينية تتميز بطبيعة مركبة استمدتها من الكفالة كتأمين شخصي والرهن كتأمين عيني، ولمعرفة هذه الطبيعة كان من المفترض التطرق لأحكام كلاً منها مستقلاً لبيان مدى استجابة هذه الأحكام للكفالة العينية، غير أننا سنتجنب هذه المسألة بحكم التطرق للرهن سابقاً وكذا تجنب الإسهاب فيما يتعلق بالكفالة الشخصية، لذا سنحاول تسليط الضوء على ما يتوافق وما يتعارض

(1) محمد شكري سرور، مرجع سابق، ص 14.

مع هذه الكفالة بحكم طبيعة الدراسة التي تملئ علينا ضرورة تحديد طبيعتها الخاصة كضمانة للقرض العقاري.

### 1- مدى خضوع الكفالة العينية لأحكام الرهن

أشرنا سابقاً بأنه يجوز أن يكون الراهن هو نفس المقرض ويجوز أن يكون كفيلاً عينياً يقدم رهناً عقاري تأمينياً لمصلحة المقرض، وعليه ينطبق على الكفيل العيني ما ينطبق على المقرض الراهن من سلطات وواجبات<sup>(1)</sup> كما سبق وتطرقتنا إليها بإستثناء ما تعلق منها بمحدودية مسؤولية الكفيل العيني عن أداء القرض كما سبق ووضحنا، وكذا الدفع التي يتمسك بها الكفيل، وهذه الأخيرة نوضحها كما يلي:

#### أ- الدفع بالتجريد

إن الرهن الرسمي لا ينتج آثاره في مواجهة المدين وحده، بل يمكن أن تمتد لتسري في مواجهة الكفيل الشخصي أو العيني على السواء، فالمشرع قرر إمكانية تقديم ضمانة رهنية من طرف غير المدين وذلك تأسيساً للمادة 884 من القانون المدني كما سبق وأشرنا إليها.

وعليه فمتى تقاعس المقرض الأصلي عن الوفاء بقيمة القرض، جاز للبنك المقرض جبر الكفيل بصفته مديناً تبعياً على تنفيذ الإلتزام المكفول<sup>(2)</sup>، وذلك بجميع الوسائل بما فيها إمكانية حجز عقاره تنفيذياً، ولكن يشترط لإعمال هذه المكنة أن تكون الكفالة صحيحة وتامة الأركان والشروط في نطاق الضمان محددًا فقط في العين المقدمة من الكفيل كرهن لضمان القرض.

وتثير مسألة التنفيذ في مواجهة الكفيل العيني إشكال فيما يتعلق، بصلاحيه الكفيل في إثارة الدفع بالتجريد، ومفاد هذه القاعدة أن الدائن لا يستطيع أن ينفذ على أموال الكفيل قبل التنفيذ على أموال المدين، وهو دفع مقرر فقط للكفيل الشخصي دون الكفيل العيني<sup>(3)</sup>، وهذا ما أكدته المادة 901 من القانون المدني.

ما تجدر الإشارة إليه أن هذا المنع ليس من النظام العام ويجوز الإتفاق على مخالفته وذلك بصريح

نص المادة 901 أعلاه<sup>(4)</sup>

<sup>(1)</sup> عز الدين مصطفى المحجوب، معوقات الضمانات المصرفية المستقلة "دراسة تحليلية مقارنة في أثر الغش والتعسف على فعالية الاعتمادات المستندية وخطابات الضمان"، الطبعة الأولى، دار أمجد للنشر، الأردن، 2017، ص 11.

<sup>(2)</sup> خالد أحمد علي محمود، فن إدارة المخاطر في البنوك وسوق المال، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، مصر، 2019، ص 243.

<sup>(3)</sup> محمد مهدي عابدين، تنظيم الضمانات المنقولة ودوره في دعم التمويل الائتماني، دار محمود، مصر، 2021، ص 255.

<sup>(4)</sup> تنص المادة 901 من القانون المدني على أنه: "...ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد إتفاق يقضي بغير ذلك".

## ب- مباشرة إجراءات التنفيذ ضد الكفيل العيني

تنص المادة 02/902 من القانون المدني إذا كان الرهن شخصاً آخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن هو تخلّى عن العقار المرهون وفقاً للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخليه العقار.

بالنسبة لمكنة التخلية لم يعرفها المشرع الجزائري لكنه اكتفى بتنظيمها من خلال المواد من 922-932 من القانون المدني.

والتخلية هي منح الدائنين حق إتخاذ إجراءات الحجز والتنفيذ إتجاه الحارس الذي توضع العقارات تحت يده، تجنّب من ظهور اسمه في إجراءات التنفيذ بإعتباره مالِكاً للعقار لأن ذلك قد يؤدي للتشهير به والتأثير على سمعته المالية، كما تتيح التخلية للحائز أيضاً تخليصه من إدارة العقار المرهون بالتالي يقي نفسه من أي تقصير ممكن أن يحصل ويستطيع الحائز التمسك بالتخلية من يوم إنذاره ويظل هذا الحق قائماً إلى غاية رسو المزاد، وله أيضاً الحق في الرجوع عن التخلية وقضاء الدين<sup>(1)</sup>.

## 2- مدى خضوع الكفالة العينية لأحكام الكفالة الشخصية

يمكن تمديد أحكام الكفالة الشخصية للكفالة العينية سواء من حيث علاقة الكفيل بالمقترض الأصلي أو من حيث علاقة الكفيل مع الجهة المقرضة بإستثناء ما يتعارض مع الكفالة العينية كونها ضماناً عينياً كما سبق ووضحنا فيما يتعلق بخصوصية الكفالة العينية ولذا سنحاول من خلال ما يلي توضيح علاقة التوافق لكلاهما.

## أ- من حيث علاقة الكفيل العيني بالجهة المقرضة

طرفي عقد الكفالة هما الجهة المقرضة والكفيل، لذا يفترض نشوء علاقة بينهما والهدف منها هو تحقيق الضمان لسداد القرض العقاري، ويكون الكفيل ضامن احتياطي يتعين عليه الوفاء بقيمة القرض إذا لم يوفي المقترض نفسه بقيمة القرض، وبهذا يكون من حق الجهة المقرضة مطالبة الكفيل بالوفاء والتنفيذ على أمواله.

الأصل أن الجهة المقرضة لا يحق لها مطالبة الكفيل بأداء قيمة القرض المضمون إلا عند حلول الأجل المتفق عليه، ومبدئياً فإن هذا الأجل هو الأجل الممنوح للمقترض الأصيل، وقد يكون أجلاً آخرًا

(1) سرايش زكريا، خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 01، العدد 02، الصادرة عن جامعة عبد الرحمن ميرة

بيجاية، الجزائر، 2010، ص 115.

أقصر أو أطول من الأجل المخول للمقترض، وفي الحالتين معاً نحن أمام تطبيق من تطبيقات الالتزام الموصوف المضاف لأجل<sup>(1)</sup>.

ففي الحالة الأولى التي يكون فيها الأجل الممنوح للكفيل أقصر من الأجل الذي التزم به المقترض، فإنه لا يمكن للبنك أن يطالب الكفيل بأداء القرض قبل حلول الأجل الممنوح للمقترض الأصلي إعمالاً لمبدأ تبعية إلتزام الكفيل لالتزام المكفول، وإذا تنازل المقترض عن الأجل فإن تنازله يلزمه وحده ولا ينتج به ضد الكفيل الذي لا يمكن مطالبته إلا عند حلول الأجل، أما إذا منح البنك أو القاضي للمقترض أجلاً فإن الكفيل يستفيد منه وأما في الحالة الثانية التي يكون فيها الأجل الممنوح للكفيل أطول من الأجل الممنوح للمقترض الأصلي، فإنه لا يجوز للجهة المقرضة أن تمارس دعوى الأداء ضد الكفيل قبل حلول الأجل المتفق عليه ولو حل أجل مطالبة المقترض الأصلي<sup>(2)</sup>، ذلك أن الكفالة يجوز أن تبرم بشروط أهون من شروط الالتزام الأصلي<sup>(3)</sup>.

ولقد حدد المشرع حالات سقوط الأجل في نص المادة 211 من القانون المدني وهي:

- إذا شهر إفلاس المدين وفقاً لنصوص القانون<sup>(4)</sup>.
  - إذا أنقص بفعله إلى حد كبير ما أعطى للدائن من تأمين خاص، ولو كان هذا التأمين قد أعطي بعقد لاحق أو بمقتضى القانون، وهذا ما لم يفضل الدائن أن يطالب بتكملة التأمين، أما إذا كان التأمين يرجع إلى سبب لا دخل للمدين فيه فإن الأجل يسقط ما لم يقدم المدين للدائن ضماناً كافياً.
  - إذا لم يقدم الدائن ما وعد في العقد بتقديمه من تأمينات.
- ومن هنا يتبادر في ذهننا تساؤل حول أثر حلول أجل سداد قيمة القرض من قبل المقترض على الأجل الممنوح للكفيل، بمعنى هل يترتب لزوماً وتباعاً على سقوط أجل مطالبة المقترض بالسداد سقوط مزية الأجل المخول للكفيل؟

(1) محمد بوشيح، الضمانات الشخصية في القروض العقارية، مجلة منازعات الأعمال الدولية، العدد 50، الصادرة عن جامعة الحسن الأول بسطات، المغرب، 2020/40/30، ص ص 297، 298.

(2) قدري عبد الفتاح الشهاوي، أحكام عقد الكفالة التضامن والتضام في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، مصر، 2002، ص ص 105، 106.

(3) راجع: المادة 652 من القانون المدني.

(4) أورد المشرع كذلك في نص المادة 246 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، ج.ر، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون رقم 20/15 المؤرخ في 2015/12/30، ج.ر، العدد 71، المؤرخة في 2015/12/30 "على أنه يترتب على الحكم القاضي بالإفلاس والتسوية القضائية حلول آجال الديون المؤجلة".

وهذا التساؤل نتج عنه جدلاً فقهيًا، حيث ذهب الرأي الراجح فقهاً إلى أن سقوط أجل المقترض في هذه الحالة لا يكون إلا بالنسبة له، أما الكفيل فيجوز له أن يتمسك بالأجل المحدد، وبالتالي لا تجوز مطالبته قبل إنقضاء الأجل الأصلي ولا يؤثر في مركزه تغيير وضعية المدين المالية سلباً، ذلك أن هذا الأجل كان موجوداً وقت انعقاد الكفالة، وبالتالي فالتزام الكفيل يتحدد بهذا الأجل حتى لو سقط بعد ذلك أجل التزام المدين، إذ أنه لا يمكن جعل مركز الكفيل أسوأ بعد الكفالة، خصوصاً أنه يمكن أن تعقد الكفالة بشروط أهون من شروط الدين المكفول<sup>(1)</sup>.

تعليقاً على ما سبق بيانه نشير إلى أن المشرع لم يتطرق لوفاة المقترض كسبب من أسباب سقوط الأجل في نص المادة 211 من القانون المدني السابق بيانها، وهذا الأمر يطرح تساؤل هل يلغى الأجل بموت المدين المقترض ويصبح القرض واجب الاداء؟ أم تبقى كما هي بأجلها دون أن يؤثر فيها الموت؟ فالملحوظ أن بعض التشريعات لم تنص صراحة على كون الموت مسقط للأجل ومن بينهم المشرع الجزائري، في حين أن تشريعات أخرى نصت على ذلك صراحة من بينهم المشرع العراقي والمشرع المغربي والتونسي<sup>(2)</sup> وغيرهم.

غير أنه بالرجوع للمادة 180 من قانون الأسرة<sup>(3)</sup> نجد في محتواها أنه يأخذ من التركة قبل التقسيم الشرعي للإرث على الورثة مصاريف تجهيز المتوفي ثم تسدد الديون الثابتة في ذمته وبعدها تنفيذ الوصية، دون تحديد المقصود بالديون الثابتة أو كيفية تسديدها.

### ب- من حيث علاقة الكفيل بالمقترض

المقترض طرف أجنبي عن عقد الكفالة الذي يربط الكفيل بالجهة المقرض، لكن إذا قام الكفيل بالوفاء بالقرض للجهة المقرضة تنشأ علاقة بينه وبين المقترض هي علاقة مديونية أين يحق للكفيل الرجوع

(1) همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية "الكفالة- الرهن الرسمي- حق الإختصاص- الرهن الحيازي- حقوق الإمتياز"، منشأة المعارف، مصر، 2001، ص ص 105، 106.

(2) ورد في الفصل 150 من الأمر مؤرخ في 1906/12/15، المتضمن مجلة العقود والالتزامات التونسية، الرائد الرسمي، ملحق عدد 100، المؤرخة في 1906/15/15، المعدل والمتمم بالقانون رقم 80 المؤرخ في 2005/08/09، المتعلق بتنقيح بعض أحكام مجلة الالتزامات والعقود، الرائد الرسمي، العدد 63، المؤرخة في 2005/08/09، والقانون رقم 87 المؤرخ في 2005/08/15، المتضمن المصادقة على إعادة تنظيم بعض أحكام مجلة الالتزامات والعقود التونسية، الرائد الرسمي، العدد 68، المؤرخة في 2005/08/26، ما يأتي: "جميع إلتزامات المدين ولو لم يحل أجلها تعتبر حالة عند موته حقيقةً أو حكماً"، أي عندما تسلب منه حقوقه المدنية ولو لم يحل أجل تنفيذ الإلتزام".

(3) القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1684/06/09، المتضمن قانون الأسرة، ج.ر، العدد 24، المؤرخة في 1984/06/09، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/27، ج.ر، العدد 15، المؤرخة في 2005/02/27.



على المقرض من أجل الحصول على قيمة القرض التي وفي بها، إما عن طريق الدعوى الشخصية أو دعوى الحلول.

بالنسبة للدعوى الشخصية طبقاً للفقرة الثانية للمادة 672 من القانون المدني فإن للكفيل الحق في الرجوع على المقرض بقيمة القرض مضافاً إليه ملحقاته كالفوائد ومصاريف مطالبة الجهة المقرضة للمقرض، والمصروفات غير أنه فيما يخص المصروفات لا يرجع الكفيل إلا بتلك المصاريف التي دفعها من وقت إخبار المقرض بالإجراءات التي اتخذت ضده<sup>(1)</sup>.

أما فيما يتعلق بدعوى الحلول نصت المادة 671 من القانون المدني إذا وفي الكفيل الدين كان له أن يحل محل الدائن في جميع ماله من حقوق تجاه المدين، وطبقاً لنص المادة 264 من القانون المدني فإن موضوع دعوى الحلول يتمثل في:

— حلول الكفيل محل الجهة المقرضة في الحق الذي كان له قبل المدين: يرجع الكفيل على المدين بذات حق الدائن، ولا يجوز للكفيل الرجوع على المدين بهذا الحق إذا كان قد انقضى، في هذه الحالة يجوز له الرجوع على المدين بالدعوى الشخصية متى توفرت شروطها<sup>(2)</sup>.

— رجوع الكفيل بنفس خصائص حق الجهة المقرضة: ينتقل حق الدائن للكفيل بنفس الخصائص، فلو كان مثلاً ديناً تجارياً، فنتقل للكفيل بنفس الصفة وإذا اقترن بأجل ينتقل بنفس الأجل ولا يمكن للكفيل المطالبة قبل حلول هذا الأجل<sup>(3)</sup>.

— حلول الكفيل محل الجهة المقرضة في حقه وما يتضمنه من ضمانات: ينتقل الحق من البنك المقرض إلى الكفيل بعد الوفاء بما يحمله من ضمانات سواء كانت تأمينات عينية أو شخصية، سواء كانت موجودة قبل إبرام الكفالة أو بعدها، وسواء قدمت من المدين أو من غيره.

— إنتقال الحق للكفيل بما يتضمنه من دفع: ومفاده أن المدين يمكنه التمسك في مواجهة الكفيل عند رجعه عليه بنفس الدفع التي كان يستطيع الدفع بها في مواجهة الدائن.

من خلال ما تقدم وضحنا علاقة توافق وتعارض الكفالة العينية مع كلاً من الرهن الرسمي والكفالة الشخصية، وما تجدر الإشارة إليه هو الحالة التي يجب أن ترجح فيها أحكام الرهن على الكفالة

(1) فيما يتعلق بمدى إمكانية مطالبة الكفيل بالتعويض، فإن المشرع الجزائري لم ينص على ذلك في المادة 672 من القانون المدني، هذا على عكس المشرع الفرنسي الذي نص في القانون المدني صراحة على حق الكفيل في الرجوع بالتعويض على المدين ولم يشترط سوء نية هذا الأخير.

(2) سمير تناغو عبد السيد، مرجع سابق، ص 121.

(3) المرجع نفسه، ص 121.

الشخصية، حيث يقع التعارض في أي من تطبيقاتها، فإنه في الحقيقة يطرح مشكلة واحدة وهي معرفة أي النظامين نطبق نظام الكفالة الشخصية أم الرهن الرسمي، في هذه الحالة يتم تغليب أحكام الرهن الرسمي باعتباره يوفر إئتمان أكثر من الكفالة الشخصية، وفي هذا الشأن نجد القضاء الفرنسي أصدر قرار غلب فيه أحكام الرهن عن أحكام الكفالة الشخصية صادر عن محكمة النقض الفرنسية الغرفة المدنية الثالثة بتاريخ 12 أبريل 2018، طعن عدد 17-17542<sup>(1)</sup>، حيث ورد فيه: "في الكفالة العينية لفائدة الغير":

– لا يمكن للكفيل الاحتجاج بخطأ الدائن الذي يستحيل معه حلول الكفيل محل الدائن لدى المدين الأصلي؛

– في الكفالة العينية يستطيع أن يُقصر الدائن كما شاء في استخلاص الدين من المدين الأصلي، ومع ذلك يحق له في الأخير الرجوع على الكفيل الذي قدم عينا معينة كفالة لدين الغير.

في هذا القرار الصادر عن الغرفة المدنية الثالثة لمحكمة النقض الفرنسية، لم يرقم الدائن بالإعلان والتصريح بدينه في مسطرة إفلاس الدائن الأصلي، ومع ذلك عمد إلى إستيفاء حقه من عقار قدمه أحد الأغيار ضمناً لدين المدين الأصلي، نوع من الكفالة، ولما احتج في مواجهته بالمادة 3214 التي تسقط دين الدائن على الضامن لدين الغير (الكفيل)، إذا ارتكب الدائن خطأ لا يمكن معه للكفيل الحلول محل الدائن لاستخلاص الدين، رفضت المحكمة هذا الاحتجاج، وقضت بأن هاته المادة تتعلق بالكفالة، أما في القضية المعروضة عليها يتعلق الأمر بضمانة عينية لفائدة الغير، وهما مختلفان بشكل لا يمكن إلحاق الكفالة العينية بالكفالة في الحكم<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### الودائع المقدمة من قبل الغير كضمانة

#### "الأرصدة الدائنة"

أصبحت آلية إقراض العميل بضمان وديعة الغير أبرز الآليات التي تستخدمها البنوك للاحتفاظ بعملائها وتلبية احتياجاتهم من التمويل في قطاع السكن، وعليه نتناول في هذا الفرع، رهن الوديعة البنكية وكيفية التنفيذ عليها لضمان القرض العقاري.

<sup>(1)</sup> Cour de cassation Français, chambre civile 03, 12 avril 2018, pourvoi n° 17-17542.

<sup>(2)</sup> راجع: مجلة قضاء محكمة النقض الفرنسية (مجلة قم نفر)، متاحة على الرابط: <https://www.rjcc.fr/2018/04/117.html>، تاريخ آخر اطلاع 2020/12/21، ساعة الإطلاع 21:30.

## أولاً: رهن الوديعة البنكية

وفي ظل المنافسة القوية في الوقت الراهن نتيجة للإنتعاش الإقتصادي، أصبحت البنوك تحاول جذب أكبر عدد ممكن من العملاء ولذلك قامت بعض البنوك بتوفير خدمة إقراض العميل بضمان ووديعة الغير.

والمقصود بالوديعة البنكية مبلغ من المال يتم حفظه أو إيداعه في البنك لمدة معينة محددة أو غير محددة وفق عقد وشروط مبرمة يتفق عليها الطرفين صاحب المبلغ والبنك، ويكون ذلك بهدف حفظ المال أو توفيره أو استثماره، وبالتالي يحصل صاحب المبلغ على عائد محدد وفق شروط العقد طيلة وجود المبلغ النقدي في البنك<sup>(1)</sup>.

وتعتبر الودائع المصرفية المقدمة من قبل الغير لضمان القرض العقاري لصالح المقترض نوع من أنواع الودائع المخصصة لغرض معين، إذ أن العميل لا يهدف من خلالها إلى حفظ النقود فقط، بل يعتمد إلى دفع مبلغ ذلك القرض للبنك في شكل وديعة، على أن يقوم البنك بعد ذلك بالوفاء بذلك القرض نيابة عن المودع.

وعليه فالصورة الغالبة لإستعمال الوديعة المخصصة لغرض معين، فهي التي يخصصها العميل لمصلحة الغير، ويتجلى ذلك بوضوح بالنسبة لبعض العمليات البنكية، من أهمها ضمان القروض. وبالرجوع للنظام رقم 01/2020 المؤرخ في 15 مارس سنة 2020، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية<sup>(2)</sup>، الصادر عن بنك الجزائر، نجد يعرف ودائع الضمان في المادة 04 منه من خلال نصها يقصد: "بالودائع والمبالغ الأخرى الشبيهة بالودائع القابلة للإسترداد، حسب مفهوم هذا النظام، كل رصيد دائن ناجم عن الأموال المتبقية في حساب أو أموال متواجدة في وضعية إنتقالية ناتجة عن عمليات مصرفية عادية ينبغي إستردادها، طبقاً للشروط القانونية والتعاقدية المطبقة، لا سيما في مجال المقاصة.

وتندرج، ضمن هذا التعريف، ودائع الضمان عندما تصبح مستحقة والودائع المرتبطة بالعمليات على السندات، باستثناء الأموال المنصوص عليها في المادة 73 من الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق لـ 26 غشت سنة 2003 والمذكور أعلاه،

(1) صادق راشد الشمري، إدارة العمليات المصرفية "مداخل وتطبيقات"، دار البازوري العلمية للنشر، الأردن، 2016، ص ص 344، 345.

(2) النظام رقم 01/2020 المؤرخ في 15 /03/ 2020، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية، ج.ر، العدد 16، المؤرخة في 2020/03/24.

والمبالغ المستحقة الدفع التي تمثل سندات الصندوق ووسائل الدفع الأخرى التي تصدرها البنوك" (1).

ومما ورد نخلص إلى أن ودائع الغير لضمان القرض العقاري تعتبر كفالة نقدية أو رهناً للنقود، وبما أنه لا يوجد نص قانوني يمنع رهن النقود فإنه في هذه الحالة يجوز للمقترض اللجوء إلى مساعدة الغير للحصول على القرض العقاري.

### ثانياً: التنفيذ على الوديعة لضمان القرض العقاري

وبما أن ودائع الضمان تعتبر نوع من أنواع الرهن كما سبق وأشرنا أعلاه فإنه يخول للبنك ملكية النقود المرهونة وبالتالي حق التصرف فيها، بالإضافة إلى ذلك لا يعتبر البنك حائزاً لشيء مملوك للغير بل يكون مجرد مدين بدين نقدي وهو ما يسمح بحصول مقاصة إذا كان صاحب الوديعة المقدمة على سبيل الضمان مديناً في نفس الوقت للجهة المقرضة، كما سبق وأشرنا لذلك في النظام رقم 01/2020 المؤرخ في 15 مارس سنة 2020، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية في المادة 04 أعلاه، وعليه فالمقاصة في هذه الحالة تقع بقوة القانون، فضلاً عن الإتفاق في عقد القرض.

ونخلص من خلال ما تقدم عرضه إلى مجموعة من الضوابط المصرفية والقانونية عند إقرار منح الإئتمان بموجب الأرصدة الدائنة:

- تجميد الوديعة وفوائدها كضمانة لصالح الهيئة المقرضة؛
- تحديد تاريخ ثابت لرهن الوديعة؛
- عند حلول أجل سداد أقساط القرض وفوائده يحق للبنك أن ينفذ على هذه الوديعة دون إتباع إجراءات التنفيذ المحددة قانوناً، لأن التنفيذ يعتبر حاصلاً فور تخلف المقترض عن دفع الأقساط المضمونة بالوديعة المرهونة (2).

(1) بالرجوع للقانون رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم، نجد ميز بين الأموال التي يمكن تلقيها من الجمهور وهي بمثابة ودائع بنكية والأموال التي لا يمكن اعتبارها ودائع، مضيفاً في المادة 73 منه إقصاء الأموال الموجهة للتوظيف في شكل مساهمات لدى مؤسسة ما، وفقاً للكيفيات القانونية كما في الأسهم وسندات الإستثمار وحصص الشركات والموصين في شركات التوصية أو سواها، وإعتبرها أموال لا ينتج عنها فوائد وتبقى مودعة لدى بنك الجزائر في حساب خاص بكل توظيف مزعم القيام به إلى غاية توظيفها.

(2) محمد عبد الحميد الشواربي، إدارة المخاطر الائتمانية من وجهة النظر المصرفية والقانونية، منشأة المعارف، مصر، دون سنة نشر، ص 501.

## المطلب الثاني

## الضمانات المقدمة من قبل المقترض

في بعض الأحيان لا يكون المقترض مالكا للعقار الذي يريد الحصول عليه سواء من أجل التهيئة أو الترميم أو البناء...، ففي هذه الحالة يستطيع أيضا الحصول على قرض عقاري دون الحاجة إلى امتلاكه للعقار لرهنه رهنا رسميا، حيث يستفيد من القرض بموجب ضمانات أخرى تتمثل في الدخل أو المرتب الشهري له أو عن طريق التدين المشترك بموجب راتب أحد أصوله أو فروعه أو حاشيته، أو عن طريق الأوراق المالية، وهذه الأخيرة من الناحية العملية لا يتم التعامل بها كثيرا باستثناء الشيك وهذا ما يعد خرقا للقانون الذي جرم التعامل به على سبيل الضمان.

وبناء على ما تقد سنسلط الضوء على المرتب أو الدخل كضمانة للقرض العقاري، ثم طرح إشكالية شيك الضمان في مجال منح القروض العقارية بين الواقع العملي والواقع التطبيقي وموقف الفقهاء من ذلك.

## الفرع الأول

## المرتب أو الدخل

سعيًا من المشرع على تشجيع عنصر العمل نظرًا لقيمته الاقتصادية والاجتماعية للفرد وللأسر، وكذا تشجيع عنصر الإئتمان لصغار المقترضين، جعل الدخل عنصرًا من عناصر الإئتمان. والأجر هو المقابل المادي لعنصر العمل، ومنه جعلت بعض التشريعات الأجر هو أساس منح الإئتمان بالنسبة للأشخاص اللذين ليس لديهم مصادر أخرى للثروة<sup>(1)</sup>.

وتأسيسًا على ذلك يمكن إثارة فكرة تخصيص الأجر للضمان، وهذا الضمان يأخذ شكلين؛ حوالة الأجر على سبيل الضمان والاتفاق على تعيين محل الدفع المختار للأجر. وعليه من خلال هذا الفرع سنوضح هذين الشكلين ثم التطرق لبعض التطبيقات العملية للأجر كضمان للقرض العقاري.

## أولاً: حوالة الأجر على سبيل الضمان

لقد تدخل المشرع الجزائري ونظم حوالة الأجر<sup>(2)</sup> وأحاطها بجملة من القيود التي من شأنها تحقيق حماية كافية للعامل المقترض، على إعتبار أن الأجر يمثل مورد رزق رئيسي لهم، حيث نص المشرع

(1) نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012، ص 118.

(2) حوالة الأجر كضمانة للقرض العقاري يمكن تعريفها بأنها إتفاق بين العامل المقترض والبنك المقرض، يقوم بموجبه العامل المقترض بنقل حقه في الأجر إلى البنك لضمان الوفاء بالقرض، وذلك عن طريق إقطاع نسبة منه بصفة دورية إلى غاية إستحقاق آخر قسط منه.

الجزائري على عدم جواز الحجز على المرتب إلا في حدود معينة حتى لا يستغرق ضمان القرض العقاري كل الراتب المستقبل كله.

وعليه وبالرجوع للقانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر نجد أن المشرع الجزائري أخذ بالمبدأ الدولي<sup>(1)</sup> القائم على عدم جواز الحجز الكلي على الراتب حماية منه للموظف وتأميناً للمستوى المعيشي له، إذ جاء في نص المادة 639 أنه: "لا يجوز الحجز على الأجور والمرتبات ومعاشات التقاعد أو العجز الجسماني، إلا في الحدود المنصوص عليها في هذا القانون"<sup>(2)</sup>.

وهذا الحجز الجزئي الذي نص عليه المشرع في نص المادة 639 أعلاه تم تنظيمه بموجب المادتين 775 و776، إذ إشتراط للتنفيذ على المرتب أو الدخل وجود سند تنفيذي ووفقاً للنسب التالية:

- 10% إذا كان المرتب الصافي يساوي أو يقل عن قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- 15% إذا كان المرتب الصافي يفوق الأجر الوطني الأدنى المضمون ويساوي أو يقل عن ضعف قيمته.

- 20% إذا كان المرتب الصافي يفوق ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون ويساوي أو يقل بثلاث مرات عن قيمته.

- 25% إذا كان المرتب الصافي يفوق ثلاث مرات قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون ويساوي أو يقل بأربع مرات عن قيمته.

- 30% إذا كان المرتب الصافي يفوق أربع مرات قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون ويساوي أو يقل بخمس مرات عن قيمته.

(1) نصت المادة رقم 10 من الإتفاقية الدولية رقم 95 المتعلقة بحماية الأجور الصادرة عن منظمة العمل الدولية الصادرة سنة 1949، والتي دخلت حيز النفاذ في 24 سبتمبر 1952، ضمناً على أنه يجوز الحجز على الراتب إذ جاء فيها على النحو التالي: " لا يجوز الحجز على الأجور أو التنازل عنها إلا بالطريق والمدى الذي تقرره القوانين واللوائح الوطنية"، وللإشارة تمت المصادقة على هذه الإتفاقية في الجزائر سنة 1962.

(2) بالرجوع للأمر رقم 154/66 المتضمن قانون الإجراءات المدنية سابقاً الملغى، نجد نص المادة 358 نصت صراحة إمكانية الحجز الجزئي من الأجر إذ جاء فيها: " يبطل كل وفاء للدين، من جانب الغير المحجوز لديه، للمدين، من تاريخ توقيع الحجز.

ومع ذلك يستمر الغير المحجوز في أن يدفع للمدين ما لا يجوز حجزه من أجرة عمله أو خدمته أو مرتبه"، كما بين الحد الأقصى للحجز، وذلك بموجب المادة 367 منه والتي جاءت على النحو التالي: "كل رب عمل أعطى سلفة نقدية، في غير الحالة المنصوص عليها في أحكام المادة 336، لا يجوز إستردادها إلا بطريق الاقتطاعات المتتابعة بحيث لا تتجاوز عشر الأجر أو المرتب المستحق"، وهذا ما جاء مخالفاً لأحكام المادة 90 من القانون رقم 11/90 المؤرخ في 1990/04/21، يتعلق بعلاقات العمل، ج.ر، العدد 17، المؤرخة في 1990/04/25، المعدل والتمم، التي منعت الحجز على الأجر بصفة قطعية، حيث نصت على أنه " لا يمكن الاعتراض على الأجور المترتبة على المستخدم، كما لا يمكن حجزها أو اقتطاعها مهما كان السبب، حتى لا يتضرر العمال الذين يستحقونها".

– 40% إذا كان المرتب الصافي يفوق خمس مرات قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون ويساري أو يقل بست مرات عن قيمه.

– 50% إذا كان المرتب الصافي يفوق ست مرات قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: الإتفاق على تعيين محل الدفع المختار للأجر

ويتم ذلك عن طريق الإتفاق على توكيل المدين (المقترض) لصاحب العمل الذي يعمل لديه بتحويل مستحقاته إلى البنك كوسيلة لضمان القرض، وهذا الإتفاق في جوهره يشبه حوالة الأجر كما سبق وتطقنا إليها<sup>(2)</sup>.

غير أن هذه المسألة أثارت جدلاً فقهيًا، مما أدى إلى إقرار بعض التشريعات بترك حد معين تحت تصرف الأجير في جميع الأحوال، وعدم جواز الحجز على الأجر المودع في الحساب عن طريق التمويل أو الشيك، ومن بين هذه التشريعات المشرع الفرنسي، إذ تبنى هذا المبدأ في سنة 1981<sup>(3)</sup>.

### ثالثا: التدين المشترك

بالإضافة إلى ما تم التطرق إليه أعلاه نشير إلى أنه يستطيع المقترض ضمان القرض العقاري عن طريق راتب الأصول أو الفروع أو الحواشي المباشرة<sup>(4)</sup> أو الأزواج، عن طريق صيغة التدين المشترك التي استحدثها الصندوق الوطني للتوفير-بنك- والاحتياط<sup>(5)</sup>، والتي تعتبر دعم مالي للحصول على القرض العقاري.

وتتمثل هذه الصيغة التي تم العمل بها منذ سنة 2003 برفع القدرة المالية للمقترض وهذا بضم راتب أحد الأقارب الذين لديهم راتب منتظم يسمح لهم بتقديم الدعم على النحو التالي:

– الزوج أو الزوجة 30% من الراتب الصافي؛

– الأصل أو الفرع أو الحاشية المباشرة 15% من الراتب الصافي؛

(1) راجع: المادتان 775 و 776 من القانون رقم 09/08.

(2) نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 119.

(3) نبيل إبراهيم سعد، الضمانات غير مسماة في القانون الخاص "دراسة مقارنة"، الطبعة الثالثة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2006، ص 83.

(4) للإشارة فإن الأصول هم الأب، الأم والفروع هم الأبناء والبنات، أما الحاشية المباشرة المقصود بها الإخوة والأخوات.

(5) الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هو بنك جزائري متخصص في جمع أموال التوفير، منح القروض العقارية للخواص، تمويل المقاولين العموميين والخواص، وتمويل مؤسسات إنتاج عتاد البناء ومؤسسات الإنجاز التي لها صلة بالبناء، بالإضافة إلى وكالاته البالغ عددها 206 وكالة ومديرياته الجهوية البالغ عددها 15 مديرية جهوية موزعة على كامل التراب الجزائري، يتواجد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك على مستوى شبكة البريد لأجل جمع أموال التوفير، راجع: الموقع الرسمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك متاح على الموقع: <https://www.cnepanque.dz>، تاريخ آخر اطلاع 2022/06/06، ساعة الإطلاع 22:20.

وهذا دون أن يتجاوز القيمة الإجمالية للمبلغ 60% من الدخل مما يعزز الملائمة المالية للمقترض من جهة، وكذا مساعدته في رفع قيمة القرض المطلوب من جهة أخرى<sup>(1)</sup>. وهذا ما تم تأكيده أيضا بموجب المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 166/10 الذي يحدد كيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل إقتناء أو بناء أو توسيع السكن المعدل والمتمم، بنصها: " يجب على المستفيدين من القروض تقديم الضمانات الآتية: ..... كفالة تضامنية للزوج أو أحد أفراد أسرته (الأقارب المباشرين) في حالة ما إذا كان هذا الأخير شريكا في القرض أو الكفالة....."<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### إشكالية استخدام الشيك كضمانة للقرض العقاري

#### (le chèque de garantie)

الأصل أن الشيك هو أداة وفاء وليس ضمان، غير أنه جرى العرف المصرفي عند إبرام القرض العقاري إستخدام الشيك<sup>(3)</sup> كأداة ضمان تدعم الوفاء بقيمة القرض بمقتضى عقد التسهيل الإئتماني الذي تمنحه البنك للأفراد، حيث يحتفظ البنك بهذه الشيكات والتي تتضمن أقساط بقيمة القرض، والجدير بالذكر أن هذا الإجراء يخالف ما هو وارد وثابت بالقواعد القانونية العامة التي تنظم إصدار وتداول الشيكات، وهذا إستغلالاً من الهيئة المقرضة لتجريم الشيك المرتجع أو ما يعرف بشيك الضمان واعتباره إصدار شيك بدون رصيد، لأنه من الناحية القانونية يعتبر أساساً أداة وفاء واستثناءً أداة ضمان في بعض الحالات المعينة وتوافر بعض الشروط الخاصة.

وعليه من خلال ما تم توضيحه أعلاه سنحاول تسليط الضوء على إشكالية الشيك المرتجع بإعتباره أداة ضمان للقرض العقاري بين الواقع التطبيقي والواقع التشريعي، والمقاربة الفقهية له.

(1) محمد يوسف، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2019/2020، ص 455.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 166/10 المؤرخ في 2010/06/30، الذي يحدد كيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل إقتناء أو بناء أو توسيع السكن، ج.ر، العدد 41، المؤرخة في 2010/07/04، المعدل والمتمم.

(3) بالرجوع لنص المادة 472 من القانون التجاري نجد بأن الشيك: أمر مكتوب من الساحب إلى المسحوب عليه بأن يدفع هذا الأخير بمجرد الإطلاع عليه مبلغاً من النقود لفائدة شخص ثالث هو المستفيد أو لفائدة شخص آخر ويطلق عليه الحامل الشرعي للسند.



## أولاً: مدى قانونية شيك الضمان

أعتبر اللجوء إلى التعامل بشيكات الضمان<sup>(1)</sup> من الحالات التي ينشأ فيها الشيك بمقتضى سبب غير مشروع، وهذا لأن إصدار الشيك هي عملية قانونية تجسد لنا علاقة قانونية بين ثلاث أشخاص وهم الساحب والمسحوب عليه والمستفيد، وعليه يشترط الفقه والقانون أن تتقيد تلك العلاقة بالمشروعية وفي مواجهة كل الأطراف، سواء عند مرحلة إصداره أو عند تداوله.

ويعتبر من قبيل عدم المشروعية إصدار الشيكات أو قبولها أو تظهيرها مع اقتراضها بشرط عدم صرفها فوراً أو في الحال، بل بغرض جعلها كضمان وهذا بإتفاق وعلم المقترض والجهة المقرضة معاً كما يحدث في الواقع العملي.

وفي هذه المسألة نجد أن المشرع الجزائري من خلال التعديلات الجديدة الواردة على القانون التجاري في سنة 2005 قد ألغى المادة 538 من الأمر رقم 59/75 المنظمة لعقوبة جريمة التعامل بهذا النوع من الشيكات، بالإضافة إلى المادة 539 منه وأحالهما إلى المادتين 374 و375 من قانون العقوبات<sup>(2)</sup>.

والملاحظ من ذلك المشرع الجزائري قصد إنهاء مسألة التكرار في النصوص بين قانون العقوبات والقانون التجاري.

وبناءً عليه وجب الرجوع لأحكام المادة 374 من قانون العقوبات التي تطبق على جريمة التعامل بالشيك لأجل الضمان، حيث ورد فيها: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة لا تقل عن قيمة الشيك أو عن النقص في قيمة الرصيد: ... كل من أصدر أو قبل أو ظهر شيكاً واشترط عدم صرفه فوراً بل جعله كضمان".

وتعقيباً على ما تم عرضه أعلاه نستطيع القول رغم وجود بعض الإيجابيات لشيك الضمان في مجال منح القروض العقارية لما يوفره من تسهيلات للمقترض الراغب في الحصول على سكن، إلا أنه لا يخلو من صعوبات ومشاكل عملية لأنه لا يتمتع بالحماية القانونية الممنوحة للشيك العادي، لأنه عند تسليمه كان الغرض منه إستخدامه على سبيل الضمان وليس الوفاء عند الإطلاع عليه كما هو الحال في

(1) شيك الضمان هو قيام مصدر الشيك بتقديم شيك للمستفيد كضمانة منه للإلتزام بدفع أقساط القرض العقاري كما هو متفق عليه بين المقترض والجهة المقرضة وليس بمهدف الوفاء.

(2) الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات، ج.ر، العدد 49، المؤرخة في 1966/06/11، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 02/16 المؤرخ في 2016/06/19، ج.ر، العدد 37، المؤرخة في 2016/06/22.

الشيك العادي، وهذا ما يعتبر من الناحية القانونية جريمة إصدار شيك بدون رصيد بمجرد إعطاء الشيك للمستفيد مع العلم التام بعدم وجود رصيد كافي قابل للسحب لتغطية قيمة القرض أو أقساطه، لأن الشيك منحه المشرع الجزائري الحماية القانونية بإعتبره أداة وفاء تحل محل النقود في المعاملات بين الأطراف.

### ثانيا: النظرة الفقهية لشيك الضمان

يرى بعض فقهاء القانون الفرنسي أن عملية قبول الشيك بشرط أن يتم الإحتفاظ به على سبيل الضمان يمكن أن يشكل ممارسة مجرمة، وهي للأسف متفشية بشكل كبير، وأنه من الطبيعي لا يمكن أن يؤدي وظيفة إئتمانية فمتى اقترن الأمر بالدفع بأجل من شأنه أن ينافي خاصية الشيك كأداة وفاء يكون مستحق الدفع بمجرد الإطلاع<sup>(1)</sup>.

أما على المستوى العربي فهناك العديد من الآراء الفقهية في هذه المسألة نأخذ على سبيل المثال ما جاء به الفقه المصري الأستاذ مراد عبد الفتاح، حيث يرى أن شيك الضمان ما هو إلا ظاهرة مخالفة للنظام العام القانوني للشيك بإعتبره أداة وفاء فقط<sup>(2)</sup>.

والفقه لم يستقر على حال حول اعتماد الشيك كأداة ضمان فنجد انقسام حول ذلك، فمنهم من إعتبره أمر عادي، فمنهم من يعتبره جريمة إصدار شيك بدون رصيد لأنه من الناحية القانونية لا يعرف إلا كأداة وفاء وأنه بهذه الصورة التي يقدمها المقرض للبنك لا تتمتع بالحماية الجنائية للشيك، إذ أنه في هذه الحالة تستطيع الجهة المقرضة إرهاب المقرض ودفعه إلى سداد قيمة القرض عن طريق اللجوء إلى القضاء بعد ملئ البيانات المتروكة على بياض بمعرفتها بل قد يصل الأمر إلى وضع أرقاماً مالية تتجاوز قيمة القرض الأصلية.

لذا نجد أن هناك العديد من الفقهاء في المجال القانوني يدعون إلى إلغاء تجريم شيك الضمان بسبب كثرة إستخدامه في الوقت الراهن، إذ أنه إذا تم الاستمرار في تجاهل الدواعي العملية التي أدت إلى وقف الإئتمان والحد من حركية الإقراض في المجال العقاري، لأن الاعتبارات العملية توجب الحرص على استمرارية إستعمال شيك الضمان.

(1) Christian GAVALDA, Jean STOUFFLET, "Effets de commerce, chèques, carte de paiement et de credit", 3ème édition, Litec, Paris, 1998, p 206.

(2) عبد الفتاح مراد، شرح الشيك من الناحيتين الجنائية والتجارية، الهيئة القومية لدار الكتب المصرية، مصر، دون سنة نشر، ص 304.

وفي هذا الصدد نجد اقتراح من الأستاذ "السيد الشوربجي" أنه يجب أن تصدر البنوك النوعين معا فيضاف حرف "و" بجانب رقم الشيك للدلالة على أنه شيك وفاء يستعمل إلا في حالة الرغبة في الوفاء العاجل وأن يكون هذا الشيك صالحاً للصرف فور تقديمه للبنك أيًا كان التاريخ المعطى له، وتشدد العقوبة فعلا لهذا النوع من الشيكات وتطبق بشأن كافة التعديلات المقترحة بمشروع القانون المقدم، أما الشيك الثاني فهو شيك الضمان وأن يكتب حرف "ض" بجانب رقم الشيك وفي هذه الحالة يكون هذا الشيك غير صالح للصرف إلا في التاريخ المدون به وأن تسري عليه قواعد التجريم المقررة حالياً في قانون العقوبات الجديد والتي يقتصر تطبيقها كما قلنا على الشيك "و"، وهذا يؤدي إلى التوافق بين نوعي الشيك ويكون المرجع في ذلك أولاً وأخيراً إلى إرادة الطرفين فإذا كان الاتفاق بينهما على أن يكون الوفاء مستحقاً فوراً وأن يكون الشيك بديلاً للوفاء النقدي فيجب في هذه الحالة استعمال الشيك حرف "و" وفي هذه الحالة تشدد العقوبة وتسري كافة التعديلات المقترحة وذلك باعتبار أن إصدار الساحب لهذا الشيك بالذات وعدم الوفاء بقيمته فوراً يعتبر ظرفاً مشدداً يستوجب تشديد العقوبة وتطبيق كافة التعديلات المقترحة لحماية هذا النوع من الشيكات التي يجب اعتبارها أداة وفاء وبديلاً للنقود بكل معنى الكلمة، أما إذا أراد الطرفان أن يكون السداد مؤجلاً فعليهما استعمال الشيك حرف "ض" وفي هذه الحالة لا يكون الشيك مستحق الصرف إلا في التاريخ المحدد له وتطبق بشأنه القواعد العامة لجريمة الشيك بدون رصيد دون العقوبة المقررة لحالات الظرف المشدد<sup>(1)</sup>.

(1) مسعد شحادة زملط، شيك الضمان بين بين القضاء والتطبيق، مجلة الوقائع القانونية الصادرة عن ديوان الفتوى والتشريع الفلسطيني، 2016، ص 20، متاحة على الرابط: [www.dft.gov.ps](http://www.dft.gov.ps)، تاريخ آخر اطلاع 2021/02/20، ساعة الإطلاع 23:00.

## الفصل الثاني

## الضمانات المقدمة من قبل المتدخلين في النشاط العقاري

المقصود بالمتدخلين في النشاط العقاري في هذه الحالة هم المرمي العقاري والمستثمرين في المجال العقاري المستفدين من عقود إمتياز على الأملاك الوطنية الخاصة سواء في مجال الترقية العقارية التجارية أو مجال العقار السياحي والصناعي أو ما يطلق عليه بالعقار الإقتصادي، حيث أن اعتماد القرض العقاري كآلية للتمويل مفتوحة أمام جميع الفئات المتدخلة في النشاط العقاري إلى زيادة الطلب عليه سواء من قبل المرمي العقاري من أجل توفير الوحدات السكنية للأفراد أو توفير المحلات التجارية، أو بالنسبة للمستثمرين في العقار الإقتصادي من أجل التنمية الاقتصادية، مما شجع المتعاملين العقاريين على المبادرة لإنجاز مشاريع استثمارية جديدة، ولتشجيع البنوك بغية الانخراط أكثر في ممارسة نشاط التمويل بالقروض العقارية، تم استحداث مؤسسات مالية متخصصة تدعم تدخلها في هذا المجال حيث توفر لها ضمانات وتؤمنها من مخاطر هذا النشاط بالإضافة إلى ضمانات أخرى تتمثل في الرهون الناتجة عن الحقوق العينية لصالح هؤلاء المتدخلين، وعليه سندرس من خلال هذا الفصل مبحثين كالآتي:

المبحث الأول: الضمانات العينية المقدمة من قبل المتدخلين في النشاط العقاري

المبحث الثاني: الهيئات المالية الضامنة لقروض المتدخلين في النشاط العقاري

## المبحث الأول

## الضمانات العينية المقدمة من قبل المتدخلين في النشاط العقاري

تمحورت الضمانات العينية المشتركة بين المتدخلين في النشاط العقاري حول أهم الضمانات القانونية التي كفلها المشرع لصالح البنوك والمؤسسات المالية المقرضة، لضمان تحصيل القروض العقارية وفوائدها وتجنب تعثرها في رهون العقارية الواردة على الحق العيني العقاري المكتسب بموجب عقود الامتياز الممنوحة في ظل تشجيع المشاريع الاستثمارية، وكذا الضمانات التكميلية التي تشترطها الهيئات المانحة للقروض لتوفير أكبر قدر ممكن من الإئتمان لصالحها، كالتأمين المستحدث، وكذا نظام الاستعلام من خلال إنشاء هيئة مركزية للمخاطر، وهذا ما سنأتي على بيانه في هذا المبحث بشيء من التفصيل.

## المطلب الأول

## رهن الحق العيني العقاري الناتج عن حق الإمتياز

إن حق الامتياز الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة سواء تعلق بالعقار الاقتصادي، أو في مجال الترقية العقارية التجارية يعطي صاحبه حق انتفاع، وطبقا للقواعد العامة فإنه يكون قابلا للتصرف فيه بالتنازل أو البيع أو الرهن، وعليه فالمشرع خول لصاحب حق الامتياز الحق في انشاء حق عيني تبعي، على الحق العيني العقاري الناتج عن هذا الامتياز، وذلك برهنه لدى مؤسسات القرض والبنوك، كضمان للقرض العقاري.

وللوقوف على رهن الحق العيني هذا كضمان للقروض العقارية، لابد من إعطاء لمحة تعريفية له حتى يسهل علينا فهم هذا الحق كضمانة، وذلك من خلال ما يلي:

## الفرع الأول

## التعريف بحق الامتياز الذي ينشأ عنه الحق العيني العقاري

تعتبر الأملاك الوطنية الخاصة الفضاء الخصب، لإستقبال المشاريع الاستثمارية المختلفة سواء في المجال الصناعي أو السياحي أو في مجال النشاط الترقوي التجاري، وذلك من خلال استغلالها بموجب بمنح عقود امتياز عليها

## أولاً: في مجال العقار الاقتصادي (صناعي وسياحي)

فيما يتعلق بالعقار الصناعي لا يوجد تعريف خاص به سواء على المستوى التشريعي أو الفقهي، فبالرجوع للنصوص القانونية المنظمة له التي أصدرها المشرع نجد أنه لم يورد له تعريفاً خاصاً بل اهتم فقط بكيفية تنظيم احكام استغلاله.

غير أن العقار الصناعي حسب رأي بعض الفقهاء هو: "العقار الصناعي هو مختلف الأراضي التي وجهت للاستثمار، وكل ما اتصل بها وما رصد لخدمتها، بما في ذلك ما تبقى من أصول المؤسسات العمومية بعد حلها وما زاد على حاجتها من أصول والتي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها"<sup>(1)</sup>.

أما بخصوص العقار السياحي فلا يوجد تعريف قانوني دقيق له فظهرت بعض التعريفات الفقهية له على أساس إستقراء ما ورد في النصوص القانونية، من ذلك نجد بأنه: "مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع المحمية المحددة في مخططات التهيئة السياحية والتي تمنح صاحبها حق الإستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة"<sup>(2)</sup>.

ولقد خول المشرع استغلال هذين العقارين بموجب عقد امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل نظمه من خلال أحكام الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم<sup>(3)</sup>، حيث أن المشرع لم يتطرق لتعريفه من خلال هذا الأمر، إلا أنه أورد له تعريفاً في نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09<sup>(4)</sup>، حيث جاء فيه: "منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تخول من خلاله

(1) سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، السنة الجامعية 2014/2015، ص 21.

(2) جلول بن صديرة، العقار السياحي في الجزائر "مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 01، العدد 01، الصادرة عن المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، الجزائر، 10/06/2016، ص 130.

(3) الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 49، المؤرخة في 03/09/2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 11/11 المؤرخ في 18/07/2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر، العدد 40، المؤرخة في 20/07/2011، والقانون رقم 11/14 المؤرخ في 14/10/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر، العدد 78، المؤرخة في 31/12/2014، والأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23/07/2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ر، العدد 40، المؤرخة في 23/07/2015.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02/05/2009، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 27، المؤرخة في 06/05/2009.

الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري".

ومن خلال إستقراء النصوص الواردة في الأمر 04/08 المعدل والمتمم أعلاه، فإنه يمكن تعريف عقد الإمتياز الخاص بإستغلال العقار الإقتصادي بأنه الإتفاق الذي تحول الدولة بموجه شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص<sup>(1)</sup>، الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة قصد إنجاز مشروع استثماري سياحي أو صناعي، لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة<sup>(2)</sup>، وذلك على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي<sup>(3)</sup>، بترخيص من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة، يكرس بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة

### ثانيا: في مجال النشاط الترقوي التجاري

لقد اهتم القانون رقم 04/11<sup>(4)</sup> الذي ينظم مهنة المرقي العقاري<sup>(5)</sup>، إهتماماً كبيراً بنشاط الترقية ذو الطابع الإجتماعي، غير أن ذلك لا يمنع من السماح بنشاطات أخرى تجارية في نفس الإطار، لكن الإعتراف بذلك بشكل مستقل وواضح تأجل لغاية سنة 2015، وذلك من خلال نص المادة 61 من قانون المالية لسنة 2015 التي تعدل أحكام المادة الثانية من الأمر رقم 04/08<sup>(6)</sup>، حيث تم استثناء الترقية العقارية ذات الطابع التجاري من أصناف الأراضي التي ينطبق عليها أحكام هذا الأمر، وسمتها

(1) للمزيد من التفاصيل راجع: دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09.

(2) راجع: المادة 04 من الأمر رقم 04/08 المعدل والمتمم.

(3) نشير إلى نقطة مهمة تتعلق بطريقة منح الإمتياز على سبيل التوضيح، حيث أن الإمتياز كان يتم منحه كأصل عام عن طريق المزد العلي في مختلف المشاريع الإستثمارية، وذلك بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة وياقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية، طبقاً للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 أعلاه، وكاستثناء فإن المنح يكون بالتراضي بعد ترخيص من مجلس الوزراء وياقتراح من المجلس الوطني للإستثمار، وهذا في حالة ما إذا كان المشروع الإستثماري ذو مصلحة وطنية أو من شأنه أن يساهم في تنمية المناطق الصحراوية ومحدث لمناصب شغل وذلك تطبيقاً للمادة 07 من الأمر رقم 04/08 التي تم إلغائها بموجب المادة 16 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وتم التخلي عن منح الإمتياز عن طريق المزد العلي وأصبح المنح فيما يخص جميع المشاريع الإستثمارية يتم عن طريق التراضي بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً، وهذا طبقاً لما ورد في المادة 03 من الأمر 04/08 المعدلة بالمادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، والتي تنص على أنه: "يمنح الإمتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة المتوفرة..."، مصادر سابقة.

(4) القانون رقم 04/11 المؤرخ في 04/11/2011، المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر، العدد 14، المؤرخة في 06/03/2011.

(5) المشرع الجزائري عرف المرقي العقاري بموجب المادة 14/03 من نفس القانون بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

(6) تنص المادة 61 من قانون المالية لسنة 2015 التي تعدل أحكام المادة الثانية من الأمر رقم 04/08 على: "... تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر، أصناف الأراضي الآتية: ... القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح الإمتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع..."

بالقطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لأحكام دفتر الشروط والمثبت قانوناً بموجب شهادة المطابقة، على أن تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم، أين صدر المرسوم التنفيذي رقم 281/15 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية<sup>(1)</sup>.

ولقد تعددت تعريفات الترقية العقارية بصفة عامة عبر القوانين المتعاقبة حيث عرفها المشرع من خلال القانون رقم 07/86<sup>(2)</sup> في نص المادة 02 منه على أنه: "تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك الوطنية، وتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساساً، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراضي أو مقتناة عارية أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية في إطار إعادة الهيكلة والتجديد"، أما المرسوم التشريعي رقم 03/93<sup>(3)</sup> فقد نص في المادة 02 منه على أنه: "يشتمل النشاط العقاري على 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 مخصص لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري".

وبموجب القانون 04/11 عرف الترقية العقارية في المادة 14 منه بما نصها: "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموعة العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضياً يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري".

<sup>(1)</sup> تشير إلى أن المشرع نص على كفاءات التكفل بعقود الإمتياز الممنوحة قبل سنة 2015 بموجب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15 ، وذلك من خلاص النص على إصدار قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية ووزير السكن، وتم بالفعل إصدار هذا القرار في 29 يونيو 2016، راجع: قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 يونيو سنة 2016، يحدد شروط وكفاءات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 2015/10/26، ج.ر، العدد 62، المؤرخة في 2016/10/23.

<sup>(2)</sup> القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر، العدد 10، المؤرخة في 05/03/1986 (ملغى) .

<sup>(3)</sup> المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر، العدد 14، المؤرخة في 03/03/1993، (ملغى).



أما فيما يتعلق بالترقية العقارية التجارية تبناها المشرع الجزائري من خلال تحديد الطبيعة القانونية لعمل المرقي العقاري بموجب القانون 04/11 أعلاه إذ إعتبره تاجرًا وفقا للمادة 19 منه والتي تنص على أنه: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و 18 أعلاه طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون"<sup>(1)</sup>، وبذلك فكل المهام التي تدخل في صميم عمل المرقي تعتبر أعمالا تجارية لأنها تخضع لقاعدة المضاربة التي تهدف لتحقيق الربح.

وطبقا لما تم تناوله أعلاه فإن الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل الممنوح في مجال النشاط الترقوي التجاري عرفه المشرع في ديباجة دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التشريعي 281/15 بأنه: "حق الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة محددة، الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد استخدامها لإنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري".

غير أن الامتياز في الترقية العقارية التجارية يختلف عن الإمتياز الوارد على العقار الاقتصادي في أنه قابل للتحويل إلى تنازل في نهاية مدته، وبالتالي نعرفه بأنه ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة المرقي قصد استخدامها لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري قابل للتحويل إلى تنازل وفق شروط وكيفيات محددة قانونا.

### الفرع الثاني

#### أحكام رهن الحق العيني الناشئ عن حق الامتياز كضمان للقرض العقاري

من خلال هذا الفرع نتطرق لأحكام رهن الحق العيني الناشئ عن حق الامتياز كضمان للقرض العقاري، سواء بالنسبة للعقار الإقتصادي أو في مجال النشاط الترقوي التجاري من خلال النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية، وذلك بتوضيح كيفيات رهن القطعة الأرضية محل التمويل أو مشروع البناء.

(1) للإشارة المشرع أضفي الطابع التجاري على الترقية العقارية التجارية بموجب المرسوم التشريعي 03/93 على عمل المرقي العقاري إذ إعتبرت المادة 03 منه المتعاملين في الترقية العقارية تاجرًا باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك، وأيضا نص المادة 04 من ذات المرسوم، الذي أحالنا إلى المادة 02 من القانون التجاري التي تحدد الأعمال التجارية بحسب الموضوع.

أولاً: رهن القطعة الأرضية محل التمويل أو مشروع البناء الخاص بالعقار الإقتصادي بالرجوع إلى نص المادة 11 من الأمر رقم 04/08 المذكور آنفا فيما يتعلق برهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز نجدها تنص على: "يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء كما يسمح له، زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط".

وعليه يفهم من المادة أعلاه أن حق الامتياز لصاحبه حق عيني عقاري على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوحة والتي يمكن أن ينشأ عليها رهن رسمي لضمان قروض تمويل المشروع، ومن ثم فإن ملكية البنائيات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز تكون مملوكة لصاحب الامتياز ويكون له الحق في لتنازل عليها فور الإنجاز الفعلي للمشروع، وذلك بعد ما تكرس إجباريا بعقد توثيقي بمبادرة من صاحب حق الامتياز، وهذا ما تم تأكيده بموجب المادة 13 من ذات الأمر بنصها: "عند اتمام مشروع الاستثمار، تكرس إجباريا ملكية البنائيات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من ذا الأخير وبعقد موثق".

غير أنه بصدر الأمر رقم 04/08 أصبح منح الامتياز أصبح غير قابل للتحويل إلى تنازل، ولم يفصل المشرع صراحة في مسألة المنشآت التي تبقى معلقة بين طرفي عقد الامتياز المنتهي بموجب انتهاء مدته، غير أننا نستنتج من المادة 12 في فقرتها الأولى من ذات الأمر التي تنص على أنه تدفع الدولة نتيجة اسقاط حق الامتياز تعويضا مستحقا بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأعمال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض، وأضافت الفقرة الثالثة من ذات المادة أن قيمة التعويض يتم تحديدها وجوبا من طرف إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا<sup>(1)</sup>، وهو في حقيقة الأمر ما يثير إشكال في كون الحق العيني الناتج عن هذا الامتياز ضمانا للقرض العقاري، فالسؤال المطروح هنا كيف تتعامل البنك مع هذه الضمانة في سبيل تفادي خطر تعثر هذا القرض؟.

(1) نشير إلى أن التقييم لا بد أن يأخذ فيه بعين الاعتبار: دراسة السوق العقارية المحلية وقت التعويض؛ ما يتناسب بين قيمة الأرض وقيمة المنشآت المنجزة عليها، مراعاة الأسعار المطبقة في ذلك الوقت.

والإشكال المطروح أعلاه نابع من كون تعارض طبيعة حق الامتياز مع إمكانية بيعه بالمزاد العلني من طرف الهيئة المقرضة خاصة أن الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل من جهة، وأن المستثمر يكون ممنوعا من التصرف في الامتياز لمدة محددة من جهة أخرى، غير أنه إذا اعتبرنا أن حق الامتياز هو حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية يسري عليه ما يسري على حق الانتفاع في القواعد العامة، وبالتالي فإن حق الملكية والحقوق العينية الأخرى تكون قابلة للتصرف وفقا لما ينص عليه القانون<sup>(1)</sup>.

وهذا الطرح نص عليه المشرع صراحة ضمن المادة 13 من الأمر رقم 04/08 المذكورة أعلاه، وأضافت المادة 14 من ذات الأمر: "تكون ملكية البنائات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة...".

وعليه فإن التصرف في حق الامتياز عن طريق البيع بالمزاد العلني في حالة الحجز عليه يكون مقبولا ولكن بشروط تتوافق وطبيعة هذا الحق، ومن ذلك أن يكون التصرف في حدود المدة المتبقية للامتياز وأن يكون الراسي عليه المزاد ممن تتوفر فيهم شروط منح هذا الامتياز<sup>(2)</sup>.

ثانيا: رهن القطعة الأرضية محل التمويل أو مشروع البناء الخاص بالنشاط الترقوي

من خلال المادة 07 من المرسوم 281/15 أعلاه أعطى المشرع للمرقي صاحب حق الامتياز الحق في رهن الحق العيني التبعي الناتج عنه لضمان القرض، حيث ورد فيها: "يحول الامتياز للمستفيد طبقا للتشريع المعمول به، الحق في ...، ويسمح له زيادة على ذلك، بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وكذا البنائات المقرر إقامتها على الأرضية التي منح عليها الامتياز كضمان للقروض الممنوحة حصريا لتمويل المشروع الذي تتم مباشرته".

وفي هذا الإطار أضافت المادة 12 من ذات المرسوم في فقرتها الأخيرة: "تحول الامتيازات والرهن التي يحتمل أن تكون قد أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته طبقا للتشريع المعمول به على التعويض الناجم عن الفسخ".

(1) لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار "دراسة حالة العقار الاقتصادي"، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الحاج لخضر بياتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2017/2018، ص ص 70، 71.

(2) جلول محدة، دور الحق العيني الوارد على الأملاك الوطنية في تشجيع الإستثمار، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، السنة الجامعية 2018/2019، ص 450.

غير أنه من الناحية العملية نجد بعض الإشكالات فيما يتعلق بهذا الحق كضمان للقرض العقاري نذكر على سبيل المثال بعضها:

### 1- اشكال تحويل الامتياز إلى تنازل في حال ما اذا كان الحق العيني العقاري الناتج عنه مثقل بتأمين عيني (رهن) لصالح هيئات القرض

قبل حلول أجل المحدد قانوناً لإنقضاء الامتياز فإنه إذا ما كان المرقي المستفيد من حق الامتياز قد أسس حقوقاً عينية تبعية على حق الإمتياز كالرهن الرسمي لصالح هيئات القرض يطرح تساؤل حول مصير الرهن في هذه الحالة، وبالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 281/15 السالف الذكر نجد نص على حل مثل هذه الاشكالات العملية، حيث أن جميع الحقوق التي تثقل القطعة الأرضية بسبب المرقي العقاري المخل بالتزاماته تحول وجوباً إلى قيمة التعويض الناتج عن الفسخ، غير أنه في حال لم ينطلق المرقي في الأشغال بعد فإنه لا يكون للفسخ أثراً قانونياً<sup>(1)</sup>، وبالتالي لا يكون للجهة المقرضة ضماناً تستطيع تحصيل قيمة القرض بها، وعليه تلجأ للقواعد العامة في القانون المدني غير الحجز على حق الامتياز، لأن هذا الحق انقضى بدون وجود منشآت تعود ملكيتها للمرقي وكذا بدون تعويض.

وفي حال اتمام المشروع نصت المادة التاسعة من نفس المرسوم على أنه يتم تقديم هذا الطلب في أجل سنتين من تاريخ الإنجاز الفعلي للمشرع، حيث يتم التنازل على أساس القيمة التجارية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة مع خصم الأتاوى المسددة بعنوان منح الإمتياز، على أن يتم البت في هذا الطلب في أجل لا يتعدى شهر واحد من تاريخ استلامه.

وعليه في حال ما إذا قدم المرقي العقاري طلب التحويل في الآجال القانونية المنصوص عليها بالمادة 11 من ذات المرسوم وهي الطلب خلال مدة السنتين التاليتين لتاريخ إنجاز المشروع، وبالرجوع للأحكام الواردة في هذا المرسوم ودفتر الشروط الملحق به نجد نص في حال ما اذا كان حق الامتياز مثقل بحقوق عينية تبعية لفائدة هيئات القرض فإن هذه الأخيرة يتحول الضمان الخاص بها لتحصيل القرض إلى عقد البيع المتضمن التنازل عن القطعة الأرضية محل الامتياز لصالح المرقي العقاري الذي تنتقل ملكية الرقبة إليه بصفة نهائية، وبالتالي يجوز للهيئات المقرضة التنفيذ على هذا العقار ككل وليس الحق العيني التبعية الناتج عن حق الامتياز فقط كما أشرنا سابقاً.

(1) راجع: المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15.

غير أن حكم هذه الحالة في حقيقة الأمر أصبح يشوبه نوع من الغموض وذلك راجع إلى صدور بعض التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية والتي تعبر خروجاً عن قاعدة التوازي الأشكل الخاصة بإلغاء أو تعديل النصوص القانونية، ومن ذلك التعليم رقم 3760 المؤرخة في 2016/03/29 المتعلقة بمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري<sup>(1)</sup>.

من خلال ما تم طرحه أعلاه تبين لنا أنه هذه التعليم لم توضح كيفية التكفل، هل هي تسديد القرض وتطهير العقار من الرهون أو الإتفاق مع البنك لتحويل الضمان إلى عقد البيع الجديد الناتج عن تحويل الإمتياز إلى تنازل؟

وفي سنة 2017، صدرت في هذا الصدد أيضا التعليم رقم 1261 المتعلقة بكيفية تسوية الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع ترقية تجارية في إطار الأمر رقم 04/08<sup>(2)</sup>.

## 2- إشكال التنفيذ على الرهن في حالة البيع على التصاميم الإشكالات العملية

عرف المشرع الجزائري البيع على التصاميم بأنه عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من بنانية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز<sup>(3)</sup>.

وعليه عند إنتقال الملكية في إطار الإمتياز القابل لتحويل إلى تنازل قبل إنتهاء الإنجاز، أشرنا أعلاه في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 281/15 فيما يخص إنتقال ملكية البناء للمقتني في حالة البيع على التصاميم، حيث تنص هذه المادة في الفقرة الثانية منها، على أنه في حالة البيع على التصاميم فإنه لا يمكن للمرقي إعداد وتسليم المستفيدين محاضر الحياة قبل إنجاز عملية تحويل الإمتياز إلى تنازل التي يتم تكريسها قانوناً بعقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

<sup>(1)</sup> راجع: التعليم رقم 3760 المؤرخة في 2016/03/29 المتعلقة بمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري (غير منشورة)، المرفقة بالملحق رقم 02.

<sup>(2)</sup> راجع: التعليم رقم 1261 المؤرخة في 2017/02/06، الصادرة عن مديرية العامة للأمولاك الوطنية، المتعلقة بكيفية تسوية الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع الترقية التجارية في إطار الأمر رقم 04/08 المعدل والمتمم (غير منشورة)، المرفقة بالملحق رقم 03.

<sup>(3)</sup> راجع: المادة 28 من القانون رقم (04/11).

وبالتالي تحويل الإمتياز إلى تنازل يكون لفائدة المرقى العقاري وليس للمستفيد من عقود بيع على التصاميم، وبالتالي فالحقوق العينية المرتبطة بالإمتياز على القطعة الأرضية الممنوحة للمستفيدين في عقود البيع على التصاميم تحول بصفة تلقائية إلى حق ملكية لفائدة الملاك المشتركين وذلك فور شهر عقد تحويل الإمتياز إلى تنازل بالمحافظة العقارية.

وكما وضحنا سابقا فإن حق الرهن الرسمي لصالح هيئات القرض ينتقل إلى حق الملكية المكرسة بموجب عقد التنازل لصالح المرقى العقاري، وعليه نعتقد أن الرهن يبقى ساري المفعول في مواجهة المستفيدين من عقود البيع على التصاميم طبقا للقواعد العامة التي تقتضي ترتيب آثار للرهن أهمها حق الأفضلية والتتبع التي فصلنا فيها في الفصل الأول من هذه الرسالة، وتبعاً لذلك يبقى حق الجهة المقرضة محفوظ بموجب الضمانة المقدمة والتي محلها القطعة الأرضية موضوع الرهن من خلال التنفيذ عليها حتى لو خرجت من ذمة المرقى إلى ذمة المستفيد منها.

### المطلب الثاني

#### الضمانات التكميلية للقرض العقاري

حتى مع تقديم الضمانات القانونية المشترطة لضمان القرض العقاري، كرهن مثلا بإعتباره أهم الضمانات القانونية في مجال القرض العقاري، إلا أن الهيئة المقرضة قد تشترط ضمانات تكميلية لمنح القرض بصفة نهائية تتمثل في التأمين على القرض العقاري، وهو في حقيقة الأمر آلية مستحدثة في هذا المجال، أو قد تلجأ البنك إلى نظام الاستعلام الإئتماني للتأكد من مدى امكانية المقترض في تسديد القرض فوائده من خلال نظامها الداخلي أو اللجوء إلى ما يعرف بمركزية المخاطر التي تمكنها من الحصول على المعلومات الكافية لتساعدتها في ترشيد قرارات منح الائتمان.

### الفرع الأول

#### التأمين كآلية لضمان القرض العقاري

يعد التأمين على القرض العقاري من بين أهم الضمانات المستحدثة التي تشترطها الهيئات المانحة للقرض العقاري على المقترضين المتدخلين في النشاط العقاري، حتى تتم الموافقة على منحهم القروض المطلوبة لتمويل المشاريع السكنية بالنسبة للنشاط الترقوي أو المشاريع الاستثمارية بالنسبة للعقار الاقتصادي.

وترجع أهمية هذا النوع من التأمين إلى الحماية التي يوفرها فهو يعتبر آلية حتمية بامتياز لصالح هيئات القرض من خطر تعثر هذه القروض وعدم امكانية تحصيلها وأداة تحفيز لهم على منح قروض جديدة<sup>(1)</sup>، وعليه من خلال هذا الفرع ندرس هذه الضمانة على ضوء النصوص القانونية المنظمة لها.

### أولاً: التأمين والمخاطر المؤمن عليها في القرض العقاري

يلعب التأمين دور هام في التحوط من مخاطر القرض العقاري، فهو يعتبر من القروض طويلة الأجل كما سبق ووضحنا، باعتباره الوسيلة الحديثة لمواجهة المخاطر وما ترتبه من آثار، وهي السبب الأبرز الذي أدى إلى ازدهاره، وتنوع مجالاته، وتطوره، وامتداده إلى المجالات المختلفة، ليؤمن الأفراد من كل خطرٍ يتعرضون له سواء في أموالهم أو أشخاصهم، وعليه يجب علينا التطرق لتعريف التأمين على القرض العقاري، وكذا المخاطر المؤمن عليها والتي تهدف بالدرجة الأولى إلى تفادي خطر تعثره.

### 1- مفهوم التأمين على القرض العقاري

التأمين أو الضمان هو أداة لمواجهة المخاطر التي يتعرض لها الإنسان في شخصه أو أمواله أثناء فترة حياته في سبيل التخفيف من وطأتها، جوهر هذه الوسيلة هو التعاون الذي يتحقق باشتراك الأشخاص المعرضين لذات الخطر في مواجهة الآثار التي تنجم عن تحقيقه بالنسبة لبعضهم، وذلك بدفع كل منهم قسط، وتجمع المبالغ المتحصلة ثم توزع على من تحل بهم الكارثة المؤمن عليها، وبهذا تحقق آثار الكارثة على المشتركين في تحقيق هذا التعاون<sup>(2)</sup>.

أما على المستوى القانوني لم يعرف المشرع الجزائري التأمين على القرض العقاري بصفة خاصة بل عرف التأمين بصفة عامة، وبالرجوع للمادة 02 من قانون التأمينات<sup>(3)</sup>، نجدتها تنص على: "إن التأمين في مفهوم المادة 619 من القانون المدني، عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه بلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أي دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن".

(1) عبد الكريم قندوز، الخيارات المستقبلية والمشتقات المالية الأخرى، الطبعة الأولى، إصدارات إي كتب، بريطانيا، 2017، ص 399.

(2) محمد حسن قاسم، القانون المدني العقود المسماة " البيع - التأمين ( الضمان ) - الإيجار" دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، 2003، لبنان، ص 455.

(3) الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25، يتعلق بالتأمينات، ج.ر، العدد 13، المؤرخة في 1995/03/08، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في 2006/02/20، ج.ر، العدد 15، المؤرخة في 2006/03/12، بالإضافة إلى التعديلات الواردة في قوانين المالية المتعاقبة.

وما يلاحظ من المادة أعلاه أنها جاءت مطابقة لتعريف التأمين الوارد في نص المادة 619 من القانون المدني التي أحالتنا إليها هذه المادة، حيث يركز هذا التعريف على العقد وعلى الآثار التي يترتبها، وعليه فالمشرع لم يعرف التأمين على القرض العقاري ولم يخصه بأحكام مستقلة تنظمه، حيث اكتفى بالإشارة إلى تأمين القرض بصفة عامة من خلال نص المادة 02 في فقرتها الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 338/95 المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصصها<sup>(1)</sup>، والتي نصها: "تأمين الكفالة وتأمين القرض"<sup>(2)</sup>.

ومنه وفي ظل غياب التعريف القانوني للتأمين على القرض العقاري بصفة خاصة نجد من عرفه بأنه عقد يكتب من طرف المقترض سواء أكان مستثمر في مجال النشاط الترقوي أو في مجال العقار الاقتصادي أما شركة التأمين المتخصصة، لصالح البنوك والمؤسسات المالية، حيث تقوم شركات التأمين بتعويض هذه الأخيرة عن ضياع أو عدم إمكانية استرجاع قيمة القرض العقاري وفوائده، أما عند أجل استحقاق القرض أو بعدة مرور مدة زمنية معينة من هذا الأجل<sup>(3)</sup>.

كما تم تعريفه على أنه عبارة على عقد ضمان من نوع خاص يتم إبرامه بين طرفين المؤمن له (المقترض)، والمؤمن (شركة التأمين)، بغرض التزام هذا الأخير بتغطية خطر الإعسار المؤقت أو النهائي لدفع المستحقات في التاريخ المحدد لصالح هيئات القرض، في حال تحقق الخطر، حيث تقوم شركة التأمين بتعويض هذا الأخير، مقابل دفع المؤمن له لأقساط محددة لفائدة المؤمن دفعة واحدة أو دورية<sup>(4)</sup>. وعليه تقوم فكرة تأمين القروض العقارية باعتبارها أهم أداة لإدارة خطر تعثر القرض العقاري، على حماية الجهات المقرضة من الخسائر المادية التي تلحق بهم نتيجة وقوع الخطر المؤمن منه، وبالتالي أصبح

(1) المرسوم التنفيذي رقم 338/95 المؤرخ في 1995/10/30، يتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصصها، ج.ر، العدد 65، المؤرخة في 1995/10/31.

(2) نشير إلى أن المشرع نظم نوع خاص من التأمين على القروض فقط وهو التأمين على القرض عند التصدير، وهذا بموجب أحكام الأمر رقم 06/96 المؤرخ في 1996/01/10، يتعلق بتأمين القرض عند التصدير، ج.ر، العدد 03، المؤرخة في 1996/01/14، ويقصد بالتأمين على القرض عند التصدير ضمان لحق ناشئ بموجب عقد مبرم بين شخصين أحدهما البائع المقيم بالجزائر والآخر المشتري الأجنبي، للاطلاع على المزيد حول قرض التصدير، راجع: معراج جديدي، النظام القانوني لعقود التأمين بالجزائر في ضوء التحولات الاقتصادية الجديدة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية 2001/2002، ص 233.

(3) ليلي قورش، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات القانونية، المجلد 03، العدد 03، الصادرة عن جامعة محمد الصديق بن يحيى بجيجل، الجزائر، 2020/06/15، ص 41.

(4) حدة مبروك، التأمين على القرض العقاري الممنوح في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية، المجلة الدراسات القانونية، المجلد 07، العدد 02، الصادرة عن جامعة يحي فارس بالمدية، الجزائر، 2021/06/24، ص ص 1031، 1032.



التأمين على القرض العقاري ضرورة تقتضيها مصلحة العمل المصرفي لتقليل الخسائر الناتجة عن خطر الإقراض<sup>(1)</sup>.

## 2- صور التأمين على القرض العقاري كضمان تكميلي

تتمثل مظاهر التأمين على القرض العقاري كضمان تكميلي في التأمين المتعلق بشخص المتدخلين في النشاط العقاري (المقترضين)، وكذا التأمين المتعلق بالعقار المرهون محل القرض، نوجز ذلك في ما يلي:

### أ- التأمين المتعلق بشخص المتدخلين في النشاط العقاري

التأمين المتعلق بشخص المتدخلين في النشاط العقاري يشمل التأمين ضد وفاة المقترض، والتأمين على العجز؛ غير أننا نتطرق فقط للتأمين على حياة المتدخلين في النشاط العقاري على اعتبار أن التأمين على العجز من الناحية العملية يخص فئة الأفراد العادية التي تحصل على قرض عقاري بضمان الراتب كما وضحنا سابقا، وعليه فيما يخص عقد التأمين ضد الوفاة يستفيد منه المقترض وذويه ضد تقلبات الحياة الممكن تسجيلها خلال فترة سريان القرض (مدة القرض)، ويسمح هذا العقد التأميني لذوي المقترض بالاستمرار في الاستفادة من الممتلكات المنقولة وغير المنقولة الممولة عن طريق القرض ويعفيهم من تبعات تعويض الديون المترتبة عنه<sup>(2)</sup>.

ولقد عرف المشرع التأمين ضد وفاة المقترض بأنه: "عقد يتعهد بموجبه المؤمن بدفع مبلغ معين للمستفيد أو المستفيدين عند وفاة المؤمن له مقابل قسط وحيد أو دوري"<sup>(3)</sup>.

وعليه فإن الجهة المانحة للقرض العقاري تضع شرطا للمتدخلين في النشاط العقاري يتمثل في تأمين القرض بإعتباره شرطا تكميليا للضمان المقدم من قبلهم، في حالة وفاة طالب القرض<sup>(4)</sup>، لأنه من الناحية

(1) عيد أحمد أبو بكر، وليد اسماعيل السيفو، إدارة الخطر والتأمين، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، 2020، ص ص 05، 06.

(2) راجع: الموقع الرسمي للبنك الوطني الجزائري، متاح على الموقع: <https://www.bna.dz>، تاريخ آخر اطلاع 2022/02/01، ساعة الإطلاع 13:40.

(3) راجع: المادة 65 الأمر رقم 07/95 المعدل والمتمم.

(4) في هذه الحالة نشير أنه هناك فرق بين التأمين على الحياة والتأمين على الوفاة، إذ أن هذا الأخير يمثل صورة من صور التأمين على الحياة، وهذا ما وضحته المادة 04 من المرسوم التنفيذي 410/95 المؤرخ في 1995/12/09، يتعلق بمختلف تركيبات تأمينات الأشخاص، ج.ر، العدد 76، المؤرخة في 1995/12/10، والذي صدر لتطبيق أحكام المادة 66 من الأمر رقم 07/95 الملغاة بموجب التعديلات الواردة على هذا الأمر، والتأمين على الحياة عرفته المادة 64 في الفقرة 01 من ذات الأمر بأنه: "عقد يلتزم بموجبه المؤمن بدفع مبلغ محدد للمؤمن له، عند تاريخ معين، مقابل قسط، إذا بقي المؤمن له على قيد الحياة عند هذا التاريخ".

وعليه التأمين على الحياة ليس من متطلبات القرض العقاري لأنه في حال حياته خول المشرع المؤسسات القرض صلاحية مباشرة دعوى قضائية لتأسيس رهن قانوني لصالحها وبالتالي يصبح لديها ضمان عينية بموجب رهن رسمي الذي يمكنها من مباشرة إجراءات الحجز التنفيذي لتحصيل قيمة القرض عند الامتناع عن دفع قسط القرض، راجع أحكام الرهن القانوني لصالح هيئات القرض والمؤسسات المالية، ص 23 من هذه الرسالة.

العملية يصعب في حال وفاة المقترض يكون من الصعب استرجاع مبلغ القرض من الورثة الأمر الذي يستدعي اشتراط تأمين الوفاة على المقترض كشرط لقبول تمويل مشروعه الإستثماري.

وطبقا للمادة 70 من قانون التأمينات المعدل والمتمم، يجب أن يتضمن العقد اسم ولقب المؤمن له وتاريخ ميلاده؛ اسم المستفيد أو المستفيدين وألقابهم بالإضافة إلى الحادث أو الأجل الذي يتوقف عليه استحقاق المبالغ المؤمن عليها<sup>(1)</sup>، وكذا الاجراءات المتعلقة بالتخفيض والشروط التطبيقية وفقا للمواد 84، 85، 90 من نفس القانون.

ومن خلال ما تم طرحه يتضح أن التأمين على الوفاة في القرض العقاري يكون بتعهد شركة التأمين بدفع قيمة القرض والمستحقات المترتبة عنه للجهة المقرضة باعتبارها المستفيد من عقد التأمين، في حالة تحقق خطر وفاة المقترض، مقابل دفع هذا الأخير الأقساط المحددة في العقد، وهذا التأمين يأخذ صورة التأمين المؤقت<sup>(2)</sup>.

وبما أن عملية التأمين تقوم على مبدأ احتمال وقوع الخطر، بالتالي شركة التأمين تأخذ في ذلك عدة اعتبارات من بينها سن المقترض<sup>(3)</sup> والذي يجب ألا يتجاوز سن 65 سنة<sup>(4)</sup>، ولقد نصت المادة 88 من قانون التأمينات المعدل والمتمم السالف الذكر على امكانية ابطال العقد في حالة ما إذا وقع خطأ في سن المؤمن له، وكانت السن الحقيقية خارجة عن الحدود التي رسمتها شركة التأمين لإبرام العقد، باستثناء الحالتين المذكورتين في المادة 75 التي ورد فيها: "...

(1) هذه البيانات يجب إلى جانبها البيانات الالزامية المنصوص عليها في المادة 07 من الأمر رقم 07/95 المعدل والمتمم، والتي تنص على: "يجر عقد التأمين كتابيا، وبحروف واضحة وينبغي أن يحتوي اجباريا، زيادة على توقيع الطرفين المكتبتين على البيانات التالية:

- اسم كل من الطرفين المتعاقدان وعنوانهما،
- الشيء أو الشخص المؤمن عليه،
- طبيعة المخاطر المضمونة،
- تاريخ الاكتتاب،
- تاريخ سريان العقد ومدته،
- مبلغ الضمان،
- مبلغ أقساط أو اشتراك التأمين".

(2) معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، الطبعة 03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 92.

(3) ليلي قورش، مرجع سابق، ص 45.

(4) سن 65 سنة في حقيقة الأمر تأخذ به غالبية شركات التأمين من الناحية العملية وليس محدد في نصوص قانون التأمينات ودليل ذلك عبارة: "... وكانت السن الحقيقية خارجة عن الحدود التي رسمتها شركة التأمين..." الواردة في نص المادة 88 من الأمر رقم 07/95 المعدل والمتمم.

— إذا كان القسط المدفوع أكثر من القسط المستحق، تعين على المؤمن إرجاع ما زاد عليه بدون فائدة.

— إذا كان القسط المدفوع أقل من المستحق خفضت المبالغ المؤمن عليها بنسبة القسط المقبوض إلى ما يطابق السن المؤمن له".

وأضافت المادة 72 من نفس القانون أن: "ضمان التأمين لا يكسب في حالة الوفاة إذا انتحر المؤمن له بمحض ارادته وعن وعي خلال السنتين الأوليين من العقد، ولا يلزم المؤمن حينئذ إلا بإرجاع الرصيد الحسابي الذي تضمنه العقد، إلى ذوي الحقوق.

غير أن الضمان يبقى مكتسبا إذا حصل الانتحار بعد مرور السنة الثانية من التأمين وكان بسبب مرض أفقد المؤمن له الحرية في تصرفاته...

ويقع عبء اثبات انتحار المؤمن له على عاتق المؤمن، ويقع عبء اثبات فقدان وعي المؤمن له على المستفيد".

#### ب- تأمين العقار محل التمويل بموجب عقد الرهن العقاري

لقد أجاز المشرع لكل شخص له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في حفظ مال أو في عدم وقوع خطر، أن يؤمنه<sup>(1)</sup>، وهذا التأمين قد يكون ضد الحرائق، أو ضد الكوارث الطبيعية.

فالتأمين ضد الحرائق يكون على الأضرار المضمونة فقط وهي الأضرار المباشرة التي تم النص عليها في المادة 45 من قانون التأمينات أي الأضرار المادية والتي يكون الحريق سببا مباشرا في حدوثها، وعليه فالأضرار غير المباشرة مستبعد من الضمان إلا إذا تم الإتفاق بين الطرفين في هذا الخصوص بإدراجها في وثيقة التأمين، بحيث تكون مكملة للضمان الأساسي<sup>(2)</sup>.

أما بالنسبة للتأمين ضد الكوارث الطبيعية كان في البداية غير إلزامي إلا أنه مع الكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر<sup>(3)</sup> والحسائر المادية لاسيما في الأملاك العقارية المبنية التي خلفتها هذه الكوارث كانت السبب في إقرار إلزامية التأمين على العقارات ولاسيما المبنية منها نظرا لقيمتها الاقتصادية بالنسبة للأفراد

(1) راجع: المادة 29 من الأمر رقم 07/95 المعدل والمتمم.

(2) ورد في نص المادة 45 من نفس الأمر في فقرتها الأولى: "يتحمل المؤمن الأضرار المادية الناجمة مباشرة عن الحريق أو الانفجار أو الصاعقة أو الكهرباء".

(3) أبرز الكوارث التي عرفتها الجزائر والتي كانت السبب الرئيسي لإلزامية التأمين: زلزال الأصنام في 1980/10/10 وفيضانات باب الواد في 2001/11/10، زلزال بومرداس في 2003/05/21.

والمستثمرين، وهذا استوجب تأمينها من أخطار الكوارث الطبيعية<sup>(1)</sup>، ونتيجة كل هذه العوامل أصدر المشرع الأمر رقم 12/03 والمتضمن إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا<sup>(2)</sup>، ويهدف هذا النوع من التأمين إلى ضمان العقار المرهون محل عملية التمويل بالنسبة للمقرض بهدف حماية مبلغ القرض والفوائد، ولهذا نجد أن البنوك والمؤسسات المالية تشترط هذا النوع من التأمينات على المقرض.

وبالرجوع لنص المادة 02 من المرسوم رقم 268/04، المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفية إعلان حالة الكارثة الطبيعية<sup>(3)</sup>، وهذه الكوارث تمثلت أساساً في: الزلزال؛ الفيضانات وسوائل الوحل؛ العواصف والرياح الشديدة؛ تحرك قطع الأرض، غير أنه قد ينص عقد التأمين أحياناً، بعد تحديد الخطر المؤمن منه على استبعاد بالحالات من نطاق التأمين، وغالباً ما يتم استبعاد بعض الأخطار من التأمين بنص قانوني أو باتفاق الطرفين.

فبالنسبة للأخطار المستبعدة بنص قانوني تتعلق بالأخطار الناتجة عن الحروب الأجنبية<sup>(4)</sup> أو الأخطار التي يكون المقرض المؤمن له سبباً فيها<sup>(5)</sup>، ويجوز لطرفي عقد التأمين الاتفاق على استبعاد بعض الأخطار من نطاق التأمين وقصر التغطية التأمينية على بعض حالات الخطر المؤمن منه، وقد يتم ذلك من خلال وضع شروط له تحصره في حالات معينة، وهذا ما يعرف بالاستبعاد الاتفاقي لبعض الأخطار أو استبعاد ضمان الخطر المؤمن منه إذا وقع بأسباب معينة، ويطلق عليه بالفرنسية (L'exclusion de risqué)<sup>(6)</sup>.

وما يلاحظ من خلال ما تقدم أعلاه اتضح لنا أنه بالرغم مما يحققه هذا النوع من التأمين من ضمان لمصلحة الطرف المقرض من خلال زيادة الضمانات لتغطية مخاطر القرض العقاري مما يحفز البنوك و المؤسسات المالية على توسيع من حجم نشاطها في تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني

(1) محمد يوسف، محمد أمين مزبان، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 10، العدد 18، الصادرة عن جامعة قاصدي مرباح بورقلة، الجزائر، 2018/01/01، ص55

(2) الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 2003/08/26، والمتضمن إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، ج.ر، العدد 52، المؤرخة في 2003/08/27.

(3) المرسوم رقم 268/04 المؤرخ في 2004/08/29، المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفية إعلان حالة الكارثة الطبيعية، ج.ر، العدد 55، المؤرخة في 2004/09/01.

(4) بالرجوع للمادة 39 من الأمر رقم 07/95 المعدل والمتمم نجدها تنص: "لا يتحمل المؤمن مسؤولية الخسائر والأضرار التي تسبب فيها الحرب الأجنبية إلا إذا اتفق على خلاف ذلك، ويقع على المؤمن عبء إثبات الضرر الناجم عن حرب أجنبية".

(5) راجع: المادة 12 من نفس الأمر.

(6) غازي أبو علي عربي، مدى جواز الاستبعاد الاتفاقي لبعض الأخطار من نطاق التأمين "دراسة في التشريع الأردني والمقارن"، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 35، العدد 01، الصادرة عن جامعة الأردن، لسنة 2008، ص 132.

أو المشاريع ذات الطابع الاقتصادي في مجال استثمار العقار الاقتصادي بمنح المزيد من القروض العقارية، إلا أن هذه التأمينات المختلفة ترتب أعباء إضافية على عاتق المقترض وبالتالي الرفع من التكلفة الإجمالية للمقترض بالنسبة له وهو ما يطرح مشكل نقص الملاءة المالية لهذا الأخير.

### ثانيا: شركة ضمان القرض العقاري

تم إنشاء هذه الشركة بتاريخ 1997/10/05 والتي تعتبر مؤسسة عمومية اقتصادية<sup>(1)</sup>، والتي يرمز لها باختصار (SGCI)، تأخذ شكل شركة ذات أسهم و قد تم اعتمادها من طرف وزير المالية بمقتضى القرار المؤرخ في 1999/05/08، ولقد بدأ العمل الفعلي للشركة في 1998/07/01 في مجال تأمين وضمان القروض العقارية، وذلك عملا بأحكام الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم السالف الذكر، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 267/96 الذي يحدد شروط منح شركات التأمين و/أو إعادة التأمين الاعتماد وكيفيات منحه<sup>(2)</sup>.

وتعتمد هذه الشركة في ممارسة نشاطها على مواردها المالية التي تتكون من؛ رأس المال المكتتب من طرف البنوك وشركات التأمين المساهمة فيها؛ أقساط التأمين المتعلقة بعمليات التأمين محدودة عن طريق التنظيم؛ عوائد أموالها الناتجة عن استثمارات الشركة لاسيما في مجال العقار<sup>(3)</sup>.

### 1- صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري

أوكلت لشركة ضمان القرض العقاري صلاحيات أساسية تهدف إلى تقديم ضمانات للمؤسسات البنكية والمالية المانحة للقروض العقارية من جهة؛ ومن جهة أخرى تتدخل كمؤسسة للتأمين على القروض العقارية، حيث تتكفل الشركة بحماية المؤسسات المقرضة المساهمة في التمويل العقاري ضد جملة من الأخطار خاصة منها خطر عدم التسديد أو ما يعبر عنه بمخاطر العملاء وإعسار المقترض الوقي أو الدائم، أي معالجة كل عمليات الاقتراض الموجهة لمقاولات العقار والعمل على ترقية العقار<sup>(4)</sup>.

(1) راجع: نص المادة الأولى من القرار المؤرخ في القرار المؤرخ في 1999/05/08، المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، ج.ر، العدد 41، المؤرخة في 1999/06/27.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 267/96 المؤرخ في 1996/08/03، الذي يحدد شروط منح شركات التأمين و/أو إعادة التأمين الاعتماد وكيفيات منحه، ج.ر، العدد 47، المؤرخة في 1996/08/07.

(3) فائزة رحمان، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة دالي براهيم، الجزائر، السنة الجامعية 2004/2003، ص 53.

(4) سهام مسكر، "التأمين على القرض"، كتاب جماعي بعنوان الرهون العقارية المتعلقة بالعقارات المبنية ودورها في تحقيق التنمية الاقتصادية، من تقديم جميلة جبار واعداد عبد الرحمان الجيلالي، منشورات مخبر النظام القانوني للعقود والتصرفات في القانون الخاص لجامعة الجيلالي بو نعامة بخميس مليانة، الجزائر، 2020، ص 216.

وعليه يعتبر دورها ضمانا في تأمين القرض أي مواجهة عجز المدين المقترض المؤقت أو النهائي والدائم عن تسديد المستحقات.

## 2- الضمانات المقدمة من قبل شركة ضمان القرض العقاري لصالح الهيئات المقرضة

تمنح شركة ضمان القرض العقاري تأمينا للقروض الممنوحة للأشخاص العادية أو للمستثمرين الخواص بالإضافة إلى مساهمتها في تطوير نشاط الترقية العقارية من خلال تقديم تأمينات للقروض الممنوحة للمركبي العقاري.

وبما أننا خصصنا هذا الفصل للضمانات الخاصة بالمتدخلين في النشاط العقاري فلن نتطرق للتأمينات الممنوح للأشخاص العادية غير أننا نشير لها باختصار، حيث أن هذا الضمان يكون بسيطاً أي ضمان ضد الإعسار النهائي للمقترض كما قد يكون هذا الضمان ضد التأخر المؤقت عن دفع أقساط القرض في ميعاد استحقاقها من طرف المستفيد من القرض العقاري.

### أ- الضمان المقدم للمستثمرين الخواص والمقاولين العقاريين ( تأمين فردي)

يعطي هذا الضمان للمقترض ضد خطر العجز النهائي بقدر 90% من مجموع الاستحقاقات، والفوائد المقررة لاستردادها من المقدار المحصل عند بيع العقار محل الرهن، ويقدم التعويض كما يلي :

– 50% من مجموع الاستحقاقات الأصلية والفوائد المقررة خلال مدة سريان الضمان بعد إثبات وقوع الخطر المؤمن ضده،

– أما البقية التي تمثل الرصيد المتحصل عليه بعد البيع للعقار فيتم خصمه من التعويض الذي يصل إلى نسبة 50% المدفوعة مسبقا للمقترض بعد هذا البيع في حدود 40% المتبقية<sup>(1)</sup>.

### ب- ضمان المحفظة

وهذا التأمين في حقيقة الأمر يتم من خلاله تمويل القروض التي نسبة القرض فيها تساوي أو أقل بنسبة 40% من قيمة العقار محل التمويل، بحيث يتم جمع مجموعة من القروض العقارية التي مدتها تساوي أو تزيد عن السنة في شكل محفظة قروض وتأمينها لدى الشركة، حيث أن معدل قسط تأمينها ثابت مقدر بـ 50% من القيمة الإجمالية للمحفظة يلتزم بها البنك مرة واحدة<sup>(2)</sup>.

(1) المرجع نفسه، ص 217.

(2) راجع: الموقع الرسمي لشركة ضمان القروض العقارية، متاحة على الرابط: <http://www.sgci.dz> ، تاريخ آخر اطلاع 2020/12/10، ساعة الإطلاع

ويشترط للحصول على الضمانات أعلاه لابد من توافر شروط نظرا لأهميتها في مجال ضمان القرض العقاري، بحيث تقوم هذه الشركة بدراسة دقيقة لكل الطلبات المقدمة إليها والمرفقة بالملفات، بحيث لا تؤمن إلا القروض التي تتوفر فيها المعايير المطلوبة، والمتعلقة أساسا بإمكانية السداد من طرف المقترض، وأهم هذه الشروط ما يلي:

– أن يكون القرض مضمون برهن عقاري من الدرجة الأولى؛

– وجود الحد الأدنى من المساهمة الشخصية للمقترض؛

– توافق مبلغ القرض مع الامكانيات المالية للمقترض؛

– تسديد مبلغ قسط شركة التأمين التي تحدده هي حسب درجة المخاطر<sup>(1)</sup>.

نخلص مما تقدم إلى أن هذا التأمين يحمي الهيئات المانحة للقرض العقاري من مخاطر عدم تحصيل قيمة القروض، ولكن لا يعتد التأمين بمثابة كفيل للمقترض على القرض العقاري، حيث أنه لا يغطي الأقساط غير المسددة نيابة عنه في حال عجزه عن ذلك، لذا فإن هذا النوع من التأمين يحمي البنوك والمؤسسات المالية من تعثر المقترضين إلى أن يتم تحصيل الدفعات المتأخرة أو التنفيذ على الضمانات الموضوعة للقرض، ولا توجد أي شروط إضافية عادة للحصول على قرض عقاري مؤمن عليه من شركة التأمين، وإنما هي الشروط نفسها في حال لم يكن القرض مؤمنا عليه، فبوجود التأمين على القروض يحمي الجهة المقرضة من مخاطر عدم السداد.

وهذا التأمين مثله مثل باقي أنواع التأمين، حيث يوجد هناك أقساط تأمينية يتعين دفعها، وللمقترض الخيار إما أن يدفع القسط من مصادره الذاتية دفعة واحدة، وإما أن يقوم البنك الممول بدفع القسط بالنيابة عن المقترض وبعد ذلك يقوم بتحميل مبلغ قسط التأمين على القرض العقاري وبحيث يسدد طوال مدة القرض مع القسط الشهري، وتعتمد قيمة قسط التأمين الواجب دفعه على عدة عوامل أهمها نسبة التمويل وفترة السداد، فكلما زادت هذه العوامل ارتفعت قيمة قسط التأمين، علما بأن القيمة تتحدد كنسبة مئوية من قيمة القرض.

(1) إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بيسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2016/2017، ص165.

## الفرع الثاني

## الإستعلام الإئتماني

تحدد كفاءة وفاعلية الإئتمان في مجال منح القروض بدرجة كفاءة قرار الإئتمان الذي تتخذه البنوك والمؤسسات المالية في منح أو عدم منح الإئتمان لطالب القرض، بحيث يتخذ هذا القرار بناءً على دراسة حول الوضعية المالية للمقترض وسمعته الأدبية ومقدرته على التسديد والإحاطة بكل المخاطر التي يمكن أن تتعرض لها الجهة المقرضة، والحقيقة أن القرار الخاطئ بالمنح قد يكون بمستوى القرار الخاطئ بعدم المنح، إذ قد تفقد الجهة المقرضة فرصة منح إئتمان للمقترض مربحة نتيجة لعدم دقة المعلومات الخاصة به، حيث أنه من الطبيعي أن تقل درجة المخاطرة في منح الإئتمان إذا ما ارتفعت دقة الدراسة حول المقترض وبالعكس<sup>(1)</sup>، وبالتالي لا بد من التطرق لكيفية العمل بهذا النظام وتوضيح مدى أهميته في الحد من التعثر القرض العقاري، والتطرق لأهم الإصلاحات التي تطرق لها المشرع الوطني في هذا الصدد كآلية للتقليل من المخاطر الإئتمانية.

## أولاً: التعريف بنظام الاستعلام الإئتماني

إن نظام الاستعلام عن الوضع المالي لطالبي القرض العقاري، يعتبر من بين المتطلبات الضرورية مع التطورات الحاصلة في المجال المصرفي لتفادي خطر تعثر عملية الإقراض، بحيث يساهم في اتخاذ قرار منح الإئتمان لطالب القرض.

ويمكن تعريف نظام الاستعلام الإئتماني بأنه: "عبارة عن قاعدة بيانات يتم فيها تجميع بيانات مالية وشخصية حول المقترضين أفراداً أو مؤسسات وكفلائهم ويوفر هذا النظام بيانات للمستخدمين من المؤسسات المالية المقرضة بعد معالجتها وتخزينها في مواقع آمنة في الحاسب الآلي"<sup>(2)</sup>.

كما تم تعريفه أيضاً في التقرير الصادر عن مجموعة البنك الدولي المعنون بالمبادئ العامة لإعداد التقارير الإئتمانية بأنه: "هو أنظمة إعداد التقارير الإئتمانية تشمل المؤسسات والأفراد والقواعد

(1) نبيل ذنون الصانع، الإئتمان المصرفي، دار الكتب العلمية، لبنان، 2018، ص 141.

(2) يمينة بوزكوري، عبد الرزاق حبار، دور بنك الجزائر في تطوير نظام الإستعلام الإئتماني، مجلة إدارة الأعمال والدراسات الاقتصادية، المجلد 06، العدد 01، الصادرة عن جامعة زيان عشور بالجلفة، الجزائر، 2020/06/29، ص 513.



والإجراءات والمعايير والتكنولوجيا التي تمكن من تدفق المعلومات ذات الصلة لصنع القرارات المتعلقة باتفاقيات الائتمان والقروض"<sup>(1)</sup>.

حيث أنه من خلال هذا النظام تسعى البنوك والمؤسسات المالية إلى تحقيق أهداف أساسية تتمثل في هدف الربحية؛ نمو نشاط البنك؛ هدف السيولة وذلك من خلال بناء محفظة للقروض العقارية تتسم بالتوازن والجودة والتنوع وكذا تخفيض المخاطر؛ هدف الأمان وهو نتيجة طبيعية لتحقيق هذه السيولة وكفاءة بناء وإدارة محفظة القروض العقارية<sup>(2)</sup>.

ومما تم طرحه أعلاه يمكن أن نقول بأن نظام الاستعلام الائتماني عبارة عن مجموعة من الإجراءات التي يتم من خلالها تجميع ومعالجة وتخزين المعلومات الائتمانية المرتبطة بشخص المقترضين ووضعيتهم المالية، بحيث يسمح هذا الأسلوب بالحصول على تقارير ائتمانية تمكن الهيئات المانحة للقرض العقاري بتصويب قراراتها الائتمانية.

### ثانيا: آليات تطوير نظام الاستعلام الائتماني في الجزائر

يجب أن نميز نوعين من أنظمة الاستعلام على المستوى الوطني:

#### 1- نظام الاستعلام الداخلي

يخص هذا النظام كل بنك أو مؤسسة مالية على حدى، بحيث يكون تابع للإدارة الداخلية الخاصة بالائتمان أو تابع لهيئة مستقلة عنها، يتضمن معلومات تخص المقترضين فقط المتعاملين مع مؤسسة القرض<sup>(3)</sup>، إذ تهدف هذه الرقابة بالدرجة الأولى إلى التحقق من جودة الضمانات المقدمة من قبل المقترضين، من حيث قابليتها للتسييل دون خسائر وتكلفة إدارة وسيطرة البنك على هذه الضمانات، وكذا امكانية انخفاض القيمة السوقية لهذه الضمانات، وقدرة البنك في التنفيذ على هذه الضمانات دون

(1) Credit reporting systems comprise the institutions, individuals, rules, procedures, standards and technology that enable information flows relevant to making decisions related to credit and loan agreements, see: Report, World Bank Group, General principles for Credit reporting, September, 2011, p 07, on the site:

<http://www.pbccrc.org.cn/crc/zxzs/201412/3672aaae0e2646099ca4663220155c7f/files/2fa8971090494f8687409c53e1a2e153.pdf>, see it: 09/02/2022, at: 23:00.

(2) محمد كمال عفانة، إدارة الائتمان المصرفي، دار اليازوري العلمية، الأردن، 2019، ص 16.

(3) آسية موساوي، جودة أنظمة الاستعلام المصرفي كمدخل لانتخاذ القرار الائتماني الجيد وإدارة مخاطر، مجلة علوم الإقتصاد والتسيير والتجارة، المجلد 17، العدد 05، الصادرة عن جامعة الجزائر 03، 2013/12/20، ص 124.

اللجوء إلى أي نزاع قانوني يمتد لفترات طويلة تتآكل معها قيمة هذه الضمانات<sup>(1)</sup>، وتتم هذه العملية بمجموعة من المراحل تمثلت أساسا في :

– مراجعة القرض قبل منحه لمساعدة متخذي قرار منح الإئتمان في عملية صياغة اتفاقية عقد القرض وشروطه وتحليل قدرة المقترض على السداد؛

– مراجعة القرض بعد منحه من خلال تشخيص وضعية القرض وتسجيل أية مخالفات للتعليمات أو السياسات الائتمانية والتأكد من إستعماله في الغرض الممنوح لأجله<sup>(2)</sup>.

### 1- نظام الإستعلام المركزي

سعت الجزائر على غرار دول العالم الإهتمام بنظام الإستعلام الائتماني، خاصة مع تعدد الخدمات الائتمانية عملت على تهيئة البيئة المناسبة لإنشائها وتطويرها، التي أولت أهمية بالغة لعملية إدارة المخاطر البنكية واعتبرتها أحد المحاور الهامة لتحديد ملائمة البنوك وضمان استمراريتها والتكيف مع المستجدات العالمية للتحكم في مستوى المخاطرة<sup>(3)</sup>.

وتطبيقا لما تم تناوله أعلاه انشئت ما يعرف بمركزية المخاطر، وهي في حقيقة الأمر تعد من الأجهزة القديمة في النظام المصرفي الجزائري، إذ تم استحداثها<sup>(4)</sup> لأول مرة سنة 1990، بموجب قانون النقد والقرض رقم 10/90 الملغى<sup>(5)</sup>، حيث أوكلت مهمة تنظيمها وسيورها للبنك المركزي، وبذلك تم اصدار النظام رقم 01/92 المتضمن مركزية الأخطار وعملها<sup>(6)</sup>، ثم التعليمات رقم 70/92 المتعلقة بمركزية مخاطر

<sup>(1)</sup> فضيلة بوطورة، علاقة الرقابة الداخلية في البنوك بظاهرة القروض المتعثرة، مجلة دفاتر إقتصادية، المجلد 06، العدد 01، الصادرة عن جامعة زيان عشور بالجللفة، الجزائر، 2015/03/20، ص 117

<sup>(2)</sup> فريد راغب النجار، إدارة الإئتمان والقروض المصرفية المتعثرة، مؤسسة شباب الجامعة للنشر، مصر، 2000، ص 37، 38.

<sup>(3)</sup> سمية أحمد ميلي، انعكاسات اتفاقية بازل I و Iii على إدارة المخاطر البنكية مع الإشارة إلى واقع تطبيقها في البنوك الجزائرية، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد 04، العدد 02 (خاص)، الصادرة عن جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، الجزائر، 2020/09/30، ص 27.

<sup>(4)</sup> راجع: المادة 160 من القانون رقم 10/90 (الملغى).

<sup>(5)</sup> أشار القانون رقم 86 / 12 المؤرخ في 19/08/1986، المتعلق بنظام البنوك والقرض، ج.ر، العدد 34، المؤرخة في 20/08/1986، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06/88 المؤرخ في 12/01/1988، ج.ر، العدد 02، المؤرخة في 13/01/1988، إلى ضرورة متابعة القروض الممنوحة واستخداماتها، كما أنه وطبقا لنص المادة 26 من هذا القانون يعمل المخطط الوطني للقرض في ذلك الوقت، على تحديد حجم وطبيعة ومصادر القروض الداخلية، والقروض التي تمنحها كل مؤسسة قرض وكذا حجم القروض الخارجية التي يمكن رصدها، مع ذلك لم يتضمن هذا القانون أي إشارة إلى مركزية المخاطر باعتبارها واحدة من أهم الأجهزة التي يمارس من خلالها البنك المركزي عملية الرقابة على عملية منح القروض العقارية (ملغى).

<sup>(6)</sup> النظام رقم 01/92 المؤرخ في 22/03/1992، المتضمن تنظيم مركزية الأخطار وعملها، ج.ر، العدد 08، المؤرخة في 07/03/1993. (ملغى)

البنوك، المعدلة بالتعليمية رقم 94/56 والتعليمية رقم 07/05<sup>(1)</sup>، وإصدار التعليمية رقم 01/08 المتعلقة بجمع المعلومات المتعلقة بالقروض الممنوحة للأفراد من طرف البنوك والمؤسسات المالية وتعاضديات الإدخار والقرض، وهي التعليمية التي تعنى بمركزة مخاطر القروض الممنوحة للأفراد دون المؤسسات<sup>(2)</sup>. وبعد إلغاء قانون النقد والقرض رقم 10/90 بموجب الأمر رقم 11/03 أشارت إليه المادة 98 منه بما نصها: "ينظم بنك الجزائر ويسير مصلحة لمركزة المخاطر تدعى مركزية المخاطر تكفل بجمع أسماء المستفيدين من القروض وطبيعة القروض الممنوحة وسقفها والمبالغ المسحوبة والضمانات المعطاة لكل قرض من جميع البنوك والمؤسسات المالية"، غير أنه تم تعديل هذه المادة بموجب التعديلات المدخلة على هذا القانون التي تضمنها الأمر رقم 04/10 أصبحت تنص على: "ينظم بنك الجزائر ويسير مصلحة مركزية مخاطر المؤسسات ومركزية مخاطر العائلات ومركزية المستحقات غير المدفوعة..."، وعقب ذلك تم صدور النظام رقم 01/12 المتضمن مركزية مخاطر المؤسسات والأسر وعملها<sup>(3)</sup>، أين تم تعزيز نظام الإستعلام بموجبه وخاصة فيما يتعلق بعمليات توزيع الإئتمان في مجال منح القروض بصفة عامة والقرض العقاري بصفة خاصة، التي تعد أهم وظائف البنوك التجارية على الإطلاق<sup>(4)</sup>، وتم تجسيد ذلك بموجب التعليمية رقم 2019/04 المؤرخة في 2019/12/31، المتعلقة بمركزة المخاطر المصرفية ذات الصلة بالمؤسسات والأسر<sup>(5)</sup>، التي جاءت تطبيقاً للمادة 20 من النظام رقم 01/12 أعلاه، فبينت التعليمية الأشخاص محل التصريح ومعطيات التصريح والفترة الزمنية اللازمة لهذا

<sup>(1)</sup> راجع: التعليمية رقم 92/70، المؤرخة في 1992/11/24، الصادرة عن البنك الوطني الجزائري، تتعلق بمركزة المخاطر المصرفية وعمليات القرض الايجاري، المعدلة بموجب التعليمية رقم 02/92، المؤرخة في 1992/03/22، والتعليمية رقم 94/56، المؤرخة في 1994/09/07، والتعليمية رقم 2005/07، المؤرخة في 2005/08/11. (ملغاة)

<sup>(2)</sup> راجع: التعليمية رقم 2008/01، المؤرخة في 2008/03/09، الصادرة عن البنك الوطني الجزائري، المتعلقة بجمع المعلومات المتعلقة بالقروض الممنوحة للأفراد من طرف البنوك والمؤسسات المالية وتعاضديات الإدخار والقرض، وهي التعليمية التي تعنى بمركزة مخاطر القروض الممنوحة للأفراد دون المؤسسات (ملغاة)

<sup>(3)</sup> النظام رقم 01/12 المؤرخ في 2012/02/20، يتضمن تنظيم مركزية مخاطر المؤسسات والأسر وعملها، ج.ر، العدد 36، المؤرخة في 2012/06/13.

<sup>(4)</sup> يلاحظ أن المشرع الجزائري أعطى لهذه المصلحة في التعديل الأخير لقانون النقد والقرض رقم 11/03، تسمية جديدة هي "مركزية مخاطر المؤسسات والعائلات"، بينما سماها في نظام بنك الجزائر رقم 01/12، الذي صدر تطبيقاً لهذا القانون "مركزية مخاطر المؤسسات والأسر"، وهي في ذات الوقت تدعى في صلب هذا القانون "مركزية المخاطر"، وفي الحقيقة منذ نشوئها والمشرع في كل نص يظهر كان يطلق عليها مسمى مخالف للنصوص التي قبله فحتى في أول قانون للنقد والقرض رقم 10/90 (الملغى) سماها "مركز المخاطر"، في حين تسمى في نظام البنك المركزي رقم 01/92 الذي صدر تطبيقاً لهذا القانون "مركزية الأخطار"، مصادر سابقة.

<sup>(5)</sup> راجع: التعليمية رقم 2019/04 المؤرخة في 2019/12/31، المتعلقة بمركزة المخاطر المصرفية ذات الصلة بالمؤسسات والأسر، الصادرة عن البنك الوطني الجزائري.

التصريح وتحديد هوية الأشخاص محل التصريح، وكذا المخاطر المحتملة، وألغت التعليمات رقم التعليمات رقم 92/70، المؤرخة في 1992/11/24، السابق بيانه وجميع التعليمات المعدلة والمتممة لها<sup>(1)</sup>.  
ومن خلال النصوص أعلاه والتعليمات المنظمة لها السارية المفعول، الخاصة بمركزة المخاطر المصرفية ذات الصلة بالمؤسسات والأسر كما جاءت تسميتها في آخر نص تشريعي وذلك وفق التعليمات رقم 2019/04، لاحظنا أنها درست كل الجوانب التنظيمية وأزالت اللبس عنها نوعاً ما مقارنة بالنصوص والتعليمات التي سبقتها.

### ثالثاً: مدى كفاءة نظام الإئتمان في مجال ضمان القروض العقارية

إذا تم منح الائتمان وفق أسس موضوعية لا شخصية وكذا اتخاذ البنك أو المؤسسة المالية المقرضة كل ما من شأنه الحيلولة دون تعثر القرض والقيام بالمراقبة المستمرة لمحفظة القروض العقارية، فضلاً عن الإلتزام بمبدأ أنه لا إعفاء ولا إسقاط لمسؤولية المدين عن سداد ديونه، فإننا نجد أن هذه المصلحة تقوم في سبيل توفير ضمان أكثر للقروض العقارية على وجه الخصوص<sup>(2)</sup>.

فالتقييم بعملية الإئتمان يهدف بالدرجة الأولى لحماية مصالح الجهة المقرضة وكذا العملاء المدعين لأموالهم بهذه المؤسسات، وهي أيضاً بطريقة غير مباشرة تتضمن حماية للمقترض في حد ذاته لأن هذه الدراسة ينتج عنها تحديد مدى أهليته للحصول على هذا القرض إذ أن هذه البيانات يستفيد منها كل البنوك والمؤسسات المالية في المستقبل إذا أراد الحصول على الإئتمان لقرض آخر<sup>(3)</sup>، وهذا ما تم تأكيده بموجب المادة 98 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم السالف الذكر في فقرتها الرابعة بنصها: "يبلغ بنك الجزائر لكل بنك ومؤسسة مالية، بطلب منها المعلومات التي يتلقاها عن زبائن المؤسسة".

ومفاد ذلك أنه تستطيع جميع البنوك والمؤسسات المالية وتعاونيات القروض<sup>(4)</sup> أن تطلب من مركزية المخاطر المعلومات الممركزة لديها وهي بدورها تمكنها من الحصول على هذه المعلومات.

(1) لم تكن التعليمات رقم 92/70، المؤرخة في 1992/11/24، المتعلقة بمركزة المخاطر المصرفية وعمليات القرض الايجاري، المعدلة، تتسم بالشمولية وكان كل تعديل يطرأ عليها يعنى بجانب معين، وهذا ما تم تجننه عندما تم الغاؤها بموجب التعليمات رقم 2019/04.

(2) محاد عريوة، طلال زغبة، دور التحليل الائتماني في الحد من تعثر القروض في البنوك التجارية، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات، المجلد 03، العدد 02، الصادرة عن جامعة لبويرة، الجزائر، 2018/12/31، ص 95.

(3) لبنى عمر مسقاوي، المسؤولية المصرفية في الإئتمان المالي، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص 164.

(4) تعريف تعاونيات القرض في نص المادة 02 من القانون رقم 01/07 المؤرخ في 2007/02/27، يتعلق بتعاونيات الإيداع والقرض، ج.ر، العدد 15، المؤرخة في 2007/02/28، على أنه: "مؤسسات مالية ذات هدف غير ربحي".

غير أنه ما يجب أن نشير إليه بخصوص المعلومات المقدمة من طرف البنوك والمؤسسات المالية قد تكون مصدرا للإضرار بالمقترض سيما إذا كانت تلك المعلومات خاطئة قد تؤدي إلى المساس بسمعته التجارية أو تكون سببا في حرمانه من فرصة الحصول على ائتمان مستقبلي، أو حتى وإن كانت صحيحة وتم إفشاؤها مما يعد انتهاكا لسرية أعماله، فإن المشرع وضع على عاتق البنوك والمؤسسات المالية المصرحة بمعلومات المقترض، التزاما بإعلام زبائنها المستفيدين من ائتمان بالتصريح بهم إلى مركزية المخاطر، وبالسرية فيما يتعلق بالمعلومات المصرح بها أو التي تبلغها لها مركزية المخاطر<sup>(1)</sup>.  
وبالمقابل أعطى زبائن البنك موضوع التصريح الحق في الإطلاع على المعلومات المصرح بها المتعلقة بهم، وتصحيح المعلومات المغلوطة<sup>(2)</sup>.

### المبحث الثاني

#### الهيئات المالية الضامنة لقروض المتدخلين في النشاط العقاري

يعد الضمان المالي<sup>(3)</sup> للقروض العقارية آلية حديثة نوعا ما اعتمدها المشرع الوطني لتوفير الضمان للبنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية، وذلك بغية تشجيع الاستثمار في المجال العقاري، فالضمان المالي عبارة عن وسيلة ضمان يتم منحها من قبل مؤسسات مالية باعتبارها هيئة أسندت لها مهمة تقديم الضمان للهيئات المانحة للقرض، لصالح المقترض<sup>(4)</sup>.  
وعليه من خلال ما تقدم ندرس من خلال هذا البحث الهيئات المالية الضامنة لقروض المتدخلين في النشاط العقاري، حيث نتناول في المطلب الأول الصناديق الضامنة للقرض العقاري، أما المطلب الثاني فخصصناه إلى الضمان المقدم من البنوك والمؤسسات المالية.

(1) يعتبر مبدأ السرية من بين أهم المبادئ التي يقوم عليها النظام المصرفي الجزائري، ولقد عمد المشرع إلى ضبطه من خلال نص المادة 117 من الأمر رقم 11/03 المعدل والمتمم، وكذا المادة 14 من النظام رقم 01/12 المتضمن مركزية مخاطر المؤسسات والأسر وعملها، مصادر سابق.

(2) راجع: المادة 15 من النظام رقم 01/12.

(3) نشير إلى أن الضمان المالي يتميز بمجموعة من الخصائص التي تجعل منه أداة لضمان القرض العقاري تمثلت أساسا في:

- ضمان المالي عبارة عن التزام ما بين البنك والمؤسسات التي تتكفل بالمقترض، بحيث تلتزم هذه الهيئات بتعويض الجهة المانحة للقرض إذ أخل المقترض بتنفيذ التزامه؛

- هذا الضمان مخصص للمشاركة الاستثمارية فقط؛

- أن مؤسسات الضمان المالي تعتبر مؤسسات متخصصة قانونا في منح الضمان؛

- الضمان المالي أداة ائتمان للقرض العقاري.

(4) رحيمة شلغوم، ضمانات القرض، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007/2008، ص 167،

## المطلب الأول

## الصناديق الضامنة للقروض العقارية

أمام العزوف والتخوفات من طرف البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية ورغبة الحكومة في تشجيع البنوك على الاستثمار في هذا المجال، أسست صناديق تقوم بتمويل القروض العقارية، عن طريق البنوك والمؤسسات المالية، التي تقوم بتنفيذ برامجها في الساحة العقارية سواء على مستوى النشاط الترقوي الاجتماعي والتجاري على حد سواء أو على مستوى النشاط الاستثماري للعقار الإقتصادي التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة في إنجاز مشاريعها، وهذا ما نتطرق إليه بشيء من التفصيل من خلال الفرعين المواليين.

## الفرع الأول

## الصناديق الضامنة للقروض العقارية في مجال الترقية العقارية

أشرنا سابقاً في العديد من المواضيع من خلال هذه الدراسة أن قطاع السكن في الجزائر حظي باهتمام كبير باعتباره أداة لتحقيق التنمية الاجتماعية بالنسبة للأفراد والدولة على حد سواء، كونه يساهم في التنمية الاقتصادية، ولذلك دعم المشرع هذا النشاط من خلال تفعيل دور بعض الصناديق الفاعلة في النشاط الترقوي التجاري، نتعرف على أهم هذه الصناديق التي لها صلة بضمان القروض العقارية من خلال التالي بيانه:

## أولاً: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

يعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية من بين الهيئات الداعمة للتمويل العقاري في مجال النشاط الترقوي، غير أن هذا الصندوق بقي مغيباً رغم انشائه كمؤسسة ضمان تتولى ضمان القروض الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية، وكذا ضمان القروض العقارية الرهنية المتعلقة بالنشاط العقاري، بغية تحقيق الائتمان في مجال الاقراض العقاري، إلا أن هذا الصندوق تم بعث الحياة فيه مؤخراً بصدور القانون رقم 04/11 السابق بيانه، حيث تم استحداث ضمانات جديدة مقدمة من قبله، وعليه من خلال هذه الجزئية نعرف بهذا الصندوق، ثم التطرق لمدى فاعلية وكفاية الضمانات التي يمنحها والوسائل المتاحة له في سبيل ضمان القروض العقارية.

## 1- المركز القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

تم إنشاء هذا الصندوق سنة 1993، وذلك بموجب المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 01/93 المتضمن القانون المالية لسنة 1993<sup>(1)</sup>، التي تعدل وتتمم المادة 121 من القانون رقم 26/89 المؤرخ في 1989/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 1990<sup>(2)</sup>، كما نصت المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 الملغى المشار إليه أعلاه على احداث هذا الصندوق، وتطبيقاً للنصوص أعلاه صدر المرسوم التنفيذي 406/97 المؤرخ في 1997/11/03، المتضمن انشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة<sup>(3)</sup>، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 180/14 المؤرخ في 2014/06/05، أنشأ الصندوق في 03 نوفمبر 1997<sup>(4)</sup>.

غير أن الممارسة الفعلية لنشاطه بعد استحداثه كانت في شهر أوت من سنة 2000، وقبل هذا التاريخ كان يتم كفالة المرقى العقاري من قبل البنوك وشركات التأمين<sup>(5)</sup>، إلى غاية تنصيبه استناداً لنص المادة 138 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994.

وبتفحص آخر تشريع للترقية العقارية المنظمة بالقانون رقم 04/11 السابق بيانه، نجده لم يعرف هذا الصندوق، وهذا ما دفعنا للعودة قتيلاً إلى أحكام المرسوم التشريعي 03/93 الملغى، والمرسم التنفيذي 406/97 أعلاه المعدل والمتمم، فنجد تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بالاختصار "ص ض ك م ت ع"، هو هيئة ذو طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن، العمران والمدينة<sup>(6)</sup>.

(1) المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 1993/01/19 المتضمن القانون المالية لسنة 1993، ج.ر، العدد 04، المؤرخة في 1993/01/20.

(2) القانون رقم 26/98 المؤرخ في 1989/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 1990، ج.ر، العدد 01، المؤرخة في 1990/01/03.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 1997/11/03، المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر، العدد 73، المؤرخة في 1997/11/15.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المؤرخ في 2014/06/05، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 1997/11/03 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر، العدد 37، المؤرخة في 2014/06/19.

(5) نصت المادة 138 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج.ر، العدد، المؤرخة في 1993/12/30، على ما يلي: "يصبح تدخل صندوق الضمان والكفالة المشتركة إجبارياً بموجب أحكام تشريعية ويمكن أن يعوضه ضمان من النوع ذاته، تمنحه شركات التأمين و/ أو البنوك في انتظار انشاء الصندوق المعنى فعلاً"، إلا أن هذا الإجراء في الواقع لم يقدم عليه إلا قليل من المرقين العقاريين وهذا ما عطل نشاط الترقية العقارية.

(6) راجع: الموقع الرسمي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المتاح على الموقع: <https://www.fgcmpi.org.dz>، تاريخ آخر اطلاع

2022/02/26، ساعة الاطلاع 20:30.

- والمصادر المالية التي يعتمد عليها الصندوق في أداء مهامه حسب المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المعدل والمتمم تتكون مما يأتي:"
- حقوق الانخراط والاشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية؛
  - الحقوق التي يدفعها المنخرطون بعنوان الضمان المنصوص عليه في المادة في المادة 03<sup>(1)</sup> من المرسوم التنفيذي 406/97 المعدل والمتمم؛
  - الإيرادات المالية للودائع والتوظيفات؛
  - التحصيلات المالية الناتجة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء؛
  - الفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة؛
  - الهبات والوصايا؛
  - كل الموارد الأخرى المحتملة...".
- 2- الطبيعة القانونية لعمل الصندوق

بالرجوع للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 406/97 أعلاه نجد أنها نصت على أن الصندوق ذو طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح<sup>(2)</sup> وهو هيئة تأمين، تهدف إلى ضمان بضمان كل أشكال التسديد في شكل تسبيقات عند الطلب الوارد من طرف زبائن المؤسسات المصرفية، وتحقيق حماية للمشتري باعتباره الطرف الضعيف.

### 3- مدى فاعلية الضمانات التي يمنحها الصندوق

نود من خلال ذلك توضيح مدى فاعلية الضمانات التي يمنحها الصندوق في سبيل ضمان القروض العقارية، من خلال التطرق إلى ضرورة الاكتتاب لديه، ثم المسؤولية الملقاة على عاتقه وحقوقه اتجاه المرقي العقاري.

#### أ- اكتتاب التأمين لدى الصندوق

بموجب المادة 55 من القانون رقم 04/11 السابق بيانه، أصبح إجباريا انتساب كل المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية الذي أصبحت توكل إليه مهمة السهر على وضع الضمانات التي يلتزم بها

(1) راجع: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المعدل والمتمم.

(2) تكتسي أعمال الصندوق الصبغة المدنية، وليس التجارية لأنها لا تهدف إلى تحقيق الربح.



المرقين العقاريين عند الاكتتاب، وهو ما يعتبر ضمانا كبيرة للمستفيدين أو المقتنين في إطار نشاط الترقية العقارية ويجعل من الصندوق أداة فعالة للمراقبة<sup>(1)</sup>، وكل مرقي عقاري يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجازه ملزم باكتتاب ضمان الترقية العقارية وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 180/14 قصد ضمان ما يأتي:

- تسديد الدفعات والتسبيقات التي دفعها المكتتبين.
- اتمام الأشغال<sup>(2)</sup> في حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري ومتابعة عمليات إتمام إنجاز البناء بموجب التزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي الأصلي وبدلا عنه<sup>(3)</sup>، ويقصد بضمان الصندوق إتمام الأشغال، أن يتكفل هذا الأخير بالإهاء الجيد لأعمال البناء المتعلقة بالبنائيات أو أجزاء البنائيات موضوع البيع على التصاميم<sup>(4)</sup> بدلا من المرقي العقاري وعلى حسابه في حدود ما قدمه المقتنين من دفعات وهذا طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14.
- تغطية واسعة للالتزامات المرقي العقاري المهنية والتقنية وتطبيق هذا الضمان يكون بموجب قرار مشترك بين وزارتي السكن والمالية، فكل المرقيين العقاريين ملزمين بالانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة

(1) عقيلة نوي، الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر، مجلة دفاتر السياسية والقانون، المجلد 10، العدد 19، الصادرة عن جامعة قاصدي مرباح بورقلة، الجزائر، 01/06/2018، ص 776.

(2) راجع: المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14.

(3) للصندوق الحق في الحلول محل المقتنين بسبب حالة من الحالات المنصوص عليها في المادة 64 من القانون رقم 04/11.

ويمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية:

- السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة أشهر: في حالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر اللت ازماته تجاه المقتنين، عدم احت ارم المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة، تقصير المرقي العقاري في الت ازماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه؛
- السحب النهائي للاعتماد: في حالة عدم استيفاء المرقي العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد، يتجاهل المرقي العقاري، وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه، إذا أنهى المرقي العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الإعتماد، إذا قصر المرقي العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه؛

- السحب التلقائي للاعتماد: في حالة وفاة المرقي العقاري، إذا كان المرقي العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالت ازماته، إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي، إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية، راجع: غالي كحلة، مداخلة بعنوان التعويض والحلول في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، يوم دراسي تأملات حول الضمان في نشاط الترقية العقارية، جامعة وهران، الجزائر، يومي 28-29 فيفري 2016.

(4) عرف عقد البيع على التصاميم أنه: "عقد عقاري محله عقار في طور التشييد يلتزم بمقتضاه المرقي العقاري البائع بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه بالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مضمومة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وآجال دفعها"، راجع: فتحي ويس، المسؤولية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، الجزائر، السنة الجامعية 1998/1999، ص 49.

المتبادلة<sup>(1)</sup>، غير أنهم غير ملزمين باكتتاب الضمان أمام الصندوق إلا في حالة البيع بناء على التصاميم<sup>(2)</sup>.

### ب- مسؤولية الصندوق في مجال ضمان القرض العقاري

في إطار ممارسة الصندوق لمهامه فإنه يقع عاتقه بعض المسؤوليات اتجاه المؤسسة المقرضة في مجال القروض العقارية في التأمين على مبالغ التسديدات المالية عند الطلب من قبل زبائن المؤسسة، ويمكن له أيضا أن يقوم بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم في إطار المهام المنصوص عليها في صلب هذا القانون<sup>(3)</sup>. ونتيجة لذلك يقوم الصندوق بالحلول محل المرقي العقاري لتنفيذ التزاماته، غير أننا نميز بين المرقي العقاري شخص معنوي أو طبيعي، إذا كان شخص طبيعي يحل محله الصندوق في اكمال مشروع في حال لم يكتمل من طرف ورثته، أو في حال تم اصدار حكم بفقدانه، أو تم اكتشاف قيامه بالنصب والاحتيال من قبل القضاء، أما إذا كان شخص معنوي فيحل محله الصندوق في حال إفلاسه واثبات تخلفه عن دفع قيمة قروضه العقارية أو تصفية الشركة لأي سبب كان<sup>(4)</sup>، ونشير أن هذه الضمانات ممنوحة أيضا للمشتري المتعامل مع المرقي العقاري، وفي المقابل يحق للصندوق مراقبة أعمال المرقي العقاري حتى بدون اعلامه المسبق ولا يحق له رفض هذه الرقابة، وإلا تعرض للمطالبة بالزيادة في قسط التأميم لدى الصندوق<sup>(5)</sup>.

وما تم التوصل إليه من خلال ما تم عرضه أعلاه أن الصندوق يعتبر أحد المؤسسات الداعمة لتمويل العقاري، بإعتبارها هيئة ضمان للمستفيدين من عقود الترقية العقارية، وكذا الهيئات المانحة

(1) راجع: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14.

(2) لا يطبق هذا الضمان في عقد حفظ الحق لأن التسيبقات التي يدفعها المشترون تودع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية طبقا لنص المادة 42 من القانون رقم 04/11.

ويعرف عقد حفظ الحق في القانون الفرنسي ببيع العقار تحت الإنشاء وهو عقد ابتدائي يسبق العقد النهائي، وهذا بموجب القانون رقم 03/67 المؤرخ في 1967/01/03، والذي بموجبه يلتزم البائع بأن يحجز عقار أو جزء من عقار للمشتري المحجوز له على أن يدفع هذا الأخير مبلغ مالي كضمان يودع في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق في البنك أو لدى الموثق، ويجب على البائع أن يبلغ الحاجز خلال شهر بمشروع عقد البيع النهائي قبل التوقيع على العقد طبقا لنص المادة 34 من قانون البناء والسكن، راجع: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 58، أما المشروع الوطني عرفه في المادة 27 من القانون 04/11 على أنه: "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق فور إنجازه مقابل تسيبيق يدفعه هذا الأخير، يودع مبلغ التسيبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح بإسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم".

(3) راجع: المادة 56 من نفس القانون.

(4) راجع: المادتين 57 و 58 من نفس القانون.

(5) راجع: المادة 64 من نفس القانون.

للقرض العقاري، إذ توفر حماية لهم من خلال حلوله محل المرقي العقاري في حال الاخلال بالتزاماته الموضحة أعلاه.

### ثانيا: صندوق السكن كآلية لضمان القرض العقاري

رغبة من المشرع الوطني في تقديم الدعم المالي في مجال القرض العقاري للأسر ذات الدخل المحدود تم انشاء الصندوق الوطني للسكن (CNL)، حيث تمت احاطته بمجموعة من النصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني ومجال تدخله في عملية القرض العقاري وضمانه، وتبعاً لذلك نتطرق إلى الاطار التعريفي له، ومن ثم كيفية مساهمته في دعم وضمان القروض العقارية من خلال الدعم المالي المقدم من قبله

#### 1- الإطار التعريفي بصندوق السكن

أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 145/91<sup>(1)</sup> المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط<sup>(2)</sup> المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 111/94 وأيلولة أمواله وانشاء الصندوق للسكن، وذلك المادة الأولى من ذات المرسوم بنصها: "ينشأ الصندوق الوطني للسكن وباختصار (ص. و. س) يدعى في صلب النص الصندوق الوطني للسكن في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقاً للتشريع المعمول به، ويحدد القانون الأساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي".

وتطبيقاً للمادة أعلاه فإن الصندوق هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>(3)</sup>، كما يعتبر تاجراً في علاقته مع الغير ويخضع في ذلك للقانون والتنظيمات المعمول بها ولقانونه الأساسي<sup>(4)</sup>، ويمارس هذا الصندوق مهمته تحت وصاية وزارة

(1) المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج.ر، العدد 25، المؤرخة في 1991/5/29، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في 18/05/1994، ج.ر، العدد 32، المؤرخة في 1994/05/25.

(2) تأسس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط فعلياً في 10/08/1964 على أساس شبكة لصندوق تضامني بين الولايات والبلديات الجزائرية، وتمثلت مهامه الأساسية في جمع أموال التوفير، وهو بنك جزائري متخصص في جمع أموال التوفير، منح القروض العقارية للخواص، تمويل المقاولين العموميين والخواص، وتمويل مؤسسات إنتاج عتاد البناء ومؤسسات الإنجاز التي لها صلة بالبناء، حيث يوفر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مجموعة متنوعة من الخدمات والمنتجات البنكية، أبرزها؛ القروض العقارية للخواص، التوفير والإيداعات؛ تمويل المقاولين والمؤسسات، بالإضافة إلى عديد الخدمات البنكية، للمزيد من التفاصيل حول هذا الصندوق راجع: عبدالله حديد، الصندوق الوطني الجزائري للتوفير والاحتياط والدفاتر الممنوحة وأنوع السداد، مقال متاح على الموقع: <https://tjaratuna.com>، تاريخ آخر اطلاق 2022/03/16، ساعة الاطلاع 13:00.

(3) راجع: المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 145/91.

(4) راجع: المادة 04 من نفس المرسوم.

السكن والعمران، وهذا بعد تعديل المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 145/91 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 111/94 السالف الذكر.

## 2- الدعم المالي للقروض العقارية بواسطة الصندوق

وبما أن الصندوق كما أشرنا أعلاه عبارة عن مؤسسة مالية أنشئت لكي تقدم الدولة من خلالها الدعم المالي للأسر ذات الدخل المحدود باسم الدولة، وهذا ما استخلصناه من نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 111/94 أعلاه، إذ تشمل المساعدات المالية برامج السكن الحضري المدعم، السكن الاجتماعي المدعم، برامج التهيئة والاعداد العقاري والتحسين الحضري، من خلال مرافقة ودعم القروض العقارية، حيث يظهر هذا الدعم في شكل مساعدة مالية.

كانت المساعدة المالية تخضع في بادئ الأمر لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 146/91<sup>(1)</sup> الذي يحدد كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على السكن، غير أنه تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 308/94<sup>(2)</sup>، والذي صدر لتطبيقه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/09، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/04/09، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/11/13<sup>(3)</sup>.

ونشير إلى أن المشرع تأخر في إصدار القرار أعلاه لتطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 308/94، وهو في الحقيقة ما خلق فراغ تشريعي لمدة معتبرة من الزمن. ولقد تم تعريف الدعم المالي في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/04/09 أعلاه على أنها: "الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة إقراض مالية".

<sup>(1)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 146/91 المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، ج.ر، العدد 25، المؤرخة في 1991/05/29. (ملغى)

<sup>(2)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/10/04، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج.ر، العدد 66، المؤرخة في 1994/10/16.

<sup>(3)</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15، يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94، ج.ر، العدد 16، المؤرخة في 2001/03/11، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/09، ج.ر، العدد 32، المؤرخة في 2002/05/08، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/04/09، ج.ر، العدد 63، المؤرخة في 2006/11/08، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/11/13، ج.ر، العدد 57، المؤرخة في 2008/11/15.

- ومستوى المساعدة المالية يحدد حسب دخل المستفيد مضاف إليه دخل زوجه<sup>(1)</sup>، حيث تختلف المساعدة المالية باختلاف صيغة السكن محل التمويل فإذا كان سكن ترقوي مدعم<sup>(2)</sup> يكون عن طريق:
- إثبات دخل شهري عائلي (المرشح و زوجته) لا يفوق 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون؛
  - عدم الاستفادة من إعانة الدولة مخصصة للسكن؛
  - عدم ملكية أي عقار ذات استعمال سكن ملكية تامة؛
  - عدم الاستفادة من مسكن من الحظيرة العمومية الإيجارية، ما عدا في حالة التعهد المسبق بإرجاع المسكن<sup>(3)</sup>.

وما نشير إليه الدعم المالي لا يمنح مباشرة للمستفيد بالنسبة للسكنات الاجتماعية التساهمية (الترقوي المدعم) التي تم الانطلاق فيها ابتداء من 2008/04/01، وتمنح للمركبي العقاري اما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة وذلك من أجل ضمان صيرورة انجاز هذه السكنات<sup>(4)</sup>، وفي هذا الاطار صدرت تعليمة تتعلق بكيفية تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/132 المعنون "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء وتوسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة"<sup>(5)</sup>، وينص قانون المالية التكميلي لسنة 2021 على الترخيص للخبزينة العمومية على التكفل بتخفيض نسبة الفوائد على القروض التي منحها البنوك والمصارف المالية وهذا بنسبة من هامش الربح فيما يخص العمليات البنكية التي تدخل في إطار الصيرفة الإسلامية، وذلك وفق

(1) راجع: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 308/94، وكذا نص المادة 05 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15، لمعدلة بموجب نص المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/09، مصادر سابقة.

(2) السكن الترقوي المدعم جاء تعريفه في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/05، يحدد مستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ج.ر، العدد 58، المؤرخة في 2010/10/07، حيث نصت هذه المادة على أنه يقصد بما يأتي: " ... السكن الترقوي المدعم: هو كل سكن جديد ينجزه مركبي عقاري معتمد جماعي أو فردي في شكل مجمع موجه للطلاب المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم ..."، ونشير أن هذا المرسوم تم تعديله العديد من المرات، حيث عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 325/13 المؤرخ في 2013/09/26، ج.ر، العدد 48، المؤرخة في 2013/09/29، والرسوم التنفيذية رقم 321/14 المؤرخ في 2014/11/20، ج.ر، العدد 68، المؤرخة في 2014/11/23، والرسوم التنفيذية رقم 06/18 المؤرخ في 2018/01/20، ج.ر، العدد 02، المؤرخة في 2018/01/21.

(3) راجع: الملحق رقم 04 المتضمن طلب الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية في إطار برنامج السكن الترقوي المدعم.

(4) إيمان بوسنة، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة الفكر، المجلد 09، العدد 02، الصادرة عن جامعة محمد خيضر بيسكرة، الجزائر 2014/09/25، ص 392.

(5) راجع: التعليمة رقم 23 المؤرخة في 2005/05/23، الصادرة عن وزارة المالية، تتعلق بكيفية تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/132 المعنون "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة"، مرفقة بالملحق رقم

ما رخص به بنك الجزائر بغرض إقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع<sup>(1)</sup>.

وللاستفادة من هذا الإمتياز والذي من المنتظر مساهمته في تخفيض أسعار السكنات التي يتم اقتناؤها بالطرق المذكورة أعلاه، كما يشترط قانون المالية التكميلي، أن يتم اقتناء أو بناء السكن في مناطق محددة من ولايات الجنوب والهضاب العليا، حيث تم تحديد 03% بالنسبة للاستثمارات المنجزة في مناطق الهضاب العليا ومناطق الجنوب و02% بالنسبة للاستثمارات المنجزة في الولايات الأخرى، في حين تم تحديد مدة الاستفادة من هذا الامتياز بـ 05 سنوات، على الأكثر، كما حددت مدة التكفل بتخفيض معدل الفائدة وكذا النسبة من هامش الربح بـ 05 سنوات بالنسبة للقروض والعقود التي تفوق مدتها 07 سنوات وبـ 03 سنوات بالنسبة للقروض والعقود التي تساوي مدتها 07 سنوات أو تقل عنها، وللإستفادة من هذا التخفيض، يشترط على المستفيد أن يتجاوز مدخولهم مبلغ محدد من خلال الرجوع إلى الأجر الوطني الأدنى المضمون، وهذا على أن يتم تحديد مستوى التخفيض وعتبة الدخل المعتمدة عن طريق التنظيم<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### صندوق ضمان القروض الاستثمارية في مجال العقار الاقتصادي

رغبة من المشرع في دعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة في مختلف المجالات بما فيها المجال الصناعي والسياحي، عمد إلى إنشاء صندوق ضمان القروض الاستثمارية العقارية الممنوحة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة<sup>(3)</sup>، بغية تعزيز ضمان القروض الممنوحة في هذا المجال، وتبعاً لذلك نتطرق إلى كيفية تدخل هذا الصندوق في مجال القروض العقارية الاستثمارية ومدى مساهمته في تعزيز الضمان والنتائج التي حققها خلال السنوات الأخيرة.

(1) الأمر رقم 07/21 المؤرخ في 2021/06/08، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2021، ج.ر، العدد 44، المؤرخة في 2021/06/08.

(2) راجع: المادة 44 من الأمر رقم 07/21 التي تعدل وتتم أحكام المادة (94) من القانون رقم (18/15) المؤرخ في 2015/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج.ر، العدد 72، المؤرخة في 2015/12/31.

(3) تشكل المؤسسات الصغيرة مصدرا رئيسا للديناميكية الاقتصادية والإبداع والنمو الاقتصادي، من خلال مساهمتها في القيمة المضافة، الناتج المحلي الخام، التقليل من معدلات البطالة، والرفع من قيمة الصادرات في الدول المتقدمة والنامية على حد السواء، للزيت من التفاصيل راجع: عواطف محسن، دور صندوق ضمان القروض في الرفع من الملاءة الائتمانية للمؤسسات الصغيرة دراسة حالة الصندوق الجهوي لولاية ورقلة 2004-2015، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، المجلد 04، العدد 06، الصادرة عن جامعة قاصدي مبراح بورقة، الجزائر، 2017/06/01، ص 14.

## أولاً: كيفية تدخل صندوق ضمان القروض الاستثمارية العقارية الممنوحة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة

من أهم العراقيل التي تواجه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة<sup>(1)</sup>، عدم توفر الضمانات الكافية للحصول على القروض البنكية لتمويل مختلف أنشطتها بما فيها الاستثمار في العقار السياحي والصناعي، بالإضافة إلى ذلك استمرار القيود والصعوبات التي تحد من فرص المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الحصول على القروض البنكية لتمويل مشاريعهم العقارية، قد أسهم في تعميق الفجوة بين البنوك، كمؤسسة تمويلية والمؤسسة الصغيرة والمتوسطة كمؤسسة استثمارية تنموية، وهذا ما يؤكد الحاجة إلى وجود مؤسسة تتولى مهمة الربط بين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والبنوك التجارية، وتساهم في تحسين فرص تلك المؤسسات في الحصول على التمويل<sup>(2)</sup>.

وتبعاً لما تقدم أعلاه قام المشرع الوطني على غرار دول العالم الأخرى بتوفير هياكل ومؤسسات داعمة لضمان تمويلها من طرف مختلف البنوك والمؤسسات المالية، ومن أهم هاته الهياكل صندوق ضمان قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة (FGAR)، والذي تم انشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01/18 المتضمن القانون الأساسي لصندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، المشار إليه آنفاً وهو مؤسسة

<sup>(1)</sup> على الرغم من انتشار المؤسسات الصغيرة والمتوسطة واسهاماتها في المجال الاقتصادي سواء على المستوى الوطني أو الدولي، وعلى الرغم من كثرة الدراسات حول هذه المؤسسات التي تناولت جانب تحليلي لها إلا أنه لم يتم التوصل إلى تعريف دقيق لها متفق عليه بين الباحثين في هذا المجال، وهذا راجع: بالدرجة الأولى إلى تسميتها، فمصطلح المؤسسات الصغيرة والمتوسطة يوحي إلى عدة نشاطات التي ندرجها ضمن الأعمال الصغيرة والمتوسطة فمنهم من يعرفها على أساس معيار عدد العمال ومنهم من يعرفها على أساس الجانب المالي، راجع: عثمان لخلف، مفهوم المؤسسات الصغيرة وبماتها، مجلة معهد العلوم الاقتصادية، الصادرة عن جامعة الجزائر 03، المجلد 08، العدد 02، ص 124،

أما بالنسبة للمشرع الوطني فقد عرفها على أنها: "المؤسسات الصغيرة و المتوسطة مهما كانت طبيعتها القانونية بأنها مؤسسة إنتاج السلع و/أو الخدمات: تشغل من 1 إلى 250 شخصاً؛ لا يتجاوز رقم أعمالها السنوي 2 مليار دينار جزائري أو لا يتجاوز مجموع حصيلتها السنوية 500 مليون دينار؛ تستوفي معايير الاستقلالية، .... ويقصد بالمؤسسة المستقلة: هي كل مؤسسة لا يمتلك رأس مالها بمقدار 25% فما أكثر من قبل مؤسسة أو مجموعات مؤسسات أخرى لا ينطبق عليها تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة"، وما يلاحظ من ذلك أن المشرع اعتمد على معياري عدد العمال و رقم الأعمال في تعريف هذه المؤسسات، راجع: المادة 04 من القانون رقم 18/01 المؤرخ في 2001/12/12، المتضمن القانون التوجيهي لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ج.ر، العدد 77، المؤرخة في 2001/12/17.

<sup>(2)</sup> فواز واضح وآخرون، مدى مساهمة صندوق ضمان القروض في تسهيل تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مجلة البحوث المالية والمحاسبية، المجلد 04، العدد 02، الصادرة عن جامعة محمد بوضياف بمسيلة، الجزائر، 2019/06/02، ص 119.

<sup>(3)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 373/02 المؤرخ في 2002/11/11، يتضمن انشاء صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتحديد قانونه الاساسي، ج.ر، العدد 74، المؤرخة في 2002/11/13.

عمومية تحت وصاية وزارة الصناعة والمناجم، ويتمتع هذا الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية<sup>(1)</sup>، وانطلق الصندوق في النشاط بصورة رسمية في 14 مارس 2004<sup>(2)</sup>.

- ويهدف صندوق ضمان القروض إلى تسهيل الحصول على القروض المتوسطة الأجل التي تدخل في التركيب المالي للاستثمارات المجدية، وذلك من خلال منح الضمان للمؤسسات التي تفتقر للضمانات العينية اللازمة التي تشترطها البنوك<sup>(3)</sup>، ويكلف الصندوق في هذا الصدد بمجموعة من المهام أهمها:
- التدخل في منح الضمانات لفائدة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي تنجز استثمارات في مجال انشاء المؤسسات؛ توسيع المؤسسة؛ اقرار أهلية المشاريع والضمانات المطلوبة...؛
- متابعة المخاطر الناجمة عن منح الضمان؛
- تلقي بصفة دورية معلومات عن التزامات البنوك والمؤسسات المالية التي تمت تغطيتها بضمانه؛
- ضمان متابعة المخاطر الناجمة عن منح الضمان ومنح شهادات الضمان الخاصة بكل صيغ التمويل؛
- في اطار تنفيذ الضمان يحل الصندوق محل البنوك والمؤسسات المالية فيما يخص عند الاقتضاء آجال تسديد المستحقات في حدود تغطية المخاطر؛
- يكمل ضمان الصندوق الضمان الذي يحتمل ان يمنحه المقترض على البنوك والمؤسسات المالية في شكل ضمانات عينية أو شخصية<sup>(4)</sup>.

ثانيا: مدى مساهمة الصندوق في ضمان القروض العقارية للمشروعات الاستثمارية الخاصة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة

للحصول على الضمان المالي من قبل الصندوق يجب على المستثمر تقديم مخطط المشروع (دراسة تقنية اقتصادية) مرفقا بالوثائق القانونية للمؤسسة، ويمكن تقديم طلب الضمان مباشرة إلى صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة من طرف صاحب المشروع ويمكن أن يقدم طلب الضمان للصندوق مباشرة من طرف البنك<sup>(5)</sup>، حيث يمنح مبلغ الضمان المقدم من الصندوق يكون كالاتي:

(1) راجع: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 373/02.

(2) راجع: الموقع الرسمي لصندوق ضمان القروض الاستثمارية العقارية الممنوحة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

<https://www.fgar.dz/portal/ar/statistiques> ، تاريخ آخر اطلاق 2022/03/29، ساعة الإطلاع 23:30.

(3) راجع: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 373/02.

(4) راجع: المواد 05، 06، 07، 08 من نفس المرسوم.

(5) للمزيد من التفاصيل حول طلب التغطية من الصندوق من أجل الضمان راجع: الملحق رقم 06.



- يغطي 80% من مجموع القرض البنكي المحدد للمؤسسة بدون تجاوز 50 مليون دج؛
  - مبلغ التغطية يستطيع في بعض الحالات أن يصل إلى 150 مليون دج.
- والمدة القصوى هي 07 سنوات لقروض الاستثمار العادية، و 10 سنوات للقروض عن طريق الإيجار "Leasing"، ويسدد المستفيد علاوة للصندوق تحدد كما يلي:
- 0.60% في السنة من قيمة القرض المتبقي بالنسبة لقروض الاستثمار؛
  - 0.30% في السنة بالنسبة لقروض الاستغلال<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: انجازات الصندوق في مجال ضمان القروض

تظهر الانجازات التي قام بها الصندوق منذ نشأته والتي تهدف دوما إلى خلق أكبر عدد ممكن من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ومحاربة أكبر مشكل تعاني منه الجزائر وهو مشكل البطالة، من خلال الاحصاءات التي قام بها الصندوق منذ سنة 2004 أين كانت الانطلاقة الفعلية له، وتمثلت هذه الاحصاءات في:

### 1- الوضع التراكمي للملفات المضمونة من أفريل 2004 إلى جوان 2017 "توزيع المشاريع التي تضمناها الولاية والمنطقة (توزيع المشاريع بضمن الولاية والمنطقة)"

| REGION<br>"المنطقة" | Nombre de Projets<br>"عدد المشاريع" | %    | Montant de la Garantie<br>"مبلغ الضمان" | %    | Nombre d'Emplois<br>"عدد الوظائف" | %    |
|---------------------|-------------------------------------|------|---|------|-----------------------------------|------|
| EST<br>"الشرق"      | 516                                 | 27%  | 14 398 376 071                          | 27%  | 16 752                            | 27%  |
| CENTRE<br>"الوسط"   | 526                                 | 27%  | 10 993 691 363                          | 21%  | 15 999                            | 26%  |
| l'ouest<br>"الغرب"  | 936                                 | 48%  | 24 863 086 821                          | 46%  | 266 29                            | 47%  |
| le sud<br>"الجنوب"  | 177                                 | 06%  | 2 850 888 981                           | 05%  | 2 657                             | 04%  |
| TOTAL<br>"المجموع"  | 1937                                | 100% | 53 493 856 208                          | 100% | 61 788                            | 100% |

Situation cumulée des dossiers garantis Avril 2004 / Juin 2017 "Tableau 8: Répartition des projets garantis par wilaya et région"<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع: الموقع الرسمي لصندوق ضمان القروض الاستثمارية العقارية الممنوحة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

<https://www.fgar.dz/portal/ar/statistiques> ، تاريخ آخر اطلاق 2022/03/30 ، ساعة الإطلاع 20:00.

<sup>(2)</sup> راجع: الملحق رقم 07 المتضمن الوضع التراكمي للملفات المضمونة من أفريل 2004 إلى جوان 2017 "توزيع المشاريع التي تضمناها الولاية والمنطقة (توزيع المشاريع بضمن الولاية والمنطقة)".

## 2- الوضع التراكمي للملفات المضمونة من أفريل 2004 إلى جوان 2017 "توزيع المشاريع المضمونة حسب النشاط"

| SECTEUR D'ACTIVITE<br>"منطقة النشاط" | Nombre de Projets<br>"عدد المشاريع" | %   | Montant de la Garantie<br>"مبلغ الضمان" | %   | Nombre d'Emplois<br>"عدد الوظائف" | %   |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-----|---|-----|-----------------------------------|-----|
| INDUSTRIE<br>المناطق الصناعية        | 790                                 | 50% | 32 151 448 062                          | 60% | 36 609                            | 59% |
| BTPH<br>البناء والأشغال العامة       | 526                                 | 27% | 10 993 691 363                          | 21% | 15 999                            | 26% |

Situation cumulée des dossiers garantis Avril 2004/ Juin 2017 "Tableau 9: Répartition des projets garantis par activités" (1).

## 3- الوضع التراكمي للملفات المضمونة من أفريل 2004 إلى جوان 2017 "تقسيم الضمانات إلى عروض وشهادات ضمان"

| العناصر                         | عروض الضمان     | شهادات الضمان  |
|---------------------------------|-----------------|----------------|
| عدد الضمانات الممنوحة           | 1937            | 1032           |
| التكلفة الإجمالية للمشاريع (دج) | 165 149 503 372 | 70 519 058 427 |
| مقدار الاعتمادات المطلوبة       | 108 218 293 993 | 45 735 381 681 |
| المعدل المتوسط لتمويل المطلوب   | 66%             | 65%            |
| مبلغ الضمانات الممنوحة          | 53 493 856 208  | 24 757 426 289 |
| متوسط معدل الضمان الممنوح       | 49%             | 54%            |
| متوسط مبلغ الضمان               | 27 616 859      | 23 989 754     |
| عدد مناصب الشغل                 | 61 788          | 30 151         |

Situation cumulée des dossiers garantis Avril 2004 /Juin 2017 "Tableau 6: Répartition des garanties en offres et certificats de garantie" (2).

(1) راجع: الملحق رقم 08 المتضمن الوضع التراكمي للملفات المضمونة من أفريل 2004 إلى جوان 2017 "توزيع المشاريع المضمونة حسب النشاط".

(2) راجع: الملحق رقم 09 المتضمن الوضع التراكمي للملفات المضمونة أبريل 2004 / يونيو 2017 "تقسيم الضمانات إلى عروض وشهادات ضمان".

## المطلب الثاني

## الضمان المقدم من البنوك

الضمان المقدم من البنوك يتمثل في الكفالة المصرفية بالدرجة الأولى، حيث عرفت هذه الأخيرة استخدامًا وتطورًا كبيرًا، أدت إليه مقتضيات الحياة الاقتصادية المعاصرة مما جعلها أداة إئتمان من قبل المؤسسات المالية والمصرفية وذلك كوسيلة فعالة تشجع على تمويل المشاريع الاقتصادية بصفة عامة، والقروض العقارية بصفة خاصة، إذ أن الواقع العملي يثبت الفوائد التي حققتها الكفالة المصرفية للبنك الكفيل وعميله المقترض المكفول، وعليه نتطرق لها من خلال هذا المطلب وابرز أحد أهم تطبيقاتها المتمثل في خطاب الضمان من خلال الفرعين التاليين:

## الفرع الأول

## الكفالة المصرفية

تعتبر الكفالة المصرفية هي ضمانة تصدر من البنك بناءً على طلب من العميل في صورة نقدية أو عينية بشرط توافر الثقة بين الطرفين، وعليه يمكن تعريفها بأنها ضم ذمة البنك الكفيل إلى ذمة عميله المقترض في ضمان الوفاء بالالتزام المكفول في حال ما إذا لم يسدد العميل ما عليه من أقساط أو التزام إيجابه الغير<sup>(1)</sup>، فالعمليات الائتمانية التي تقدمها البنوك لعملائها صور كثيرة ومتعددة، وقد تكون صكوك معينة تحمل توقيع البنك، وقد يكون الائتمان الصادر من البنك متعلقًا بالاعتماد المستندي<sup>(2)</sup>، أو إصدار خطاب الضمان المصرفي.

وبالرغم من أن النظرة القانونية للكفالة المصرفية كانت من وجهة نظر بعض الباحثين هي امتداد للكفالة المدنية التي سبق وتطرقنا لها سابقًا، وعلى الرغم من إختلاف هذه الكفالة عن الكفالة المدنية إلا أن المشرع لم يتدخل لتنظيمها بأحكام خاصة واكتفى بالقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني.

(1) السيد الدبوسي، أحمد مصطفى، التحكيم في العمليات المصرفية بين الواقع والمأمول "دراسة تحليلية مقارنة"، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2015، ص 135.

(2) يعتبر الاعتماد المستندي من أهم وسائل الدفع في مجال التجارة الدولية، وهو ما جعل أغلب الدول تعتمده في معاملاتها التجارية الخارجة بما في ذلك المشرع الوطني، ويعرف هذا العقد بأنه: "عبارة عن عقد بين البنك فائح الاعتماد وعميله، يتعهد بموجبه بدفع و/أو قبول سحوبات أو سفتجة مسحوبة من المستفيد أو تفويض بنكا آخر ليقوم بالدفع نيابة عنه مقابل استثناء كامل الشروط والتعليمات الواردة في عقد الاعتماد المستندي في حدود مبلغ معين مقترنة بالسندات التي تمثل البضاعة يحتفظ بمخازنها على سبيل الضمان"، للمزيد من المعلومات حول عقد الاعتماد المستندي، راجع: خليفة بن محمد الحضرمي، مسؤولية البنك في عمليات الائتمان الخارجي "خطاب الضمان، الاعتماد المستندي"، الطبعة الأولى، دار الفكر والقانون، مصر، 2015، ص 65.

غير أنه بالرجوع لنص المادة 02 من القانون التجاري نجد أنها تقضي بأن جميع عمليات المصارف تجارية بكل الطرق، وتعد كفالة تضامنية عملاً بقاعدة افتراض التضامن في المواد التجارية، فلا يمكن للمصرف الدفع بالتجريد أو التقسيم المقرر للكفيل في المواد المدنية وهذا ما يزيد من فعاليتها في مجال الائتمان إذ أنها تبعث بالثقة لدى الدائن لكونها تجنبه خطر الدفع التي يتمسك بها الكفيل لتحل من التزاماته<sup>(1)</sup>.

اتضح لنا ما تم توضيحه أعلاه أنه بالرغم من التطور الذي طرأ على استخدام الكفالة المصرفية إلا أنها لا تزال تخضع لأحكام القانون المدني الذي وضع تنظيم خاص للكفالة والذي لا يواكب التطور في مجال الكفالة المصرفية التي أصبحت عنصر أساسي من عناصر الضمان والائتمان في مجال الاقراض بصفة عامة.

## الفرع الثاني

### خطاب الضمان المصرفي كأحد تطبيقات الكفالة المصرفية

نشير أنه من مظاهر الكفالة المصرفية خطاب الضمان، بحيث يعتبر هذا الأخير من عمليات القرض التي تأخذ صيغة الالتزام بالتوقيع، تؤديها البنوك خدمة لعملائها<sup>(2)</sup>، ومن ذلك وجب علينا التعرف على هذا الخطاب وتطبيقاته في مجال القرض العقاري، كالآتي:

#### أولاً: تعريف خطاب الضمان المصرفي

يعتبر خطاب الضمان من بين عمليات الائتمان التي ابتكرها العرف المصرفي كبديل للتأمين النقدي، نشأ نتيجة الحاجة العملية، ولقد تم تعريفه من قبل بعض الفقهاء بأنه: "تعهد نهائي يصدر من البنك بناء على طلب عميله (ويسمى العميل الأمر) بدفع مبلغ نقدي معين أو قابل للتعين بمجرد أن يطلب المستفيد ذلك من البنك خلال مدة محددة ودون توقف على شرط آخر"<sup>(3)</sup>.

وقد تم تعريف خطاب الضمان في العديد من القوانين المقارنة نأخذ على سبيل المثال، ما جاء في نص المادة 355 من قانون التجارة المصري: "خطاب الضمان تعهد مكتوب يصدر من البنك بناء

(1) مريم بنت الخوخ، دور الكفالة المصرفية في مجال الائتمان، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 05، العدد 02، الصادرة عن المركز الجامعي بتيبازة، الجزائر، 2017/12/10، ص 370.

(2) نور الدين يوسف، كحول سامي، النظام القانوني لخطاب الضمان المصرفي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 05، العدد 03، الصادرة عن جامعة الحاج لخضر بباتنة، الجزائر 2018/11/15، ص 361.

(3) علي جمال الدين عوض، عمليات البنوك من الوجهة القانونية، مكتبة النهضة العربية، مصر، 1988، ص 378.

على طلب شخص (يسمى الأمر) يدفع مبلغ معين أو قابل للتعيين لشخص آخر (يسمى المستفيد) إذا طلب منه ذلك خلال المدة المعينة في الخطاب ودون اعتداد بأية معاوضة<sup>(1)</sup>.

أما بالنسبة للمشرع فقد عرفه على أنه: "كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان"<sup>(2)</sup>.

وتأسيسا على ما تقدم فإن أطراف عملية خطاب الضمان المصرفي هي ثلاثة؛ العميل الأمر الذي يقدم طلب إصدار خطاب الضمان للبنك، البنك مصدر خطاب الضمان، المستفيد الصادر لصالحه خطاب الضمان.

ونشير أن المشرع من خلال قانون النقد والقرض أشار إلى خطاب الضمان البنكي كعملية من عمليات البنوك، لكنه لم يضع نظاما قانونيا يخضع له، وعليه تخضع عملية إصدار خطاب الضمان البنكي وتنفيذه إلى الأعراف البنكية، التي ساهمت في نشأته وتطوير قواعده.

### ثانيا: تطبيقات خطاب الضمان في مجال القرض العقاري

من المتصور أن خطاب الضمان البنكي في مجال القروض العقارية ينحصر من الناحية العملية في بعض العمليات نذكر منها على سبيل المثال:

- تقديم ضمان لصالح المقاول القائم ببناء عقار المملوك لعميل البنك طالب الضمان.
- ضمان قرض عقاري تحصل عليه العميل من بنك آخر أو مؤسسة مالية أخرى.
- في حال شراء عقار بالتقسيط أو عملية شراء عقار آجل كضمان للوفاء.
- كذلك قد يصدر من البنك المركزي لصالح العميل المتحصل على قرض عقاري من أحد بنوكه المحلية القائمة بعملية التمويل العقاري.

وفي أغلب الأحيان تصدر خطابات الضمان عن البنك، إلا أن هناك خطابات تؤدي ذات الوظيفة تصدر عن مؤسسات مالية متخصصة أو شركات التأمين أو شركات الضمان أو البنوك التعاونية<sup>(3)</sup>.

(1) القانون رقم 17 المتضمن قانون التجارة المصري، ج.ر لجمهورية مصر العربية، العدد 19، المؤرخة في 17/05/1999.

(2) راجع: نص في المادة 68 من الأمر رقم (11/03) المعدل والمتمم.

(3) فاطمة بن بابوش، الكفالة البنكية كأداة للضمان في عمليات الإئتمان في ظل التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون بنكي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، السنة الجامعية 2018/2019، ص 196.

وتبعاً لما تقدم نأكد على أن خطاب الضمان هو صورة من صور التسهيلات الائتمانية، من خلال منح توقيعه فقط ولا يقوم بسداد مبالغ نقدية في الحال، وإنما يتعهد في خطاب الضمان بأن يدفع مبلغاً معيناً إلى شخص يحدده العميل عندما يطلب هذا المبلغ، أي أن توقيع البنك له قيمته الائتمانية، فهو يستند إلى مركز البنك المالي وسمعته، لذلك يكفي في كثير من الأحيان أن يستند العميل إلى هذا التوقيع دون أن يؤدي ذلك إلى خروج مبلغ نقدي من خزانة البنك إليه فيقال إن البنك قد أقرض توقيعه للعميل، إلا أن البنك قد يضطر أحياناً إلى دفع ما تعهد به في حالة تخلف العميل عن أداء الدين الذي تعهد بسداده<sup>(1)</sup>.

ومقابل منح خطاب الضمان في مجال القروض العقارية تقوم البنوك باشتراط تقديم العملاء لها ضمانات كافية لتغطية التعهدات التي تلتزم بها بناء على طلبهم وتسمى الضمانات في حالة خطاب الضمان بالغطاء ويقصد بالغطاء الضمانات التي يطلبها البنك من العميل لتغطية التزاماته عن كل مبلغ يتعهد بدفعه لصالحه في حال اضطر إلى دفعه تنفيذاً لخطاب الضمان<sup>(2)</sup>.

والغطاء قد يكون نقدي؛ بضاعة؛ أوراق مالية وتجاري، وتحدد قيمة هذا الغطاء بالاتفاق بين الجهة المانحة للخطاب والعميل، ومع ذلك من الناحية عملية قد يمنح الخطاب بدون غطاء وذلك راجع لسمعة العميل وأرصده في ذلك البنك.

(1) سليمان رمضان مجّد عمر، النظام القانوني لخطابات الضمان المصرفية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2009، ص 07.

(2) منصور بختة، مسؤولية البنوك في عقود الإئتمان، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد الحاج بتلمسان، الجزائر، السنة الجامعية 2014/2015، ص ص 96.

## ملخص الباب الأول

إن الضمانات التي يقدمها طالب القرض العقاري سواء أكان شخص عادي أو كان متدخلًا في النشاط العقاري في المجال الاستثماري، وسواء أكانت هذه الضمانات عينية أو شخصية بصورتها التقليدية والمستحدثة هي في الحقيقة تعزيز ودعم لقدرة المقترض على السداد وليس بديلاً عنها، بمعنى، أن الجهة المقرضة بعد أن تستكمل دراسة حالة المقترض وضعه المالي وانتهت إلى قرار إيجابي بمنح القرض فإنها ستطلب تلك الضمانات دعمًا لقرارها ذلك.

إلا أن البنوك والمؤسسات المالية لا تفضل التوسع في منح القرض بدون ضمانات، وعلى الرغم من ذلك تتعرض لمخاطر عدم قدرة بعض العملاء على سداد القروض الممنوحة لهم سواء أكان ذلك بصفة متعمدة أو غير متعمدة، لذا فهي تحتاط من خلال أخذ الضمانات الكافية منهم، واتخاذ بعض الإجراءات لتفادي خطر تعثر عملية الإقراض من خلال استخدام تقنية توريق القروض الرهنية العقارية أو اللجوء إلى أسلوب الإقراض مع شرط الاحتفاظ بملكية العقار محل التمويل التي سنتناولها في الباب الثاني.

## Chapter one summary

The guarantees provided by the mortgage loan applicant, whether he is an ordinary person or was involved in real estate activity in the investment field, and whether these guarantees are in-kind or personal in their traditional and modern forms, are in fact an enhancement and support for the borrower's ability to pay and not a substitute for it, meaning, that the lender after If the borrower's case study completes its financial situation and has concluded with a positive decision to grant the loan, it will request those guarantees in support of that decision.

However, banks and financial institutions do not prefer to extend the granting of loans without guarantees, and despite that they are exposed to the risks of the inability of some customers to repay the loans granted to them, whether intentionally or unintentionally. Measures to avoid the risk of defaulting on the lending process through the use of the mortgage loan securitization technique or resorting to the lending method with the condition of retaining the ownership of the property subject of the financing, which we will address in Chapter Two.

## الباب الثاني

الضمانات الخاصة لتجنب خطر تعثر القرض

العقاري



**الباب الثاني****الضمانات الخاصة لتجنب خطر تعثر القرض العقاري**

في حالة نقص السيولة أو إنعدامها يضطر البنك لاستخدام بعض الوسائل من شأنها تحسين وضع البنك وتضمن تحصيل القرض حتى قبل حلول الأجل ودون المساس بحقوق المقرض إذ تتمثل هذه الوسائل في آلية التوريق، كما قد يلجأ البنك لوسيلة أخرى أكثر فاعلية من الضمانات التي سبق وتطرقتنا إليها في الباب الأول ألا وهي الإحتفاظ بالملكية على سبيل الضمان من خلال إستخدام تقنية الإعتماد الإجاري العقاري كوسيلة لتنفيذ شرط الإحتفاظ بالملكية، حيث أن كل هذه الإجراءات التي أقرها المشرع الجزائري لصالح الهيئات المالية الممولة تهدف في مجملها للتصدي لأي خطر يهدد إنجاز عملية منح أو استفتاء قيمة القروض العقارية، وعليه من خلال هذا الباب نتناول فصلين كالآتي:

**الفصل الأول: التوريق كآلية حديثة لضمان ومواجهة تعثر القرض العقاري**

**الفصل الثاني: شرط الإحتفاظ بالملكية على سبيل ضمان القرض العقاري**

## الفصل الأول

## التوريق العقاري كآلية حديثة لضمان ومواجهة تعثر القرض العقاري

تلجأ المؤسسات المانحة للقرض العقاري والبنوك إلى بيع مجموعة من القروض العقارية المضمونة برهن عقاري كما سبق وأشرنا إليه في الباب الأول من هذه الرسالة إلى شركات إعادة التمويل الرهني والتي تقوم بمسك هذه القروض وتمويلها عن طريق إصدار سندات وهكذا تتمكن البنوك أو شركات الإقراض العقاري من الاستفادة من الأموال الناتجة عن بيع الأوراق المالية بالبورصة، حيث يتم إعادة توظيفها بمنح قروض عقارية جديدة أو توظيفات أخرى مشابهة لها، وبالتالي يمكن اعتبار عملية توريق القرض العقاري كآلية تضمن للبنك الاستفادة من قيمة القرض قبل حلول أجل تحصيله سواء أكانت تعاني من نقص سيولة أو بغرض توسيع نشاطها هذا من ناحية ومن ناحية أخرى يعتبر حافز لجعل البنوك تُقدم على منح القروض العقارية التي تهدف بالدرجة الأولى إلى القضاء على مشكل الإسكان في الجزائر.

ومنه يمكن القول أن المشرع إستحدث تقنية التوريق أو التصكيك كما تعرف في بعض التشريعات من أجل تجنب مخاطر أو عجز أصحاب القروض عن الوفاء بمبلغ القرض، وكذا ضمان التدفق المالي من أجل صيرورة العمل المصرفي بشكل جيد ومربح، حيث ظهرت أهميته خلال الفترة الممتدة بين 2005-2009 التي تقرر فيها إنجاز مليون وحدة سكنية تعرف بالبرنامج الخماسي الذي وضعه رئيس الجمهورية الأسبق "عبد العزيز بوتفليقة"، وللتعرف أكثر على هذه الآلية كضمان للقرض العقاري سنقف من خلال هذا الفصل على آليات عملية التوريق كضمان للقرض العقاري ومدى مساهمة عملية التوريق في إدارة خطر عدم تحصيل القرض العقاري.

## المبحث الأول

## آليات عملية التوريق كضمان للقرض العقاري

لم تعرف السوق المصرفية الجزائرية عملية التوريق قبل سنة 2006 على الرغم من أن هذه التقنية كانت رائدة في الدول الأخرى منذ الثمانينات<sup>(1)</sup>، فقد كان الإقتصاد الجزائري يركز على النظام الإشتراكي، وانتقل تدريجياً في بداية التسعينات إلى نظام السوق الحر، وفي تلك المرحلة صدر قانون النقد والقرض رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 السالف الذكر الملغى، على الرغم من أنه لا يعارض القيام بهذه العملية من قبل البنوك الجزائرية المقرضة، إلا أنه جاء خالياً من أي نص ينظم عملية التوريق، وتبعاً لذلك أحدث المشرع الجزائري تقنية "توريق القروض الرهنية" بموجب القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006<sup>(2)</sup>، غير أنه خلافاً لبعض التشريعات المقارنة اقتصر مجال تطبيق عملية التوريق على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكنات المضمونة برهون عقارية.

## المطلب الأول

## تعزيز إئتمان القرض العقاري بموجب عملية التوريق

في حقيقة الأمر يشير مصطلح التعزيز الإئتماني إلى مجموعة التدابير التي يمكن وضعها من أجل تفادي خطر عدم تحصيل القروض العقارية والفوائد المرجوة منها في تاريخ إستحقاقها، وعملية التوريق جزء من هذه التدابير<sup>(3)</sup>، وعلى ضوء هذا نتطرق في هذا المطلب إلى مدخل نظري لعملية التوريق في فرع أول، ولدوافع لجوء الجهة المقرضة لتوريق القرض العقاري في فرع ثاني.

## الفرع الأول

## الاطار النظري لعملية التوريق

قبل التوغل في الأحكام القانونية للتوريق بإعتباره أداة لضمان القرض العقاري كان لزاماً علينا التطرق في بادئ الأمر للإطار النظري لهذه التقنية، من خلال عرض التطور التاريخي لها، ثم مفهومها.

(1) أول عملية توريق للقروض الرهنية العقارية كانت في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1970، ثم بعد ذلك في بريطانيا سنة 1985 و في كل من إيطاليا وإسبانيا سنة 1991، راجع: جمال الدين خاسف، فلسفة التوريق والأزمات المالية العالمية، مداخلة في إطار الملتقى الدولي حول الأزمة المالية والاقتصادية الدولية والحوكمة العالمية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس بسطيف، الجزائر، يومي 20-21 أكتوبر 2009، ص03.

(2) القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن توريق القروض الرهنية، ج.ر، العدد 15، المؤرخة في 12/03/2006.

(3) عمر طالب، طارق خاطر، دور هياكل التوريق وتعزيز الإئتمان في تحديد المسار الدقيق لمعاملات السوق الفناوية، مجلة الإقتصاد الصناعي، المجلد 08، العدد 04، الصادرة عن جامعة الحاج لخضر بباتنة، الجزائر، 15/12/2018، ص 118.

## أولاً: العمق التاريخي للتوريق

بالرغم من حداثة نظام توريق القروض العقارية، حيث لم يتجاوز العقدين بعد، إلا أن هذا النظام يجد جذوره في نظام سندات الرهون العقارية التي كانت تمثل حجر الأساس في سوق الأوراق المالية<sup>(1)</sup>، ولمعرفة التطورات التاريخية لهذه العملية لا بد من الإنطلاق من التجربة الأوروبية والأمريكية لكونها اللبنة الأولى لها، ثم إلى التجربة العربية ثانياً، وأخيراً التجربة التي مرت بها الجزائر.

## 1- نشاط التوريق في الدول الأوروبية والولايات المتحدة الأمريكية

لقد كانت بداية عملية توريق الديون خلال الأزمة الاقتصادية الكبرى في الفترة الممتدة بين 1930-1992، حيث لجأت بريطانيا وفرنسا إلى أخذ معظم مستحققاتها المالية مواد خام وأسهم وسندات بعد الحرب العالمية الثانية في سنة 1945، إذ فرض الاتحاد السوفياتي والولايات المتحدة الأمريكية المنتصرة في هذه الحرب على الدول المهزومة ألمانيا الشرقية والغربية مبادلة الديون المستحقة على الغير بأسهم وسندات وأصول عقارية<sup>(2)</sup>، وعليه كانت هذه بداية التوريق، حيث أخذت بعض الدول منذ ذلك التاريخ بتسوية ديونها المستحقة عن طريق التوريق<sup>(3)</sup>.

غير أن أول ظهور للسندات المدعمة بالموجودات العقارية كأول عمليات للتوريق في السوق الأمريكية<sup>(4)</sup> كتشجيع ودعم من الحكومة الأمريكية لإيجاد سوق ثانوية للرهن العقاري ومساعدة المصارف الأمريكية على التخلص من قروض الإسكان غير السائلة الأمر الذي يمكنها من منح تمويلات جديدة لغرض الإسكان، ثم سرعان ما طالت عمليات التوريق الذمم الناتجة عن استخدام البطاقات الائتمانية والحسابات المدينة، وبدأت هذه الظاهرة بالانتشار في أوروبا وأسواق دول أخرى مثل كندا والسويد وأستراليا ونيوزلندا كوسيلة حيوية لدعم التمويل المصرفي لأغراض السكن وأداة فاعلة لإدارة الميزانية بشكل

(1) علي أحمد عبيد الحجازي، التوريق، مداخلة في إطار الملتقى العلمي الثالث للقانونيين المصريين حول الجوانب القانونية للعمليات المصرفية، كلية الحقوق، جامعة حلوان بالقاهرة، مصر، يومي 19-20 ديسمبر 2002، ص 24.

(2) منى خالد فرحات، توريق الدين التقليدي والإسلامي "دراسة مقارنة"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 29، العدد 01، سوريا، 2013، ص 224.

(3) للإشارة هذه الإنطلاقة كانت على صعيد الدول، غير أن التوريق عرف كذلك على مستوى الشركات، حيث تمت تسوية ديونها عن طريق تبادل الأسهم وتطور التوريق ليصبح صورة من صور الاندماج عن طريق أخذ الشركة الدائنة كامل أسهم الشركة المدينة لها.

(4) برز التوريق كظاهرة بشكل خاص في نهاية الثمانينات بالولايات المتحدة الأمريكية، حيث تم إطلاق وصف "جنون الثمانينات" "The Frenzy of the 1980 s" لإظهار تحاف البنوك على توريق ديونها.

أفضل وتحرير رأس المال المجدد في أصول غير سائلة من خلال إنشاء أوراق مالية مدعومة بهذه الموجودات يتم تداولها بيعاً وشراءً في السوق المالية<sup>(1)</sup>.

ومع تفجر أزمة المديونية الخارجية العالمية سنة 1982 في معظم دول العالم الثالث، قدم وزير الخزانة الأمريكي نيكولاس برادي خطة في 10/03/1989 عرفت بإسمه لمعالجة ما يسمى بأزمة ديون أقل البلدان نمواً في الثمانينيات عندما اعترف عدد من البلدان وخاصة في أمريكا اللاتينية، حيث نصت هذه الخطة على تخفيض الدين الخارجي لحوالي 40 دولة، إما عن طريق إعادة الشراء أو عن طريق التوريق، ودعا نيكولاس برادي البنوك إلى خفض أسعار الفائدة على القروض غير المسددة<sup>(2)</sup>، بينما دعا صندوق النقد الدولي والبنك الدولي إلى ضمان خطط خفض الديون، هذه المبادرة الأمريكية تجعل من الممكن إطلاق سلسلة من المفاوضات بين الدول الدائنة والدول المدينة، كانت المكسيك أول دولة طبقتها، تلتها حوالي 15 دولة أخرى، في ظل الأنماط المالية التي تغيرت قليلاً بمرور الوقت، وبفضل هذا التخفيض في الديون، وبفضل سياسة صارمة للتكيف الإقتصادي الكلي، استطاع العديد من البلدان المعنية، خلال التسعينيات، أن تجد طريقها مرة أخرى إلى أسواق رأس المال الدولية<sup>(3)</sup>.

## 2- نشاط التوريق في الدول العربية

على المستوى العربي بدأ إدخال مفهوم التوريق إلى السوق المصرفية منذ سنة 1995 بعدما إزداد شيوع استخدام هذه الأداة المالية في السوق والمصارف العالمية، حيث وجدت فيها ملاذاً لزيادة السيولة والتقليل من مخاطر ضمان القروض الرهنية، وتبعاً لذلك سنسلط الضوء على نشاط التوريق في مصر على سبيل المثال، التي تبنت نشاط التوريق في سنة 2001 عن طريق إصدار قانون التمويل العقاري رقم 184<sup>(4)</sup>، إذ هدف هذا القانون إلى تنشيط السوق العقارية وتمكين المواطن بصفة عامة ومحدودي الدخل بصفة خاصة الحصول على وحدات سكنية ملائمة، وحل مشكلة نقص القدرة

(1) فؤاد محمد أحمد محسن، الصكوك الإسلامية "التوريق" دراسة فقهية إقتصادية تطبيقية، بحث مقدم لدورة التاسعة عشر لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، المنعقد بإمارة الشارقة، الإمارات المتحدة العربية، 2009، ص 06.

(2) Florence Renard, le plan Brady sur les rails, voir le site: <http://blogs.lesechos.fr/echos-d-hier/10-mars-1989-le-plan-brady-sur-les-a9514.html>, visite le: 12/04/2022, à : 14:35.

(3) Mais ces propositions ne se sont pas imposées sans mal. En témoignent les réactions à chaud de Horst Schulmann, alors directeur de l'Institut de finance international représentant l'ensemble des grandes banques internationales, et qui déclarait en mars 1989 : " Ni la dette, ni l'environnement international ne sont la cause des difficultés des pays endettés du tiers-monde, mais la gestion de leur économie. " Ce plan a pourtant marqué le véritable tournant de la crise de la dette, Voir: Florence Renard, le plan Brady sur les rails, op.cit.

(4) القانون رقم 184 المؤرخ في 2001/06/24، المتضمن قانون التمويل العقاري، ج.ر. جمهورية مصر العربية، العدد 25 مكرر، المؤرخة في 2001/06/24.

الشرائية للمواطن، غير أن هذا القانون واجهته العديد من العراقيل حالت دون تطبيقه على أرض الواقع لغاية الساعة<sup>(1)</sup>.

### 3- نشاط التوريق في الجزائر

المشروع الوطني شأنه شأن باقي التشريعات اعتمد نظام التوريق لضمان القروض العقارية والحلول دون مخاطر تحصيل القروض من أجل منح الإئتمان دون خوف، لأن التوريق سيمكن المؤسسة المالية من إسترجاع مبلغ القرض دون مخاطر، لأن هذه الأخيرة سيتم تحويلها إلى المستثمرين في السوق المالية<sup>(2)</sup>، وبالرغم من ظهور هذه التقنية في فترة الثمانينيات كما أشرنا أعلاه إلا أن المشروع الوطني انتظر لغاية سنة 2006، حيث ظهر قانون التوريق رقم 05/06 السابق بيانه على الساحة التشريعية في الجزائر والذي يهدف إلى تحديد النظام القانوني المطبق على توريق القروض الرهنية المتعلقة بقطاع السكن، كما يسعى إلى تدعيم دور البنوك الجزائرية سواء من ناحية التمويل بتوفير المزيد من السيولة، أو مساعدتها على تحقيق المعدلات المستهدفة لكفاية رأس المال وفقاً لمعايير لجنة بازل الدولية<sup>(3)</sup>، بالإضافة إلى تنشيط سوق الأوراق المالية بتنوع الأوراق المالية المعروضة أو تحسين هيكل المعلومات.

#### ثانياً: مفهوم عملية التوريق

تتسم عملية توريق القروض العقارية الرهنية بالحدثة نوعاً ما من أجل تحسين مستوى أداء الإئتمان المصرفي من خلال تحسين كفاءة أسواق رؤوس الأموال، وبالرغم من أهمية هذه العملية إلا أنه لا يوجد تعريف دقيق شامل لمختلف جوانب هذه العملية، إذ اختلف الفقه في وجهة نظره للتوريق، حيث يدور مفهومه بين التركيز على مزايا التوريق ومخاطره الإئتمانية أو أطراف عملية التوريق أو بالضمانات التي تستند عليها هذه العملية ونوعية الأول القابلة للتوريق، وبناءً على ما تقدم نتطرق لأهم التعاريف الفقهية لهذه العملية، ثم التعريف التشريعي له.

(1) نبذة عن الأوراق المالية المضمونة بأصول "Asset- Backed- Securities"، دراسة صادرة بورصتي الإسكندرية والقاهرة، ص 17، متاحة على الرابط: [http://www.efham.net/Uploads/EfhamElborsa/ABS\\_arabic.pdf](http://www.efham.net/Uploads/EfhamElborsa/ABS_arabic.pdf)، تاريخ آخر اطلاع 2021/08/10، ساعة الإطلاع 23:00.

(2) فريدة سقلاب، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمور بتبزي وزو، الجزائر، السنة الجامعية 2015/2016، ص 06.

(3) لجنة بازل للرقابة المصرفية اختصار بالإنجليزية (BCBS) هي لجنة من هيئات الرقابة المصرفية التي أنشأها محافظو البنوك المركزية لمجموعة الدول العشر في عام 1974، ووسعت اللجنة عضويتها في سنة 2009 ثم مرة أخرى في عام 2014، ثم في عام 2019، تتكون من 45 عضواً من 28 ولاية، تتألف من البنوك المركزية والسلطات المسؤولة عن التنظيم المصرفي، يوفر منتدى للتعاون المنتظم في المسائل الإشرافية المصرفية، هدفها هو تعزيز فهم القضايا الإشرافية الرئيسية وتحسين جودة الرقابة المصرفية في جميع أنحاء العالم، بحيث تضع اللجنة مبادئ توجيهية ومعايير في مجالات مختلفة، من أشهرها المعايير الدولية لكفاية رأس المال والمبادئ الأساسية للرقابة المصرفية، راجع: طه عبد العظيم مجّد، الاصلاح المصرفي للبنوك الاسلامية والتقليدية: في ضوء مقررات بازل III، دار التعليم الجامعي، مصر، 2020، ص ص 110، 111.

## 1- التعريف الفقهي

مصطلح التوريق يطلق عليه أيضاً التسنيد وهو الترجمة العربية لكلمة "Securitization" التي تعني عملية تحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول، والمشتقة من كلمة "Security" أي ورقة مالية، وبالتالي فالتوريق من ناحية اللغة العربية مشتق من الوَرَق (بفتح الراء) والتوريق من الأوراق المالية وخاصة سندات الدين أي أن التسمية تعبر عن ما تؤول إليه العملية من تحويل قيمة الأصول أو الموجودات المطلوب توريقها إلى أوراق مالية (سندات) وبيعها للجمهور لتمثل وثيقة إثبات ملكية شائعة في الأصل المطلوب توريقه<sup>(1)</sup>.

وتجب الإشارة إلى أن الشريعة الإسلامية كانت سباقة في استخدام هذه التقنية، إذ يطلق عليه مصطلح "التورق"، وهو: "شراء سلعة في حوزة البائع وملكه بثمن مؤجل، ثم يبيع المشتري بنقد لغير البائع للحصول على النقد - الورق"<sup>(2)</sup>.

أما في الفقه القانوني هو "طريقة تمويل يتم بموجبها تجميع مستحقات القروض أو التدفقات النقدية الأخرى في أوراق مالية وبيعها للمستثمرين"<sup>(3)</sup>.

وعرفت هاته التقنية أيضاً بأنها: "تحويل أصول مالية غير سائلة مثل القروض العقارية والأصول الأخرى إلى أوراق مالية (أسهم وسندات) قابلة للتداول في أسواق رأس المال، وهي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة ولا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السندات من خلال التزامه العام بالوفاء بالدين"<sup>(4)</sup>.

وبالإضافة إلى التعريفين أعلاه عرفت كذلك على أنها نشاط مالي مستحدث يمكن من خلاله لإحدى المؤسسات المصرفية أو غير المصرفية أن تقوم بتحويل الحقوق المالية غير القابلة للتداول والمضمونة

(1) محمد عبد الحليم عمر، الصكوك الإسلامية "التوريق" وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، بحث مقدم لدورة التاسعة عشر لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، المنعقد بإمارة الشارقة، الإمارات المتحدة العربية، 2009، ص 02.

(2) بشير محمودي، توريق القروض الرهنية أداة تمويلية لقطاع السكن في الجزائر، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01، الصادرة عن جامعة حمّة لخضر بالوادي، الجزائر، 2021/05/30، ص 222.

(3) Securitization is a method of financing whereby loan receivables or other cash flows are bundled into securities and sold to investors, See: Michael Simkovic, Competition and Crisis in Mortgage Securitization, Indiana Law Journal, Volume 88, Issue 01, issued by Maurer School of Law, Indiana University, USA, 2013, p 214.

(4) فاطمة سيد عبد القادر، المشتقات المالية والأزمات المالية، دار حميثرا للنشر والترجمة، مصر، 2017، ص 159.

بأصول إلى منشأة متخصصة ذات غرض خاص تسمى في هذه الحالة شركة التوريق بهدف إصدار أوراق مالية جديدة، في مقابل أن تكون هذه الحقوق المالية قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية<sup>(1)</sup>. ومن الفقهاء المعاصرين الذين عرفوا عملية التوريق كذلك "الدكتور نزيه حماد"، حيث قال: "التوريق تعريب لمصطلح إقتصادي حديث وهو (Securitization) الذي يعني جعل الدين المؤجل في ذمة الغير في الفترة الممتدة بين ثبوته في الذمة وحلول أجله، صكوكًا قابلة للتداول في السوق الثانوية<sup>(2)</sup>، بالتالي يمكن أن تجرى عليه عمليات التبادل المختلفة وينقلب إلى نقود بعد أن كان مجرد دين في ذمة المدين"<sup>(3)</sup>.

### 1- التعريف التشريعي

عرف المشرع الجزائري عملية التوريق في القانون رقم 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية السابق ذكره على أنها: "عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية، وتتم هذه العملية على مرحلتين:

- تنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى.
  - قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية....."<sup>(4)</sup>.
- والملاحظ من نص المادة أعلاه أن المشرع أعطى تعريفًا عامًا لعملية التوريق، حيث إعتبره تمثيل حق بسند أو ورقة مالية، ثم ذهب مباشرة إلى ذكر المراحل التي تمر بها، إذ جعلها في مرحلتين أساسيتين وهي قيام المؤسسات المالية المانحة للقرض والتي تدعى المؤسسة المتنازلة عن الديون الرهنية محل القرض العقاري لفائدة مؤسسة مالية متخصصة تقوم بتحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول في أسواق الأوراق المالية.

ومن خلال هذه المادة نستنتج كذلك مجال التوريق، حيث نصت على أن مجالها القرض العقاري فقط وذلك في إطار تمويل قطاع السكن الفردي سواءً من أجل الاقتناء أو البناء أو الترميم أو التوسيع

(1) محمد الصالح الحناوي، جلال إبراهيم العبد، بورصة الأوراق المالية بين النظرية والتطبيق، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2002، ص 315.

(2) السوق الثانوية وتسمى أيضًا سوق ما بعد البيع وتتبع الطرح العام، هي السوق المالية التي يتم فيها شراء وبيع الأدوات المالية التي تم إصدارها مسبقًا مثل الأسهم والسندات والعقود الآجلة، واستخدام آخر متكرر "للسوق الثانوية" هو الإشارة إلى القروض التي يبيعها بنك الرهن العقاري لمستثمرين مثل فاني وماي وفريدي ماك، راجع: ويكيبيديا الموسوعة الحرة، متاحة على الرابط: <https://ar.wikipedia.org/wiki>، تاريخ آخر اطلاع 2021/21/08/05، ساعة الإطلاع 12:00.

(3) نزيه حماد، قضايا فقهية معاصرة في المال والإقتصاد، دار القلم، سوريا، 2008، ص 214.

(4) راجع: المادة 02 من القانون رقم 05/06.



كما سبق ووضحنا، وهو نفس المجال الذي بدأت به أول عمليات التوريق في الولايات المتحدة الأمريكية والمسمى بـ: (The Mortgage Backed Securities) إختصارًا للحروف (MBS)<sup>(1)</sup>.

وفي هذا الصدد لو ذهبنا إلى بعض التشريعات المقارنة في هذا المجال نجدها سبقتمت المشرع الوطني بكثير، على سبيل المثال المشرع الفرنسي الذي عرف عملية التوريق في سنة 1988 من القانون رقم 1201/88 الذي تلتته العديد من النصوص التنظيمية والتشريعية لعملية التوريق، حيث عرفه في نص المادة (34) من هذا القانون بأنه:

**"Le fonds commun de créances est une copropriété qui a pour objectif exclusif d'acquérir les créances détenues par les établissements de crédit, la caisse de dépôts et consignations ou les entreprises d'assurance, et démettre des parts représentatives de ces créance..."**<sup>(2)</sup>.

كذلك المشرع المغربي عرف عملية التوريق في نص المادة 02 من القانون رقم 10/98 المتعلق بتسديد الديون الرهنية بنصها: "... التسديد هو العملية المالية المتمثلة في قيام صندوق توظيف جماعي للتسديد بشراء ديون رهنية يؤدي ثمنها بواسطة حصيلة إصدار حصص ممثلة لتلك الديون وعند الاقتضاء بواسطة حصيلة إصدار اقتراض سندي معتمد على تلك الديون وفقا للأحكام الواردة في هذا القانون..."<sup>(3)</sup>.

وعليه من خلال التعريفات الخاصة بعملية التوريق يمكن القول أن التوريق العقاري يعد أحد أهم الأساليب المستخدمة في الأسواق العالمية، كوسيلة لتوفير السيولة اللازمة لمؤسسات التمويل العقاري، عن طريق تحويل القروض العقارية إلى سندات تصدرها شركات متخصصة في التوريق، حيث تقوم هذه الشركات بشراء أصل القرض العقاري من الجهة الممولة على أن تقوم بإصدار سندات طويلة الأجل تتراوح مدتها ما بين 15-30 سنة، وتبلغ قيمتها نسبة معينة من أصل قيمة هذه العقارات، وذلك بعد

<sup>(1)</sup> mortgage-backed security (MBS) is a type of asset-backed security which is secured by a mortgage or collection of mortgages. The mortgages are aggregated and sold to a group of individuals (a government agency or investment bank) that securitizes, or packages, the loans together into a security that investors can buy. Bonds securitizing mortgages are usually treated as a separate class, termed residential. See: Suleman Baig, Moorad Choudhry, The Mechanics of Securitization, A Practical Guide to Structuring and Closing Asset-Backed Security Transactions, Wiley Finance Series, United States of America, 2013, p 37.

<sup>(2)</sup> Loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988, relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances, J.O, n° 305, du 31 décembre 1988.

<sup>(3)</sup> القانون رقم (10/98) الصادر عن الظهير الشريف المغربي رقم (1-193/193) بتاريخ 1988/08/25، يتضمن تسديد الديون الرهنية، ج.ر للمملكة المغربية، العدد، 4726، المؤرخة في 1999/09/16.

أن يتم إجراء ما يعرف بالتصنيف الائتماني<sup>(1)</sup>، وتطرح هذه السندات في سوق رأس المال للبيع للمستثمرين، وتكون هذه السندات، مضمونة بصفة أساسية بمحفظه الحقوق المالية المحولة لشركة التوريق وما يلحق بها من ضمانات.

وغالبا ما يكون الإصدار بعائد ثابت يحصل عليه المستثمر حامل السند من شركة التوريق، ولهذا يجب مراعاة أن تتوافق تواريخ إستحقاق السندات وعوائدها، مع تواريخ إستحقاق أقساط القروض وفوائدها من قبل المدين الأصلي، وبذلك يتم خلق ما يسمى "بالسوق الثانوي للرهن العقاري". بمعنى آخر، فإن عملية التوريق يتم بمقتضاها تحويل القروض العقارية (وهي أصول غير سائلة)، إلى أوراق مالية قابلة للتداول (أي أصول سائلة)، وبالتالي تمكن البنوك أو شركات الإقراض العقاري من إسترداد أموالها نتيجة لبيع هذه الأوراق بالبورصة، بحيث يتم استخدامها في منح قروض جديدة كما سبق وأشرنا.

## الفرع الثاني

### دوافع لجوء الجهة المقرضة لتوريق القرض العقاري

يعد التوريق حل استراتيجي لمعالجة العجز المالي للبنوك أو المؤسسة المالية الناتج عن تقديم قروض العقارية الرامية إلى تمويل قطاع السكن بصفة خاصة، وقطاع الاستثمار العقاري بصفة عامة، فيعتبر التوريق وسيلة للتحكم في المخاطر، ووسيلة لتحسين السيولة، وعليه يمكن تقسيم دوافع اللجوء لتوريق القرض العقاري إلى قسمين رئيسيين هما:

#### أولاً: الدوافع العامة

وهي أسباب عامة تفرض بموجب التغيرات التي تطرأ على أسواق التمويل التقليدية، حيث وقع قصور حاد في عمليات التمويل التي كانت تضطلع بها البنوك والمصارف المانحة للقروض العقارية الأمر الذي دفع بالمستثمرين إلى البحث عن وسائل حديثة للتمويل<sup>(2)</sup>، نوجز ذلك في الآتي:

#### 1- الأوراق المالية ذات العائد

وذلك باستخدام الأموال من غير طريق الودائع من خلال شراء الأوراق المالية ذات العائدات وتداولها عن طريق البورصات، كنموذج على الأوراق المالية ذات العائد الأوراق التي تم تداولها في بورصة "wall street" للإستفادة من فرق الأسعار، حيث نجح بنك أمريكا وبورصة "wall street" في إستصدار

(1) للإشارة التصنيف الائتماني تقوم به مؤسسة مستقلة مسؤولة عن تتبع وتوفير معلومات عن مخاطر الإئتمان الخاصة بالمستثمرين أو تصنيف محفظة من الرهن العقارية.

(2) علي أحمد عبيد الحجازي، مرجع سابق، ص 11، 12.

تشريع يسمح بانتقال التدفقات النقدية بدون ضرائب بين أوراق قروض المنازل وأوراق الرهن منعا للإزدواج الضريبي<sup>(1)</sup>.

## 2- تجنب مخاطر التمويل وفقاً لمقترحات لجنة بازل

وضعت لجنة بازل عدة معايير في مجال تغطية المخاطر المصرفية، حيث اهتمت بضرورة مراجعة المنهاج القائم على مخاطر التسليف والمستخدم كمنهج نمطي لاحتساب متطلبات رأس المال الخاص بالجهة المقرضة، ومن مقترحات لجنة بازل المتعلقة بتحديد فئة المخاطر لمختلف القروض العقارية المسجلة في الدفاتر البنكية، وعليه تعتمد البنك إما على تصنيف الحكومة أو تصنيف البنك في حد ذاته، ولهذا تعتمد لجنة بازل إخال مقترح أوزان المخاطر في حالة وجود مخاطر نسبتها جد عالية تفوق نسبة 100%، وعليه فإن إستخدام المؤسسات المقرضة لتقييم إئتماني خارجي يخدم متطلبات رأس المال الرقابية شريطة قبوله الخضوع لرقابة السلطات الوطنية المحلية<sup>(2)</sup>.

### ثانياً: الدوافع الخاصة

يمكن إرجاع التداعيات الخاصة التي تستدعي اللجوء إلى عمليات توريق القروض العقارية إلى أمرين يمكن إيجازهما في ما يلي:

## 1- مباشرة الأنشطة المربحة خارج الميزانية العامة للجهة المقرضة

رغبة من البنك المانح للقرض العقاري في الحصول على أرباح إضافية فإنه تتم مباشرة بعض الأنشطة المربحة خارج قوائم ميزانيتها، أي دون إستخدام رأس مال البنك، وذلك إستناداً إلى قاعدة ضرورة مراعاة نسب حذرة في رأس المال ومبدأ كفاية رأس المال المخصص لمواجهة القروض المتأخرة أو المشكوك في إمكانية تحصيلها أو المعدومة، وهو ما يعرقل أنشطة التمويل بشكل عام ويبطئ بالضرورة من دور رأس المال ويقلل تبعاً لذلك من ربحية البنك المانح للقروض العقارية<sup>(3)</sup>.

ومنه تبعاً لذلك يمكن القول أن التوريق صورة من صور الإستثمار خارج ميزانية البنك، وبالتالي في حال وجود قروض عقارية مشكوك في إمكانية تحصيلها أو على وشك خسارتها دون تحصيلها فإن البنك في هذه الحالة يكون تحت حتمية تخصيص هذه الخسارة في الميزانية، ومنه في هذه الحالة يكون

<sup>(1)</sup> علي أحمد عبيد الحجازي، مرجع سابق، ص 12.

<sup>(2)</sup> Michall Kisserand and others, restarting securitization markets "policy proposals and pitfalls", International Monetary Fund (IMF), Washington, USA, October 2009, p p 98, 99.

<sup>(3)</sup> محمد الطاهر بلعيساوي، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 47، العدد 03، الصادرة عن جامعة الجزائر،

الخيار الأفضل للبنك توريق القرض العقاري وبيعه للمؤسسات المختصة في إصدار وتداول الأوراق المالية كما سنوضحها في العناصر اللاحقة من هذه الرسالة، وبذلك تقوم بتحصيل قيمة القرض وإستخدام هذه الأموال في عمليات إقراض جديدة أو شطب الديون المدومة من ميزانيتها وهذا ما يزيد من كفاءة البنك ورفع رأس مالها.

## 2- نقل مخاطر عدم تحصيل القرض العقاري للغير

يهدف توريق القرض العقاري بالدرجة الأولى إلى نقل مخاطر الإئتمان<sup>(1)</sup> للأصول من الجهة المقرضة أي الدائن الأصلي إلى دائن جديد، من خلال توزيع المخاطر المالية المتعلقة بقروض الرهن العقاري على قاعدة عريضة من القطاعات المختلفة التي لها صلة بعملية التوريق<sup>(2)</sup>، ويتم نقل مخاطر تحصيل القرض العقاري بإحدى الطريقتين:

أ- **الطريقة الأولى:** إبرام إتفاقية عقد القرض بين البنك المقرض والمناظرين له، تسمى "باتفاقية القرض الجماعي Syndicated" ليتشاركوا في تمويل القرض، وبهذا تتوزع المخاطر على مجموع البنوك المشاركة في الإتفاقية.

ب- **الطريقة الثانية:** حلول بنك جديد محل البنك المقرض وإنتقال المخاطر برمتها للدائن الجديد، حيث يتم هذا الحل بموجب "شهادات القروض القابلة للتحويل Consortium"<sup>(3)</sup>. غير أنه في حقيقة الأمر الوكيلين المذكورتين أعلاه لا تعتبران توريقاً تاماً للقرض العقاري، لأنه حتى نكون أمام توريق تام لا بد من قيام الجهة المحال إليها القرض إصدار سندات قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية نوضحها في عنصر لاحق من هذه الدراسة.

بالإضافة إلى التداعيات التي تم تناولها أعلاه هناك تداعيات أخرى لعملية التوريق تتمثل في:

- انحسار احتمالات تعرض المستثمرين للأخطار المالية وإنعاش سوق الديون الراكدة؛

- تخفيف وطأة المديونية مما يساعد في تحقيق معدلات أعلى لكفاية رأس المال؛

(1) نحن وكما نعلم أن لكل دين مخاطر وتتمثل هذه المخاطر في عدم وفاء المقرض بقيمة القرض أو التخلف عن دفع أقساط وفوائدها في الأجل المحددة لها، حيث تزداد درجة المخاطر كلما كانت الضمانات غير كافية وتتمثل هذه الضمانات في الضمانات العينية والمالية فضلاً عن الضمانات المقدمة من مؤسسات التأمين الخاصة بالقرض العقاري التي سبق وتناولناها في الباب الأول من هذه الرسالة.

(2) أمجد الشائع، أثر عملية التوريق المصرفي في ظهور الأزمة المالية العالمية (2002-2009)، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة تليجي عمار بالأغواط، الجزائر، السنة الجامعية 2013/2014، ص 73.

(3) عبيد أحمد الحجازي، مرجع سابق، ص 16.

- نشيط السوق الأولية في بعض القطاعات الاقتصادية مثل العقارات؛
- التوريق أداة تساعد على الشفافية وتحسين بنية المعلومات في السوق، لأنه يتطلب العديد من الإجراءات ودخول العديد من المؤسسات في عملية الإقراض، مما يوفر المزيد من المعلومات في السوق؛
- توفير العملات الأجنبية في حالة التوريق عبر الحدود، فيما لو أمكن التعامل مع إحدى المؤسسات المهتمة بتحويلات العاملين في الخارج أو بطاقات الائتمان أو غيرها<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني

#### تنفيذ عملية التوريق

على ضوء الأزمات المالية التي عاشتها الجزائر في فترة التسعينيات على المستوى الإقتصادي بصفة عامة وعلى مستوى التمويل العقاري بصفة خاصة بإعتباره تمويلاً طويلاً الأجل، وبناءً على مرتكزات السياسة الإصلاحية التي انتهجها المشرع الوطني في قطاع السكن تم إنشاء شركة ضمان القروض العقارية التي سبق وتحدثنا عنها في الباب الأول وشركة إعادة التمويل الرهني (SRH)، حيث تهدف هذه الأخيرة إلى تطوير التمويل العقاري وذلك في إطار الإصلاحات التي جاء بها قانون المالية لسنة 2005 وقانون التوريق لسنة 2006 السابق الذكر، وعليه سنحاول من خلال هذا الفرع دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني كآلية لتحسين مستوى الائتمان في مجال منح القرض العقاري.

#### الفرع الأول

##### جهاز تنفيذ عملية التوريق

عمد المشرع من خلال إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) إلى تشجيع جهات الإقراض العقاري، والبنوك ومؤسسات التمويل الإسكاني على توفير التمويل لتقديم قروض عقارية بأجل أطول مستندة في ذلك على حالة السوق العقاري، ومن شأن هذا كله إتاحة الحصول على التمويل العقاري وتمكين المواطنين من الحصول على السكن الملائم، كما أن توفير القروض بمدد إستحقاق أطول يعمل على زيادة القدرة على تحمل تكاليف التمويل العقاري عن طريق تخفيض المبالغ التي يتم دفعها شهرياً،

(1) إخلاص باقر النجار، قراءة في مفردات التوريق، مجلة العلوم الاقتصادية، المجلد 06، العدد 23، الصادرة عن جامعة البصرة، العراق، جانفي 2009، ص ص 200،

حيث أنه ومن المتوقع أن يؤدي هذا بدوره إلى أن تصبح عمليات شراء العقارات الممولة عن طريق التمويل العقاري خيارًا مجديًا للمتعاملين في السوق العقاري.

أولاً: مرتكزات عملية التوريد بواسطة شركة إعادة التمويل الرهني العقاري

قبل التطرق لهذه المرتكزات وجب علينا قبل ذلك إعطاء لمحة على هذه الشركة<sup>(1)</sup>، التي تم تأسيسها سنة 1997، بحيث تم اعتمادها بموجب المقرر رقم 01/98 المؤرخ في 06/04/1998 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية<sup>(2)</sup>، من قبل مجلس النقد والقرض وذلك بموجب الفقرة الأولى من المادة الأولى والتي جاء فيها: "عملاً بأحكام المادتين 115 و 137 من القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14 أبريل سنة 1990 والمذكور أعلاه يتم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني بصفتها مؤسسة مالية".

وعليه هي عبارة عن مؤسسة مالية عمومية إقتصادية تمارس مهامها في شكل شركة أسهم تخضع لأحكام القانون التجاري ولقانون النقد والقرض والقانون المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية والاقتصادية وتسييرها وخصوصيتها، وكذا قرارات بنك الجزائر<sup>(3)</sup>، حيث أن الأعضاء المساهمين لها هم:

- الخزينة العمومية؛
- القرض الشعبي الجزائري؛
- البنك الوطني الجزائري؛
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط؛
- الشركة الجزائرية للتأمين؛
- البنك الجزائري للتنمية الريفية؛
- الشركة الجزائرية لتأمين النقل<sup>(4)</sup>.

(1) تجدر الإشارة إلى أن نظام التمويل الرهني العقاري المتبع في الجزائر مقتبس من النظام الأمريكي على غرار باقي دول منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا.

(2) المقرر رقم 01/98 المؤرخ في 06/04/1998، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج.ر، العدد 27، المؤرخة في 03/05/1998.

(3) أمينة عبدلي، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 09، الصادرة عن المركز الجامعي تيبازة، الجزائر، 2020/06/30، ص ص 95، 96.

(4) راجع: المادة 02 من المقرر رقم 01/98.

- وتبعاً لما تقدم فإن عملية إعادة التمويل الرهني تتركز على مجموعة من المبادئ، حيث تعد هذه الأخيرة بمثابة شروط عامة ينبغي توفرها للقيام بهذه الوظيفة<sup>(1)</sup>، حيث نوجزها فيما يلي:
- إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين الملزمين بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة إعادة التمويل الرهني؛
  - تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى، ضماناً لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل إعادة التمويل الرهني أثناء الاهتلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية؛
  - الإحتفاظ بحق الملكية للديون الغير عقارية (الطريقة الأوروبية) التي هي في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين، وكذا حق التحقق و المراقبة من وجودها المادي في عين المكان المحدد وذلك في أية فترة كانت؛
  - يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني، بضمان الدفع المنتظم للفوائد والأصول حتى في حالة توقف المقترض عن الدفع المؤقت، أي عكس الطريقة الأمريكية فإن الوسطاء المعتمدين هم الذين يتحملون المخاطر المرتبطة بمنح القروض الرهنية؛
  - إن التحويل لشركة إعادة التمويل الرهني لحق الملكية للديون العقارية يكون بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المعتمد و شركة إعادة التمويل الرهني (الطريقة الأمريكية)؛
  - حسن مسؤولية تسيير القروض للوسيط المعتمد؛
  - تضمن القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين برهون من الدرجة الأولى، استناداً لعرض التنوع الجغرافي و اتخاذها لمقاييس وقائية من تقييم الأخطار؛
  - إن مدة الامتلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى 25 سنة<sup>(2)</sup>.

(1) للإشارة فيما يتعلق بسير عملية التوريق من طرف شركة إعادة التمويل الرهني قبل صدور قانون التوريق 05/06 مختلفة عما هي عليه الآن، حيث كانت تقوم بعملها عن طريق شراء القروض التي تقدمها البنوك التجارية أو العمومية أو الخاصة، ثم بيعها بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهون عقارية من الدرجة الأولى ذات أجل إستحقاق طويل الأجل، بهدف جلب رؤوس الأموال سواء كان من الأسواق المالية المحلية أو الأجنبية، مع الإشارة أن البنك المانح للقرض العقاري هو من يقوم بتحصيلها مع فوائدها من المدينين، راجع: سامية كسال، دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 01، العدد 01، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية بيسكرة، الجزائر، 2013/09/01، ص ص 223، 224.

(2) راجع: الموقع الرسمي لشركة إعادة التمويل الرهني: <http://srh-dz.org/?p=refinancement&lang=ar>، تاريخ آخر اطلاع 2021/04/03، ساعة الإطلاع 22:00.

ثانيا: المتدخلين في عملية التوريق التي تتم بواسطة شركة إعادة التمويل الرهني أول متدخل في عملية التوريق هو شركة إعادة التمويل الرهني التي سبق وأشرنا إليها لذا سنتطرق لباقي المتدخلين دون الحديث عنها:

### 1- المقترض

وهو المستفيد من القرض العقاري، تم التعريف به سابقاً في الباب الأول من هذه الدراسة.

### 2- البنك المانح للقرض العقاري

ويعطى عليه بالوسيط المعتمد، ويشترط فيه بحيث على الوسيط المعتمد أن تتوفر فيه الشروط التالية:

- أن يكون مصرفاً أو مؤسسة مالية معتمدة طبقاً للنظم و القوانين السارية المفعول؛
- أن يخضع لنظام تسيير محفظة القروض العقارية متبنى وقابل لمراقبة إعادة التمويل الرهني من خلال الوثائق أو التواجد في عين المكان؛
- أن تكون حسابات الإستغلال للسنة الفارطة مصادق عليها من قبل المساهمين المجتمعين في دورة عادية<sup>(1)</sup>.

بالإضافة يجب أن يتضمن طلب القرض للوسيط المعتمد على المعلومات التالية:

- إسم و عنوان المؤسسة؛
- قيمة قرض إعادة التمويل ويجب أن لا تتعدى قيمته 80 % من قيمة الضمانات المقدمة.
- ولا يمكن الإستفادة من القروض الممنوحة من الوسطاء المعتمدين إلا للأغراض التالية:
- شراء مسكن أو إقامة جديدة،
- بناء سكن عائلي فردي،
- توسيع السكن الموجود، إعادة ترميم السكن أو الإقامة<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup>تعهدات الوسيط المعتمد وضمانات إعادة التمويل، دراسة صادرة عن الموقع الرسمي لشركة إعادة التمويل الرهني متاح على الرابط: <http://srh->

[dz.org/ar/common/file/engagements%20et%20intermediaires.zip](http://dz.org/ar/common/file/engagements%20et%20intermediaires.zip)، تاريخ آخر اطلاق 2022/05/20، ساعة الاطلاق 23:00.

<sup>(2)</sup> المرجع نفسه.



## 3- المؤتمن المركزي على السندات

يعتبر المؤتمن المركزي أحد هيئات بورصة القيم المنقولة وذلك بموجب المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 10/93<sup>(1)</sup> المعدلة بالمادة 02 من القانون رقم 04/03 المتعلق ببورصة القيم المنقولة<sup>(2)</sup>. وما تجدر الإشارة إليه أن المرسوم التشريعي رقم 10/93 المعدل والمتمم لم ينص في بادئ الأمر على المؤتمن المركزي على السندات، وإنما تم استحداثه بموجب القانون رقم 04/03 المعدل والمتمم له والذي جاء مواكبًا للتطورات التشريعية التي عرفها السوق المالية الدولة، وذلك تنفيذًا لتوصيات المنظمات الدولية العاملة في هذا المجال.

ويضطلع المؤتمن المركزي بمجموعة من المهام نصت عليها المادة 19 مكرر 02 من القانون رقم 04/03 المذكور آنفًا، حيث نصت على أنه: "تمارس وظائف المؤتمن المركزي على السندات من طرف هيئة تؤسس في شركة ذات أسهم.

... تتمثل مهام المؤتمن المركزي على السندات التي من شأنها التمكين من تسوية العمليات

المبرمة في السوق المنظمة أو بالتراضي، على وجه الخصوص في :

- حفظ السندات الذي يمكن من فتح حسابات بإسم المتدخلين المعتمدين،
- متابعة حركات السندات من خلال التنقل من حساب لحساب لآخر،
- إدارة السندات لتمكين المتدخلين المعتمدين من ممارسة حقوقهم المرتبطة بها،
- التقييم القانوني للسندات،
- نشر المعلومات المتعلقة بالسوق".

وبناءً عليه يمكن القول أن مهمته الأساسية تدور حول حفظ السندات ومتابعة حركتها وهذا ما أكدته أيضًا المادة 02 من قانون التوريق المذكور آنفًا<sup>(3)</sup>.

وما تم ملاحظته من المادة 19 مكرر 02 أعلاه بالرغم من نص المشرع صراحة على أن المؤتمن المركزي يؤسس في شكل شركة أسهم، إلا أن النظام القانوني لها يتميز بالخصوصية عن أحكام شركة المساهمة من خلال ما يلي:

(1) المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 1993/05/23، المتعلق ببورصة القيم المنقولة، ج.ر، العدد 34، المؤرخة في 1993/05/23، المعدل والمتمم.

(2) القانون رقم 04/03 المؤرخ في 2003/02/17، المعدل والمتمم للمرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 1993/05/23، والمتعلق ببورصة القيم المنقولة المعدل والمتمم، ج.ر، العدد 11، المؤرخة في 2003/02/19.

(3) راجع: المادة 02 من القانون رقم 05/06.

- يتأسس المؤتمر المركزي بموجب نص قانوني على خلاف شركة المساهمة التي تنشأ في بادئ الأمر وفقاً للإرادة الحرة للأطراف،
- المساهمين في المؤتمر المركزي محددین بموجب نص قانوني حددتهم المادة 19 مكرر 03 من القانون رقم 03/04 السابق بيانه، وهم؛ بنوك عمومية، شركات مساهمة مدرجة في البورصة،
- خضوع المؤتمر المركزي لمراقبة وزير المالية ولجنة البورصة<sup>(1)</sup>.
- رأس مال شركة المؤتمر المركزي محدد قانوناً بموجب المادة 19 مكرر 03 يقدر بخمسة وستون مليون دينار جزائري، حيث حدد النظام رقم 05/03 المؤرخ في 2003/03/18 المتعلق بالمساهمة في رأس المال الإجتماعي للمؤتمن المركزي على السندات في المادة 02 منه أن الحد الأدنى للمساهم يقدر بمليوني دينار جزائري، وأضافت المادة 03 من ذات النظام أنه في حال قبول مساهم جديد يزداد رأس المال الإجتماعي للمؤتمن المركزي بمقدار الحصة التي يقدمها المساهم الجديد<sup>(2)</sup>.
- عدم قابلية أسهم شركة المؤتمر المركزي للتداول الحر<sup>(3)</sup>.

#### 4- المستثمرين

قد يكون بنكا أو مؤسسة مالية محلية أو عالمية كبرى ذات ملاءة مالية عالية، إذ إن هذه المؤسسات قد تتمتع بمعدلات سيولة مرتفعة غير مستغلة، مما يشجعها على الدخول في عمليات توريق بهدف استغلال هذه السيولة الفائضة في عمليات تحقق عوائد مرتفعة نسبيا مقارنة بالعائد على الفرص الاستثمارية المتاحة في أسواق المال العالمية<sup>(4)</sup>.

(1) مبروك بلعازم، محاضرات في نظام البورصة ملقاة على طلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون المؤسسات المالية، جامعة لمين دباغين بسطيف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، 2020/2019، ص ص 34، 35، 36.

(2) القانون رقم 05/03 المؤرخ في 2003/03/18، المتعلق بالمساهمة في رأس المال الإجتماعي للمؤتمن المركزي على السندات، ملحق بالقرار المؤرخ في 2003/09/1515، المتضمن التصديق على لجنة تنظيم البورصة ومراقبتها، ج.ر، العدد 73، المؤرخة في 200/11/30.

(3) راجع: المادة 05 من نفس القانون.

(4) إسرائ يوسف ذنون، علي مال عبد الله، المحاسبة المالية عن عمليات التوريق (التسديد) وفق معايير المحاسبة الإسلامية والدولة ودورها في نشوء الأزمة المالية الأخيرة، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية، المجلد 02، العدد 20، العراق، 2009، ص 316.

## الفرع الثاني

## سير عملية التوريق عن طريق إعادة التمويل الرهني

لسير عملية التوريق لا بد من توافر خمسة أركان أساسية تتمثل في وجود علاقة دائنية أصلية بين دائن ومدين؛ رغبة الدائن في التخلص من سندات الدين التي عنده وتحويلها إلى جهة أخرى؛ قيام الجهة المحال إليها الدين بإصدار سندات جديدة قابلة للتداول؛ إسناد الأوراق المصدرة إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة؛ جود مستثمر<sup>(1)</sup>، فإذا توافرت هذه الأركان فإن سير عملية التوريق يكون وفقاً لما يلي:

## أولاً: سير عملية التوريق بالنسبة للجهة مانحة القرض العقاري

سعيًا من المشرع الوطني لمسايرة الهندسة المالية<sup>(2)</sup> العالمية الناتجة عن تظافر العوامل لخلق ابتكارات مالية جديدة تخدم المؤسسات المالية والبنوك القائمة على التمويل العقاري، وذلك من خلال القيام بعملية بيع أو التنازل عن القروض العقارية الطويلة الأجل لمؤسسات التوريق، للحصول على التمويل وتوفير السيولة اللازمة لتقديم قروض أخرى أو القيام بالاستثمار في مشاريع أخرى، يقتضي الأمر التطرق لكيفية التنازل عن القرض العقاري لصالح مؤسسة التوريق، وكذا كيفية الحصول على التمويل نتيجة لهذا التنازل.

## 1- التنازل عن القرض العقاري

التنازل عن القرض العقاري من قبل الجهات المانحة للقرض لصالح شركة إعادة التمويل الرهني يكون وفقاً للأحكام التي شرعت في الفصل الثالث من قانون التوريق رقم 05/06 السالف الذكر، وهي كالآتي:

- يتم إثبات كل تنازل عن القروض الرهنية بين المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق بموجب إتفاق بين الطرفين، ولا يمكن لمؤسسة التوريق شراء قروض ما عدا تلك الممنوحة في إطار تمويل السكن وألا تكون هذه القروض متنازع عليها أو تتضمن خطر عدم التحصيل عند تاريخ التنازل عنها، في شكل

(1) محمد إبراهيم خيري الوكيل، الأزمة المالية العالمية وكيفية علاجها من منظور إسلامي، منشورات مكتبة القانون والإقتصاد، السعودية، 2014، ص ص 140، 141، 142.

(2) ما يجب التنويه إليه أن الهندسة المالية تعنى بتصميم وتطوير وتطبيق عمليات وأدوات مالية مستحدثة يتم من خلالها تقديم حلول خلاقة ومبدعة للمشاكل المالية على مستوى الهيئات المانحة للقروض العقارية الرهنية، حيث يتم من خلالها إدارة المخاطر الإئتمانية، راجع: منير إبراهيم هندي، الفكر الحديث في إدارة المخاطر المالية" الهندسة المالية باستخدام التوريق والمشتقات"، الجزء الأول، منشأة المعارف، مصر، دون سنة نشر، ص ص 14، 15.

- مجموعة أو كتلة واحدة من القروض وأن تكون عملية إصدار الأوراق المالية التي سنتكلم عنها في مرحلة لاحقة، في معاملة واحدة<sup>(1)</sup>.
- يجب أن تكون القروض المتنازل عنها من المؤسسة المتنازلة لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني في إطار تمويل السكن إذا كانت مؤمنة إذا كانت النسبة بين مبلغ القرض وقيمة السكن تتجاوز 60%<sup>(2)</sup>.
- تقوم المؤسسة الأولى بتسليم جدول خاص بالتنازل عن القروض الرهنية يتضمن جميع المعلومات المتعلقة بالأطراف والقروض محل التوريق<sup>(3)</sup>، المبلغ المدفوع من طرف مؤسسة إعادة التمويل الرهني للمؤسسة المتنازلة مقابل القروض محل التنازل، وكذا إلتزام المؤسسة المتنازلة باستبدال القروض المشكوك فيها أو المتنازع عليها، أو صعوبة التحصيل لفائدة مؤسسة إعادة التمويل الرهني<sup>(4)</sup>.
- بمجرد التنازل عن القرض العقاري محل التوريق دخول هذا الأخير في الذمة المالية لشركة إعادة التمويل الرهني، بحيث يتم محوها من أصول المؤسسة المتنازلة، ويرافق ذلك نقل كل الضمانات والتأمينات المتعلقة بالقرض العقاري محل التنازل، وإثبات نقل الرهون الضامنة للقرض، ثم يتم بإرسال نسخة من جدول التنازل في ظرف مغلق للمحافظة العقارية التابعة لها العقارات محل ضمان القرض العقاري وبمجرد تسجيلها في المحافظة العقارية تصبح عملية التنازل عن القروض المضمونة برهون عقارية ملزمة للغير، أما بالنسبة للمدين لا يصبح هذا التنازل نافذاً في حقه إلا بعد إبلاغه برسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالاستلام ترسله المؤسسة المتنازلة<sup>(5)</sup>.
- ولتصبح الأحكام المذكورة أعلاه محل تطبيق لا بد من أن يكون القرض العقاري قد منح بموجب إتفاق قرض سليم وهذا عملاً بأحكام المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003<sup>(6)</sup>، بنصها: "دون المساس بالأحكام المخالفة يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الإتفاق عليها معها.

(1) راجع: المواد 08، 09، 10 من القانون رقم 05/06.

(2) راجع: المادة 20 من نفس القانون.

(3) تنويه فيما يخص إدراج بيانات غير صحيحة في هذا الجدول من قبل كل مسؤول في المؤسسة المتنازلة فإنه يعاقب بالحبس من ستة 06 أشهر إلى ثلاث 03 سنوات وبغرامة مالية من خمسين ألف دينار 50.000 دج إلى خمسة مئة ألف دينار 500.000 دج، راجع: أحكام المادتين 25-26 من نفس القانون.

(4) راجع: المادة 14 من نفس القانون.

(5) راجع: المواد 11، 12، 18، 19 من نفس القانون.

(6) القانون رقم 11/02 المؤرخ في 2002/12/24، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج.ر، العدد 86، المؤرخة في 2002/12/25.

يتم تسجيل هذا الرهن القانوني طبقاً للأحكام القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري، بمبادرة من البنك على أساس إتفاقية القرض التي تمت بين البنك وزبونها، مبينة خاصة المبلغ الأقصى للقرض المضمون ووصف الأملاك موضوع الرهن".

## 2- الحصول على التمويل

بعد التنازل عن القرض العقاري لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني فإن المؤسسة المتنازلة تستفيد من إعادة التمويل وهذا ما قد يخرجها من أزمات نقص السيولة أو إنعدامها مما يجعل لها فرصة منح قروض جديدة أو المشاركة في إستثمارات أخرى.

ولقد نصت المادة 50 في فقرتها الثانية من قانون المالية لسنة 2005<sup>(1)</sup> على أنه: "يتم تسجيل الرهن وكذا الإشارة الواردة في هامش هذا التسجيل المتعلق بالحلول الإتفاقي في هذا الحق الرهني لفائدة بنك آخر و/أو مؤسسة مالية في إطار عملية إعادة التمويل الرهني طبقاً للأحكام القانونية المتعلقة بالسجل العقاري"، وبالتالي فإن الرهن الرسمي ينتقل من البنك مانح القرض العقاري بإعتباره دائن مرتهن إلى شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) عن طريق الوفاء مع الحلول الشخصي الإتفاقي وذلك في إطار عملية إعادة التمويل الرهني، وهذا طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني التي قضت بها المادة 264 من القانون المدني<sup>(2)</sup>، وهذا التمويل يكون وفق طريقتين وهما:

### أ- إعادة التمويل مع حق الرجوع

تبعاً لهذه الطريقة، فإنه بإمكان الوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل القروض التي قدمها في إطار تمويل السكن في حدود 80% من الضمانات المقدمة لذلك، إلا أن القروض تبقى ضمن موجودات الوسيط المعتمد، ويتحمل هذا الأخير جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، كما تبقى جميع الرهونات العقارية والتأمينات مسجلة باسم الوسيط المعتمد<sup>(3)</sup>.

(1) القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ر، العدد 85، المؤرخة في 2004/12/30.

(2) تنص المادة 264 من القانون المدني، على أن: "من حل محل الدائن قانوناً أو اتفاقاً كان له حقه بما لهذا الحق من خصائص وما يلحقه من توابع وما يكفله من تأمينات وما يرد عليه من دفع ويكفله هذا الحل بالقدر الذي أدله من ماله من حل محل الدائن".

(3) عمر طالب، عبد الحميد غوثي، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر "دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH"، مجلة الأكاديمية العربية، العدد 02، الدنمارك، 2007/06/30، ص 18.

## ب- إعادة التمويل بدون حق الرجوع

وتبعاً لهذه الطريقة، فإنه بإمكان الوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة في إطار إعادة التمويل للمحافظة العقارية التي تم تمويلها في إطار القروض السكنية، لكن بعد إتمام تحويل جميع الرهونات والضمانات الأخرى بإسم شركة إعادة التمويل الرهني، أي عكس ما هي عليه الطريقة الأولى، وتحمل بمقتضى ذلك شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) جميع الأخطار المتعلقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها بشرط أن يتعهد الوسيط المعتمد بالاستمرار في إدارة القروض المتنازل عنها لفائدتها مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين، وأن يوقع الوسيط المعتمد معها عقداً يتضمن إدارة وإسترداد المبالغ المستحقة من الزبائن، وكذا توقيع عقد عملية التنازل على المحافظ العقارية، وهذان العقدان يخضعان للتفاوض بين شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) والوسيط المعتمد<sup>(1)</sup>.

## ثانياً: سير عملية التوريق بالنسبة لشركة إعادة التمويل الرهني

إستناداً لقيمة القروض العقارية الممنوحة للمقترضين، تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بإصدار أوراق مالية قصد تداولها في سوق الأوراق المالية، غير أنه قبل إصدار الأوراق المالية يقع على عاتقها مجموعة من المسؤوليات والتي من شأنها ضمان حقوقها، وكذا تمكينها من إسترداد القروض العقارية، ومنه وجب علينا التطرق لذلك وفقاً لتسلسل التالي:

## 1- مراقبة القرض العقاري قبل منح التمويل

قبل منح التمويل يتم التأكد من:

- أن عملية إعادة التمويل وضعت حيز التنفيذ وفقاً لما نص عليه العقد؛
- أن كل الكيفيات والأساليب والوثائق القانونية مطابقة للمعايير المحددة وكذا أن تكون كل الرهون والسندات قابلة للتحويل بإسم شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) قبل تنفيذ عملية إعادة التمويل وتحضير ملف خاص بكل قرض ممنوح يحتوي<sup>(2)</sup> على: استمارة طلب القرض<sup>(3)</sup>؛ إتفاقية إعادة التمويل؛ جدول الإسترداد والضمان؛ قرار الإعتماد.

(1) عبد العزيز خنفوسي، تقنية توريق القروض الرهنية، مجلة منازعات الأعمال الدولية، جامعة الحسن الأول بسطات، المغرب، العدد 18، 2016/11/30، ص ص 107، 108.

(2) تعهدات الوسيط المعتمد وضمانات إعادة التمويل، دراسة صادرة عن الموقع الرسمي لشركة إعادة التمويل الرهني متاح على الرابط:

<http://srh-dz.org/ar/common/file/engagements%20et%20intermediaires.zip>، تاريخ آخر اطلاق 2022/05/20، ساعة

الاطلاع 23:00.

(3) راجع: نموذج استمارة طلب قرض عقاري مرفقة بالملاحق رقم 10.

## 2- مراقبة القرض العقاري بعد منح التمويل

تسهر شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) بعد إعادة تمويل الجهة المانحة للقرض العقاري على ما يلي:

- مراقبة إسترداد الأصل والفوائد في الآجال المطلوبة؛
- التأكد من مطابقة ملفات إعادة التمويل وكذا كل الوثائق المتعلقة بها؛
- مراقبة التقارير المرسله من قبل المعتمدين خاصة التقارير المرسله المتعلقة بالضمانات؛ الإسترداد المسبق للقرض؛ الأقساط الواجب تسديدها؛ إعداد التقارير الدورية لتقديمها لمجلس الإدارة؛ تحليل الميزانية والوثائق الأخرى المتعلقة بالوسطاء المعتمدين<sup>(1)</sup>.

## 3- مراقبة الضمانات المقدمة لضمان القروض العقارية

تتم مراقبة الضمانات من خلال ما يلي:

- إلزام الوسيط المعتمد بتقديم التقارير المتعلق بالضمانات في الآجال المتفق عليها بالأخص التقارير المرتبطة بمستوى الضمان الخاص لمعيار محدد (أقل من 125 % من قيمة إعادة التمويل)؛
- إعداد تقارير مراقبة الرهون والضمانات المقدمة من طرف الوسيط المعتمد؛
- تحليل التطورات المتعلقة برؤوس الأموال ومتابعة تطورات نسب الفوائد المعمول بها في إطار القروض كسندات الخزينة والشهادات... إلخ؛
- إنشاء بنك للمعطيات والمعلومات<sup>(2)</sup>.

## 4- إصدار الأوراق المالية

تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بعد تنازل الجهة المانحة للقرض العقاري عن هذا القرض لصالحها فإنها تقوم بإصدار أوراق مالية مسندة لرهون عقارية ذات ضمان عالي ونسب متشابهة، ومن ثم تحويلها

(1) تعهدات الوسيط المعتمد وضمانات إعادة التمويل، دراسة صادرة عن الموقع الرسمي لشركة إعادة التمويل الرهني متاح على الرابط:

<http://srh-dz.org/ar/common/file/engagements%20et%20intermediaires.zip>، تاريخ آخر اطلاع 2022/05/20، ساعة

الاطلاع 23:00.

(2) المرجع نفسه.

لصالح المستثمرين في السوق المالي العقاري عن طريق بيعها والتي سماها المشرع الوطني بالقيم المنقولة المصدرة في القانون التجاري المعدل والمتمم، مع إمكانية أن تكون بفائدة أو بخصم لحاملها أو إسمية<sup>(1)</sup>. وبالرجوع لأحكام الفصل الثاني قانون التوريق رقم 05/06 المذكور آنفاً الخاص بإصدار الأوراق المالية نجد في نص المادة الثالثة منه: "تخضع الأوراق المالية التي تصدرها مؤسسة التوريق، وفقاً لعملية التنازل عن القروض الحالية أو المستقبلية بمبادرة من المؤسسة المتنازلة وفقاً للتشريع المعمول به...". ولقد أكدت هذه المادة على مراعاة أحكام المرسوم التشريعي رقم 10/93 المتعلق ببورصة القيم المنقولة المعدل والمتمم، ويتعين على شركة إعادة التمويل الرهني تسجيل الأوراق المالية التي تصدرها لدى المؤمن المركزي كما سبق وتكلمنا عنه<sup>(2)</sup>، بحيث تكون شروط إصدار وإسترداد القيم الأوراق المالية ملزمة لهذه الأخيرة وللمستثمرين، وكذا الغير بما في ذلك حالات التصفية والإفلاس، دون المساس بحقوق الغير الذي لم يكن عالماً بها<sup>(3)</sup>.

### 5- إسترداد القرض العقاري من المقترض

يتم إسترداد القرض العقاري بواسطة شركة إعادة التمويل الرهني نفسها أو بواسطة المؤسسة المتنازلة، أو أي مؤسسة أخرى تقوم شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) بتكليفها بموجب إتفاقية موقعة بين الطرفين، حيث يتم إسترداد القرض من خلال اللجوء لتطبيق الأحكام القانونية المتعلقة برفع اليد، وكذا الإجراءات الأخرى المتعلقة بالتسيير لحسابها، وفقاً للشروط المحددة في إتفاقية تسيير القروض العقارية المبرمة بين الطرفين<sup>(4)</sup>.

وفي حال دخول المؤسسة المتنازلة أو المسيرة أو أي مؤسسة آخر مكلفة بالإسترداد القرض العقاري عن ممارسة نشاطها أو أصبحت خاضعة للرقابة على التسيير أو لإجراءات الإفلاس أو التصفية أو أي إجراء آخر، يحق لشركة إعادة التمويل الرهني (SRH) المطالبة فوراً بالمبالغ المستردة أو في طريق الإسترداد لحسابها قبل مباشرة هذه الإجراءات<sup>(5)</sup>.

(1) نعاة بوحفص جلاب، الإبتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، المجلد 05، العدد 01، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية ببسكرة، الجزائر، 2010/03/17، ص ص 364، 365.

(2) راجع: المادة 04 من القانون رقم 05/06.

(3) راجع: المادة 05 من نفس القانون.

(4) راجع: المادة 22 من نفس القانون.

(5) راجع: المادة 23 من نفس القانون.



ويمكن المشرع أيضاً مؤسسة إعادة التمويل الرهني الإتفاق مع مؤسسة مالية أخرى معتمدة للقيام بالمهام المذكورة أعلاه في حال ما إذا كانت المؤسسة المتنازلة محل الإجراءات السالفة الذكر عن طريق إتفاقية موقعة بين الطرفين، مع ضرورة إبلاغ المدين المستفيد من القرض العقاري المتنازل عنه لشركة إعادة التمويل الرهني (SRH) عن طريق رسالة مضمونة الوصول، يلزم فيها المدين بدفع الأقساط بصفة منتظمة للمؤسسة الجديدة المكلفة بإسترداد قيمة القرض العقاري<sup>(1)</sup>.

## المبحث الثاني

### مساهمة عملية التوريق في إدارة خطر عدم تحصيل القرض العقاري

بالرغم من مساهمة توريق القروض العقارية في تعزيز الضمان ومواجهة مخاطر تجرد الأموال والسيولة في البنوك المانحة للقرض العقاري، وكذا الدور الكبير له في مجال تمويل قطاع السكن ومختلف الأطراف الفاعلة فيها بشكل خاص والأسواق المالية بشكل عام، إلا أن هذه التقنية لا تخلو من المخاطر، هذا ما يدفعنا للبحث عن الآليات القانونية للحد من خطر تعثر توريق القروض العقارية، ومستقبل هذه التقنية في الجزائر.

## المطلب الأول

### الآليات القانونية للحد من خطر تعثر توريق القروض العقارية

لا طالما واجهت القروض العقارية مخاطر التعثر، وهذا راجع لطبيعة الضمانات المقدمة وكذا الأجل الطويل لسدادها، مما جعل هذه الضمانات عرضة للتآكل، فكانت عملية التوريق هذه عبارة عن خلاص المؤسسة المانحة للقرض من هذه المخاطر، غير أن هذه الأخيرة لم تسلم أيضاً من خطر تعثرها، فالسؤال المطروح هنا ما هو دور التوريق في تسيير خطر تعثر القرض العقاري؟ ما هي الضمانات القانونية للحد من خطر إفلاس توريقه؟.

## الفرع الأول

### دور التوريق في تسيير خطر تعثر القرض العقاري

نحن وكما نعلم أن القروض العقارية من القروض ذات الأجل الطويل، وهذا ما يجعلها عرضة للعيد من المخاطر التي من شأنها المساهمة في تعثرها، وعدم تحصيلها في الأجل المحدد لها سواء بصفة كلية

<sup>(1)</sup> راجع: المادة 24 من القانون رقم 05/06.

أو جزئية من خلال التأخر في دفع الأقساط والفوائد المترتبة عليه، ولهذا جعل التوريق كألية لمواجهة هذه المخاطر سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة، نوضح ذلك في هذا الفرع.

### أولاً: التصدي لخطر تعثر القرض العقاري

يتم التصدي لخطر القرض العقاري من خلال إيجاد حلول مناسبة للمخاطر التي تواجهه والمتمثلة أساساً في خطر القرض العقاري في حد ذاته؛ خطر نقص السيولة أو إنعدامها؛ وخطر معدلات الفائدة. ولقد سبق وأشرنا أن خطر القرض العقاري يتمثل في عدم تحصيل قيمته الأصلية وفوائده، وذلك قد يرجع لعدم قدرة المقترضين نتيجة لأسباب خارجة عن إرادتهم أو وجود نية مسبقة لعد السداد لسبب أو لآخر<sup>(1)</sup>، وبالتالي يتحمل البنك المانح للقرض العقاري هذه الخسائر التي قد تتسبب في نقص السيولة أو إنعدامها مما يؤدي إلى عرقلة نشاطها أو في بعض الحالات إلى الإفلاس .

وعليه يسمح التوريق في هذه الحالة بالحفاظ على مستوى معين من ربحية البنوك من خلال قيام مؤسسة التوريق بتسجيل كل المعطيات المتعلقة بالقروض الممنوحة للأفراد، كهوية المقترض، الضمانات المأخوذة، المتابعة المستمرة لخطر عدم ملائمة العملاء، والذي يمكن التخلص منه عن طريق البيع النهائي لمجموعة القروض العقارية المتجانسة<sup>(2)</sup> ليحول خطر عدم الملائمة للمستثمرين، كما سبقا ووضحنا ذلك. وتبعاً لذلك تقوم مؤسسة التوريق بإجراء يتمثل في تحديد تأثير عملية التوريق على معامل الملائمة من خلال التأكد من أن عملية التنازل عن القرض الرهن العقاري الخاضع لعملية التوريق يسمح بتخفيف عبء الإلتزامات المرجحة بالمخاطر<sup>(3)</sup>.

هذا الإجراء في حقيقة الأمر يمكن القول بأنه يخدم المؤسسة المتنازلة عن القرض إذ تستطيع من خلاله الاستفادة من خبرة مؤسسة التوريق ومعرفة نوعية الأخطار بدقة وكيفية تقسيمها، ومن المخاطر المرتبطة بعملية التوريق:

### 1- خطر الدفع المسبق لقيمة القرض

يتم التعرف عليه بمجرد إستعمال الرهن العقاري، فعوائد تسديدات الأوراق المتنازل عنها لشركة إعادة التمويل الرهنى يمكن توجيهها بشكل كبير عن طريق القرارات المتخذة من طرف المقترضين الذين

(1) سعدي مكدال، دور عمليات التوريق كأداة مالية حديثة لتطوير تمويل البنوك والمؤسسات المالية لقطاع السكن في الجزائر، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 13، العدد 01، الصادرة عن جامعة مولود معمري بتيزي وزو، الجزائر، 10/06/2018، ص 163.

(2) التجانس يكون من حيث؛ المدة، معدل الفائدة، وقيمة القرض.

(3) عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل قطاع السكن في الجزائر، الطبعة 02، دون دار نشر، الجزائر، 2007، ص 365.

يجبذون تسديد أقساط قروضهم قبل موعد الإستحقاق، لكن هذا الاحتمال قد شكل خطر من قبل الجهة المقرضة والتي في حيازتها القروض والرهنات العقارية، لأن الخطر يتزايد عندما يرى مصدر الأوراق المالية ذات المعدل الثابت، والعكس في حال إنخفاض أسعار الفائدة والتي سوف تكون من مصلحتهم تسديد بعض الأوراق من الديون السابقة بأوراق جديدة مصدرة في ظروف أكثر ملائمة<sup>(1)</sup>.

## 2- خطر التأخر عن الدفع

حيث يؤدي كل تأخر في الدفع إلى مشاكل حتى ولو كان هذا الأخير بصفة مؤقتة نتيجة لظروف طارئة تمع المقترض من الوفاء في الأجل المحدد الأمر الذي يدفع بالجهة المانحة للقرض العقاري إلى إنتظار مدة إضافية لإسقاء حقه، وسواء كان هذا التأخر بصفة جزئية أو كلية، وهذا ما يضع مؤسسة التوريق في موقف صعب أين تجد نفسها غير قادرة على الوفاء بالتزاماتها إتجاه المستثمرين<sup>(2)</sup>.

## 3- خطر إعسار المدين

ويطلق عليه في بعض الأحيان بخطر الإئتمان، إذ يمكن للمقترضين عدم الوفاء بالتزاماتهم إتجاه الدائنين، لأن معدل الإعسار أو تقدير احتمالية الإعسار متوقفين أساساً على طبيعة القروض المورقة<sup>(3)</sup>. وهذا يمكن القول أن يكون التوريق يفيد بشكل خاص مؤسسة التوريق في حال ما إذا قامت بالتركيز في المخاطر المذكورة أعلاه، وبالتالي قد لا يكون التوريق مصدرًا للمخاطر فقط ولكن بالمقابل يمكن أن يستخدم كعلاج لإدارة هاته المخاطر التي تهدف إلى السيطرة على المخاطر في مؤسسات الإقراض، وعليه ينبغي أن تشمل عملية التوريق على كل الوسائل التي يمكن للمؤسسات المصرفية من خلالها مواجهة هذه المخاطر أثناء توريق أصولها.

## 4- خطر سعر الفائدة

تشكل التقلبات في سعر الفائدة بالسوق أحد أهم المخاطر التي تهدد عملية توريق القروض العقارية، حيث تساهم هذه التقلبات في خفض عوائده بصورة كبيرة، ولذلك فإن إدارة هذا النوع من

(1) جاسم عيدان براك المعموري، وآخرون، التوريق وأثره على إدارة المخاطر في مؤسسات الإئتمان" دراسة تحليلية لعينة من المصارف التجارية"، مجلة العلوم المصرفية والتطبيقية، المجلد 27، العدد 03، الصادرة عن جامعة بابل، العراق، 2019/06/30، ص 323.

(2) سميرة مصطفى، البنوك في مواجهة آلية التوريق، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون الدولي للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، الجزائر، السنة الجامعية 2015/2016، ص ص 82، 83.

(3) جاسم عيدان براك المعموري، وآخرون، مرجع سابق، ص 324.

المخاطر له أهمية كبيرة في ظل تعقد أسواق المال وكذلك في الدول التي حررت أسعار الفائدة في أسواقها<sup>(1)</sup>.

## 5- المخاطر القانونية

تحدث المخاطر القانونية عندما لا تحترم المصارف القواعد القانونية والتشريعات المنصوص عليها، أو في حال عدم وجود نظم قانونية واضحة ودقيقة بخصوص العمليات المصرفية الجديدة، وتبرز أهم المخاطر القانونية في:

- المخاطر المتعلقة بغسيل الأموال؛

- عدم التحديد الواضح للحقوق والالتزامات القانونية الناتجة عن العمليات المصرفية خاصةً الإلكترونية منها، إذ تواجه المصارف تحدي قبول التعاقد الإلكتروني، وكذا تحديات قبول المال الإلكتروني أو الرقمي<sup>(2)</sup> الذي ظهر مؤخرًا<sup>(3)</sup>.

وما تجدر الإشارة إليه أن الجزائر من بين الدول التي تعاني من المخاطر القانونية الإلكترونية وذلك راجع إلى عدم وضوح قواعد الحماية للمتعاملين مع البنوك والمؤسسات المالية، وكذا عدم معرفتهم لبعض الاتفاقيات القانونية المبرمة باستخدام الوسائل الإلكترونية.

### ثانياً: أثر استخدام توريق القرض العقاري في إدارة المخاطر

يستخدم التوريق كاستراتيجية أساسية لتجنب المخاطر، خاصة مخاطر السيولة ومخاطر الإفلاس، ويمكن إبراز ذلك من خلال هذه الآثار التي نوجزها في ما يلي:

### 1- أثر توريق القروض العقارية على المستوى العام للمؤسسات المالية

يعتبر استخدام الأدوات الحديثة لتسيير مخاطر القروض العقارية تحولاً كبيراً للهيكل البنكي التقليدي، فهو ليس مجرد إصدار أوراق مالية للتداول في السوق المالي فحسب، بل هي عبارة عن إعادة

(1) محمد الصيرفي، إدارة العمليات المصرفية "العادية، غير العادية، الإلكترونية"، الطبعة 01، دار الفجر، مصر، 2016، ص 208.

(2) دأبت الأدبيات الحديثة على استخدام مصطلحات مختلفة للتعبير عم مفهوم النقود الإلكترونية، فقد استخدم البعض اصطلاح النقود الرقمية "Digital Money" أو العملة الرقمية "Digital Currency" بينما استخدم البعض الآخر مصطلح النقدية الإلكترونية "Electronic Cash"، وبغض النظر عن المصطلح المستخدم فإن هذه التعبيرات تشير إلى مفهوم واحد وهو النقود الإلكترونية، حيث عرفت بأنها وحدات إتمانية مخزونة بشكل إلكتروني أو على أداة إلكترونية يجوزها المستهلك، راجع: رمضان علي السيد معروف، التجارة الإلكترونية في اليابان ومدى استفادة مصر منها، الجزء الأول، الطبعة الأولى، مكتبة جزيرة الورد، مصر، 2012، ص ص 37، 38.

(3) خالد أحمد علي محمود، الخدمات المصرفية في البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، مصر، 2019، ص 406.

تنظيم شاملة لنظام منح القروض بصفة تقليدية، ومن بين أهم الآثار التي نتجت عن توريق القروض العقارية بصفة كلية:

- نهاية البنوك الشاملة<sup>(1)</sup> وبداية تخصيص الخدمات البنكية، حيث فتح التوريق في مجال القروض العقارية مجالات أخرى للاوساطة مما أدى إلى تعدد مهام البنوك الأمر الذي صعب عليها الإلمام بجميع هذه المهام، حيث عجل هذا التشعب في نهاية ما يسمى بالبنوك الشاملة، وحسب "Lowell Brayan" فإن البنوك يمكن أن تعمل في هذه المهام باستحداث فروع جديدة لها متخصصة في مجموعة متجانسة من المهام<sup>(2)</sup>.

- زيادة فاعلية السياسة النقدية، والتي من شأنها التأثير على الكتلة النقدية من خلال تقليل المنتجات المالية الحديثة لتسيير مخاطر القروض العقارية من حجم الكتلة النقدية كون هذه الأدوات تعتبر وسائل من وسائل التمويل مثلها مثل أسواق رأس المال أو سوق النقد، كذا التأثير على سعر الفائدة<sup>(3)</sup>، حيث أشرنا سابقاً أن التمويل بأسلوب التوريق للقروض العقارية يعتبر وسيلة حديثة لتسيير مخاطر عدم تحصيل القروض، وبالتالي من شأنه خلق منافسة في السوق المالي مع وسائل التمويل الأخرى مما يؤثر على سعر الفائدة بالإنخفاض.

## 2- أثر توريق القروض العقارية على المستوى الخاص للمؤسسات المالية

- يشكل التوريق مورداً بديلاً لإعادة التمويل وبأقل تكلفة والتخفيف من احتمال وقوع حالات الإفلاس التي سنتطرق لها في عنصر لاحق، وكذا تسهيل تدفق التمويل لعمليات الإئتمان بضمان الرهون العقارية وبشروط أفضل وفترات سداد أطول،

- أداة تمويلية جد تنافسية بالنسبة للمؤسسات الفاعلة في المجال العقاري، خاصة بالنسبة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، حيث أن تكلفة التوريق بالنسبة لها تتراوح بين 3.3% و 5%، وهي أقل بكثير من تكلفة الإقتراض المصرفي،

(1) البنوك الشاملة هي بنوك ذات وظائف متعددة، إذ تقوم بمجموعة من الأعمال المصرفية في آن واحد، ومن ذلك القيام بعمليات الإقتراض والتوريق في ذات الوقت، وهذا في حقيقة الأمر يزيد من خطر تعثر القروض العقارية كما سبق وأشرنا أن عملية التنازل عن القرض لصالح مؤسسة التوريق مستقلة من شأنها تقليل هذا التعثر إذ أن هذه التقنية يتم من خلالها نقل المخاطر إلى مؤسسة التوريق.

(2) Thierry Granier, Corynne Jaffeux, la Titrisation aspects juridique et financier, 1ère édition, Economica, France, 1997, p 22.

نقلًا عن جمال الدين خاسف، مرجع سابق، ص ص 05-06.

(3) محمد خميسي بن رجم، التوريق ووقعه على الأزمات المالية، مجلة أبحاث إقتصادية وإدارية، المجلد 04، العدد 02، الصادرة عن جامعة محمد خيضر بيسكرة، الجزائر، 2010/12/03، ص 63.

- انحسار احتمال تعرض المستثمرين للمخاطر المالية وأنعاش سوق الديون الراكدة وكذا تنشيط سوق العقارات،
- رفع مقدرة البنوك على التمويل عن طريق رفع نسبة رأس المال، بدليل أن التوريق يسمح بتحويل الديون إلى سندات (تعتبر السندات جزء من رأس المال)، بالإضافة إلى توفير المزيد من السيولة المتأتية من عمليات التوريق<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني

#### الضمانات القانونية للحد من خطر إفلاس توريق القرض العقاري

سبقت الإشارة أن نشاط التوريق يحتمل بعض المخاطر التي قد تحد من فعاليته كضمان للقرض العقاري، فسندات المديونية التي بحوزة شركة إعادة التمويل الرهني تعتبر أصولها التي تعول عليها من خلال عرضها للاكتتاب، إذ تمثل مصدر لإعادة الوفاء، فكان لا بد من ضمان للوفاء بهذه الأصول، وعليه قد تتعرض المؤسسة المتنازلة عن القرض العقاري لصالح مؤسسة التوريق للإفلاس فلا بد من ضمان عزل الأصول عنها حتى لا يمتد الإفلاس إلى مؤسسة التوريق، إلا أن هذه الأخيرة خطر إفلاسها غير محتمل فهي مؤسسات مدعومة ائتمانيا، تفرض القوانين المنظمة للتوريق لإنشائها شروطاً إجرائية تحول دون تصور إفلاسها فيشترط أن تكون قد أنشأت خصيصاً لممارسة التوريق ويحظر عليها ممارسة أي أنشطة أخرى غير مرتبطة بصفقة التوريق حتى لا تتحمل خسارة أو عبء يثقل كاهلها ويعرضها للإفلاس بشكل يهدر ثقة المستثمرين بصفقة التوريق، وعلى هذا الأساس نتطرق في هذه الجزئية للآتي بيانه.

#### أولاً: إبرام عقد بيع حقيقي للأصول المتنازل عنها لمؤسسة التوريق

أهم خطر إئتماني يواجه عملية توريق القروض العقارية خطر إفلاس الجهة المانحة للقرض العقاري (الدائن القديم) الناقل لأصوله وامتداد آثار الإفلاس للأصول المنقولة عندما لا تكون معزولة عن ذمتها المالية وبالأحرى عندما لا تتضمن صفقة التوريق بيعاً حقيقياً للأصول مما يشكل تهديداً كبيراً للمستثمرين حاملي السندات<sup>(2)</sup>.

(1) بلعوز بن علي، إستراتيجيات إدارة المخاطر في المعاملات المالية، مجلة الباحث، المجلد 07، العدد 07، الصادرة عن جامعة قاصدي مرباح بورقلة، الجزائر، 2009/06/01، ص 341.

(2) علاء حسين علي، توريق الديون وضوابطه في التعاملات الشرعية "دراسة قانونية"، دراسة صادرة عن مجلة أحوال القانون والمحكم منشورة بتاريخ 2021/02/16، متاحة على الرابط: <https://www.a7wallaw.com/15086>، تاريخ آخر اطلاع 2021/09/01، ساعة الإطلاع 15:00.

وبالتالي فإن عزل الأصول عن الذمة المالية للمؤسسة المانحة للقرض العقاري طبقاً لاتفاقية التوريق مع شركة إعادة التمويل الرهني يؤدي بالضرورة إلى شطب الأصول المنقولة من ميزانيتها بصفة نهائية، وهذا العزل لا يكتمل إلا إذا تم النقل الفعلي للملكيتها لصالح مؤسسة التوريق، بغض النظر عن الطريقة القانونية التي انتقل بها<sup>(1)</sup>، وعليه في حال لم يتم نقل الأصول نقلاً حقيقياً فإن التمويل الذي حصلت عليه المؤسسة المتنازلة عبارة عن قرض من مؤسسة التوريق بضمان هذه الأصول، إذ تبقى في ذمتها وهذا ما يجعل مؤسسة التوريق مشمولة بمطالبات إفلاس المؤسسة المتنازلة<sup>(2)</sup>، ونتيجة لما تقدم قد يتضرر المستثمرين في الأوراق المالية الصادرة عن مؤسسة التوريق، إذ عليهم إنتظار عملية التصفية القضائية للمؤسسة المتنازلة شأن باقي الدائنين ما يجعلهم عرضة لخطر أسبقية بعض الدائنين أو العرض للتفضيل الإحتيالي بين الدائنين<sup>(3)</sup>.

مما يتقدم يظهر أن البيع الحقيقي الذي يتم بمقتضاه عزل الأصول من بين أهم الضمانات لحماية المستثمرين وزيادة نسبة الإئتمان في عملية توريق القروض العقارية مما يستوجب أخذ الحيطة والحذر من خطورة بعض الشروط التي تتعلق بعملية التنازل لصالح مؤسسة التوريق كشرط الإسترداد<sup>(4)</sup> والذي تؤثر على طبيعة نقل الأصول مما يجعله قرض بضمان وتزيل عنه وصف البيع الحقيقي.

### ثانياً: التقييم الإئتماني للأصول على الوفاء

تنشأ مخاطر الإئتمان بسبب التغير في الظروف الاقتصادية وكذا الظروف التشغيلية الخاصة بالمقترض، بحيث تؤثر على التدفقات النقدية المتاحة لخدمة القرض العقاري، ونجد أنه من الصعب على

(1) للتوضيح الطريقة القانونية التي تنتقل بها الأصول تتمثل في ثلاث طرق أساسية:

- حوالة الحق: تمثل إحدى صور انتقال الإلتزام طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني، حيث تحل مؤسسة التوريق بصفقتها دائن جديد محل الجهة المانحة للقرض العقاري؛  
- التجديد: وذلك بتغيير الدائن حيث تصبح مؤسسة التوريق دائن بدلاً من البنك المانح للقرض العقاري، عن طريق إتفاق ثلاثي بين المقترض والجهة المانحة للقرض ومؤسسة التوريق؛

- المشاركة الجزئية: ويكون بتعامل الجهة المقرضة مع مؤسسة أخرى تسمى المشاركة، بحيث تقوم هذه الأخيرة بتمويلها مقابل سندات مديونية تضمن إسترجاع حقها من خلال الأقساط والفوائد التي يلتزم المقترض بدفعها، راجع: حكيم براضية، جعفر هني نجل، دور التصكيك الإسلامي في إدارة السيولة في البنوك الإسلامية، دار البازوري العلمية، الأردن، 2019، ص ص 141، 142، 143.

(2) حسن فتحى عثمان، توريق المصرفي للديون، مداخلة في إطار الملتقى العلمي الثالث للقانونيين المصريين حول الجوانب القانونية للعمليات المصرفية، كلية الحقوق، جامعة حلوان بالقاهرة، مصر، يومي 19-20 ديسمبر 2002، ص 25.

(3) علاء حسين علي، توريق الديون وضوابطه في التعاملات الشرعية "دراسة قانونية"، دراسة صادرة عن مجلة أحوال القانون والمحاكم منشورة بتاريخ 2021/02/16، متاحة على الرابط: <https://www.a7wallaw.com/15086>، تاريخ آخر اطلاع 2021/09/01، ساعة الإطلاع 15:30.

(4) يمنح هذا الشرط المؤسسة المتنازلة المانحة للقرض العقاري لإسترداد الأصول المضمونة بهون على عقارات تملكها هذه المؤسسة نفسها أو حق إسترداد الأصول المتأخرة عن سدادها عن طريق إعادة شرائها من مؤسسة التوريق.

البنك التنبؤ<sup>(1)</sup> بهذه الظروف والتغيرات التي تطرأ على المقترضين، فلهذا السبب فإن البنوك تقوم بتحليل كل قرض على حدى لتقييم قدرة المقترض على رد القرض، ولكن لسوء الحظ فإن القدرة على سداد القروض في بعض الأحيان تنهار لدى المقترض قبل أن تظهر المعلومات، وعليه قد لا ينتج عن تصفية ممتلكات المقترض بمختلف أصولها ما يكفي للوفاء بجميع حقوق الدائنين وبطبيعة الحال ما البنك المانح للقرض العقاري إلا عنصر فقط منهم، وقد لا يحصل إلا على جزء مما منحه كقرض وسيتوجب عليه تحمل الفارق وتتاثر بذلك عوائده.

وعليه فإن تقييم جودة الأصول للتنبؤ بقدرتها على الوفاء في المستقبل يخلق ثقة المستثمرين في المؤسسة ويجعلها بوضع مالي يمكنها من الإقراض بسهولة وهذا هو حجر الأساس في تحليل الجدارة الائتمانية لهذه الأصول، ومن أهم الطرق المستخدمة في التقييم الائتماني للأصول على الوفاء نذكر:

### 1- التحليل المالي

تعتبر هذه الطريقة الأكثر استعمالاً في وقتنا الحاضر، حيث تهدف للحفاظ على سلامة المركز المالي للمؤسسة وتفادي خطر الإفلاس أو لتحقيق الربحية لابد من اختيار الاستراتيجية المثلى للتطبيق في المؤسسة، وهذا باستعمال الأدوات الحديثة للتحليل المالي والمتمثلة في التحليل الائتماني ومتابعة تحصيل الديون المستحقة للمؤسسة ويمكن تحقيق ذلك من خلال:

- المعلومات المحاسبية في التنبؤ بخطر الإفلاس في المستقبل إذ يعتمد هذا التحليل بالدرجة الأولى على جودة المعلومات المحاسبية التي أنتجها نظام المعلومات المحاسبي في شكل قوائم مالية؛
- تحديد الأرباح القابلة للتوزيع ومقدار أرباح الأسهم التي تصدرها؛
- طبيعة الهيكل المالي للمقترض وأثره على قرار الإقراض؛
- تحديد النسب المالية في تقييم المقترض على السداد بما أن طبيعة القرض العقاري يكون طويل الأجل<sup>(2)</sup>.

مما تقدم يمكن القول أن التحليل المالي هو عبارة عن عملية منظمة تهدف إلى التعرف على مواطن القوة في المؤسسة التي تجعلها تقدم على عملية التوريق دون تخوف من الإفلاس، وعلى مواطن

(1) المقصود بالتنبؤ هو الدراسة التي تنصب على حالة المخاطرة وتهدف إلى دراسة الظروف المستقبلية بقصد توقع مواقف معينة قد تؤثر بطريقة مباشرة أو غير مباشرة على ربحية المؤسسة، راجع: محمد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، الطبعة الأولى، دار المناهج، الأردن، 2014، ص 108.

(2) شعيب شنوف، التحليل المالي الحديث وفقاً للمعايير الدولية للإبلاغ المالي "IFR"، زهران للنشر، الأردن، 2014، ص ص 32، 33، 37، 39.



الضعف لوضع العلاج اللازم وتفادي خطر الوقوع في الإفلاس، من خلال إتخاذ القرار بمنح الإئتمان من عدمه، مع تحديد سعر الفائدة وشروط القرض بناءً على حجم المخاطر المتعلقة به.

## 2- القرض التنقيطي

ظهر القرض التنقيطي في بادئ الأمر في الولايات المتحدة الأمريكية في خمسينات القرن الماضي، وتطور تدريجياً في فرنسا مع بداية سنوات السبعينات من القرن الماضي، حيث أصبح في الوقت الراهن يطبق في الكثير من المؤسسات المالية خصوصاً على قروض الإستهلاك<sup>(1)</sup>، حيث تعتبر طريقة القرض التنقيطي طريقة آلية في تنقيط وتصنيف خطر القروض، إذ تعتمد على المعالجة المعلوماتية للأصول من خلال إستعمال التحليل الإحصائي الذي يسمح بتخصيص علامة لكل زبون، هذه العلامة تمثل درجة الخطر بالنسبة للبنك<sup>(2)</sup>.

ومنه القرض التنقيطي هو إعطاء نقطة لصاحب القرض العقاري خطية لعدة متغيرات (النسب، المالية، طبيعة القرض، قطاع النشاطات...)، حيث يمكن مقارنة النقطة المعطاة لكل مقترض مع نقطة فصل محددة مسبقاً، وعلى هذا الأساس يكون رفض أو قبول طلب القرض<sup>(3)</sup>.

ففي الواقع، لا يطبق نظام التقييم الإئتماني للأصول على الأرجح في أغلب جهات الإقراض، وعلاوة على ذلك، فإن أغلب البنوك المانحة للقرض العقاري التي تقدم قروضاً إلى الأفراد ليست على استعداد لتطبيق نظام التقييم الإئتماني، وذلك لأن قواعد بياناتها ليست ملائمة بعد من أجل تطبيق نظام التقييم الإئتماني، ولكنه يمثل إحدى الأفكار الجديدة التي وجب تطبيقها في الجزائر وذلك لأنه تبشر بتحسينات ولو صغيرة ولكنها مهمة في الوقت نفسه في مجال الائتمان.

## المطلب الثاني

### مستقبل توريق القروض العقارية في الجزائر كآلية لضمانه

من خلال هذا المطلب نعرض لواقع توريق القروض العقارية كآلية لضمانه وآفاقه من خلال قانون الرهن العقاري السابق بيانه، ثم طرح بعض الرؤى الفقهية لمعالجة تعثر القرض العقاري من خلال الدعوة

(1) سلمان زيدان، إدارة الخطر والتأمين، دار المناهج، الأردن، 2010، ص 111.

(2) الويزة أوصغيرة، إستخدام أدوات التحليل المالي كآلية للتنبؤ بالمخاطر الإئتمانية للمؤسسة الاقتصادية في البنوك الجزائرية، مجلة الدراسات الاقتصادية المعاصرة، المجلد 03، العدد 05، الصادرة عن جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، الجزائر، 2018/06/15، ص 27.

(3) خالد أحمد علي محمود، فن إدارة المخاطر في البنوك وسوق المال، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، مصر، 2019، ص 147.

لضرورة تفعيل نظام التمويل العقاري الإسلامي، وأهم عرض أهم صيغ التمويل الإسلامية الفاعلة في مجال زيادة فاعلية ضمان القرض العقاري.

### الفرع الأول

#### التحديات التي تواجه توريق القروض العقارية في الجزائر وآفاقه

توريق القروض العقارية في الجزائر مثله مثل التوريق في جميع دول العالم واجه العديد من التحديات التي أدت إلى الإنقاص من قيمته كآلية لضمان القروض العقارية، وعليه سنتعرض لأهم هذه التحديات، ومن ثم إلى آفاقه.

#### أولاً: التحديات التي تواجه التوريق في الجزائر

سعيًا من المشرع الوطني لتسهيل عملية التمويل العقاري وكذا زياد الإلتئمان لتوفير ضمانات من شأنها المساهمة في تحصيل البنوك لقيمة القروض التي منحتها مع فوائدها في آجال إستحقاقها، تم إصدار قانون التوريق السالف بيانه، حيث أولى أهمية كبيرة لهذه التقنية، من خلال الهيئات المتدخلة في هذا المجال سواء كانت مؤسسات التمويل الكلاسيكية كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط؛ البنك الوطني الجزائري...، أو المؤسسات المالية الحديثة كشركة إعادة التمويل الرهني<sup>(1)</sup> التي وضحنا كل ما يتعلق بها آنفًا.

ومن خلال ما استعرضنا أعلاه فيما يتعلق بتطبيقات التوريق في السوق المصرفية الجزائرية الذي يتم بواسطة شركة إعادة التمويل الرهني خلصنا إلى بعض العوائق التي تحول دون تحقيق الهدف الأساسي الذي شرع من أجله يمكن إجمالها في الآتي:

- عدم شفافية السوق العقاري الجزائري وبطئ الإجراءات الإدارية على مستوى الجهات المانحة للقروض العقارية، وكذا الإجراءات القانونية.

- غياب الأسواق المالية في الجزائر وإن وجدت فإن النشاط المالي فيها يكاد يكون منعدمًا، إذ أن البورصة الجزائرية منذ إنشائها في بداية التسعينات لا يزال نشاطها جد متواضع وتأثيره شبه منعدم على الإقتصاد الوطني.

- التوريق المطبق في أغلب دول العالم يهدف إلى التخلص النهائي من الديون بعد بيعها وهذا ما من شأنه تعزيز الإلتئمان للبنك المانح للقرض العقاري بعد بيعها، غير أنه ما يفهم من الأحكام القانونية

(1) بشير محمودي، مرجع سابق، ص 232.

الواردة في قانون التوريق 05/06 السالف الذكر مخالف تمامًا لهذا الأمر، بحيث أن المؤسسة المتنازلة عن القرض العقاري لشركة إعادة التمويل الرهني تلتزم باستبدال القروض المشكوك فيها أو تقوم بالتحصيل لفائدة مؤسسة التوريق.

- التجربة الجزائرية في مجال توريق القروض كما سبق وتكلمنا عنها ينحصر مجالها في القروض العقارية فقط والموجهة لتمويل قطاع السكن دون الإستفادة من الأنواع الأخرى من القروض التي يمكن أن تدخل دائرة التوريق واستغلال عائداتها في تمويل قطاع العقارات بصفة عامة سواء كان لتلبية حاجيات الأفراد أو لتلبية حاجيات القطاعات الأخرى كالأستثمار في العقارات السياحية والصناعية، أي العقار الإقتصادي ككل.

- لا يزال التوريق في الجزائر يتم عن طريق تحويل القرض العقاري إلى سندات دون الأسهم لأن هذه العملية تتطلب وجود هياكل ومؤسسات هي في حقيقة الأمر غير موجودة في الجزائر، ولذا تبقى التجربة الجزائرية حتى في ظل قانون التوريق الذي يعتبر قفزة تشريعية في مجال تنشيط القروض العقارية جد محتشمة.

وعلى الرغم من إبداء بعض البنوك استعدادها للقيام بهذه العملية مثل بنك البركة الجزائري والبنك الأجنبي "Société Générale"، إلا أن لح الآن لا يوجد شركات متخصصة قامت بهذه العملية، بعد صدور قانون التوريق المنظم لهذه العملية<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: آفاق التوريق في الجزائر

أن عملية توريق القروض الرهنية العقارية في الجزائر من الناحية العملية لا يزال صعب التطبيق، وبالرغم من وجود النص القانوني المنظم لهذه التقنية إلا أن التطبيق الفعلي لها لا يزال يندرج ضمن المشاريع المستقبلية لشركة إعادة التمويل الرهني<sup>(2)</sup>، وذلك راجع لعدم كفاية النص القانوني، وكذا المخاطر التي تهدد الأصول الضامنة لهذه العملية عند انتقالها من المؤسسة المتنازلة المانحة للقرض العقاري إلى مؤسسة التوريق، ما نتج عنه إنعدام الثقة بين هاتين الأخيرتين والمستثمرين في هذا المجال.

غير أن عملية التوريق للقروض العقارية من المحتمل أن تؤدي في المستقبل إلى تقليل المخاطر التي تؤدي إلى تعثر القروض العقارية وتعبئة الاحتياطات النقدية المتاحة من خلال إعادة التمويل الرهني،

(1) بشير محمودي، مرجع سابق، ص 233.

(2) علي يوسفات، التوريق والأزمة المالية العالمية، مداخلة في إطار الملتقى الدولي الثاني حول الأزمة المالية الراهنة والبداية المالية المصرفية " النظام المصرفي الإسلامي نموذجاً"، معهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، المركز الجامعي خميس مليانة، الجزائر، يومي 05-06 ماي 2009، ص 07.

فيبقى السؤال المطروح كيف ستظهر في المستقبل عملية توريق الأصول الضامنة للقروض العقارية على مستوى القطاع المصرفي في الجزائر؟.

فمن وجهة نظرنا لإنجاح عملية التوريق على المستوى الوطني في المستقبل القريب لمواكبة النظم القانونية الدولية التي نجحت في زيادة الإئتمان في مجال الإقراض العقاري، لا بد من التفات المشرع لهذه التقنية إلتفاته من شأنها تحسين تجربتها في هذا المجال لاسيما النصوص القانونية المتعلقة بالرهن العقاري التي تتضمن إجراءات جد مطولة ومكلفة<sup>(1)</sup>، من خلال تبسيطها بإعتبار أن التوريق ينصب فقط على القروض العقارية المضمونة برهون عقارية.

### الفرع الثاني

#### الآراء الفقهية لمعالجة تعثر توريق القرض العقاري

أدى الإفراط في توريق القروض العقارية وعدم التحقق من الجدارة الإئتمانية للمقترضين، وغيرها من الأسباب التي حالت دون تحقيق الهدف المرجو من عملية التوريق، مما أدى إلى انهيار الأسواق المالية سواء على المستوى الوطني أو الدولي، وهذا ما انعكس سلبيًا على منح القروض العقارية وأدى إلى تراجع منحها، مما خلق أزمة أخرى في مجال تمويل قطاع السكن خاصة بالنسبة لذوي الدخل المحدود، ومن هنا برزت أهمية اللجوء إلى وسائل بديلة للتمويل العقاري والتي من شأنها توفير ضمان أكبر لاستردادها، وكذا تفادي مثل هكذا أزمات التي تعصف بالاقتصاد الوطني والعالمي، ولعل أبرز هذه البدائل المطروحة في هذا المجال طرق التمويل الإسلامية التي أثبتت نجاعتها في فترة الأزمات المالية، إذ أن أغلب المصارف الإسلامية لم تواجه تعثرات في القروض العقارية، نوضح ذلك من خلال ما نتناوله في هذا الفرع.

#### أولاً: ضرورة تفعيل نظام التمويل العقاري الإسلامي

إن التوريق حسب الشريعة الإسلامية تمنع تحول التوريق إلى مجرد عملية متاجرة بالديون التي تدعي الابتكار المالي<sup>(2)</sup>، ولأن التوريق محرم شرعًا لأنه يمثل بيع الدين بالدين، كما أنه يتضمن دفع فائدة متفق عليها مسبقًا منسوبة لقيمة السند الإسمية<sup>(3)</sup>، وعليه يتميز النظام التمويلي الإسلامي بالاعتماد على

(1) راجع: إجراءات الرهن العقاري، ص ص 10 - 31، من هذه الأطروحة.

(2) تتحدد فاعلية أي نظام مالي ولو جزئيًا بقدرته على مساعدة المجتمع على بلوغ أهدافه الاقتصادية المقبولة، ومبدئيًا لا يظهر أي إختلاف بين نظام التمويل التقليدي والإسلامي، غير أنه في حقيقة الأمر يختلفان كثيرًا، يرجع في ذلك بول ميلز، جون بريسلي، التمويل الإسلامي النظرية والتطبيق، ترجمة كرسي سابك لدراسات الأسواق المالية والإسلامية، السعودية، 2014، ص 23، نشر الأصل الإنجليزي من هذا الكتاب سنة 1999، بعنوان: "Islamic Finance" theory and practice.

(3) علي محي الدين القره داغي، الصكوك الإسلامية "التوريق" دراسة فقهية إقتصادية تطبيقية، بحث مقدم لدورة التاسعة عشر لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، المنعقد بإمارة الشارقة، الإمارات المتحدة العربية، 2009، ص 08.

أسس سلبية واستثمارية في توزيع الموارد المالية والمنع من الاحتكار وعدم تجاهل العدالة الاجتماعية وأن التجارة في المخاطر أو ما يسميه الفقهاء عقود الغرر محرم شرعاً<sup>(1)</sup>.

وقد جددت الأزمة المالية العالمية الناتجة عن تعثر توريق القروض العقارية الرهنية الإهتمام بالعلاقة بين أساليب التمويل الإسلامي والاستقرار المالي وإظهار مدى صلابته نظام الصيرفة الإسلامية وهذا راجع لطبيعة التمويل الإسلامي القائم على الأصول وتقاسم المخاطر<sup>(2)</sup>، على عكس التمويل التقليدي المبني على الربا وإن كان لا يزال من المستبعد أن تقوم الدول الغربية بالتحول جذرياً لنظام الصيرفة الإسلامي، إلا أن غريزتهم ستقودهم قريباً لهذا النظام لأن شعارهم "تبني كل ما هو نافع بغض النظر عن مصدره"<sup>(3)</sup>. والدليل على ذلك أصدرت الهيئة الفرنسية العليا للرقابة المالية<sup>(4)</sup> في وقت سابق قراراً يقضي بمنع تداول الصفقات الوهمية والبيوع الرمزية، التي يتميز بها النظام الرأسمالي، واشترط التقابض في أجل محدد بثلاثة أيام لا أكثر من إبرام العقد، وهو ما يتطابق مع أحكام الفقه الإسلامي، كما أصدرت نفس الهيئة قراراً يسمح للمؤسسات والمتعاملين في الأسواق المالية بالتعامل مع نظام الصكوك الإسلامي في السوق المنظمة الفرنسية<sup>(5)</sup>.

كما أكد تقرير صادر عن مجلس الشيوخ الفرنسي أن النظام المصرفي الإسلامي مريح للجميع، مسلمين وغير مسلمين، ويمكن تطبيقه في جميع البلاد، فضلاً عن كونه يلي رغبات كونية، وكانت لجنة المالية ومراقبة الميزانية والحسابات الاقتصادية للدولة بمجلس الشيوخ الفرنسي قد نظمت طاولتين مستديرتين في منتصف ماي 2008 حول النظام المصرفي الإسلامي؛ لتقييم الفرص والوسائل التي تسمح لـ"فرنسا" بولوج هذا النظام الذي يعيش ازدهاراً واضحاً، وجمعت أعمال الطاولتين في تقرير واحد،

(1) للتوضيح الغرر في الفقه الإسلامي هو ما لا يوثق بمحصل العوض فيه، أو مبادلة دين بدين، للاطلاع على المزيد من التعريفات الفقهية الإسلامية راجع: الصديق محمد الأمين الضير، الغرر في العقود وآثاره في التطبيقات المعاصرة، الطبعة الأولى، منشورات المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، السعودية، 1993، ص 11، والغرر في القانون المدني فهو يمثل صورة من صور الغبن، حيث أجاز المشرع بعضه ومنع البعض الآخر ومن عقود الغرر؛ القمار والرهان، المرتب مدى الحياة، التأمين، راجع: أحكام المواد من 612 إلى 643 من القانون المدني.

(2) شعبان فوج، التوريق وأزمة الرهن العقاري، والبدايل المطروحة في ظل أساليب التمويل الإسلامي، مجلة رؤى إقتصادية، المجلد 03، العدد 05، الصادرة عن جامعة حمه لخضر بالوادي، الجزائر، 2013/12/31، ص 72.

(3) فتحة إسماعيل محمد مشعل، التوريق وعلاقته بالأزمة المالية العالمية الراهنة رؤية فقهية، مداخلة في إطار الملتقى العلمي الثالث عشر حول الجوانب القانونية والاقتصادية للأزمات المالية العالمية، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، يومي 01-02 أبريل 2009، ص 14.

(4) الهيئة الفرنسية العليا للرقابة المالية هي أعلى هيئة رسمية تعنى بمراقبة نشاطات البنوك.

(5) عبد القادر زيتوني، التصكيك الإسلامي "ركب المصرفية الإسلامية في ظل الأزمة العالمية"، مداخلة في إطار الملتقى الدولي حول الأزمة المالية والاقتصادية العالمية المعاصرة من منظور إسلامي، المعهد العالمي للفكر الإسلامي بالتعاون مع جامعة العلوم الإسلامية العالمية في عمان الأردن، يومي 01-02 ديسمبر 2010، ص 17.

وأعطت الطاولة المستديرة الأولى صورة عن أنشطة الصناعة المالية الفرنسية في سوق ما زال متركزاً في المنطقة العربية وجنوب شرق آسيا، والأهمية المتزايدة بالنسبة لـ"فرنسا" في أن تعني بهذا المجال المالي المعتمد على الشريعة الإسلامية، كما ركزت الطاولة المستديرة الثانية على العوائق التشريعية والضريبية المحتمل أن تحول دون تطوير هذا النظام في "فرنسا"، ومن ذلك مثلاً فتح مصارف إسلامية بفرنسا، أو إقامة نظم تشريعية وضريبية على التراب الفرنسي تراعي قواعد الشريعة الإسلامية في المجال المالي أو إصدار صكوك<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: الصيغ الإسلامية الخاصة بالتمويل العقاري كبديل للتوريق

هناك إختلاف بين صيغ التمويل العقاري التقليدي والتمويل الإسلامي، حيث هناك العديد من الصيغ تتمثل في؛ التمويل العقاري بنظام القرض الحسن؛ التمويل العقاري بنظام الاستصناع والسلم؛ التمويل العقاري بنظام الشراكة؛ التمويل العقاري بنظام المضاربة والمراجحة<sup>(2)</sup>؛ التمويل العقاري بنظام التأجير المنتهي بالتملك، غير أننا سنتعرض لهذا الأخير فقط، وذلك لأنه مطبق في الواقع في بعض البنوك الجزائرية حتى لا تحيد الدراسة عن طابعها القانوني.

والذي يطلق عليه أيضاً التأجير الرأس مالي، حيث يقدم المصرف تمويلاً عن طريق شراء عقار يتم تأجيرها لطالب التمويل، ويجمع هذا التأجير بين صيغتي البيع والشراء، وذلك بإتفاق المصرف مع طالب التمويل بثمن محدد للعقار يتم تقسيطه في آجال محددة، ولكن عقد بيع مؤجل لا ينتج آثاره على الفور، بل تبقى علاقة البنك المانح للتمويل العقاري مع المتعامل محكومة بعقد إيجار طوال فترة سداد الأقساط الإيجارية، وبعد الانتهاء من سداد الأقساط التي تمثل قيمة العقار تؤول ملكيته إلى طالب التمويل<sup>(3)</sup>.

وعليه فإنه يتم الفصل بين عقد التأجير وعقد التملك، حيث أنه لكل عقد حقوق والتزامات لدى الأطراف تختلف باختلاف العقدين، بحيث يتم توقيع عقد الإجارة وفي نهاية التأجير يتم توقيع عقد البيع وإنتقال الملكية للعميل<sup>(4)</sup>.

(1) دراسة بعنوان دعوات للغرب لتطبيق الشريعة الإسلامية حكل للأزمة المالية متاحة على الرابط:

<https://www.alukah.net/sharia/0/3723/#ixzz75iTRQgIm> ، تاريخ آخر اطلاع 2021/09/06، ساعة الإطلاع 23:00.

(2) للاطلاع أكثر على هذه المصادر التمويلية الإسلامية راجع: أحمد فراس العوران، الأزمة الاقتصادية العالمية المعاصرة من منظور إسلامي، الطبعة الأولى، منشورات المعهد العالمي للفكر الإسلامي، الأردن، 2012، ص 492 وما يليها.

(3) وليد مصطفى شاويش، السياسة النقدية بين الفقه الإسلامي والاقتصاد الوضعي، منشورات المعهد العالمي للفكر الإسلامي، الأردن، 2011، ص 408.

(4) محمد البلتجي، المصارف الإسلامية" النظرية - التطبيق - التحديات"، الطبعة الأولى، مكتبة الشروق الدولية للنشر، مصر، 2012، ص 56.

في حقيقة الأمر هذه الصيغة الإسلامية في التمويل تشبه كثيراً عقد الإعتماد التجاري المنظم قانوناً، والتي استحدثها المشرع كألية للقرض العقاري سنتناولها لاحقاً في هذه الدراسة.

من خلال ما تقدم خلصنا إلى أن المختصون في دراسة التمويل المالي حاولوا تعديل أسلوب التمويل العقاري التقليدي من خلال الأساليب التي جاءت بها الشريعة الإسلامية وضبط عملية التوريق في صورة صكوك إسلامية، وهي وثائق ذات قيمة متساوية عند إصدارها وقابلة للتداول ولا تقبل التجزئة وتمثل حصص شائعة في ملكية أعيان ومنافع أو خدمات أو موجودات مشروع معين.

## الفصل الثاني

## شرط الإحتفاظ بالملكية على سبيل ضمان القرض العقاري

إن الحرية التعاقدية التي تطورت في ظل الإنفتاح الإقتصادي أدت إلى ظهور ضمانات جديدة أخذت تغير من الأسس التي تقوم عليها الضمانات التقليدية التي سبق ووضحناها في الباب الأول، وبالخصوص على مستوى الضمانات العينية إذ نجد توظيف الملكية في ضمان القروض العقارية من خلال ما يسمى بشرط الإحتفاظ بالملكية، الأمر الذي جعل من الملكية تتعدى الدور التقليدي المنوط بها بإعتبارها حقًا عينيًا أصليًا، إلى دور آخر أكثر تطورًا يتمثل في وظيفة الضمان.

واستنادًا على ذلك غدت الملكية كضمان من بين الأساليب التأمينية التي لم يغفل المشرع أن يوليها إهتمامًا تشريعيًا إلى جانب التأمينات العينية الأخرى بعدما استطاعت الممارسة الإئتمانية تطويع هذا الحق بموجب أنماط تعاقدية تكفل للدائنين فيها حماية حقوقهم، حيث تم تجسيد ذلك بموجب القرض الإيجاري "Crédit- bali ou leasing"، وذلك بوضع الأصول غير منقولة "Crédit-balimobiler"<sup>(1)</sup>، بحوزة المقرض الذي يعتبر في هذه الحالة بمثابة مستأجر للعين محل التمويل العقاري مع إمكانية التنازل عليها في نهاية عقد القرض الإيجاري.

وإستنادًا لما سبق إرتأينا من خلال هذا الفصل التطرق إلى مبحثين نتناول من خلالهما ضوابط الإحتفاظ بالملكية على سبيل ضمان القرض العقاري من خلال التطرق إلى الإعتماد الإيجاري العقاري كوسيلة لتنفيذ شرط الإحتفاظ بالملكية، ثم خصوصية الضمان في عقد الإعتماد الإيجاري العقاري.

(1) للإشارة القرض الإيجاري قد يقع أيضًا على الأصول المنقولة، غير أننا نتطرق للأصول غير منقولة أي العقارات فقط، بإعتبار موضوعنا ينصب على القرض العقاري الذي يهدف لتمويل قطاع السكن لصالح الأفراد أو لصالح المتدخلين في النشاط العقاري سواء بغرض الإسكان أو بغرض الإستثمار كما سبق ووضحنا.



## المبحث الأول

## ضوابط الإحتفاظ بالملكية على سبيل ضمان القرض العقاري

أصبحت الملكية العقارية لا توصف بالحق العيني العقاري الذي يقتصر على صاحبه فحسب، بل تعدى ذلك ليصبح له دور تأميني، بحيث يجعل الغير (المقترض) يظهر بمظهر المالك الحقيقي، وعليه فإن شرط الإحتفاظ بالملكية في القرض العقاري من شأنه زيادة الإئتمان، وتجنب مخاطر التحصيل باعتباره من الضمانات الذاتية للبنك إذ يستطيع من خلاله اقتضاء حقه دون مزاحمة الدائنين الآخرين، وبناء على ما سبق، رأينا أن يتناول هذا المبحث توظيف شرط الإحتفاظ بالملكية في عقد القرض مطلب أول والإئتمان بموجب التمويل الإيجاري العقاري مطلب ثاني.

## المطلب الأول

## توظيف شرط الإحتفاظ بالملكية في عقد القرض

على إعتبار أن القواعد المتعلقة بنقل الملكية لا تتعلق بالنظام العام، فإنه يجوز للجهة المقرضة والمقترض الإتفاق على إرجاء نقل ملكية العقار محل التمويل إلى أجل محدد، حيث ينطوي هذا الإتفاق غالبًا على إبقاء ملكية العقار على ذمة المقرض وعدم انتقالها للمقترض إلا بعد سداد أقساط القرض كاملة<sup>(1)</sup>، وعليه فإن شرط الإحتفاظ بالملكية في هذه الحالة يكون له دورًا تأميني هام في مجال ضمان تحصيل قيمة القروض العقارية، ومن هذا المنطلق وجب علينا في بادئ الأمر تحديد مفهوم لهذا الشرط وكذا طبيعته القانونية، ومن ثم أهم المميزات الإئتمانية له وأحكامه في مجال القروض العقارية.

## الفرع الأول

## اللبس المفاهيمي لشرط الإحتفاظ بالملكية

تقوم فكرة الضمان بموجب الإحتفاظ بملكية العقار محل التمويل على فكرة أن مسألة إنتقال الملكية من طبيعة العقد بين المقرض والمقترض وليس من جوهره لأنها ليست من النظام العام<sup>(2)</sup>. وعادة ما نجد هذا الشرط في عقد البيع من خلال إدراجه بموجب بند داخل هذا العقد، حيث يتم من خلاله البائع الإحتفاظ بملكية المبيع كضمانة لإستيفاء الثمن كاملاً، وهذا في البيوع المؤجلة

(1) محمد حسين منصور، شرط الإحتفاظ بالملكية "دور الشرط في عقد البيع، آثار الشرط فيما بين الأطراف وبالنسبة للغير والدائنين، الشرط كأداة ضمان ووسيلة إئتمان، الطبيعة القانونية للشرط، أحكام الشرط في ظل قانون التجارة الجديد"، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2007، ص 24.

(2) عبد الرحمان الشرفاوي، قانون العقود "العقود الناقلة للملكية" عقد البيع"، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، منشورات مطبعة ياديب، المغرب، 2017، ص 161.

أو البيوع بالتقسيط<sup>(1)</sup>، غير أنه في الوقت الراهن أصبحت البنوك والمؤسسات المالية المقرضة تلجأ إلى هذه التقنية خاصة في مجال التمويل العقاري للحماية من مخاطر عدم تحصيل قيمة التمويل، حيث أنه إذا عجز المقترض عن الوفاء بقيمة القرض والفوائد المترتبة عليه تستطيع الجهة المقرضة إسترداد العقار محل التمويل بصفتها مالكة له ومنه تأمين من دخول المقترض في التفليسة، وكذا عدم مزاحمة الدائنين لها في التنفيذ على هذا العقار.

وفي حقيقة الأمر تم إعتقاد هذا الشرط لأن النظام القانوني للتأمينات التقليدية في مجال الإقراض أثبت قصوره في توفير الضمان الكافي للجهة المقرضة ضد مخاطر إعسار المقترض، وفي هذا الصدد نجد على سبيل المثال المشرع الفرنسي الذي أقر الضمان ها بموجب القانون الصادر في 12/05/1980<sup>(2)</sup>، وكذا التنازل الإئتماني عن الدين ونقل الملكية على سبيل الضمان بموجب القانون الصادر في 24/01/1984، ومع هذا لم يذهب في هذا الصدد إلى مدى بعيد لإعمال هذا الشرط في مجال التمويل العقاري، غير أن القضاء الفرنسي أقر حق استفادة الغير من هذا الشرط على سبيل الضمان، حيث إعتبرت محكمة النقض الفرنسية أن الملكية المحتفظ بها تعد من ملحقات الحق وضامنة للوفاء به وتنتقل معه بقوة القانون كتابع يلحق الأصل<sup>(3)</sup>.

وبذلك نفهم من هذا القرار أن شرط الإحتفاظ بالملكية ضمانا جديدة عامة التطبيق، أي لا تنحصر في مجال البيوع بين البائع والمشتري، وبالتالي تستعمل في منح القروض وهذا ما يعتبر مساهمة في تشجيع الإقراض نظراً لارتفاع نسبة الضمان الناتج عن هذا الشرط. ولقد عرف بعض الفقهاء هذا الشرط بأنه: "تأمين عيني يوقف الأثر الناقل للملكية إلى حين الوفاء بثمن المبيع كاملاً"<sup>(4)</sup>.

(1) نوال قحومس يامي، عقد الإعتقاد الإيجاري في ظل القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2013/2014، ص 36.

(2) Loi N°80-335 Du 12 Mai 1980 Relative Aux Effets Des Clauses De Reserve De Propriété Dans Les Contrats De Vente J.O du 13 mai 1980, p 1202.

(3) هشام بن الشيخ، الإحتفاظ بالملكية ودوره التأميني "عقد الاعتماد الإيجاري نموذجاً"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، الجزائر، المجلد 09، العدد 16، 2017/10/01، ص 220.

(4) نبيل إبراهيم سعد، الملكية كوسيلة للضمان، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 14.

كما تم تعريفه أيضا بأنه عبارة عن: "اتفاق يقصد به توفير التأمين المناسب للبائع، ليضمن له وفاء المشتري بالتزامه بدفع الثمن، فالبائع لا يريد أن يفقد ملكية الأشياء المباعة قبل أن يقوم الطرف الآخر بتقديم المقابل الذي تعهد به، فيضل المبيع بمقتضاه على ملك البائع حتى يتحقق هذا الشرط"<sup>(1)</sup>.

وتبعًا لما تقدم من معطيات يمكن أن نعرف هذا الشرط بما يتوافق وطبيعته الحالية في مجال التمويل العقاري بأنه عبارة عن إتفاق بين الجهة المانحة للقرض العقاري والمقترض يتم من خلاله تأخير إنتقال الملكية إلى حين الوفاء بجميع أقساط القرض في الأجل المستحق، وذلك بموجب ما يسمى عقد الإعتماد الإيجاري العقاري، مع إمكانية إسترجاع العقار محل التمويل في حال عدم التمكن من تحصيل قيمة القرض.

### الفرع الثاني

#### الطبيعة القانونية لشرط الإحتفاظ بملكية العقار محل التمويل

لم يحظ شرط الإحتفاظ بالملكية على سبيل الضمان بتنظيم تشريعي صريح في القانون الجزائري، بالرغم من التنصيص عليه في العديد من التشريعات المقارنة، حيث أقر القانون الفرنسي الإحتفاظ بالملكية على سبيل الضمان بموجب القانون الصادر في 12 ماي 1980 السالف الذكر، والمشرع الجزائري لم يلتحق بركب الإقرار بهذا النوع من الضمانات في منح التمويل العقاري، إلا حديثا مع صدور الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري<sup>(2)</sup>، فإذا كان عقد البيع ينقل بموجبه أحد المتعاقدين للآخر ملكية شيء أو حق في مقابل ثمن يلتزم هذا الآخر بدفعه له، فإن الحديث عن التمويل الإيجاري مع شرط الإحتفاظ بالملكية المنصب على العقار، يختلف كما يبدو من خلال تسميته، إذ لا تنتقل ملكية العقار محل التمويل إلى المقترض فورا، بل حسب ما تم التنصيص عليه في ظل المواد المنظمة له التي سنتطرق لها لاحقا بشيء من التفصيل، أنه يتم وقف نقل ملكية العقار محل التمويل إلى حين الأداء الكامل لأقساط هذا القرض.

(1) كلثوم بن قراش، مدى فعالية شرط الإحتفاظ بالملكية كضمان خاص في حماية الإئتمان التجاري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، جامعة الطاهر مولاي بسعيدة، الجزائر، المجلد 02، العدد 10، 01/06/2018، ص 674.

(2) الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10/01/1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج.ر، العدد 03، المؤرخة في 14/01/1996.

سبق وأشرنا أن شرط الإحتفاظ بالملكية يرد كأصل عام في عقد البيع، وهذا طبقاً لما ورد في الفقرة الأولى من نص المادة 363 من القانون المدني<sup>(1)</sup>، غير أنه ليس هناك مانع من ورود هذا الشرط في أي إتفاق آخر ناقل للملكية.

ولقد اختلف الفقه في تحديد الطبيعة القانونية لهذا الشرط فمنهم من يرى بأنه عبارة عن شرط، ومنهم من يرى بأنه بيع مضاف إلى أجل واقف، وفريق آخر يرى بأنه ضمان، وهناك من يرى بأنه ذو طبيعة مزدوجة<sup>(2)</sup>، نحاول من خلال ما يلي تناول ذلك بشيء من التفصيل.

### أولاً: الطبيعة القانونية لشرط الإحتفاظ بالملكية بإعتباره وصف معدل لأثر الإلتزام

نظم المشرع الجزائري الأوصاف المعدلة لأثر الإلتزام في الباب الثالث من الكتاب الثاني الخاص بالعقود والالتزامات في القانون المدني وذلك في المواد 203 إلى 212، حيث اعتبر أن الإلتزام قد ترد عليه أوصاف عديدة، ومن بين تلك الأوصاف ما يرد على الرابطة القانونية، وهنا نتحدث عن الشرط والأجل، وتأسيساً على ذلك نسلط الضوء على الطبيعة القانونية لشرط الإحتفاظ بالملكية بإعتباره شرط، ثم بإعتباره أجل في التالي:

### 1- الإحتفاظ بالملكية شرط

بإعتبار أن الإحتفاظ بالملكية في عقد القرض الإيجاري هو شرط<sup>(3)</sup> يوقف نقل الملكية إلى حين سداد كامل الأقساط، فإن جانب من الفقه الفرنسي يعتبر أن التمويل مع شرط الإحتفاظ بالملكية، هو بيع لا ينعقد قبل دفع المقترض قيمة القرض والفوائد المترتبة عليه بإعتبار أن الملكية لا تنتقل إلى المقترض إلا بعد دفع كامل الأقساط<sup>(4)</sup>.

وهذا ما اتجه نحوه المشرع الجزائري، حيث اعتبر أن الإحتفاظ بالملكية في التمويل الإيجاري هو شرط واقف يتمثل في الوفاء بكامل الأقساط، ولو تم تسليم العقار محل التمويل، حتى قبل استيفائه لأي قسط من الأقساط أو استيفائه الثمن كاملاً، إلا أن هذه النظرية تثير إشكالاً من حيث تحديد نطاق

(1) تنص المادة 01/363 من القانون المدني على أنه: " إذا كان ثمن البيع مؤجلاً جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع".

(2) سهام عبد الرزاق مجلي السعدي، فكرة رهن المنقول دون حيازة والحماية القانونية له، الطبعة الأولى، المركز العربي للنشر والتوزيع، مصر، 2018، ص 59.

(3) يكون الإلتزام معلق إذا كان وجوده أو زواله مترتباً على أمر مستقبل وممكن وقوعه، وتماشياً مع ما تم ذكره فإن توقف الشرط على إنشاء الإلتزام فهو واقف وإذا توقف على زواله فهو فاسخ، راجع: المواد 203-204 من القانون المدني.

(4) حسين عبد الله عبد الرضا، أسيل ناظم محمد، الطبيعة القانونية لشرط الإحتفاظ بالملكية على سبيل الضمان "دراسة مقارنة"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الأنبار، العراق، المجلد 02، العدد 13، سنة 2018، ص 150.

سلطة المقرض على العقار، خصوصاً وأن ملكيته لم تنتقل إليه بعد، مما يجعل المقرض مالئاً لحق احتمالي معلق على أدائه لقيمة القرض من عدمه، وما يؤكد ذلك النصوص الواردة في الأمر رقم 09/96 السالف الذكر، المتعلقة بالإئتمان الإيجاري للأصول غير المنقولة (العقارية) الذي إعتبر أن المقرض الذي لا يؤدي الأقساط كاملة عند الإستحقاق، يخول للجهة الممولة إسترجاع العقار محل التمويل، وهو ما دفع ببعض الفقه إلى القول بأن نقل الملكية معلق على شرط فاسخ، يتمثل في عدم وفاء المقرض بقيمة القرض في الموعد المحدد، وطبقاً للقواعد العامة فإذا في الشرط الفاسخ فإن ملكية العقار تنتقل إلى المشتري معلقة على شرط الوفاء بقيمة الأقساط منذ إنعقاد العقد، فإذا تحقق هذا الشرط زالت ملكية المشتري بأثر رجعي<sup>(1)</sup> وتعود الجهة المانحة للقرض مالكة لهذا العقار من جديد.

وحسب رأينا إن إعتبر شرط الإحتفاظ بالملكية شرط فاسخ في عقد القرض يمكن أن يتنافى وطبيعة هذا الشرط ذاتها، لأن الإحتفاظ بالملكية ما هي إلا ضمان تقرر أثناء منح القرض لكي تحصن حقوق المالك الأصلي، أي الجهة المانحة للقرض العقاري، والذي يبقى ملتزماً طيلة المدة المتفق عليها بنقلها حين وفاء الطرف الآخر بالتزاماته.

## 2- الإحتفاظ بالملكية أجل

يقوم الأجل على تعليق نفاذ الإلتزام أو انقضاؤه بمرور مدة زمنية معينة وبذلك يختلف الأجل عن الشرط بكونه محقق الوقوع وأن كان كلا من الشرط والأجل أمرين مستقبلين<sup>(2)</sup>، والمشرع الوطني نظم الأجل كأحد الأوصاف التي تلحق الرابطة القانونية، والأجل نوعين بالنظر إلى الأثار التي يربتها فهناك الأجل الواقف وهناك الأجل الفاسخ<sup>(3)</sup>، وإذا كان الأجل الفاسخ مستبعد لكونه يفسخ الإلتزام لحلوله، فإن شرط الإحتفاظ بالملكية أساسه ضمان أداء الثمن وليس فسخه عند عدم ذلك الأداء.

ومفاد هذه النظرية أن البيع مع شرط الإحتفاظ بالملكية هو بيع مضاف إلى أجل واقف لتنفيذ بعض الإلتزامات حيث يتفق الأطراف فيه على إرجاء تنفيذ العقد إلى حين حلول الأجل وهو الموعد المحدد لدفع الثمن، وبطبيعة الحال فقبل حلول الأجل المتفق عليه لدفع الأقساط كاملة ليس للجهة مانحة التمويل العقاري أن تطالب باسترداد العقار محل التمويل وفي المقابل ليس للمقرض الحق في المطالبة

(1) حسين عبد الله عبد الرضا، أسيل ناظم مجد، مرجع سابق، ص 144، 145.

(2) علي كحلون، النظرية العامة للإلتزامات " مصادر الإلتزام- أحكام الإلتزام"، الطبعة الأولى، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2015، ص 875.

(3) راجع: المواد 209-212 من القانون المدني.

باسترداد الأقساط التي تم دفعها<sup>(1)</sup>، والمنادون بهذه النظرية حاولوا أن يعتمدوا في تبرير موقفهم هذا على قانون 1980/05/12، وذلك بقولهم أن هذا القانون جاء بعبارة محايدة تقضي بأن شرط الإحتفاظ بالملكية يوقف نقل الملكية إلى أن يتم الوفاء بكامل الأقساط، وهذا يعني أن للجهة مانحة التمويل أن يشترط الإحتفاظ بالملكية حتى الوفاء بكامل الأقساط، ومع ذلك فإن هذه النظرية تبقى مجانية للصواب لكون دفع أقساط كاملة مسألة غير محققة الوقوع بخلاف الأجل الذي يعتبر محققاً لا محالة<sup>(2)</sup>، وهو ما عرض هذه النظرية للنقد أيضاً لنتقل بذلك إلى النظرية القائلة بكون شرط الإحتفاظ بالملكية هو ضمان، وذلك في الجزئية الموالية.

### ثانياً: الطبيعة القانونية لشرط الإحتفاظ بالملكية بإعتباره ضماناً

هناك من الفقه من ربط الطبيعة القانونية لشرط الإحتفاظ بالملكية مع الوظيفة الرئيسية التي يهدف إليها ألا وهي الضمان، إلا أن أصحاب هذه النظرية اختلفوا في تصنيف هذا الضمان فمنهم من يرى بأنه ضمان إتفاقي، ومنهم من يرى بأنه ضمان عيني.

#### 1- الإحتفاظ بالملكية ضماناً إتفاقياً

إعتبر البعض أن الإحتفاظ بالملكية هو ضمان إتفاقي، وذلك بناء على الأساس التعاقدي الذي ينبنى عليه، فمصدره هو إرادة الجهة القائمة بالتمويل واتفاقها مع المقترض، مفاده تأخير إنتقال الملكية إلى حين الوفاء بكامل الأقساط، كما يرى أصحاب هذا الرأي أن احتفاظ الجهة المانحة للقرض بالملكية يعد صوغاً جديداً للالتزامات المتقابلة وليس فيه ما يخالف الأحكام العامة للعقود الناقلة للملكية، بما أن المشرع أعطى حرية للمتعاقدين في تشديد الضمان أو تخفيفه مادام الضمان العقدي ليس من النظام العام<sup>(3)</sup>.

يتبن لنا من خلال ما تقدم أن هذه النظرية لم تحدد طبيعة هذا الضمان أن كان عيني أو شخصي ركزت فقط على الإتفاق الناشئ بين المقترض والجهة الممولة، وبالرغم من ذلك في رأينا تجانب الصواب على إعتبار أن هذا الشرط كإتفاق ينشئ ضماناً حقيقة لصالح الجهة القائمة بالتمويل العقاري تخول هذه الأخيرة حق إسترداد العقار محل التمويل من يد المقترض بناءً على إرادة الطرفين.

(1) طارق ولاد علي، البيع مع شرط الإحتفاظ بالملكية على ضوء القانون رقم 21/18 المتعلق بالضمانات المنقولة، مجلة منازعات الأعمال الدولية، جامعة الحسن الأول بسطات، المغرب، العدد 57، سبتمبر 2020، ص 118،

(2) طارق ولاد علي، مرجع سابق، ص 119.

(3) محمد بوهاشم، الطبيعة القانونية لشرط الإحتفاظ بالملكية في القانون المغربي والمقارن، مجلة القانون المدني، الاقتصادي والمقارن "Revue de Droit Civil, Economique et Comparé"، الرباط، المغرب، المجلد 01، العدد 01، سنة 2020، ص 95.

## 2- الإحتفاظ بالملكية ضمانا عينية

ومن ثم جاء الفريق الثاني الذي اعتبر أن شرط الإحتفاظ بالملكية هو بمثابة ضمان عيني، ففكرة الضمان تعبر عن وظيفة إقتصادية أكثر منها قانونية، وتوظيف الملكية في مجال المعاملات المالية فيه تحقيق لنوع من الضمان، فهو يعتبر ضمانا عينيا كونه يرد على حق عيني أصلي وهو حق الملكية، وهذه الأخيرة لم تعد غاية في حد ذاتها فقط، وإنما أضحت وسيلة لتحقيق غاية أخرى وهي الضمان<sup>(1)</sup>.

وهذه النظرية بدورها تعرضت للانتقاد من طرف الفقهاء على أساس أن المقترض في هذه الحالة لم يصبح مالكا بعد، فكيف سيقدم ملكية المبيع كضمان.

## ثالثا: الطبيعة المزدوجة لشرط الإحتفاظ بالملكية

رأى جانب من الفقه أن شرط الإحتفاظ بالملكية هو شرط ذات طبيعة قانونية مزدوجة، وأنه من الصعب إضفاء طبيعة قانونية موحدة على هذا الشرط لأنه تعددت صور العملية في البيوع والتمويلات الخاصة بالأنشطة المدنية والتجارية على حد السواء، وكذا ضرورة تجاوبه مع مبدأ حرية التعاقد واحترام إرادة الأطراف لأجل تدعيم مبدأ استقرار المعاملات<sup>(2)</sup>.

وأخيراً يمكن القول أن شرط الإحتفاظ بالملكية، هو ضمانا ذو طبيعة خاصة والمتمثلة في إتاحة الإمكانية للممولين لمنح تسهيلات في أداء قيمة العقارات محل التمويل وتعزيز ضماناتهم في الأداء، وذلك عن طريق وقف نقل ملكية العقار إلى حين الأداء الكامل للأقساط، وعليه يكون المشرع أضاف للترسانة القانونية المتعلقة بالضمانات التمويلية خصوصاً للعقارات ذات الأجل الطويل، ضمانا جديدة أخذت بها التشريعات المقارنة أيضاً، والتي من شأنها أن توفر بلا شك سبل تحقيق التطور الإقتصادي، وذلك لمواكبة التطورات الاقتصادية وتطويع نظام قانوني كفيلا بمسائرتها<sup>(3)</sup>.

(1) محمد بوهاشم، مرجع سابق، ص ص 95، 96.

(2) خالد لوزي، الملكية كوسيلة لتدعيم الإئتمان، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة الطاهر مولاي بسعيدة، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، 2017/06/01، ص ص 252، 253.

(3) ما تجدر الإشارة إليه الطبيعة القانونية لشرط الإحتفاظ بالملكية لا يزال إلى حد الآن محل بحث ونظر.

## المطلب الثاني

## الإئتمان بموجب التمويل الإيجاري العقاري

الإئتمان الإيجاري تقنية تمويلية حديثة نسبياً، متعددو الصور وتبرز أهم صورها في قيام مؤسسة مالية إقتناء منقولات (معدات؛ تجهيزات؛ آلات...) أو عقارات لتمويل الأشخاص أو إستثمارات المشروعات الاقتصادية، فالإئتمان الإيجاري في حقيقة الأمر يعتبر ابتكار في ميدان التمويل دعت الحاجة الملحة إليه الناتجة عن عجز بعض القطاعات الاقتصادية، وكذا نظام التمويل التقليدي عن سد هذا العجز، غير أننا من خلال هذه الدراسة سنركز على التمويل الإيجاري العقاري فقط حفاظاً على مجال الدراسة.

## الفرع الأول

## مدلول الإئتمان الإيجاري العقاري

الإئتمان الإيجاري يسمى أيضاً التمويل بالاستئجار، والإعتماد الإيجاري، وعقد الإيجار التمويلي، أو الليزنج "Leasing" ولقد اختلف الفقهاء في تاريخ نشأته، فمنهم من يرى أنه يعود إلى حضارة البابليين وخاصة قانون حمورابي، أو إلى عهد السومريين في العراق قبل سنة 2000 قبل الميلاد، ثم انتقلت الفكرة إلى القانون الروماني، والبعض الآخر يرى أن الفكرة تعود إلى 3000 سنة قبل الميلاد، حيث عرف في مصر القديمة عندما كان يقوم أحد الأغنياء بتأجير أدواته أو عقاراته إلى الآخرين لمدة محدودة وأجرة معلومة، وذهب فريق ثالث إلى أن المجتمعات الإسلامية عرفت أيضاً، حيث كان التاجر يقوم باستثمار أمواله لدى المضاربين مقابل شهادة أسهم من أجل تجنب الربا، ويتم ذلك بمقتضى عقد تحدد فيه إلتزامات كل طرف<sup>(1)</sup>.

غير أنه البداية الحقيقية لظهور الإئتمان الإيجاري في السوق الدولية كان في الولايات المتحدة الأمريكية، فكانت الريادة لها في هذا المجال إلى جانب بعض الدول الأوربية في مرحلة الإنطلاق حتى التوسع<sup>(2)</sup>.

أما في الجزائر أدرجت تقنية الإعتماد الإيجاري لأول مرة في النظام القانوني الجزائري سنة 1990، بصدور القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض، الملغى بالأمر رقم 11/03 المعدل والمتمم المذكور

(1) عايد مجّد الشوايكة، عقد التأجير التمويلي " دراسة مقارنة"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2011، ص 15.

(2) مجّد حشماوي، حنان عياد، قراءة حول صناعة الإئتمان الإيجاري في الجزائر وسبل تطويره في ظل التجارب الدولية والتحديات المحلية، مجلة المدير "le Manager"، المدرسة العليا للتسيير والاقتصاد الرقمي، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، 01/06/2017 ص 93.



آنفاً، غير أن هذه التقنية لم تعرف طريقها إلى التطبيق إلا في نطاق ضيق جداً، لجهل المعنيين بها، أو لتخوفهم من مخاطرها، نتيجة انعدام الإطار القانوني الذي ينظمها آنذاك، لذلك تدخل المشرع بموجب الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري السابق بيانه.

### أولاً: قرض الإيجار العقاري

لقد اختلفت وتعددت التعاريف الخاصة بالقرض الإيجاري أو التمويل عن طريق الإيجار، فنجد تعاريف قانونية وأخرى اقتصادية، وهذه التعاريف لها خصائص مشتركة تتعلق بالعملية ذاتها سواء في شكلها القانوني أو باعتبارها تقنية مالية ومصرفية.

#### 1- التعريف الفقهي

حسب الفقيه "Richard Vancial" القرض الإيجاري هو عقد من خلاله يلتزم أحد الأطراف (المستأجر) بالتسديد للطرف الآخر (المؤجر) سلسلة من الدفعات الدورية، التي مجملها يفوق ثمن شراء الأصل موضوع العقد، وعادة هذه الدفعات تمتد لتغطي الجزء الأكبر من الحياة الاقتصادية للأصل المقتنى، أي أن القرض الإيجاري هو التزام تعاقدي، بحيث يدفع المستأجر الأقساط الإيجارية للمؤجر بالمقابل يتحصل على حق الانتفاع من الأصل موضوع العقد، حيث أن المؤجر يحافظ على الملكية القانونية للأصل ولا يمكن للطرفين فسخ العقد، كما لا يحق للمستأجر إعادة تأجير الأصل دون إذن المؤجر<sup>(1)</sup>.

وعرفه الأستاذ "C.Champaud" بأنه: "هو طريقة لتمويل الاستثمارات الإنتاجية مقولب في عملية قانونية مركبة"<sup>(2)</sup>، وهذا التعريف في حقيقة الأمر يكرس النظرية القائلة بأن عقد الاعتماد الإيجاري ذو طبيعة مركبة من حيث تكوين العقد وآثاره<sup>(3)</sup>.

وذهب الأستاذ "Calon" أن عقد التأجير التمويلي هو قرض تمنحه شركة التأجير التمويلي إلى المستفيد، ويتقرر للشركة الممولة الإحتفاظ بملكية الأصل لضمان إسترداد القرض، بينما يتقرر للمستفيد

(1) هاني مجد دويدار، التمويل التأجيري من الوجهة القانونية، كتاب جماعي بعنوان الجديد في التقنيات المصرفية، الجامع لأعمال المؤتمر العلمي السنوي بكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية بعنوان "الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين الاقتصادية والقانونية"، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002، ص 78.

(2) هشام بن الشيخ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، الجزائر، السنة الجامعية 2006/2007، ص 10.

(3) الطبيعة المركبة هنا تتمثل في: "وعد بالإيجار ملزم لجانبين، وكالة إيجار، وعد منفرد بالبيع، بيع"، للمزيد من تفاصيل راجع: المرجع نفسه، ص 10.

الإنفعا بالأصل بمقتضى عقد إيجار، إلا أن للإيجار دوراً تبعياً وثانويًا لا يرتقي إلى إضفاء طابعه على عقد التأجير التمويلي<sup>(1)</sup>.

وعليه فالتأجير التمويلي وسيلة من وسائل التمويل المستحدثة يمثل الضمان المقرر للشركة الممولة حجر الزاوية وجوهر العقد، وبالتالي يعد شرط الاحتفاظ بالملكية من طبيعة العقد أي ركنًا أساسيًا، واتجاه نية الطرفين إلى منح الشركة الممولة هذا الضمان جلي في العقد<sup>(2)</sup>.

أما على مستوى الفقه العربي نجد تعريف الأستاذ حسن أحمد الشافعي بأنه "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات بالشروط والمواصفات والقيمة الإيجارية التي حددها العقد"<sup>(3)</sup>.

## 2- التعريف التشريعي للقرض الإيجاري العقاري

قبل التطرق للتعريف الوارد في التشريع الوطني وجب علينا أولاً الإشارة لبعض التعريفات في بعض القوانين المقارنة على سبيل مقارنته مع التعريف في التشريع الوطني.

### أ- في بعض التشريعات المقارنة

من بين أبر التعريفات القانونية لقرض الإيجار نجد على سبيل المثال التعريف الذي أورده القانون الفرنسي الذي أصدر العديد من القوانين بهذا الشأن من بينها القانون رقم 455/66 الصادر في 1966/07/02 المنظم للمؤسسات المالية الممارسة لنشاط الإعتماد الإيجاري المعدل بالقانون رقم 455/66 الصادر في 1967/09/28، حيث ورد في المادة الأولى من القانون 455/66<sup>(4)</sup> عمليات التأجير التي يغطيها هذا القانون هي عمليات إيجار للتجهيزات والعتاد، المقتناه بهدف التأجير من قبل المؤسسات التي تصبح مالكة لها فيما بعد، وكذا المعاملات التي تقوم بموجبها الشركة بتأجير العقارات للاستخدام المهني، أو شراؤها أو البناء نيابة عنها، عندما تسمح هذه المعاملات، بغض النظر عن مؤهلاتها، للمستأجرين بأن يصبحوا مالكين لكل أو جزء من الممتلكات المستأجرة، في موعد أقصاه انتهاء عقد الإيجار، إما عن طريق التنازل عن تنفيذ وعد بيع أحادي الجانب، أو عن طريق الاستحواذ

(1) هاني مجد دويدار، النظام القانوني للتمويل التأجيري، الطبعة 02، مكتبة الإشعاع القانونية للنشر، مصر، 1998، ص 106.

(2) هاني مجد دويدار، مرجع سابق، ص 606.

(3) سارة علائي، مليكة زغيب، معوقات قرض الإيجار في الجزائر، مجلة دراسات إقتصادية، جامعة قسنطينة 02، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، 06/30 2017، ص 42.

(4) هشام بن الشيخ، عقد الاعتماد الإيجاري للأموال غير المنقولة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 01، الجزائر، السنة الجامعية 2017/2018، ص 21.

المباشر أو غير المباشر على حقوق ملكية الأرض التي أقيم عليها المبنى (المباني) المستأجرة، أو عن طريق نقل حق ملكية المباني المقامة على الأرض العائدة للمستأجر المذكور<sup>(1)</sup>، وتم إضافة فقرة ثالثة للمادة الأولى أعلاه بموجب القانون رقم 12/86<sup>(2)</sup> الصادر بتاريخ 1986/01/06، وجاء فيها عمليات تأجير الأصول التجارية أو المؤسسات الحرفية أو أحد عناصرها غير الملموسة، مصحوبة بوعده بيع من جانب واحد بسعر متفق عليه مع مراعاة على الأقل جزئياً الأقساط المدفوعة سابقاً، باستثناء عمليات الإيجار الأولى التي قام بها صاحب المالك القديم للمحل التجاري أو الحرفي<sup>(3)</sup>.

وفي التشريعات العربية نأخذ على سبيل المثال التعريف الذي أورده المشرع المصري في القانون رقم 176 لسنة 2018 المتضمن تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم بأنه: "نشاط تمويلي يمنح بموجبه المؤجر حق حيازة واستخدام أصل مؤجر إلى مستأجر، لمدة محددة مقابل دفعات التأجير، ووفقاً لأحكام عقد التأجير التمويلي يكون للمستأجر الحق في اختيار شراء الأصل المؤجرة كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحدد في العقد"<sup>(4)</sup>.

#### ب- في التشريع الجزائري

وبما أن المشرع الوطني يعتبر الإئتمان الإيجاري العقاري بمثابة قرض عقاري، وهذا ما نصت عليه المادة 02/86 من الأمر رقم 11/03 المعدل والمتمم السالف الذكر، بنصها صراحة أن عمليات القرض الإيجاري تعتبر بمثابة عمليات قرض، ومنها عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء في نهاية العقد.

(1) Loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail, J.O du 03 juillet 1966, p 5652, Art 01 (abrogé): Les opérations de crédit-bail visées par la présente loi sont :

1° Les opérations de location de biens d'équipement ou de matériel d'outillage achetés en vue de cette location par des entreprises qui en demeurent propriétaires, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, donnent au locataire la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers.

2° Les opérations par lesquelles une entreprise donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, achetés par elle ou construits pour son compte, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, permettent aux locataires de devenir propriétaires de tout ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du bail, soit par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués, soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant audit locataire.

(2) Loi n° 86-12 du 6 janvier 1986 relative au renouvellement des baux commerciaux, au crédit-bail sur fonds de commerce et établissements artisanaux et à l'évolution de certains loyers immobiliers.

(3) Art 01 de la loi 66/455, paragraphe 03: 3° Les opérations de location de fonds de commerce, d'établissement artisanal ou de l'un de leurs éléments incorporels, assorties d'une promesse unilatérale de vente moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers, à l'exclusion de toute opération de location à l'ancien propriétaire du fonds de commerce ou de l'établissement artisanal.

(4) راجع: المادة الأولى من القانون رقم 176 لسنة 2018 المتضمن تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم، ج. ر. لجمهورية مصر العربية، العدد 32 مكرر (ج)، المؤرخة في 2018/08/13.

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الوطني في نص المادة 72 من نفس الأمر، تخطى عن عمليات الإيجار العادي للأموال المنقولة وغير المنقولة فيما يخص البنوك والمؤسسات المالية المخولة بإجراء عمليات إيجار مقرونة بحق خيار الشراء التي كان ينص عليها في المادة 116 من القانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض الملغى، حيث نظم ذلك بموجب تنظيم قانوني خاص من خلال الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد التجاري، حيث نص في مادته الأولى، الإعتماد التجاري هو عملية مالية وتجارية، يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانوناً ومعتمدة صراحة بهذه الصفة، مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاص طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص، ويجب أن تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المؤجر، أما المادة الثانية من نفس الأمر ورد فيها: "تعتبر عمليات الاعتماد التجاري عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه، أو استعمالها...".

وأضافت المادة 04 من نفس الأمر على: "يعرف الإعتماد التجاري على أساس أنه "غير منقول"، عندما يخص أصولاً عقارية مبنية أو ستبنى لتسديد الحاجات المهنية الخاصة بالمتعامل الاقتصادي".

وقد اعتبرت المادة 08 من نفس الأمر بأن الإعتماد التجاري للأصول غير منقولة عقد يمنح من خلاله طرف يدعى "المستأجر" مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة أصولاً ثابتة مهنية اشتراها أو بنيت لحسابه مع إمكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة أو جزء منها في أجل أقصاه إنقضاء مدة الإيجار.

ويلاحظ من خلال المادة الثامنة أعلاه، يكون في الإعتماد التجاري العقاري العقار محل العقد تم شراؤه أو بناؤه بغرض التأجير، أي لا يكون المؤجر مالكا للعقار قبل إبرام عقد الإعتماد التجاري، كما أنه يكون مقرونا بوعده بالبيع من جانب واحد من قبل المؤجر، وقد بينت المادة طرق انتقال الملكية لفائدة المستأجر في نهاية مدة العقد، وكذلك أن الأصل العقاري يكون لأغراض مهنية بحتة.

وتفسيراً لما تم طرحه أعلاه نشير إلى أن عملية الإعتماد التجاري العقاري ترد في المقام الأول على المباني وترد على الأرض البيضاء لغرض تشييد بناية فوقها، كذلك نميز من الناحية العملية بين فرضين؛ الأولى تتمثل في فرض تأجير عقار سبق بناؤه أي تأجير بناية قائمة، وهي عادة تكون حديثة النشأة، بينما يتمثل الفرض الثاني في تأجير عقار يراد بناؤه، وهذه الأخيرة معقدة نوعاً ما، لكون المرحلة

الأولى لا تقتصر العملية فيها على شراء البناية الموجودة مسبقا، بحيث يكون من الضروري إبرام اتفاق آخر يتعلق باكتساب قطعة الأرض التي تقام عليها البناية، بالإضافة إلى سلسلة من عقود المقاوله لإنجاز البناء<sup>(1)</sup>.

واستخلاصًا لما سبق نستطيع القول أن القرض الإيجاري العقاري هو عملية تجارية ومالية تبرم بين مانح القرض الإيجاري (مؤسسة الأيجار المالي) وطالب القرض الإيجاري (شخص عادي، المرفي العقاري، المستثمر) من خلال التوقيع على عقد يوضع من خلاله تحت تصرف الزبون أصولاً عقارية لمدة محددة<sup>(2)</sup> ومقابل دفع إيجار، وهذا النوع من القروض يقدم مزايا كبيرة، بحيث أنه غير مشروط بضمانات وهذا لبقاء يبقى ملكية الأصل الممول لشركة الإيجار، كما أنه يتم تكيف طريقة دفع المستحقات حسب الوضعية المالية للزبون، وينتهي هذا العقد إما بعودة الأصل للشركة الممولة واعتبار المستحقات بدلات إيجار أو بالتملك<sup>(3)</sup>.

### ثانيا: خصائص الائتمان الإيجاري العقاري

يعد عقد الإعتماد الإيجاري أداة قانونية لخدمة حاجة اقتصادية، على اعتبار أنه وسيلة حديثة للتمويل، منافسًا بذلك طرق التمويل الكلاسيكية، ومن أهم خصائصه<sup>(4)</sup> نذكر الآتي:

#### 1- الطبيعة المالية والهدف الاقتصادي لعقد الاعتماد الإيجاري

اعتبرت المادة الأولى الموضحة أعلاه من الأمر رقم 09/96، أن الإعتماد الإيجاري عملية تجارية ومالية، حيث أنه بالنسبة للمستأجر فإنه يضمن التمويل الكامل لمشروعه الإستثماري، والانتفاع بالأصول المؤجرة طيلة مدة العقد، مع إمكانية امتلاكها عند نهاية مدة العقد، أي أن الاستثمارات تمول نفسها بنفسها، مما يجعل وضعه المالي قوي ومستقر<sup>(5)</sup>، بالإضافة إلى الإمتيازات الضريبية والشبه الضريبية

(1) الدرارجي خدروس، النظام القانوني للإعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة منتوري بقسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2009/2008، ص 29.

(2) وحري بنا الإشارة إلى أن هذا الصنف من الإعتماد الإيجاري الذي يرد على عقارات تكون تكلفته جد عالية، ومدته طويلة تفوق الخمس عشر سنة أي (بين 15 و20 سنة).

(3) المشرع الجزائري إعتبره قرض لكونه يمثل طريقة تمويل إقتناء الأصول العقارية أو استعمالها، للمزيد من التفاصيل راجع: جمال بوشنافة شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 117.

(4) في حقيقة الأمر السمات التي ذكرت أعلاه هي سمات خاصة لعقد الإعتماد الإيجاري وهذا لا يعني أنه يتميز بهذه الصفات فقط فباعباره عقدا كبقية العقود يتمتع بالسمات العامة للعقود وهي، كونه عقد رضائي وعقد ملزم لجانبين، ومن العقود الزمنية المحددة المدة.

(5) راجع: المادة رقم 01 من الأمر رقم 09/96.

التي يمنحها القانون في إطار عملية الإعتماد الإيجاري، الأمر الذي ينعكس بالإيجاب على المستأجر الذي يتحمل تكلفة قليلة بالمقارنة مع التمويل عن طريق القروض الكلاسيكية.

أما بالنسبة للمؤجر (مؤسسة قرض أو شركة الإعتماد الإيجاري) فإن عقد الإعتماد الإيجاري هو عبارة عن عقد قرض، جوهره عملية مالية في صورة ائتمان نقدي، على أن تتوج العملية في النهاية في صورة دين مبلغ من النقود يلتزم طالب التمويل بسداد أقساطه إلى الممول وفقا لما تم الاتفاق عليه. كما يعتبر المؤجر في عقد الإعتماد الإيجاري تاجرا، كونه يخضع للقيود في السجل التجاري وله جميع خصائص التاجر، ويكتسب هذا النوع من العقود الصفة التجارية<sup>(1)</sup>.

والمادة 03 من النظام 06/96<sup>(2)</sup> الذي يحدد كفاءات تأسيس شركات الإعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها، تجعل من شروط تأسيس البنوك والمؤسسات المالية أن تتخذ شكل شركات مساهمة<sup>(3)</sup>، وبموجب المادة 03 من القانون التجاري يعد عملا تجاريا بحسب الشكل الشركات التجارية<sup>(4)</sup>، بالإضافة إلى جملة من النصوص القانونية الدالة على تجارية البنوك والمؤسسات المالية وتقوم بمقتضى وظيفتها الاعتيادية بالعمليات المصرفية، وبالتالي تجارية العقود التي تمنح بموجبها الإعتماد الإيجاري بالنتيجة يعد عقد الإعتماد الإيجاري عملا تجاريا محضاً.

وأيضا بالنسبة للطرف المؤجر المتمثل في المتعامل الإقتصادي المؤهل قانونا، صاحب المشروع الإستثماري، لأنه يتعلق بعملية تمويل بقصد تلبية احتياجات نشاطاته التجارية أو المهنية أو الحرفية، سواء تعلق الأمر بأصول منقولة تتمثل في تجهيزات أو عتاد أو أدوات، أو عندما يخص أصولا عقارية مبنية أو ستبنى لسد الحاجات المهنية الخاصة بالمتعامل الإقتصادي، أو تعلق بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، وذلك إعمالاً لأحكام المادة 02 من الأمر رقم 09/96 أعلاه التي أحالتنا للمادة الأولى من نفس الأمر<sup>(5)</sup>.

(1) راجع: المادة 02 من القانون التجاري.

(2) النظام رقم 06/96 المؤرخ في 03/05/1996، يحدد كفاءات تأسيس شركات الإعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها، ج.ر، العدد 66، المؤرخة في 03/11/1996.

(3) تنص المادة رقم 03 من نفس النظام على أنه: "لا يمكن تأسيس شركات الإعتماد الإيجاري المنصوص عليها في المادة الثانية أعلاه، إلا على شكل شركة مساهمة طبقا للشروط المحددة في التشريع المعمول به".

(4) راجع: المادة 03 من القانون التجاري.

(5) راجع: المادتين 1 و02 من الأمر رقم 09/96.

## 2- الطابع العيني لعقد الاعتماد الإيجاري

يكون الاعتماد الإيجاري في شكل أصول عينية (استثمارات مادية) لا يقوم بمنح أموال نقدية كما في القروض الكلاسيكية، أي ينص على تسليم عقارات للجهة المقترضة من طرف المؤسسة المانحة، وبالتالي فهو إئتمان عيني وليس نقدي<sup>(1)</sup>.

## 3- الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري من حيث أطرافه

تجدر الإشارة أن طرفي عقد الاعتماد الإيجاري العقاري يأخذ أحدهما وصف المستأجر، والأخر وصف المؤجر.

## أ- المؤجر كطرف في عقد الاعتماد الإيجاري

حصره المشرع في ثلاثة أشخاص قانونية تتمثل في: البنك؛ المؤسسة المالية؛ شركة الاعتماد الإيجاري<sup>(2)</sup>، التي يطلق عليها اصطلاحا مؤسسات القرض، التي تقوم بتوكيل الأصول المنقولة أو العقارية أو المحلات التجارية أو المؤسسات الحرفية ووضعها تحت تصرف المستأجر عن طريق التأجير<sup>(3)</sup>، فالمشرع من خلال هذا الحصر يبرز أهمية هذه العملية التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة لا يستطيع الأشخاص العاديين توفيرها، لذا حضر عليهم المشرع القيام بهذه العملية.

## أ- 1 البنك كطرف في عقد الاعتماد الإيجاري

بما أن عماية التمويل الإيجاري تعتبر عملية مصرفية فمن الطبيعي قيام البنك بمثل هاته العملية، والبنك عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 114 من القانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض الملغى بأن: "البنوك أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية إجراء العمليات الموصوفة في المواد من

(1) هشام بن عزة، دور القرض الإيجاري "Leasing" في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة "دراسة حالة بنك البركة الجزائري"، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص مالية دولية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة وهران، الجزائر، السنة الجامعية 2011/2012، ص 88.

(2) راجع: المادة 01 من الأمر رقم 09/96.

(3) نذكر على سبيل المثال نموذج لشركة اعتماد إيجاري في الجزائري الشركة الجزائرية السعودية "Algérien Soudia Leasing"، بحيث تعتبر من أوائل الشركات التي مارست الاعتماد الإيجاري في سنة 1990 بالشراكة مع البنك الجزائري والبنك الخارجي، راجع: في ذلك راجع خوني، سمية حساني، واقع وآفاق التمويل التجاري في الجزائر وأهميته كبديل تمويلي لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مداخلة في إطار الملتقى الدولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة حسينية بن بوعلوي بالشلف، الجزائر، يومي 17-18 أفريل 2006، ص 06.

110 إلى 113 من هذا القانون<sup>(1)</sup>، ثم في القانون رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض والمعدل والمتمم السالف الذكر والساري المفعول عرف البنك بحسب موضوع العمليات التي يقوم بها، حيث نص البنوك دون سواها محاولة للقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66-68 من نفس القانون بصفتها مهنة عادية لها<sup>(2)</sup>، وعليه يستطيع البنك ممارسة عملية التمويل الإيجاري التي اعتبرها المشرع قرض وذلك بنص المادة 68 في فقرتها الثانية بقولها: "تعتبر عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء لا سيما عمليات الاعتماد الإيجاري".

غير أنه ننوه إلى أن البنك لا يستطيع القيام بعملية الاعتماد الإيجاري إلا إذا تحصل على ترخيص من مجلس النقد والقرض<sup>(3)</sup>.

#### أ- 2 المؤسسات المالية

هذه المؤسسات تتمتع بصفة المؤجر في مفهوم التنظيم القانوني لعملية الاعتماد الإيجاري، غير أن هذه المؤسسات لا تتلقى الأموال من العموم في شكل ودائع ولا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها، وبإمكانها القيام بجميع العمليات الأخرى، وعليه تستطيع منح تمويل تأجيري من أموالها الخاصة<sup>(4)</sup>، وهي أيضا يجب أن تحصل على ترخيص من مجلس النقد والقرض لممارسة مثل هاته العملية كما سبق وأشرنا في العنصر أعلاه.

#### أ- 3 شركة الاعتماد الإيجاري:

لقد خول المشرع ممارسة نشاط الاعتماد الإيجاري من قبل شركات مختصة استحدثتها بموجب الأمر رقم 09/96 السالف الذكر، وتطبيقا لذلك أصدر مجلس النقد والقرض النظام رقم 06/96، الذي يحدد كفاءات تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري وإجراءات اعتمادها السابق ذكره، وفقا لهذا النظام يشترط في تأسيس هذه الشركة توافر جملة من الشروط المحددة قانوناً وبعض الاجراءات تمثلت في:

(1) تشير إلى أن أهم ما ورد في المواد من 110 - 113 من القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض الملغى التي أشارت إليها المادة 114 أعلاه يتمثل في: تتضمن الأعمال المصرفية تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض...؛ تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقترنة بحق خيار الشراء ولاسيما عمليات الإقراض مع الإيجار.

(2) راجع: المواد من 66-68 من الأمر رقم 11/03 المعدل والمتمم.

(3) راجع: المادة 75 من نفس الأمر.

(4) راجع: المادة 71 من نفس الأمر.



- يجب أن تتخذ شكل شركة مساهمة بصفة الزامية طبقا لنص المادة 02 من النظام رقم 06/96 التي سبق ووضحناها<sup>(1)</sup>؛
- يجب ألا يقل رأس مالها عن 100 مليون دينار جزائري، كما يجب عند تأسيس ألا يقل المبلغ المكتتب عن 50% من الأموال الخاصة<sup>(2)</sup>.
- كما تستوجب اجراءات التأسيس تقديم طلب إلى مجلس النقد والقرض، مرفق بملف يتحدد مضمونه بموجب تعليمة من البنك الوطني الجزائري، بالإضافة إلى بعض الاستثمارات التي تسحب من المصالح المختصة في بنك الجزائر<sup>(3)</sup>، ثم في مرحلة لاحقة يقوم مجلس النقد والقرض بدراسة مدى مطابقة الملف للشروط القانونية ليقرر إما قبول الملف وإما رفضه، ففي حالة القبول يبلغ مقرر الإعتماد للمتعهد في أجل أقصاه شهران 02 من تقديم كل العناصر والمعلومات المكونة للملف<sup>(4)</sup> المشار إليه أعلاه<sup>(5)</sup>.
- كما يحق للمجلس رفض هذا الطلب في حال عدم توافر الشروط المحددة قانونا، غير أن المشرع أجاز في حالة الرفض تقديم طعن لتمكين<sup>(6)</sup> صاحب الطلب من الإطلاع على أسباب الرفض تحقيقا للشفافية وتشجيع الإستثمار خاصة في مجال القروض العقارية.
- ويجب أن تتوافر في المسيرين الشروط الواردة في نص المادتين 90 و 91 من الأمر 11/03 المعدل والمتمم السابق ذكره، وكذا الشروط الي جاء بها النظام رقم 05/92 المتعلق بالشروط التي يجب أن تتوفر

(1) على عكس المشرع الجزائري نجد المشرع الفرنسي لم يشترط شكلاً قانونياً معيناً لشركة التأجير التمويلي، ما عدا فيما يتعلق بشركات الاعتماد التجاري العقاري الصناعي التي اشترط أن تتخذ شكل شركة مساهمة أو شركة ذات مسؤولية محدودة، للمزيد من التفاصيل راجع: إلهام بكوش، طرفا عقد الاعتماد التجاري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري بقسنطينة، الجزائر، المجلد 28، العدد 04، 2017/12/31، ص 185.

(2) راجع: المادة 06 من النظام رقم 06/96.

(3) راجع: المادة 05 من نفس النظام.

(4) راجع: المادة 09 من نفس النظام.

(5) في حقيقة الأمر المشرع في هذه المسألة لم ينص على الحالة التي يتجاوز فيها المجلس المدة المحددة بشهرين دون الرد على المتعهد التي تطرح تساؤل حول ما إذا يمكن إعتبار هذا السكوت قبولا، غير أننا بالرجوع للمادة 10 من نفس النظام نجد أنها تشترط نشر مقرر الإعتماد في ج.ر للجمهورية الجزائرية وفقا لشروط واحكام قانون النقد والقرض المعمول بها، للمزيد من التفاصيل راجع: هشام بن الشيخ، الإعتماد التجاري للعقارات، مرجع سابق، ص 37.

(6) راجع: المادة 10 من النظام رقم 06/96.

في مؤسسي البنوك والمؤسسات المالية ومسيرها وممثليها، خاصة تلك المتعلقة بتولي شخصان أو أكثر تحمل أعباء التسيير<sup>(1)</sup>.

### ب- المستأجر كطرف في عقد الاعتماد الإيجاري

المستأجر فهو المتعامل الإقتصادي صاحب المشروع الإستثماري<sup>(2)</sup>، الذي ينتفع بالأصول المؤجرة سواء أكان جزائري أو أجنبي، وسواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ويكون خاضعا للقانون العام أو الخاص وهذا حسب الفقرة 02 من المادة الأولى من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري. لكن التساؤل المطروح حول امكانية إعتبار المنتج بائع الأموال محل عقد الإعتماد الإيجاري<sup>(3)</sup> للمؤجر طرف ثالث في عقد الإعتماد الإيجاري العقاري، فبالرجوع لأحكام الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري نجد أن المشرع لم ينص عليه كطرف في هذا العقد.

وعليه المنتج ليس طرفا في عقد الليزينغ بل طرفا في عقد البيع الذي يتم بينه وبين شركة التأجير التمويلي، ومع ذلك يمكن للمستفيد وبتفويض من المؤجر بتوكيل المستفيد في الرجوع على المورد بالضمان، وهو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي وقع عليه الاختيار لتوريد المأجور، هو قد يكون بائعا أو مقاول أو مالكا للمأجور أو موزع<sup>(4)</sup>، وهو ما تبناه الفقه الفرنسي الذي استند في ذلك على القرار الصادر عن الغرفة التجارية لمحكمة استئناف فرساي الصادر بتاريخ 1997/05/6، الذي أكد في مضمونه على استقلالية عقد الإعتماد الإيجاري الذي يجمع المؤجر بالمستأجر عن عقد البيع الذي يربط المنتج بمؤسسة القرض<sup>(5)</sup>.

(1) النظام رقم 05/92 المؤرخ في 1992/03/22، المتعلق بالشروط التي يجب أن تتوفر في مؤسسي البنوك والمؤسسات المالية ومسيرها وممثليها، ج.ر، العدد 08، المؤرخة في 1993/02/07.

(2) محمد علي محمد أحمد البناء، القرض المصرفي "دراسة تاريخية مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي"، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، لبنان، 2006، ص 590.

(3) الأمين غفاري وآخرون، الأثر الإقتصادي لعقد الإعتماد الإيجاري في تمويل المشاريع الإستثمارية، مجلة البديل الإقتصادي، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، المجلد 05، العدد 01، 15/06/2018، ص 59-60.

(4) أسماء مرابط، محمد دمانة، النظام القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري وتأثيره على الضمان وتمويل المشاريع الاقتصادية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد 10، العدد 02، 28/09/2019، ص 901.

(5) صلاح الدين حسني، شروط تكوين عقد الإعتماد الإيجاري "دراسة مقارنة"، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص قانون الأعمال مالية دولية، كلية الحقوق، جامعة وهران، الجزائر، السنة الجامعية 2011/2012، ص 18.

## الفرع الثاني

## تطبيقات عمليات الإعتدال الإيجاري العقاري

للتعرف على عمليات الإئتمان الإيجاري العملية لا بد من تسليط الضوء على مجال إعمالها في القروض العقارية، وكذا كيفية انعقاده، كل ذلك يتم توضيحه في التالي بالشئ من التفصيل.

## أولاً: مجال إعمال الإعتدال الإيجاري في القرض العقاري

محل عقد الإعتدال الإيجاري ورد النص عليه في المادة الأولى من الأمر بأنه يرد على أصول منقولة أو غير منقولة ذات الإستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية، هذا النص استعمل فيه المشرع عبارة "أصول غير منقولة" وهي باللغة الفرنسية "Bien Immobilières" وتعني الأموال العقارية، ونشير أن المشرع التونسي خالف المشرع الجزائري واستعمل عبارة "العقارات" وأزال اللبس حول موضوع محل هذا العقد، لأن الأصول العقارية يمكن أن ترد على الحقوق العينية، زيادة عن وروده على الأرض والمباني، وهذا ما يستفاد من عمومية العبارة المستخدمة لدى بعض التشريعات بشأن التأجير التمويلي العقاري<sup>(1)</sup>.

## 1- الأصول العقارية المنجزة (المبنية)

وفيها يتم تأجير عقار تم بنائه مسبقاً، وهي لا تختلف عن حالة الإعتدال الإيجاري للأصول المنقولة، إذ يقوم الطرف المؤجر بشراء العقار الذي يختاره المتعامل الإقتصادي يلاءم مشروعه الإستثماري، ويؤجره له لمدة غير قابلة للإلغاء مقابل أقساط بدل إيجار متفق عليها في العقد، ثم انتهاء فتره الإيجار<sup>(2)</sup>، ويكون للمستأجر خيار الشراء كما أشرنا سابقاً، أو رد العين المؤجرة أو طلب تجديد مدة الإيجار.

## 2- الأصول العقارية المراد بناؤها

يطلب المتعامل الإقتصادي (المستأجر) من شركة الإعتدال الإيجاري تمويل عملية بناء عقار يلاءم طبيعة نشاطه الاستثماري، وهذه هي الصورة السائدة في الواقع العملي لأنه من غير الممكن أن يجد المستفيد عقاراً مبنياً يلي احتياجاته ويكون متفقاً مع طبيعة احتياجاته، وبالتالي يحتاج إلى تمويل بناء

(1) علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوه، عقد الإعتدال الإيجاري للأصول غير المنقولة، المجلة النقدية للعلوم السياسية، جامعة ميلود معمر بن بيزي وزو، الجزائر، المجلد 16، العدد 02، 2021/06/30، ص 186.

(2) أحمد مشنّف، القرض الإيجاري العقاري في التشريع الجزائري، مجلة القانون، المركز الجامعي بعليزان، الجزائر، المجلد 03، العدد 01، 2014/12/10، ص 240.

عقار، وبالتالي تأخذ هذه الحالة صورتين؛ الأولى عندما يكون العقار غير مملوك للمستأجر فيباشر هذا الأخير عملية البحث عن المكان المناسب للبناء ويقع اختياره على قطعة أرضية تتناسب ومتطلباته كما اشترنا في الحالة أعلاه، ويتفاوض مع مالكيها ويحظى بالقبول المبدئي، يلجأ إلى المؤجر شركة الإعتماد الإيجاري من أجل تمويل عملية البناء، فإذا وافق المؤجر على تمويل البناء المقام على أرض الغير فإما أن يقوم المؤجر بشراء هذه الأرض التي تقام فيها بناية ممولة من المؤجر، وإما أن المؤجر يقوم باستئجار هذه الأرض لإقامة بناية ينتفع بها المستأجر ممولة من طرفه<sup>(1)</sup>.

غير أنه في حال ما إذا تم تأجير قطعة أرضية وتم تمويل المستأجر للقيام بالبناء فعند نهاية مدة الإيجار المساوية لمدة الإعتماد الإيجاري ويريد المستأجر شراء هذه البناية المقامة في أرض الغير، فإن مالك الأرض مؤجراً قد يرغب باكتساب هذه البناية وفقاً لأحكام الالتصاق<sup>(2)</sup>، وعليه فإن الطريق الأنسب للمؤجر هو شراء الأرض المقام فوقها البناية التي يستعملها المستأجر.

أما الصورة الثانية؛ فهي البناء على أرض ملك للمستأجر وهذه الحالة المشروح الجزائري لم يحدد كيفية القيام بها، بل نص على الصيغ التي بموجبها يمتلك المستأجر البناية موضوع عقد الإعتماد الإيجاري في المادة الثامنة من الأمر 09/96، والتي ورد فيها أن عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة يعتبر عقداً يمنح من خلاله طرف يدعى المؤجر وعلى شكل تأجير لصالح طرف آخر يدعى المستأجر مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة، أصولاً ثابتة مهنية اشتراها أو بنيت لحسابه مع امكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة أو جزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار، ويتم ذلك في صيغة من الصيغ المذكورة أدناه:

- عن طريق التنازل تنفيذاً للوعد بالبيع من جانب واحد؛
- عن طريق الاكتساب المباشر أو غير مباشر لملكية الأرض التي شيدت عليها البنايات المؤجرة؛
- عن طريق التحويل قانوناً ملكية الأصل العقاري التي تم تشييدها على الأرض والتي هي ملك للمستأجر<sup>(3)</sup>.

(1) علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوه، مرجع سابق، ص 193.

(2) تشير إلى أن الالتصاق وسيلة من الوسائل إكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، يتم ذلك بمجرد تلاحم شيئين مملوكين للمالكين مختلفين وتعذر الفصل بينهما، و يتم ذلك بفعل الطبيعة، أو صناعي بفعل الانسان، راجع: المواد من 778-791 من القانون المدني.

(3) راجع: المادة 08 من الأمر رقم 09/96.

غير أنه بالرجوع لنص المادة 782 من القانون المدني على ما يلي: "كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له، غير أنه يجوز أن تقام البينة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته، كما يجوز أن تقام البينة على أن صاحب الأرض قد خول أجنبيا ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت و في تملكها".

ثانيا: كيفية إنعقاد الإعتماد الإيجاري العقاري

نتطرق لخطوات هذه العملية ومن ثم كيفية إنعقاد العقد الخاص بها في الآتي بيانه:

### 1- الخطوات العملية لتطبيق الائتمان الإيجاري العقاري

هذه الخطوات تمثلت في ثلاثة مراحل أساسية وهي:

#### أ- دراسة عملية التمويل الإيجاري العقاري

بعدما يستقر خيار المستأجر على العقار المراد تمويله يتقدم بطلب لإحدى شركات الاعتماد الإيجاري طالبا منها تأجير الأصل العقاري المطلوب، ولما كان هذا الطلب بمثابة إيجاب من صاحب المشروع فيجب أن يتضمن المعلومات الكافية عن المشروع والمستأجر، وعليه أن يرفق بملف يتضمن البيانات اللازمة عن المستأجر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وعن نشاطه وكذا دراسة مفصلة للمشروع تتعلق برأسماله ومستقبله المالي والأرباح المحتملة بعد حيازته للعقار المطلوب كما يجب أن يتحدد في الطلب المعلومات عن طريقة استعمال العقار، بالإضافة إلى المدة التي يرغب خلالها تأجير هذا الأصل<sup>(1)</sup>.

وبعد أن تتلقى شركة الإعتماد الإيجاري هذا الطلب تقوم بدراسته على ضوء البيانات والمعلومات الواردة فيه والتي تؤكد لها المستندات الملحقة به، للتأكد من قدرة المشروع على الوفاء بالالتزامات المالية الناشئة عن عملية الاعتماد الإيجاري والأرباح المتوقعة ومدى إمكانية استرداده لإجمال ما قدمه بالإضافة إلى الأرباح و الفائدة بالإضافة إلى الأخذ بعين الاعتبار عامل الائتمان المشترط توافره في المستأجر باعتبار هذه الشركة ممولة وتقوم بعمليات ائتمان<sup>(2)</sup>، فإذا تأكدت الجهة التمويل الإيجاري من خلال الدراسة التي قامت بها من أن القيام بالاعتماد الإيجاري في هذه الحالة خطر عليها وأن احتمالات الحصول على الفوائد المالية المقررة غير مضمونة فإن لها الحق رفض هذا الطلب، وعليه يرفض الطلب

(1) ليلي بعثاش، عقد الإعتماد الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، الجزائر، المجلد 21، العدد 01، 03/30/2010، ص 222.

(2) المرجع نفسه، ص 222.

الموجه إليها من قبل المستأجر، أما إذا كانت الدراسة إيجابية يتم إخطار صاحب الطلب بذلك ويبرم العقد بينهما<sup>(1)</sup>.

### ب- تنفيذ الإئتمان الإيجاري العقاري

يتم تنفيذ التأجير التمويلي عبر ثلاث مراحل تتمثل في:

#### ب- 1 شراء العقار

في البداية لا بد أن نشير إلى أن المؤجر (المقرض) لا يملك الأصول العقارية محل عقد الإئتمان الإيجاري، ويجري الشراء ليس بهدف الشراء فقط و لكن شراء الأصل من أجل تأجيره فيما بعد وهذا يتدخل ثلاثة أشخاص، حيث تشتري مؤسسة القرض الإيجاري الأصل من المورد لتؤجره إلى المستأجر، كما يمكن أن يقوم المستأجر باختيار المورد والتفاوض معه حول السعر والمواصفات الخاصة بالعقار محل التمويل، وهذا الأخير يعد بدور فاتورة شكلية أولية يقدمها المستأجر إلى جهاز للتمويل<sup>(2)</sup>.

#### ب- 2 تأجير العقار

عند إتمام عملية شراء الأصول العقارية بهدف التأجير، تقوم مؤسسة القرض أو شركة التأجير بإبرام عقد الإئتمان الإيجاري مع المستأجر، وينص عقد الإئتمان الإيجاري من أوله على بند يقضي بتأجير الأصل المستعمل، وتطبيقاً للأحكام المرتبطة بالقرض الإيجاري يسلم المؤجر للمستأجر العقار المراد تأجيره، فيمكنه من حيازته بسهولة خلال مدة التأجير، وبمجرد الاستلام يبدأ سريان عقد الإيجار<sup>(3)</sup>.

#### ب- 3 انقضاء عملية القرض الإيجاري العقاري

وتدعى بمرحلة الخيار بحيث في نهاية مدة التأجير المقدرة في العقد يجد المستأجر نفسه أمام ثلاث خيارات: خيار الشراء<sup>(4)</sup> المنصوص عليه في العقد مقابل دفع القيمة المتبقية المالية للمؤجر وتمثل عادة 1% إلى 6% من سعر الشراء، و بالتالي اكتساب الأصل والتمتع بالملكية التامة؛ طلب تجديد العقد والتفاوض مع المؤجر لتسديد أقساط أقل من الأقساط المدفوعة سابقا بالنظر إلى القيمة المتبقية للأصل؛

(1) راجع: المواد 11-15 من الأمر رقم 09/96.

(2) الدرارجي خدروس، الاعتماد الإيجاري العقاري "دراسة قانونية"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بيسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2017/2018، ص 208.

(3) سمير محمد عبد العزيز، التأجير التمويلي ومداخله "المالية- المحاسبية- الاقتصادية- التشريعية- التطبيقية"، الطبعة الأولى، مكتبة الإشعاع الفنية، مصر، 2001، ص 150.

(4) راجع: المادة 04/10 من الأمر رقم 09/96.

إعادة الأصل إلى المؤجر الذي بدوره يبحث عن مستأجر آخر أو يبيع الأصل في سوق التجهيزات المستعملة أو حتى إعادته إلى المورد بعد موافقة هذا الأخير<sup>(1)</sup>.

## 2- شروط تكوين عقد الإعتدال الإيجاري العقاري

الإعتدال الإيجاري كغيره من العقود لا بد من توافر الشروط الموضوعية العامة لانعقاده من رضا ومحل وسبب طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني المتعارف عليها، لذا سنتطرق في هذه الجزئية إلى الشروط الشكلية فقط، المتمثلة في إفراغ العقد في محرر مكتوب، يخضع لإجراءات خاصة كالسجّل، لتمكين الغير من الإطلاع عليه، نوضح ذلك بشيء من التفصيل في الآتي بيانه:

### أ- شرط الكتابة في عقد الإعتدال الإيجاري

عقد الإعتدال الإيجاري العقاري غير المكتوب، لا يمكن تصور وجود قانوني له، وبالتالي لا يمكن لهذا العقد ان يحدث أثره على المستوى العملي الإقتصادي تحقيقاً للغرض الذي وجد من أجله<sup>(2)</sup>. غير أننا بمراجعة الأمر رقم 09/96 لم نجد ما يدل على وجوب إفراغ هذا العقد في شكل رسمي أو عرفي، وعلى الرغم من ذلك لا بد من إفراغه في شكل رسمي وذلك لوجود عدة مبررات تفرض علينا ضرورة هذه الكتابة كشكلية لازمة لإثبات عقد الإئتمان الإيجاري العقاري، لأنه بالرجوع للقواعد العامة في القانون المدني نجد نص المادة 793 المشار إليها سابقاً تفرض كلما تعلق الأمر بعقار وجب الكتابة لإثبات العمليات الواقعة عليه سواء بيع أو إيجار أو ترتيب حق عيني عقاري عليه، وأيضاً المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بقولها: "كل عقد موضوع شهر عقاري يجب أن يكون مفرغاً في الشكل الرسمي"<sup>(3)</sup>، التي سبق ووضحناها في الباب الأول من هذه الدراسة.

وعليه فالكتابة في هذا العقد هي وسيلة للإثبات، وخاصة أن هذا العقد في حقيقة الأمر من الناحية العملية يثير العديد من الإشكالات نظراً لكثرة الشروط التي يتضمنها بالنسبة للطرفين، لذا تدوينه يعتبر سبيلاً لتفادي النزاعات بين طرفيه مستقبلاً.

(1) معراج هوراي، حاج سعيد عمر، التمويل التاجيري "المفاهيم والأسس"، الطبعة الأولى، كنوز المعرفة للنشر، الأردن، 2013، ص 67.

(2) صخر أحمد الخضانة، عقد التأجير التمويلي "دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الأردن، 2005، ص 101.

(3) راجع: ص ص 12-13، من هذه الأطروحة.

وما نشير إليه أن هذا العقد دائما ما يحرر وفقا لنموذج خاص معد من طرف المؤسسة القائمة بالتمويل، يتضمن جميع البيانات الكافية لإثباته تتعلق بطرفيه؛ تاريخ التحرير؛ بيان الأصل العقاري المؤجر؛ القيمة الإيجارية المفروضة على المستأجر وكيفية الدفع؛ طرق استعمال الأصل المؤجر. أي يحدد هذا العقد إلتزامات وحقوق أطرافه المتبادلة خلال فترة سريان العقد الجزاءات المقررة لمخالفتها، وهذا طبقاً لما ورد في الأحكام القانونية الواردة في الأمر 09/96 التي سنتطرق لها في عنصر لاحق بشيء من التفصيل.

### ب- شرط الإشهار في السجل العقاري

عملية الإعتماد الإيجاري العقاري تخضع لعملية الإشهار بالمحافظة العقارية، وهذا تطبقا لنص المادة 06 من الأمر 09/96<sup>(1)</sup>، والتي صدر تطبيقا لأحكامها المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ في 2006/02/20<sup>(2)</sup>، المحدد لكيفيات إشهار عملية الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، حيث نصت المادة الثانية منه على أنه يجب أن يبين عقد اكتساب العقار موضوع عملية الإعتماد الإيجاري المعد وفقاً لأحكام المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق بيانه المعدل والمتمم<sup>(3)</sup> والخاضع للإشهار في الحفظ العقاري في باب خاص عنوانه "تحديد المستفيد من القرض وشروط إنجاز عملية الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة"، العناصر الجوهرية الواردة في الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، زيادة على تلك المحددة في المادة 08<sup>(4)</sup> من الأمر رقم 09/96 أعلاه:

– تعيين الموثق محرر عقد الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة ورقم

– تاريخ عقد الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة

(1) تنص المادة 06 من الأمر رقم 09/96 على: "تخضع عملية الإعتماد الإيجاري إلى إشهار، تحدد كلياته عن طريق التنظيم"، ولقد استغرق المشرع أكثر من عشر سنوات من ذلك التاريخ، حتى أصدر المرسوم التنفيذي المنظم لهذه العملية".

(2) الأمر رقم 91/06 المؤرخ في 2006/02/20، يحدد كيفيات إشهار عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، ج.ر، العدد 10، المؤرخة في 2006/02/26.

(3) البيانات الواردة في أحكام المرسوم رقم 63/76 السابق بيانه، هي شروط منها ما هو متعلق بتحديد طرفي التصرف تحديدا كاملا نافيا للجهالة، ومنها ما هو متعلق بتعيين العقارات موضوع التصرف، من حيث بيان موقعها؛ مساحتها وحدودها، لاسيما ما تضمنته أحكام المواد 62 وما يليها من هذا المرسوم.

(4) البيانات المحددة في المادة 8 من الأمر رقم 09/96 تتعلق: بالمؤجر؛ المستأجر؛ أفساط الإيجار؛ مدة الإيجار؛ الأصول الثابتة المهنية المشتراة أو المبنية لحساب المؤجر؛ إمكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة أو جزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار؛ وصيغ اكتساب الأصول المؤجرة؛ تعيين الموثق محرر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير؛ تاريخ عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة؛ تعريف المستفيد من القرض؛ مدة عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة؛ المعدل الإجمالي للمبالغ الواجب تسديدها بعنوان الإيجار؛ النص على إمكانية خيار الشراء لصالح المستفيد من القرض عند الاقتضاء؛ التاريخ الأقصى المحدد لتبليغ خيار الشراء عند الإقتضاء.



- المعدل الإجمالي للمبالغ الواجب تسديدها بعنوان الإيجار؛
  - النص على إمكانية خيار الشراء لصالح المستفيد من القرض عند الإقتضاء؛
  - التاريخ الأقصى المحدد لتبليغ خيار الشراء عند الإقتضاء.
- وأضافت المادة 03 من ذات المرسوم يتعين على المؤجر أن يقوم بنشر كل عقد إعتقاد إيجاري للأصول غير المنقولة المذكورة في المادة 02 التي تطرقنا لها آنفاً، لدى الحفظ العقاري التابع له العقار المعني بعملية الإعتقاد الإيجاري، ويجب أن يجري إشهار كل عملية إعتقاد إيجاري للأصول غير المنقولة لدى الحفظ العقاري في الآجال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.
- وما تم ملاحظته من خلال ما تقدم أن الشروط الخاصة بالكتابة والإشهار الواردة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ في 20/02/2006، تجمع بين الأحكام العامة في القانون المدني وكذا لأحكام المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وكذا أحكام القانون رقم 02/06 المنظم لمهنة الموثق<sup>(1)</sup>.
- وأكدت المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي على وجوب إتباع الإجراءات نفسها عند إدخال أي تعديل على البيانات المذكورة آنفاً، لذلك فإن أي تنازل من أحد طرفي العقد أو إحالة حقوقه إلى الغير إذا كان ذلك جائزاً وجب إشهاره بنفس الكيفية التي تم بها العقد الأول<sup>(2)</sup>.
- وبالرجوع للمادة 05 من المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 91/06 نصت على أنه تزول آثار نشر الإعتقاد الإيجاري للأصول غير المنقولة:
- موجب حكم أو قرار حاز قوة الشيء المقضي فيه؛
  - بانقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذاً للوعد بالبيع من جانب واحد؛
  - في الحالات المذكورة في المادة 45 من الأمر رقم 09/96، وهذه الأخيرة تتعلق بحالة استعمال المستأجر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه وعندها يتعين على المتعاقدين الإثبات بعقد ناقل للملكية يجرر لدى الموثق والقيام بالإجراءات القانونية المتعلقة بالبيع والإشهار.

(1) القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر، العدد 14، المؤرخة في 08/03/2006.

(2) الدراري خدروس، الاعتماد الإيجاري العقاري "دراسة قانونية"، مرجع سابق، ص 301.

## المبحث الثاني

## خصوصية ضمان القرض العقاري بموجب الإئتمان الإيجاري

إن المتفحص للأحكام القانونية المنظمة للإئتمان الإيجاري يجدها تخرج عن القواعد العامة الواردة في القانون المدني خاصة فيما يتعلق بالضمان، حيث أن مؤسسة الإعتماد الإيجاري التي تطبق في تعاملها مع المقترض أحكام الأمر رقم 09/96 نجدها تتمتع بحرية واسعة في مجال تحديد الشروط والالتزامات مع المقترض، وهذا في حقيقة الأمر ما هو إلا طابع مكمل لضمان محقق من خلال شرط الاحتفاظ بالملكية، وهذه الخصوصية ناتجة كونه عقدا مركبا ذو طبيعة خاصة جعلته يمتاز بخصائص تجعله مختلف عن بقية العقود التقليدية كما سبق ووضحنا، لذا سنتناول من خلال هذا البحث خصوصية ضمان القرض العقاري بموجب الإئتمان الإيجاري، خلال مطلبين، نتناول في المطلب الأول خصوصية الضمان من حيث الإمتيازات الممنوحة للمؤجر، أما في المطلب الثاني مدى فاعلية الإحتفاظ بالملكية كضمان بواسطة الإئتمان الإيجاري العقاري.

## المطلب الأول

## خصوصية الضمان من حيث الإمتيازات الممنوحة للمؤجر

تكمن خصوصية الضمان من حيث الإمتيازات الممنوحة للمؤجر من خلا إعفاؤه من بعض الالتزامات وكذا منحه بعض الإمتيازات، تمثلت أساسا في حقوق الامتياز العامة والامتيازات الجبائية، التي سنحاول من خلالها استنتاج الضمان المحقق، نعرض ذلك تباعا في هذا المطلب.

## الفرع الأول

## حقوق الامتياز العامة والامتيازات الجبائية

نتناول من خلال هذا الفرع حقوق الامتياز العامة الممنوحة للمؤجر سواء تلك المنصوص عليها في القواعد العامة أو التي خصه بها المشرع في الأمر رقم 09/96، وكذا الامتيازات الجبائية التي يستفيد منها والتي نضمها المشرع في قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، والتي تم تعديلها في قوانين المالية المتعاقبة، نوضح ذلك في التالي بيانه بشيء من التفصيل.

أولاً: حقوق الإمتياز العامة

حق الامتياز العام عرفته المادة 982 من القانون المدني والتي نصها: "الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون لدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني"، وأضافت المادة 984 من القانون المدني: "ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار...". ورغبة من المشرع في حماية المؤجر سواء أكان بنك أو مؤسسة مالية أو شركة اعتماد إيجاري، لم يكتف المشرع بالضمانات التقليدية التي كرستها القواعد العامة، والتي مفادها أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه<sup>(1)</sup>، وأيضا الضمانات الواردة في نص المادة 17 من الأمر 09/96، والتي نصت على: "يمكن أن ينص عقد الإعتماد الإيجاري باختيار من الأطراف المتعاقدة على الشروط المتعلقة بما يأتي:

- التزام المستأجر بمنح المؤجر ضمانات أو تأمينات عينية أو فردية،
  - إعفاء المؤجر من المسؤولية المدنية من تجاه المستأجر أو إتجاه طرف آخر في كل المرات التي لا يحدد فيها القانون هذه المسؤولية، على أساس أنها من النظام العام، ويترتب عنها بطلان الشرط التعاقدي الخاص بها،
  - اعفاء المؤجر من الإلتزامات الملقاة على عاتق صاحب ملكية الأجر المؤجر، وبصفة عامة يعد مقبولا قانونا كل بند يجعل من المستأجر يتكفل بوضع الأصل المؤجر ويتحمل النفقات والمخاطر كذلك الإلتزام بصيانة هذا الأصل وإصلاحه والالتزام باكتتاب تأمين".
- كما لم يكتفي بالضمانات في المادة 17 أعلاه، بل أقر له في نفس الأمر من خلال المادة 22 في حال عدم قدرة المستأجر على الوفاء وتم اثبات ذلك قانونا من خلال عدم دفع قسط واحد من الإيجار أو في حالة حل بالتراضي أو قضائي أو تسوية قضائية أو إفلاس المستأجر، لا يخضع الأصل المؤجر لأية متابعة من دائي المستأجر العاديين أو الممتازين مهما كان وضعهم القانوني وصفتهم، سواء أخذوا بعين الإعتبار بصفة فردية أو على شكل كتلة في إطار إجراء قضائي جماعي.
- أما المادة 23 من ذات الأمر أكدت على أنه بالإضافة إلى الضمانات التعاقدية المتحصل عليها عند اللزوم يتمتع المؤجر من أجل تحصيل مستحقاته الناشئة عن عقد اعتماد إيجاري لأصل وملحقات، بحق إمتياز عام على كل الأصول المنقولة وغير المنقولة (العقارية) التي هي للمستأجر ومستحقاته والأموال

(1) تنص المادة 01/188 من القانون المدني على أن: "أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه".

الموجودة بحسابه، وهذه المادة بصفة مباشرة أحالتنا للمادتين 990<sup>(1)</sup> و 991<sup>(2)</sup> من القانون المدني، غير أنه إذا كان المستأجر يتمتع بالامتيازات التي تتعلق بالأجراء، وذلك بالنسبة للحصة غير القابلة للحجز من الرواتب، فإنه وبمجرد ممارسة امتيازه يدفع للمؤجر مستحقاته قبل أي دائن آخر في إطار أي إجراء قضائي مع الغير أو أي إجراء قضائي جماعي يرمي إلى تصفية أموال المستأجر.

كما له الحق في المحافظة على مستحقاته على المستأجر، أن يتخذ جميع إجراءات الحجز التحفظي على منقولات المستأجر وعقاراته حسب الأشكال الأخرى المنصوص عليها في القانون<sup>(3)</sup>.

ونشير في الأخير أن المشرع بسن هذه الإمتيازات الواردة في الأمر رقم 09/96 التي وضحتها أعلاه لم يأت أحكام جديدة لأن كل تلك الإمتيازات واردة في القواعد العامة الواردة في القانون المدني وكذا قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعليه نفهم من تأكيد المشرع على هذه الإمتيازات التي سنها في هذا الأمر التأكيد على أهميتها والحفاظ على حقوق مؤسسات التمويل الإيجاري ومصالحها من عبث المستأجرين أو المستثمرين الوهميين.

### ثانيا: المزايا الجبائية

تتمتع مؤسسات الإئتمان الإيجاري بالمزايا الجبائية التالية:

#### 1- في مجال الضريبة على الدخل الإجمالي أو الضريبة على أرباح الشركات

لا تدخل فوائض القيمة الناتجة عن التنازل عن عنصر من عناصر الأصول من طرف المقرض المستأجر للمقرض المؤجر في إطار عقد القرض الإيجاري من نوع ليزباك "lease-back" ضمن الأرباح الخاضعة للضريبة<sup>(4)</sup>، ولا تدخل فوائض القيمة الناتجة عن إعادة التنازل عن عنصر من عناصر الأصول من طرف المقرض المؤجر للمقرض المستأجر بعنوان نقل الملكية لهذا الأخير ضمن الأرباح الخاضعة

(1) تنص المادة 990 من القانون المدني على: "المصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها، لها امتياز على ثمن الأموال. وتستوفي هذه المصاريف قبل أي حق آخر ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الذي أنفقت المصاريف في مصلحتهم، وتتقدم

المصاريف التي أنفقت في بيع الأموال على تلك التي أنفقت في إجراءات التوزيع".

(2) تنص المادة 991 من نفس القانون على: "المبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان، لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن.

وتستوفي هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز في أي يد كانت وقبل أي حق آخر، ولو كان ممتازا أو مضمون برهن رسمي، ما عدا المصاريف القضائية".

(3) راجع: نص المادة 25 من الأمر رقم 09/96.

(4) راجع: المادة 04 من القانون رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/30، المعدلة لأحكام المادة 77 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج.ر، العدد 82، المؤرخة في 2007/12/31.

للضريبة<sup>(1)</sup>، ويتم تطبيق تخفيض يقدر بـ 60% على المبالغ المدفوعة بعنوان الايجارات بموجب عقد الاعتماد الايجاري الدولي، لأشخاص غير مقيمين بالجزائر، بحيث يحسب الاهتلاك في إطار عقد القرض الايجاري على أساس مرحلة تساوي مدة عقد القرض الايجاري<sup>(2)</sup>.

## 2- في مجال الرسم على القيمة المضافة

– الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة لعمليات الاقتناء التي قامت بها البنوك والمؤسسات المالية في إطار عمليات قرض الإيجار طبقا لنص المادة 17 من قانون المالية لسنة 2008، المعدلة لأحكام المادة 09 من قانون الرسم على رقم الأعمال.

– لا تجرى أية تسوية فيما يخص عمليات التنازل على الأملاك من طرف شركات القرض الإيجاري في حالة رفع حق الاختيار بالموافقة على الشراء لأجل من طرف المستأجر الدائن<sup>(3)</sup>.

## 3- في مجال الرسم على النشاط المهني

لا يدخل ضمن رقم الأعمال المعتمد كقاعدة للرسم على النشاط المهني الجزء المتعلق بتسديد القرض في إطار عقود القرض الايجاري المالي في مجال حقوق التسجيل :

– تعفى من حقوق التسجيل عمليات نقل ملكية التجهيزات أو العقارات المهنية التي أعاد المقرض المؤجر التنازل عنها لصالح المقرض المستأجر عند استعمال هذا الأخير حق الخيار بعنوان إعادة التنازل عن طريق قرض الإيجار لفائدة المستفيد منها عند رفع خيار الشراء من طرف هذا الأخير بموجب عملية إعادة التنازل؛

– تستفيد الاقتناءات العقارية المحققة في إطار الإستثمار المعني التي ينجزها المقرضون الإيجارين في إطار عقد البيع الايجاري المالي المبرم مع المقاول المستفيد من الامتيازات المنصوص عليها في الأمر المتعلق بتطوير الاستثمار من الإعفاء من حقوق نقل الملكية بمقابل<sup>(4)</sup>.

## 4- في مجال رسم الإشهار العقاري

تعفى من رسم الإشهار العقاري العقود المتعلقة باقتناء العقارات المنجزة من قبل البنوك والمؤسسات المالية الخاضعة لأحكام الأمر رقم 03/11 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم السابق بيانه، في إطار

(1) راجع: المادة 10 من الأمر رقم 09/96.

(2) راجع: المادة 11 من القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج.ر، العدد 80، المؤرخة في 2000/12/24.

(3) راجع: المادة 30 من القانون 16/05 المؤرخ في 2005/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج.ر، العدد 85، المؤرخة في 2005/12/31.

(4) راجع: المواد من 66-68 من القانون رقم 16/11 المؤرخ في 2011/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2012، ج.ر، العدد 72، المؤرخة في

2011/12/29.

الإيجاري العقاري، أو أي قرض عقاري مشابه له وموجه لتمويل الاستثمارات المنجزة من قبل المتعاملين الإقتصاديين، للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الفلاحي أو لممارسة مهنة حرة.

حيث نصت المادة 83 من قانون المالية لسنة 2022، المعدلة لأحكام المادة 353 الفقرة 05 من قانون التسجيل: "تعفى من رسم الإشهار العقاري: ... العقود المتعلقة باقتناء العقارات من قبل البنوك والمؤسسات المالية التي يسيرها الأمر رقم 11/03، المؤرخ في 26 غشت 2003 والمتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم، في إطار أيجار عقاري أو عقد إجارة منتهية بالتملك أو عقد التمويل بصيغة المراجعة أو أي قرض عقاري آخر موجه لتمويل الاستثمارات المنجزة من قبل المتعاملين الإقتصاديين للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الفلاحي أو لممارسة مهنة حرة..."<sup>(1)</sup>.

ونوه بالإضافة إلى ما تم عرضه أعلاه أن قانون المالية لسنة 2014<sup>(2)</sup> في نص المادة 53 أكد على الإبقاء على المعالجة الجبائية للاهتلاكات على الأملاك المقتناة في إطار عقود القروض الإيجارية، المطبقة قبل دخول النظام المحاسبي المالي حيز التنفيذ، وتنص هذه المادة أنه في إطار عمليات القروض الإيجارية المنجزة من طرف البنوك والمؤسسات المالية وشركات القرض الإيجاري، يعد المؤجر جبائيا مالكا للعين المؤجرة، لهذا يتم تسجيله كأصل ثابت ويطبق عليه الاهتلاك الجبائي وهذا على أساس الاهتلاك المالي للقرض الإيجاري، وتسجل مبالغ الإيجار المقبوضة كنتائج، أما بالنسبة للمستأجر يعد جبائيا مستأجر للعين المؤجرة وتسجل المبالغ التي يسدها المستأجر لصالح المؤجر كتكلفة<sup>(3)</sup>.

## الفرع الثاني

### الضمان المحقق من خلال الامتيازات الممنوحة للمؤجر

نحاول من خلال هذا الفرع التطرق للضمان المحقق من خلال الامتيازات الممنوحة للمؤجر سواء حقوق الامتياز العامة أو الجبائية التي فصلنا فيها أعلاه، من خلال التعرض للعناصر الآتي بيانها:

<sup>(1)</sup> القانون رقم 16/21 المؤرخ في 2021/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2022، ج.ر، العدد 100، المؤرخة في 2021/12/30.

<sup>(2)</sup> القانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر، العدد 68، المؤرخة في 2013/12/31.

<sup>(3)</sup> المزايا الجبائية للجهة المؤجرة، راجع: الموقع الرسمي للمديرية العامة للضرائب:

أولاً: إبقاء مؤسسة القرض الإيجاري مالكة لحين استيفاء قيمة العقار

من خلال دراستنا لشرط الإحتفاظ بالملكية من خلال عقد الاعتماد الإيجاري العقاري نموذجاً بيننا أن هذا العقد ما هو إلا صورة من الصور الحديثة للضمانات التي عرفتتها التشريعات سواء على المستوى الدولي أو الوطني، حيث يعد احتفاظ المؤسسة الممولة بملكية العقار محل التمويل طوال مدة الإيجار أهم ميزة اختص بها هذا العقد، فاحتفاظ المؤجر بالملكية حتى بعد انتهاء مدة العقد ما لم ييدي المستأجر رغبته في ممارسة حق الشراء، هو الضمان في حد ذاته، فلا حاجة إلى ضمانات أخرى، وأنه بمجرد عدم تنفيذ المستأجر لإلتزاماته أو إفلاسه يستطيع المؤجر أن يسترجع حيازته للعقار دون مزاحمة الغير باعتباره مالكا للعقار.

وهذا الحق تم تأكيده بموجب المادة 19 من الأمر 09/ 96 حيث نصت على أنه: "يبقى المؤجر صاحب ملكية الأصل المؤجر خلال كل مدة عقد الاعتماد الإيجاري إلى غاية تحقيق شراء المستأجر هذا الأصل في حالة ما إذا قرر هذا الأخير حق الخيار بالشراء عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء.

يستفيد المؤجر من كل الحقوق القانونية المرتبطة بحق الملكية ويقوم بكل الإلتزامات القانونية الملقاة على عاتق صاحب الملكية وفقاً للشروط والحدود الواردة في عقد الاعتماد الإيجاري، لاسيما تلك المنشئة للبنود التي تعفي صاحب الملكية من المسؤولية المدنية".

ويترتب على هذا الحق في حالة ضياع جزئي أو كلي للأصل المؤجر، يكون المؤجر وحده مؤهلاً لقبض التعويضات الخاصة بتأمين الأصل المؤجر بغض النظر عن تكفل المستأجر بأقساط التأمين المكتتبه ودون الحاجة إلى تفويض خاص لهذا الغرض<sup>(1)</sup>، حق المؤجر في استرجاع العقار المؤجر عند إخلال المستأجر بإلتزاماته، كما سنوضحه في عنصر مستقل لاحقاً، كما يستفيد المؤجر من حق الإهلاك الضريبي، غير أن السؤال المطروح في هذه الحالة على من تقع تبعة هلاك العقار محل التمويل؟ وما هو حكم تصرف المستأجر في هذا العقار باعتباره ليس مالكا له؟

ولالإجابة على هذا التساؤل نوضح ذلك من خلال العنصرين التاليين كما يأتي:

(1) راجع: المادة 26 من الأمر رقم 09/96.

## 1- حالة هلاك العقار محل التمويل

وبالرجوع لأحكام الأمر من المتعلق بالاعتماد الإيجاري نجده ينص في المادة 01/19 على أن المؤجر يستفيد من كل الحقوق القانونية المرتبطة بحق الملكية ويقوم بكل الإلتزامات القانونية الملقاة على عاتق صاحب الملكية وفقا للشروط والحدود الواردة في عقد الإعتماد الإيجاري، وأضاف أيضا في نص المادة 01/39 من ذات الأمر أن المؤجر يعتبر ملزما بالقيام بالإلتزامات الملقاة على صاحب الملكية والمنصوص عليها في القانون المدني، مقابل حقه في الملكية على العقار المؤجر خلال كل مدة الإيجار ما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك.

وعليه فالمستأجر لا يتحمل تبعة هلاك أو تلف الأصل العقاري المؤجر، بل يتحملها المؤجر بصفته مالكا، غير أنه وفي المقابل لا بد من التزامه بالمحافظة على العقار المؤجر<sup>(1)</sup>، كما يلتزم المستأجر يلتزم بضمان المؤجر ضد مخاطر الحريق والتكفل بالخسائر التي تلحق الأصل المؤجر والتأمين ضد مثل هذه المخاطر<sup>(2)</sup>.

وبما أن هذا الشرط ليس من النظام العام كما تبين من النصوص القانونية أعلاه فإنه لا يوجد ما يمنع من تحمل المستأجر لتبعات الهلاك بناء على اتفاق مسبق مع الجهة القائمة بالتمويل، غير أننا من الناحية العملية نجد أن هذه الجهات تسعى دائما لتحقيق أكبر قدر ممكن من الأرباح ومحاولة الابتعاد عن تحمل تبعات الخسائر تقوم نظرا لطبيعة عقد الإعتماد الإيجاري الخاصة التي تميزه عن الإيجار العادي، تحرص على إدراج شرط في العقد يلتزم بمقتضاه يقوم المستأجر بإجراء تأمين على الأصل العقاري موضوع العقد لصالح المؤجر وهذا ضد مخاطر الهلاك الكلي أو الجزئي التي قد يتعرض لها خلال مدة العقد، وهذا طبقا للمادة 17 من الأمر رقم 09/96.

وأضافت نفس المادة أنه يجوز إعفاء المؤجر من الإلتزامات الملقاة عادة على عاتق صاحب ملكية الأصل المؤجر ويعد مقبولا قانونا كل بند يجعل من المستأجر يتكفل بوضع الأصل المؤجر ويتحمل النفقات والمخاطر كذلك الإلتزام بصيانة هذا الأصل، أما المادة 18 من ذات الأمر ورد فيها أنه يمكن أن يحتوي عقد الإعتماد الإيجاري أيضا اشتراط فسخ الإيجار أو تخفيض سعر الإيجار في حالة إتلاف الأصل.

(1) راجع: المادة 35 الأمر رقم 09/96.

(2) راجع: 07/39 من نفس الأمر.



وعليه من خلال ما تقد أعلاه فإنه إذا تضمن عقد الإعتماد الإيجاري العقاري مثل هاته الشروط، فإن المستأجر يكون بأي حال من الأحوال ملتزم تجاه المؤجر، حتى في حالة هلاك الأصل العقاري المؤجر بقوة قاهرة، ولا يمكنه التمسك بفسخ العقد كون أنه تنازل عن حقه هذا مسبقا بقول بهذه البنود بمحض إرادته.

وما اتضح من النصوص الواردة أعلاه بشأن تأمين العين المؤجرة ضد خطر الهلاك أن مبالغ التعويض المستحقة تستفيد به مالكة الأصل سواء أكان بنك أم مؤسسة مالية أو شركة إعتماد إيجاري، حيث أنها تتحصل على مبلغ التعويض من جهة ومن جهة أخرى تستفيد من اصلاح العقار محل التأجير من خلال اعادته إلى طبيعته وصيانتته على نفقة مشروع المستفيد من التمويل (المستأجر)، وبالتالي تصبح في مركز المثرى بلا سبب، وعليه نجد من الناحية العملية عادة ما يدرج شرط يقتضي تسليم المؤجر مبلغ التأمين للمستأجر مقابل قيامه بإصلاح العقار<sup>(1)</sup>.

## 2- حالة التصرف في العقار محل التمويل من قبل المقترض المستأجر

مسألة التصرف في الأصل العقاري المؤجر من الناحية العملية والقانونية لا يثير أي إشكال، وخاصة أن المشرع شأنه شأن التشريعات المقارنة فصل في هذه المسألة من خلال اشتراطه الكتابة والشهر لهذا العقد كما سبق وفصلنا فيها، وذلك من أجل تفادي الوضع الظاهر الذي يوحى بملكية المستأجر لهذا العقار، حيث أن الغير يستطيع الإطلاع على البيانات الخاصة بهذا العقار من خلال السجل الخاص به في المحافظة العقارية، وبالتالي يبقى المؤجر مالكا لهذا العقار حتى لو تصرف فيه المستأجر<sup>(2)</sup>.

كما أن المشرع في نص المادة 10/39 من الأمر رقم 09/96 أكد على حظر التصرف في الأصل المؤجر دون موافقة صريحة من المستأجر بما نصها: "الالتزام بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع وعدم إعادة تأجير الأصل المؤجر دون موافقة صريحة من المؤجر".

ومنه فالمستأجر لا يستطيع التنازل عن حقه في الايجار إلا بعد الحصول على موافقة المؤجر، التي تكون في شكل مكتوب حتى يسهل شهر عملية التنازل، ويشترط في التنازل له أن يكون متعاملا اقتصاديا، وأن يكون غرضه من استخدام العقار هو مباشرة نشاط إنتاجي سلعي أو خدمي أي لسد حاجاته المهنية<sup>(3)</sup>.

(1) هشام بن الشيخ، عقد الاعتماد الإيجاري للأموال غير المنقولة، مرجع سابق، ص 210.

(2) راجع: المادة 06 من الأمر رقم 09/96 .

(3) راجع: المادتين 01 و 04 من نفس الأمر.

ثانيا: الحماية القضائية للبنوك والمؤسسات المالية مانحة التمويل

تجدر الإشارة إلى أن الدولة أعطت إمتيازات للبنوك والمؤسسات المالية عموما في مجال التمويل الإيجاري حتى من ناحية الحماية القضائية المقررة للشركات الممارسة لهذا النشاط والتي بإمكانها اللجوء إلى القضاء وطلب فسخ العقد عند أول إخلال بأحد الإلتزامات المتفق عليها مع المستأجر واسترجاع الأصول المؤجرة مع طلب التعويض عن عدم الإلتزام وهذا البند موجود في العقود المبرمة بين البنوك والجهات المقترضة عموما بما فيها عقود التمويل الإيجاري.

ونستنبط ذلك من خلال بعض المواد الواردة في الأمر رقم 09/96 ومن ذلك نجد حق المؤجر في طلب فسخ عقد الإعتقاد الإيجارية، وذلك إما عن طريق بند خاص يدرج في العقد الذي يقضي بالفسخ في حالة شهر إفلاس المستأجر أو إعساره و إما عن طريق اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يقضي بإفلاسه ويشترط أن يكون هذا الحكم مستنفذا لكل طرق الطعن<sup>(1)</sup>.

وأیضا نص المادة 20 من نفس الأمر نصت على أنه: "يمكن للمؤجر طوال مدة عقد الاعتماد الإيجارية وبعد إشعار مسبق و/أو إعدار لمدة 15 يوما كاملة، أو يضع حدا لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر واسترجاعه بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف يصدر بذيل العريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر، وذلك في حالة عدم دفع المستأجر قسطا واحدا من الإيجار، وفي هذه الحالة يمكن للمؤجر أن يتصرف في الأصل المسترجع، عن طريق تأجير أو بيع أو رهن الحيازة أو عن طريق أية وسيلة قانونية أخرى لنقل الملكية، ويعد كل بند مخالف لعقد الإعتقاد الإيجارية بندا غير محرر".

أما المادة 44 من ذات الأمر جاء في فقرتها الأخيرة أنه في حال رفض المستأجر إخلاء المكان يمكن للمؤجر أن يلزمه بذلك بمقتضى أمره يصدره قاضي الاستعجال بالمحكمة المؤهلة قانونا.

ثالثا: تمكين مؤسسة القرض الإيجاري من إسترداد العقار محل الضمان

بما أن المؤجر مالكا للأصل محل التأجير يبقى له الحق في استرجاع هذا الأصل مادام أن المستأجر لم يستعمل حقه في خيار الشراء عند نهاية عقد الائتمان الإيجاري، أو في حال قيام المستأجر بالإخلال بأحد التزاماته المنصوص عليها في بنود العقد، وعليه نعتبر أن هذه المسألة في حقيقة الأمر هي حق

(1) راجع: المادتين 13 و 14 من الأمر رقم 09/96.

للمؤجر والتزام يقع على عاتق المستأجر، نفصل في حالات استرجاع العقار محل التأجير في النقاط التالية طبقاً للتشريع المعمول به:

- يسترجع في حالة عدم دفع قسط واحد من أقساط الأجرة أو فسخ العقد<sup>(1)</sup>، وكذا حالة حل بالتراضي أو قضائي أو تسوية قضائية أو إفلاس المستأجر<sup>(2)</sup>.
- تنص المادة 502 من القانون المدني على أنه: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون وجه حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضاً باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر"، وهو ما تؤكدته الفقرة الأخيرة من المادة 39 من الأمر 09/96<sup>(3)</sup>.

ولا يمكن للمستأجر أن يطالب بحق البقاء<sup>(4)</sup> في العقار المؤجر وعدم أو إخلائه عند انتهاء فترة الإيجار، وفي حالة رفض المستأجر إخلاء المكان يمكن المؤجر أن يلزمه بذلك بمقتضى أمر يصدره قاضي الاستعجال بالمحكمة المؤهلة إقليمياً طبقاً لنص المادة 44 الفقرة الأخيرة السابق بيانها، دون توجيه التنبيه بالإخلاء للمستأجر<sup>(5)</sup>، وعليه التزام المستأجر برد العقار المؤجر مرتبط بعدم إعماله أحد الخيارين؛ بتحديد العقد أو إعماله حق خيار الشراء.

## المطلب الثاني

### تقييم الإحتفاظ بالملكية كضمان بواسطة الإئتمان الإيجاري العقاري

لقد أولى المشرع الجزائري عناية كبيرة للإئتمان الإيجاري كوسيلة تمويل وائتمان للجهة الممولة في ذات الوقت، حيث أصدر العديد من النصوص القانونية والتنظيمية لهذه العملية، غير أن المرجع الأساسي لها يبقى الأمر رقم 09/96 كما وضعنا من خلال هذه الرسالة، وبالرغم من ذلك هناك

(1) راجع: المادة 20 من الأمر رقم 09/96.

(2) راجع: المادة 22 من نفس الأمر.

(3) تنص المادة 39 الفقرة الأخيرة من نفس الأمر على أن: "الالتزام باسترجاع الأصل المؤجر في التاريخ المتفق عليه إذا لم يقرر المستأجر حق خيار الشراء".

(4) تشير إلى أن حق البقاء في الأماكن المستأجرة ألغاه المشرع في القانون المدني من خلال إلغاء المواد من 514-537 بموجب القانون رقم 05/07، غير أنه المشرع حتى قبل إلغاء هذه المواد كان يحظر هذا الحق على المستأجر بموجب الأمر رقم 09/96 من خلال نص المادة 42 والتي ورد فيها: "لا تخضع العلاقات بين المؤجر والمستأجر المدرجة في إطار عقد اعتماد إيجاري للأصول غير المنقولة إلى الأحكام المنصوص عليها في المواد الآتية من القانون المدني وهي: 467-469-470-472-474-475-478-499-508-509-513 إلى 522 و 524 إلى 537"، وكذا المادة 44 المذكورة أعلاه.

(5) بعد تعديل نفس القانون سنة 2007 فقد استحدثت المشرع المادة 469 مكرر 01 التي تنص على أنه: "ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه".

العديد من التحديات التي تواجه تطبيق الائتمان التجاري مما جعلها عقبة أمام تطور هذا النشاط والتي تتطلب العديد من الحلول لبناء أرضية مناسبة للعمل الائتماني التجاري على المستوى الوطني، لذا سنحاول من خلال هذا المطلب تقييمه من خلال عرض أهم الإيجابيات والسلبيات ومن ثم عرض بعض الحلول الإجرائية لمحودية الضمان في الائتمان التجاري.

## الفرع الأول

### فعالية الائتمان التجاري

يتميز الائتمان التجاري بميزات عديدة تميزه عن القرض البنكي التقليدي الذي يعتبر أكثر بساطة نسبيا، وأسلوب التمويل التجاري لا يختلف في إبرام عقده عن باقي العقود الأخرى إذ يجب أن تتوفر فيه كل من الأركان الموضوعية العامة، وكذا الشروط الشكلية وهذا لكي ينعقد صحيحا، وعليه فإنه يتمتع ببعض الإيجابيات والسلبيات نتطرق لها فيما يلي:

#### أولا: الإيجابيات

نتطرق لأهم الإيجابيات المتعلقة بالتأجير التمويلي كضمانة للقرض العقاري من خلال:

#### 1- الإيجابيات باعتباره أداة تمويل بالنسبة للمقترض

يعتبر الائتمان التجاري أداة تمويل مقدم من المؤجر إلى المستأجر، وعليه فالمستأجر يستفيد من استخدام الأصول العقارية لفترة زمنية محددة وهذا مقابل دفع أقساط إيجارية متفق عليها، وهذا الالتزام هو الذي يجعل نقول هذا الأسلوب مصدر تمويلي، لأن البديل الآخر للحصول على خدمات هذا الأصل هو الشراء سواء باستعمال الأصول المملوكة أو القروض<sup>(1)</sup>.

#### 2- الإيجابيات باعتباره أداة ضمان للجهة الممولة

يعتبر التأجير التمويلي بالنسبة للمؤجر نشاطا أساسيا يقوم به من أجل تحقيق الأرباح، مع وجود ضمان للأصول العقارية المؤجرة التي تبقى ملكيتها له، من خلال ارتفاع الربحية وانخفاض المخاطر، والاستفادة من القوانين الضريبية التي تقدم بعض المزايا الجبائية التي تناولناها أعلاه، كما أن هذا الأسلوب يغني المؤسسات المالية القائمة به من التعقيدات المرتبطة بطريقة الإقراض الكلاسيكية.

(1) بولعيد بعلوج، التمويل التجاري كأحد صيغ التمويل الإسلامي، مداخلة في إطار الملتقى الدولي حول تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغربية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة فرحات عباس بسطيف، الجزائر، أيام 25-28 ماي 2003، ص 06.

## 3- الإيجابيات باعتباره أداة دعم للاقتصاد الوطني

- يعد الاعتماد الإيجاري العقاري كأداة تمويلية وضمان في ذات الوقت من عناصر دفع التنمية الاقتصادية، نظرا للدور الذي يلعبه في تمويل استثمارات المشروعات التي تعاني من صعوبات مالية، ومن ميزاته التي تعود بالفائدة على الاقتصاد الوطني والتي توصلنا إليها من خلال دراستنا هذه:
- إنشاء مؤسسات جديدة مختصة في ممارسة هذا النشاط، أو إعادة هيكلة البنوك والمؤسسات المالية من خلال توسيع نشاطها وتنويع وظائفها.
  - توفير التمويل للمشروعات بتوفير الأصل العقاري، مساعدتها على إنشاء مشروعات.
  - جديدة، وتطوير المشروعات القائمة، مما يساهم في تقليص نسبة البطالة ولو نسبيا ورفع جودة الإنتاج.
  - يجسد مبدأ السرعة الائتمان اللذان يميزان العمل التجاري مما يؤدي إلى تطوره والمساهمة في رفع قيمة العوائد على الاقتصاد الوطني.

## ثانيا: السلبيات

بالرغم من العديد من المزايا المرتبطة بالدور الذي يلعبه التأجير التمويلي باعتباره ضمانا للقرض العقاري، غير أن ذلك لا يمنع من أن يكون له محدودية في الضمان، خاصة بالنسبة للغير (المتصرف إليه ودائن المقترض)، وهذا راجع لخاصية القرض الإيجاري الذي مفاده الإنتفاع بالأصل العقاري واستغلاله وبقاء مؤسسة التمويل مالكة لهذا الأصل إلى غاية حلول الأجل المتفق عليه الذي ينتهي إما باسترداده أو بحق خيار الشراء المخول للمستأجر المقترض كما سبق وأشرنا، إذ أن هذه الحيازة في حقيقة الأمر من شأنها خلق وضع ظاهر وهمي يوحي بملكية المقترض لهذا الأصل فيعمل عليها من قبل الدائنين على أنها عنصر من عناصر الضمان العام طبقا للقاعدة العامة الواردة في نص المادة 188 من القانون المدني السابق بيانها، وعليه ونتيجة لهذا الوضع نكون أمام ما يسمى بمحدودية الضمان بالنسبة للغير، وهو ما نوضحه من خلال ما يلي:

## 1- قصور الضمان بالنسبة للمتصرف إليه

تحتج مؤسسة القرض الإيجاري على المتصرف إليه بأحكام بيع ملك الغير، فالرجوع للقواعد العامة في القانون المدني المتعلقة بأحكام بيع ملك الغير في المادة 397 نجدها تنص على: "إذا باع شخص شيئا معينا بالذات وهو لا يملكه فللمشتري الحق في طلب إبطال البيع ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار أعلن أو لم يعلن بيعه.

وفي كل حالة لا يكون هذا البيع ناجزا في حق مالك الشيء المبيع ولو أجازته المشتري".  
وتطبيقا لهذه المادة تعتبر مؤسسة القرض الايجاري من الغير بالنسبة لهذا البيع، وبالتالي لا يسري هذا البيع في حقها ولها الحق في رفع دعوى الاستحقاق لإثبات أنها المالك الحقيقي للعقار المباع، وتطالب باسترداده ولا يستطيع المتصرف اليه التمسك في مواجهته بعقد البيع<sup>(1)</sup>.

## 2- قصور الضمان بالنسبة لدائي المستأجر المقترض

توظيف الاحتفاظ بالملكية على سبيل الضمان عقد في الاعتماد الايجاري لا يأخذ بقاعدة بالوضع الظاهر<sup>(2)</sup> المقررة بموجب أحكام القانون المدني والتجاري من طرف دائي المستأجر، وقد نص على ذلك المشرع الوطني صراحة في المادة 22 من الأمر 09/96 السابق ذكرها على عدم إمكانية التنفيذ على الأصل العقاري محل الايجار سواء في حالة إفال المستأجر أو عدم إفلاسه.  
وكذا من خلال كتابة وشهر هذا الشرط كما سبق ووضحنا آنفا، الذي يعطيه حجة على الكافة فلا يجوز للمستأجر أو غيره أن يحتج على المؤجر بأية حقوق تتعارض وما تم شهره في المحافظة العقارية بخصوص هذا العقار.

## الفرع الثاني

### الحلول الإجرائية لمحدودية الضمان في الائتمان الإيجاري

تعتبر الجهة المانحة للقرض العقاري بضمان الائتمان الايجاري مؤسسات مالية هدفها الأساسي ضمان استردا قيمة الأصل العقاري محل التمويل، أو استردا هذا الأصل بعينه عند نهاية العقد الذي قد ينتهي بنقل ملكيته للمقترض، وكذا تحقيق معدلات ربحية، تضمن استمرارها في ممارسة نشاطها الاستثماري، ولتحقيق أكبر ضمان ممكن في هذه العملية لا بد من اتباع وسائل اجرائية من شأنها ضمان تحصيل مستحقاتها المالية، ومن هذا المنطلق نفصل في ذلك من العناصر الآتي بيانها.

(1) في حقيقة الأمر نشير إلى أن هذه القاعدة تمثل حماية لمؤسسة القرض الايجاري في مجال الاصول غير منقولة فقط "العقارات"، لأنه في الأصول غير منقولة تتغير المراكز ويصبح مركز المتصرف إليه أقوى إذ يحتج على المالك الحقيقي بقاعدة حيابة المنقول سندا للملكية.

(2) لقد طرحت العديد من التعريفات الفقهية لنظرية الوضع الظاهر فنجد من ذلك من عرفها بأنها: "وضع مخالف للحقيقة القانونية، قد ينشأ نتيجة أفعال وتصرفات محسوسة مقترنة بعوامل محيطية من شأنها توقيع الغير في التعامل مع هذا الوضع الظاهري كما لو كان وضع حقيقي يقره ويحميه القانون"، للمزيد من التفاصيل حول هذه القاعدة راجع: عبد الله سلام، كهينة يوسف، أثر نظرية الوضع الظاهر على مبدأ نسبية العقود وتطبيقاتها في القانون المدني الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر بالودي، الجزائر، المجلد 12، العدد 01، 2012/04/28، ص 191.

## أولاً: دراسة المركز المالي للمستأجر المقترض

يعتمد نجاح عملية التمويل عن طريق الائتمان الايجاري على مدى كفاءة الجهة الممولة من خلال كفاءة الجهاز العامل بها ومهاراته، أذ يجب أن تتوفر فيها المقدرة على التحليل المالي حتى تتمكن من دراسة وضعية المقترض طالب التمويل بالإيجار، وذلك من خلال القيام بما يلي:

## 1- دراسة مدى امكانية طالب التمويل بلوغ الحد الائتماني المطلوب

يجب تقييم قدرة المقترض علي الوفاء بالتزاماته تجاه المؤسسة مانحة الائتمان الايجاري في المواعيد المتفق عليها، ويعتبر تقييم هذ القدرات من أهم المهارات التي يجب أن يتمتع بها مسؤولو الإئتمان المصرفي، إذ إن التقييم والتحليل الإئتماني هو عملية ديناميكية وأساسية في الكشف عن مواطن الضعف في القروض في وقت مبكر قدر المستطاع، وذلك لا يتطلب رقابة مستمرة لأداء المقترض المالي فحسب، كما تعكسه حساباته لدي البنك وأداء التزاماته تجاه الآخرين أيضا.

ويتم قياس هذا الضابط عادة من خلال الأعباء المالية التي تثقل عاتق المستفيد، ورقم وحجم أعماله، فإن كانت نسبة الأعباء المالية إلى رقم الأعمال قد بلغت حدا يخشى معه عجز المستفيد عن مواجهة أعباء التأجير التمويلي، يرفض الممول التعاقد معه<sup>(1)</sup>.

## 2- دراسة مدى ربحية المشروع الخاص بالمستفيد

تسعى البنوك والمؤسسات المالية وشركات الاعتماد الايجاري إلى التأكد من ممارسة المقترض لنشاطه على نحو يسمح له بتغطية عوائد المشروع لنفقاته وتحقيقها الربح النقدي، ويتم ذلك من خلال مقارنة ناتج تشغيل المشروع برقم أعمالها على نحو يسمح بتبيان آثار المعلومات المالية الناشئة عن التأجير التمويلي<sup>(2)</sup>.

## 3- العائد المتوقع من تأجير الأصل العقاري لتغطية أعباء إقتنائه

يجب تقدير العائد المتوقع من تشغيل الأصل العقاري محل التأجير داخل مشروع المقترض المستفيد من التمويل على نحو تتأكد به مؤسسة التمويل من تغطية العائد لأعباء التأجير التمويلي.

## ثانياً: دراسة الضوابط المتعلقة بالأصل العقاري محل الإئتمان

بالإضافة إلى ما تم تناوله أعلاه فيما يتعلق بالوضع المالي للمقترض، فإنه لا بد من توافر أوصاف تتعلق بالعقار المؤجر، لأن المؤسسة القائمة بالتمويل في نهاية العقد قد تسترجع العقار المؤجر إذا لم

(1) تامر رمون فهميم، ضمانات الائتمان المصرفي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، مصر، 2012، ص 531.

(2) المرجع نفسه، ص 531.

يستخدم المستأجر حقه في خيار الشراء، مما يجعلها مضطرة إلى إعادة تسويق هذا العقار الذي قد يكون اهتراً بسبب الاستعمال مما يؤدي إلى نقص قيمته، أو تراجع قيمته بسبب انخفاض السوق العقارية في تلك الفترة، وعليه فإن تقييم العقارات المراد تأجيرها قبل عملية اقتناؤها ودراسة معدل الاهتلاك الاقتصادي المتوقع لها، بيدي أهمية كبيرة، وكذلك تحديد نمط استعمال الأصل على إعتبار أن حالة الأصل عند استرداده تتحدد بنمط استعمال المستفيد له<sup>(1)</sup>.

ونشير أن الأمر لا يختلف سواء أكان عقد التأجير التمويلي بالنسبة للمنقولات أو العقارات، ففي كلا الحالتين لا يختلف الأمر بالنسبة لمؤسسة التمويل على إعتبار أنها تتمثل في عملية في الحالتين<sup>(2)</sup>.

### ثالثاً: ضرورة وضع نصوص قانونية تفيد طرق تحديد الشرط الجزائي لتحقيق أكبر فاعلية ممكنة

يعتبر من أهم الضمانات التي يدرجها المؤجر ضماناً لحسن تنفيذ العقد، فالشرط الجزائي هو تعويض اتفاقي، عبر عنه المشرع الجزائري من خلال المواد 183 - 185 من القانون المدني بأنه عبارة عن تعويض يتفق على تحديده أطراف العقد، إما في العقد ذاته أو في وثيقة لاحقة يتولى المدين أداؤها إلى الدائن إما في حالة عدم تنفيذ المدين لالتزامه أو في حالة التأخر عن ذلك<sup>(3)</sup>.

وهذا ما أكدته المشرع أيضاً في أحكام الأمر رقم 09/96 من خلال المادة 13 التي سبق بيانها، حيث ترك خيار تحديده للأطراف وفي حال عدم تحديده يكون القضاء المختص في الفيصل في تقدير هذا التعويض.

وهذه الحرية التي تركها المشرع للأطراف في حقيقة الأمر جعلت بعض مؤسسات التمويل تستغل هذه المكنة من خلال تقدير مبالغ غير معقولة كتعويض تفوق الضرر الحاصل لها، لذا يجب عدم ترك تحديده للأطراف واسناد هذه المهمة للقضاء بصفة منفردة أو وضع نص قانوني يتم من خلاله معرفة أسس تقدير التعويض.

### رابعاً: جعل المؤسسة المالية مانحة التمويل شريك في المشروع

هنا نطرح سؤال جد مهم وهو هل تستطيع المؤسسة مانحة التمويل التأجيري أن تصبح شريك في مشروع المقترض؟

(1) تامر رمون فهميم، مرجع سابق، ص 533.

(2) قدرى عبد الفتاح الشهاوي، قانون التأجير التمويلي "دراسة مقارنة"، درا النهضة العربية، مصر، 2005، ص 66.

(3) عبد الرزاق دربال، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2004، ص 16.



بالرجوع للنصوص القانونية المنظمة لعملية الائتمان التجاري لا يوجد نص قانوني يمنع من ذلك، وبالتالي لا مانع من قيام هذه الشراكة التي تضمن توفير ضمانات أكبر لها، وهو ما نجده معمول به في العديد من التشريعات المقارنة، حيث يتواجد لديهم ما يعرف بالبنك الشريك، أو الشريك المصرفي، وبالتالي لا مانع من تعميم هذه الفكرة على المستوى الوطني، وخاصة أن الاستثمار في المجال العقاري يعتبر مجال خصبا في الجزائر، نظرا لأهميته بالنسبة للاقتصاد الوطني.

## ملخص الباب الثاني

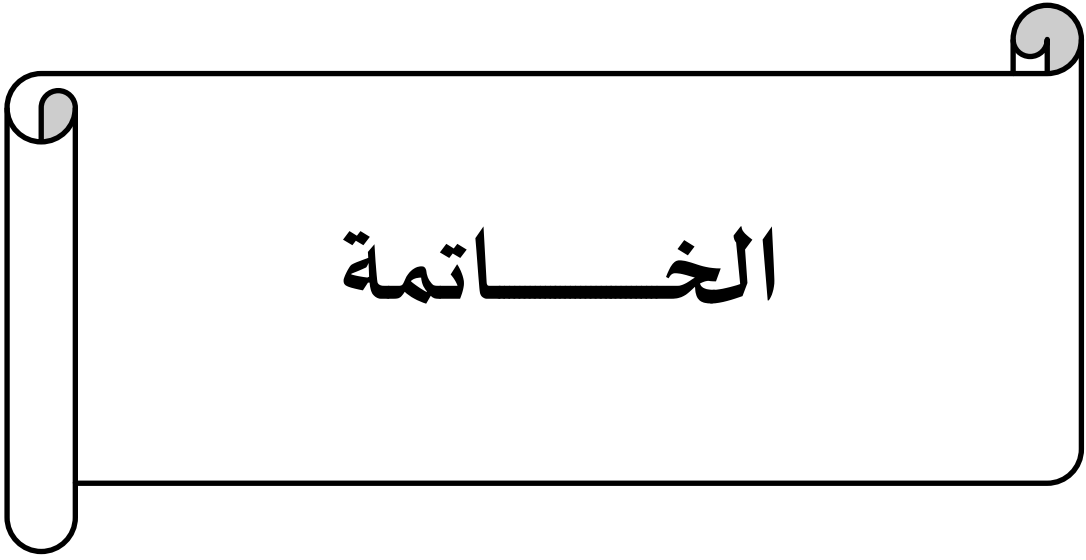
يعتبر موضوع التعامل مع القرض العقاري المتعثر وإدارته من أكثر المواضيع المصرفية تعقيداً وحساسية، ويعتمد نجاح البنك في إدارة هذه القروض على قدرة القائمين على هذا النشاط ومدى توفر الخبرة والحس الإئتماني لديهم وقد ترحم على التعامل مع كل حالة وفق خصوصياتها، وتحقيقاً لذلك تولي البنوك التجارية عموماً إهتماماً خاصاً لسياسة الإقراض العقاري نظراً لأهميته في نشاط البنك، فمن جهة يعتبر القرض العقاري المصدر الرئيسي للأرباح ومن جهة أخرى تنطوي عملية منح القرض العقاري العديد من المخاطر التي قد تؤدي إلى عدم تحصيله.

ولمعالجة القروض العقارية المتعثرة لا بد أن تعتمد البنوك والمؤسسات المالية وضع خطة من شأنها تفادي خطر التعثر الذي يؤدي إلى ضياع أموال المودعين وإهتزاز الثقة بالجهاز المصرفي، وكذا إمكانية إفلاسه، وفي سبيل تحقيق ذلك تم تبني آلية التوريق كضمانة للقرض العقاري بصفة رسمية سنة 2006، بالرغم من ظهورها على الصعيد الدولي منذ مدة طويلة، إلا أن التجربة الجزائرية في هذا المجال لاتزال جد محتشمة مقارنة بتطور هذه التقنية في التشريعات المقارنة، بالإضافة إلى ذلك استخدام طريقة الاقراض الاجباري عن طريق الاحتفاظ بالملكية كشرط للضمان الذي تم التوجه إليه مؤخراً بكثرة رغم ظهوره في سنة 1996 بموجب الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10/01/1996، المتعلق بالاعتماد الاجباري، وذلك بهدف التكيف والتوفيق بين طابعها التجاري وقدرة المواطن المحدودة، وكذا جذب المستثمرين في المجال للعقاري للتعامل معها، إذ تحتفظ البنوك والمؤسسات المالية بمطلق حريتها في إدارة عملياتها الإئتمانية ووضع شروط ممارستها.

## Chapter Two Summary

The issue of dealing with and managing a bad mortgage loan is one of the most complex and sensitive banking issues, and the success of the bank in managing these loans depends on the ability of those in charge of this activity, the availability of experience, their credit intuition and their ability to deal with each case according to its specificities, and to achieve this, commercial banks generally pay attention Especially for the mortgage lending policy due to its importance in the bank's activity. On the one hand, the mortgage loan is the main source of profits, and on the other hand, the process of granting the mortgage loan involves many risks that may lead to non-collection.

In order to address non-performing real estate loans, banks and financial institutions must plan to develop a plan that will avoid the risk of default, which leads to the loss of depositors' money and the shaking of confidence in the banking system, as well as the possibility of its bankruptcy. Since its emergence on the international level for a long time, the Algerian experience in this field is still very modest compared to the development of this technology in comparative legislation, in addition to the use of the rental lending method by retaining ownership as a condition of the guarantee that was recently addressed in abundance despite its appearance in the year 1996 by virtue of Ordinance No. 96/09 of 10/01/1996, related to the lease credit, with the aim of adapting and reconciling its commercial nature with the limited ability of the citizen, as well as attracting investors in the field of real estate to deal with it, as banks and financial institutions retain their absolute freedom to manage their credit operations and setting conditions for its exercise.



## الخلاصة

من خلال هذه الدراسة التي تمحورت حول موضوع ضمان القروض العقارية، اتضح لنا أن هذه الضمانات وسيلة من خلالها يمكن للمقرض تقديمها للحصول على قروض عقارية من البنوك والمؤسسات المالية، هذا من جهة، ومن جهة أخرى، فهي أداة إثبات حق الجهة المانحة للقرض العقاري إلى الحصول على أمواله التي اقترضها بالطريقة القانونية وتجنب خطر التعثر، سواء أكان شخص عادي أو مستثمر في المجال العقاري كلا حسب استطاعته ومركزه المالي، إذ تعادل هذه الضمانات قيمة القرض المقدم لهم.

وقد لجأت المصارف إلى زيادة استعمال الضمانات في السنوات الأخيرة على اعتبار أن الخطر عنصراً ملازماً للقرض العقاري، لا يمكن بأي حال من الأحوال إلغاؤه بصفة نهائية، أو استبعاد إمكانية حدوثه مادامت هناك فترة انتظار قبل حلول أجل استرداد هذا القرض، وذلك فرض على الجهة المانحة للقرض العقاري أن تتعامل مع هذا الواقع بشكل حذر.

وأمام هذا الواقع الذي لا يمكن تجنبه، نلاحظ أن هذه الضمانات ذات أهمية كبرى بالنسبة للبنك والمؤسسات المالية مانحة التمويل العقاري خاصة عندما يتعلق الأمر بالقرض العقاري الذي يتميز بالأجل الطويل، الأمر الذي يتطلب طلب أشياء ملموسة وذات قيمة كالضمان العيني والذي تتجلى أهم صور في الرهون العقارية بشتى أنواعها كما بينا من خلال هذه الدراسة، إلا أنه يجب تكملتها ببعض الضمانات الأكثر تطوراً حتى تستطيع البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقرض العقاري أن تجد الحماية الكافية وتفادي خطر التعثر كالتأمين واستخدام نظام الاستعلام الإئتماني.

كما أنه في ظل التطور الحاصل الذي تعرفه الجزائر حالياً وخاصة في مجال الاستثمار العقاري سواء أكان ترقوي أو صناعي أو سياحي والذي نتج عنه ظهور العديد من المشاريع الاستثمارية التي تحتاج تمويل عقاري نشأ عنه ما يعرف بالضمان المالي من خلال استحداث مؤسسات تساهم في ضمان القروض العقارية.

كما أنه في حال تعرضت الجهة المانحة للقرض العقاري لخطر نقص السيولة أو انعدامها أو رغبة منها في توسيع نشاطها يمكنها أن تلجأ للوسائل القانونية التي تمكنها من ذلك حتى قبل حلول أجل تحصيل قيمة القرض العقاري وفوائده دون المساس بحقوق المقرض من خلال آلية التوريق الحديثة، والتي استحدثت المشرع جهاز خاص بها المتمثل في شركة إعادة التمويل الرهنى، وكذا اللجوء إلى اشتراط

الاحتفاظ بملكية العقار محل التمويل كضمان من خلال استخدام عقد الاعتماد التجاري، الذي يعتبر ضماناً تقليدياً حديثة في ذات الوقت جعلت حق الملكية تتعدى الدور التقليدي المنوط بها باعتبارها حقاً عينياً أصلياً إلى دور آخر أكثر تطوراً يتمثل في وظيفة الضمان.

ومن تفاصيل هذه الدراسة توصلنا إلى مجموعة من النتائج ومن خلالها إلى مجموعة من التوصيات نذكرها على النحو التالي:

### أولاً: النتائج

— بالرغم من كل الإصلاحات القانونية التي أقرها المشرع في سبيل ضمان القرض العقاري، ليكون آلية فعالة في دعم وترقية الإستثمار في تمويل النشاط العقاري، إلا أن الواقع العملي كشف عن ضعف وقصور نجاعتها في بلوغه الأهداف المرجوة، بحيث تركزت أهم هذه الأسباب على جملة من المعوقات التي تمحورت في نقص تجربة وخبرة البنوك والمؤسسات المالية العاملة في هذا المجال، وغياب الإشهار والدعاية وارتفاع أسعار الفوائد من جهة، ومن جهة أخرى طبيعة عقد القرض العقاري بحد ذاته كونه قرض مصرفي ذو طبيعة مختلطة تطبق عليه إجراءات هي مزيج بين تقنيات قانونية وتقنيات اقتصادية مالية.

— لاحظنا أنه هناك شبه تطابق حول الضمانات المطلوبة للاستفادة من قرض عقاري سواء بالنسبة للأفراد أو بالنسبة للمتدخلين في النشاط العقاري.

— يعد الرهن الرسمي أحد الضمانات الهامة التي تلجأ إليها البنوك لضمان الوفاء بالقروض العقارية التي تمنحها للأفراد أو المتدخلين في النشاط العقاري وذلك من خلال تمكينهم من رهن الحق العيني العقاري الوارد على حق الإمتياز الممنوح لهم في إطار الإستثمار، كما أنه لا يحرم الدائن المرتهن من حقه في الضمان العام، وبالتالي يصبح له ضمانان.

— الرهن القانوني الذي نظمه المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 132/06 يؤدي وظيفة اقتصادية جد مهمة، إذ من خلاله يمنح للجهة المقرضة الضمان، وبالمقابل توفر للمقترض الائتمان، وذلك عن طريق حصوله على التمويل العقاري، وعلى الرغم من ذلك وما لاحظناه فيما يخص الرهن القانوني، أن هناك تطوراً عملياً لهذا الرهن بوصفه أداة ائتمان، غير أنه في المقابل نجد قصور تشريعي في بعض النصوص المنظمة له والتي لم تعد تساهم في متطلبات الائتمان في ظل الانفتاح الاقتصادي، لأن مناخ التطور الاقتصادي يقتضي السرعة.

- خروجًا عن القواعد التي تقتضي ملكية العقار المرهون كما وضعنا من خلال بحثنا هذا جعل  
المشرع شهادة الحياة كآلية لضمان القرض، حيث مكن أصحابها من رهن العقار محل الشهادة  
بالرغم من أن هذه الشهادة لا يعد صاحبها مالكًا للعقار، وهذا بموجب المادة 44 من قانون  
التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم.
- الشهادة التوثيقية من الناحية العملية واجهت صعوبات جعلت منها آلية محدودة لضمان القروض  
العقارية من خلال الإشكالات التي وقعت أثناء التنفيذ على هذه العقارات.
- يتقدم البنك المقرض كدائن على سائر الدائنين المرتهنين التاليين له في التسجيل أو القيد، إعمالاً  
لقاعدة الأسبق قيدًا أسبق حقًا، كما له حق تتبع العقار في أي يد كان كما سبق وتطرقتنا إليه  
آنفًا، غير أنه هناك ديون منحها المشرع صفة الإمتياز على العقار رهناً رسميًا والتي أعفاها من  
الشهر في السجل العقاري، قد ينتج عنها محدودية وعدم فعالية حق التقدم بالنسبة للبنك،  
وبالتالي عدم إمكانية تحصيل القرض العقاري وفوائده سواء كليًا أو جزئيًا.
- بالرغم من أن المشرع بسط إجراءات التنفيذ لصالح البنوك وهيئات القرض دعمًا للنشاط المصرفي  
من خلال تعزيز ضمانات الرهن المخولة لصالحه، وذلك بمضي 15 يومًا من تاريخ إنذار المدين  
المقترض بواسطة عقد غير قضائي عن طريق عريضة موجهة لرئيس المحكمة المختصة إقليميًا طبقا  
لنص المادة 01/124 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم، لكن من  
الناحية التطبيقية واجهت البنوك والمؤسسات المقرضة صعوبة في تطبيق هذا الاجراء من الناحية  
العملية خاصة فيما يتعلق برفض المحاكم التوقيع على أمر الحجز في الرهن القانوني نظرًا لعدم وجود  
عقد رهن رسمي عند الشروع في عملية التنفيذ على العقارات محل الرهن، بالرغم من اعتراف  
المشرع به.
- تركز الضمانات الشخصية في مجال القرض العقاري في الأوراق المالية بكامل قيمة أقساط القرض  
المستحق، خصم قيمة القرض من الراتب أو الدخل بالإضافة إلى ذلك الكفالة المدنية، غير أن  
هذه الأخيرة من الناحية العملية في مجال القرض العقاري غير معمول بها نظرًا للمخاطر التي قد  
تنتج عنها في حال ما إذا كان الكفيل معسرًا وقت تحصيل القرض.
- تتمثل الضمانات المقدمة من قبل الغير في مجال القرض العقاري لصالح المقترض أساسًا في الكفالة  
العينية أو ما يطلق عليه الرهن لصالح الغير والودائع المقدمة من قبل الغير كضمانة "الأرصدة  
الدائنة".

- إن حق الامتياز الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة سواء تعلق بال عقار الاقتصادي، أو في مجال الترقية العقارية التجارية يعطي صاحبه حق انتفاع، وطبقا للقواعد العامة فإنه يكون قابلا للتصرف فيه بالتنازل أو البيع أو الرهن، وعليه فالمشرع خول لصاحب حق الامتياز الحق في انشاء حق عيني تبعي، على الحق العيني العقاري الناتج عن هذا الامتياز، وذلك برهنه لدى مؤسسات القرض والبنوك، كضمان للقرض العقاري.
- في اطار النشاط الترقوي التجاري يجوز للهيئات المقرضة التنفيذ على هذا العقار ككل وليس الحق العيني التبعي الناتج عن حق الامتياز فقط بعد التنازل عن القطعة الأرضية محل الامتياز لصالح المرقي العقاري الذي تنتقل ملكية الرقبة إليه بصفة نهائية، غير أن تطبيق ذلك يشوبه نوع من الغموض وذلك راجع إلى صدور بعض التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية كما وضحنا سابقا والتي تعبر خروجاً عن قاعدة التوازي الأشكل الخاصة بإلغاء أو تعديل النصوص القانونية.
- الرهن يبقى ساري المفعول في مواجهة المستفيدين من عقود البيع على التصاميم طبقا للقواعد العامة التي تقتضي ترتيب آثار للرهن أهمها حق الأفضلية والتتبع، وتبعاً لذلك يبقى حق الجهة المقرضة محفوظ بموجب الضمانة المقدمة والتي محلها القطعة الأرضية موضوع الرهن من خلال التنفيذ عليها حتى لو خرجت من ذمة المرقي إلى ذمة المستفيد منها.
- تعد قابلية الحق العيني العقاري الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة لتقديمه كتأمين عيني لدى البنوك والمؤسسات المالية يتيح للمستثمر إمكانية تمويل مشاريعه الاستثمارية من دون تقديم تأمينات أخرى خارج مجال المشروع الاستثماري، وهذا ما يؤدي إلى تشجيع الاستثمار.
- نظم المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بتأمين القرض العقاري كآلية مستحدثة، وبالرغم من ذلك يعاب على المشرع سكوته عن مفهوم تأمين القرض العقاري في الأمر رقم 07/95 المعدل والمتمم، هذا من جهة ومن جهة أخرى لم يعطي هذه الضمانة حقها من حيث عدد النصوص التي تضمنتها وإن كانت موجودة غير أنه لم يفصل فيها.
- تعتبر شركة ضمان القرض العقاري الشركة الفاعلة على المستوى الوطني التي تختص بتأمين القروض العقارية، بحي تتكفل بتغطية حالات العجز عن التسديد والوفاء والخرائق.

- الاستعلام عن الوضع المالي لطالبي القرض العقاري، يعتبر من بين المتطلبات الضرورية مع التطورات الحاصلة في المجال المصرفي لتفادي خطر تعثر عملية الإقراض، بحيث يساهم في اتخاذ قرار منح الائتمان لطالب القرض.
- لا يوجد في الجزائر أي نص قانوني يلزم البنك بإجراء الاستعلام الائتماني رغم أهميته في ضمان مصالح البنك والغير على حد سواء، ذلك أن البنك بمجرد تلقيه لطلب قرض، عليه أن يبدأ من دراسة هذا الطلب من نواحي متعددة تشمل الناحية المالية والناحية القانونية والتقنية والشخصية للتمكن من تقدير مدى نجاعة أو خطورة منح الائتمان العقاري لطالب القرض، وعليه فقد جرى العمل في إطار القرض العقاري أن يتم دراسة طلب القرض على مستويات سطحية وذلك لإنجاز تقرير عام يرفع إلى اللجنة المكلفة بالتقرير بشأن القرض، وأمام هذا الفراغ التشريعي لا يمكن الحديث عن مسؤولية البنك من عدم قيامه بهذا الواجب العملي أمام ما قد يتسبب فيه هذا الإغفال من إضرار بمصالح البنك والعملاء المتعاملين معه.
- الضمان المالي المقدم من البنوك والمؤسسات المالية يتمثل في خطاب الضمان وفي رأينا نتصور من الناحية العملية ينحصر في بعض العمليات نذكر منها على سبيل المثال؛ تقديم ضمان لصالح المقاول القائم ببناء عقار المملوك لعميل البنك طالب الضمان؛ ضمان قرض عقاري تحصل عليه العميل من بنك آخر أو مؤسسة مالية أخرى؛ في حال شراء عقار بالتقسيط أو عملية شراء عقار آجل كضمان للوفاء.
- صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يعتبر أحد المؤسسات الداعمة للتمويل العقاري، بإعتباره هيئة ضمان للجهة المانحة للقرض العقاري، إذ يوفر حماية لها من خلال حلوله محل المرقي العقاري في حال الاخلال بالتزاماته التي وضعتها في صلب الدراسة.
- استحدثت المشرع الجزائري تقنية "توريق القروض الرهنية" بموجب القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، غير أنه خلافاً لبعض التشريعات المقارنة اقتصر مجال تطبيق عملية التوريق على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكنات المضمونة برهون عقارية.
- عملية توريق القروض العقارية هي نموذج للأعمال التجارية المرهجة التي تستخدمها المؤسسات المصرفية كوسيلة للحد من تعرضهم لمخاطر الائتمان وأيضاً وسيلة هامة للحصول على رأسمال تويلي عندما تفتقر للسيولة اللازمة للحفاظ على أعمالها.



- المشرع الوطني أعطى تعريفاً عاماً لعملية التوريق، حيث إعتبره تمثيل حق بسند أو ورقة مالية، ثم ذهب مباشرة إلى ذكر المراحل التي تمر بها هذه العملية.
- لا يزال التوريق في الجزائر يتم عن طريق تحويل القرض العقاري إلى سندات دون الأسهم لأن هذه العملية تتطلب وجود هياكل ومؤسسات هي في حقيقة الأمر غير موجودة في الجزائر، ولذا تبقى التجربة الجزائرية حتى في ظل قانون التوريق الذي يعتبر قفزة تشريعية في مجال تنشيط القروض العقارية جد محتشمة.
- جددت الأزمة المالية العالمية الناجمة عن تعثر توريق القروض العقارية الرهنية الإهتمام بالعلاقة بين أساليب التمويل الإسلامي والاستقرار المالي وإظهار مدى صلابة نظام الصيرفة الإسلامية وهذا راجع لطبيعة التمويل الإسلامي القائم على الأصول وتقاسم المخاطر.
- أعتبر شرط الإحتفاظ بالملكية ضماناً جديدة عامة التطبيق، أي لا تنحصر في مجال البيوع بين البائع والمشتري، وبالتالي تستعمل في منح القروض العقارية وهذا ما يعتبر مساهمة في تشجيع الإقراض نظراً لارتفاع نسبة الضمان الناتج عن هذا الشرط.
- لم يحظ شرط الإحتفاظ بالملكية على سبيل الضمان بتنظيم تشريعي صريح في القانون الجزائري، بالرغم من التنصيص عليه في العديد من التشريعات المقارنة، إلا حديثاً مع صدور الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري.
- إن المتفحص للأحكام القانونية المنظمة للائتمان الايجاري يجدها تخرج عن القواعد العامة الواردة في القانون المدني خاصة فيما يتعلق بالضمان، حيث أن مؤسسة الإعتماد الايجاري التي تطبق في تعاملها مع المقترض أحكام الأمر رقم 09/96 نجدها تتمتع بحرية واسعة في مجال تحديد الشروط والالتزامات مع المقترض، وهذا في حقيقة الأمر ما هو إلا طابع مكمل لضمان محقق من خلال شرط الاحتفاظ بالملكية.
- المشرع بسنه الإمتيازات الواردة في الأمر رقم 09/96 التي وضحناها أعلاه لم يأت بأحكام جديدة لأن كل تلك الإمتيازات واردة في القواعد العامة الواردة في القانون المدني وكذا قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعليه نفهم من تأكيد المشرع على هذه الإمتيازات التي سنها في هذا الأمر التأكيد على أهميتها والحفاظ على حقوق مؤسسات التمويل الإيجاري ومصالحها من عبث المستأجرين أو المستثمرين الوهميين.

– بالرغم من العديد من المزايا المرتبطة بالدور الذي يلعبه التأجير التمويلي باعتباره ضمانا للقرض العقاري، غير أن ذلك لا يمنع من أن يكون له محدودية في الضمان، خاصة بالنسبة للغير (المتصرف إليه ودائن المقترض)، وهذا راجع لخاصية القرض الإيجاري الذي مفاده الإنتفاع بالأصل العقاري واستغلاله وبقاء مؤسسة التمويل مالكة لهذا الأصل إلى غاية حلول الأجل المتفق عليه الذي ينتهي إما باسترداده أو بحق خيار الشراء المخول للمستأجر المقترض كما سبق وأشرنا، إذ أن هذه الحيازة في حقيقة الأمر من شأنها خلق وضع ظاهر وهمي يوحي بملكية المقترض لهذا الأصل فيعول عليها من قبل الدائنين على أنها عنصر من عناصر الضمان العام طبقا للقاعدة العامة الواردة في نص المادة 188 من القانون المدني السابق بيانها.

– إن حق الملكية يقف دوره في عقد الإعتماد الإيجاري على التأمين والضمان، وعليه فإن شركة الإعتماد الإيجاري عند نهاية مدة العقد وتتمام تنفيذ آثاره تقوم بنقل حق الملكية للمقترض المستفيد، إذ أن الإحتفاظ بها لم يعد له أي جدوى قانونية فهي احتفظت به لضمان استيفاء أقساط القرض، غير أن انتقالها للمستفيد المقترض لا يسري بأثر رجعي وهذا هو جوهر التفرقة بين عقد الإعتماد الإيجاري وعقد البيع مع شرط الإحتفاظ بالملكية (البيع بالتقسيت).

وتعتبر هذه أهم النتائج التي تم التوصل إليها من خلال دراسة أهم ضمانات القرض العقاري، فمنها ما يعتبر مشجعا ومحفزا مما يدل على جدية المشرع في الدفع بعجلة الاستثمار في المجال العقاري إلى الأمام، وكذا محاولة تحسين الأوضاع الاجتماعية للتخلص من أزمة السكن توفير عيش كريم للمواطنين من خلال تمكينه من الاستفادة من أبسط حقوقه وهي الحق في السكن، ومنها ما يعتبر عاملا مثبتا، والدليل على ذلك عدم استقرار بعض النصوص القانونية والتنظيمية والتخبط التشريعي الحاصل الذي أثر ولا يزال يؤثر سلبا على القروض العقارية.

### ثانيا: التوصيات.

من أجل ضبط كفاءات تقديم الضمانات للحصول على القروض العقارية التي تشكل ضمانا للبنوك والمؤسسات المالية المانحة للقرض العقاري لتفادي خطر التعثر، فإننا نقدم الإقتراحات التالية في شكل توصيات تمخضت عن موضوع البحث وهي كالتالي:

– سن قانون خاص يسمى قانون القرض العقاري تسري أحكامه على الأفراد والمتدخلين في النشاط العقاري على حد سواء يتضمن مجموعة من المبادئ أهمها: وضع مفهوم قانوني دقيق للقرض العقاري؛ تحديد مفهوم طالب القرض بوصفه طرفا في العقد؛ سن أحكام تميز بين طالب القرض في

المجال الاستثمار وطالب القرض بهدف الاستعمال الشخصي؛ وضع استراتيجية من خلال هذا القانون تهدف بالدرجة الأولى إلى توفير السكن اللائق لأفراد المجتمع خاصة الفئات ذات الدخل المحدود وعديمي الدخل وأصحاب الطبقة الوسطى؛ توسيع نطاق القرض العقاري وعدم حصره في التمويل المالي من أجل مساعدة المقترض قليل الخبرة وذلك من خلال تكفل الجهة المقرضة بالبحث عن العقار المناسب وفق احتياجات طالبيه؛ تنظيم العلاقة بين عقد القرض العقاري في حد ذاته والعقد الرئيسي المراد تمويله من خلال ادخال بائع العقار أو المقاول طرفا ثالث في عقد القرض العقاري باعتبار أنهم يساهمون في اختصار الاجراءات وسهولة مراقبة سير عملية التمويل العقاري ووضع الالتزامات المتعلقة بعملية التمويل العقاري في عقد واحد مما ينتج عنها ضمان ذهاب التمويل لغرض الفعلي المخصص له من خلال تسليم مبلغ التمويل للبائع أو المقاول بصفة مباشرة.

— على المشرع الوطني أن يراجع نظام الرهن الرسمي، من خلال سد الثغرات والنقائص الموجودة فيه، وذلك من خلال وضع نظام متكامل موحد يتماشى والتطورات الحاصلة في المجال الاقتصادي المعاصر، خاصة أن أحكام القانون المدني المنظمة للرهن تم سنها في ظل النظام الاشتراكي الذي تخلت عنه الجزائر بتبنيها نظام اقتصاد السوق.

— ينبغي على البنوك تقييم كل حالة تمويل عقاري بمفرده، فالضمانات التي تكون جد مهمة في بعض الحالات، قد لا تكون لها أي مبرر في حالات أخرى.

— ضرورة تدخل المشرع من خلال إقرار وجود عدم توازن وتفاوت بين أطراف عقد القرض العقاري إذ أن الضمانات المفروضة على المقترض المدعن أغلبها تراعي مصلحة مؤسسة القرض دون المقترض ذو المركز الضعيف اقتصاديا واجتماعيا لعدم قدرته على مواجهة مؤسسة، من خلال الحماية من الإعلان والإشهار المظلل والكاذب، والتعديل الإفرادي لبنود العقد بشكل تعسفي.

— وجوب تفعيل نشاط مركزية المخاطر الخاصة بنظام الاستعلام الائتماني ووضعها تحت رقابة البنك المركزي من أجل تسيير أفضل لها، حيث أن تأخر تفعيل هذه المصلحة من طرف المشرع الجزائري باعتبارها ضمانا تجنب البنك من خطر التعثر أدى إلى تردد البنوك في منح القروض العقارية .

— إدراج نصوص جديدة ضمن قانون التأمينات تتعلق بتنظيم وضبط التأمين على القرض العقاري لأن المشرع الوطني لم يحطه بالاهتمام الكافي في التشريع ساري المفعول.

— يستوجب إجراء تعديل على القانون التجاري وتخصيص لأحكام خاصة بالكفالة المصرفية نظرا للطبيعة القانونية لهذا النوع من الكفالات وذلك بالشكل الذي يساير هذا التطور والتغير الذي طرأ

على استخدام الكفالة المصرفية كضمان للقرض العقاري، وإخراجها قوقعة الأحكام العامة الواردة في القانون المدني للكفالة المدنية التي لا تنطبق عليها بأي شكل من الأشكال باعتبار الكفالة المصرفية عملاً تجارياً بنص المادة 02 من القانون التجاري التي تنص على أن كل الأعمال التي تقوم بها البنوك والمؤسسات المصرفية عملاً تجارياً أيّاً كان نوعها.

– تفعيل تقنية توريق القروض العقارية من خلال تشجيع انخراط المستثمرين في السوق المالية من أجل تسهيل تأمين السيولة اللازمة للهيئات المالية المانحة للقرض العقارية والتقليص من خطر التعثر، وتفعيل دور شركة إعادة التمويل الرهني في الواقع العملي.

– إن نجاح عملية إعادة التمويل الرهني لا يرتبط فقط بالشركة القائمة به (SRH)، بل بضرورة بناء هيكل تنظيمي من خلال منظومة متكاملة من المؤسسات المالية كالبنوك وشركات التصنيف الائتماني، شركات التأمين...، مع وجود تنسيق تام بين هذه الأجهزة باعتبار شركة إعادة التمويل الرهني حلقة وصل بين هذه الأجهزة، وبالتالي لا بد من تأسيسها ضمن إطار قانوني يتماشى والسوق المالي العالمي يتضمن؛ وجود بورصة أو سوق قيم منقولة نشطة في مجال السندات؛ وجود شركات متخصصة في تداول السندات؛ شركات مساعدة مثل مكاتب الإستعلام عن العملاء؛ وضع جهات رقابية منظمة لعملية إعادة التمويل الرهني، وأخيراً لا بد من القيام بدورات تدريبية لاكتساب الخبرة في ميدان إعادة التمويل الرهني وذلك حت تتوافر لدى المؤسسات المالية المقرضة المتدخلة في هذا عملية إعادة التمويل الرهني أقسام فنية متخصصة على مستوى عالي من الكفاءة والخبرة في هذا المجال لتشجيع الإستثمار وتنشيط السوق المالية والعقارية.

ومن ذلك يمكن القول أن القرض العقاري بإعتباره وسيلة تمويل للمعاملات العقارية سواء الانتاجية أو الاستهلاكية فإنه لا بد من توفير المناخ القانوني الملائم من أجل تفعيل الدور المنوط به، وذلك من خلال وضع تنظيم قانوني خاص به، لأن القرض العقاري كفكرة له مفهوميين الأول إقتصادي والثاني قانوني، وذلك يحتم علينا القول بعدم كفاية النظام التقليدي لضمائنه، بما يحويه من قواعد عامة تنظم العقود والالتزامات، لتنظيم عملية القرض العقاري وعقود الضمان التي يرتبها بوصفها عقود مستحدثة، الأمر الذي يسهل على المقترض سواء أكان شخص عادي أم متدخل في النشاط العقاري أو حتى بالنسبة للبنوك والمؤسسات المانحة للقرض العقاري الاستعانة به، بما يؤدي إلى تطور ونمو النظام المصرفي الجزائري بما يتوافق والتطورات الحاصلة في العالم.



الملحق رقم 01: التعليمات الوطنية رقم 09296 المؤرخة في 12/09/2012 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بكيفية بتسجيل و شطب الرهن القانوني المعد من طرف الهيئات والمؤسسات المالية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLICUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

**وزارة المالية**  
المديرية العامة  
للأموال الوطنية  
مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي  
رقم  
09296

**MINISTRE DES FINANCES**  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر، في 12 SEP. 2012

مذكرة  
إلى السيدات و السادة مديري الحفظ العقاري  
كل الولايات  
السيدة و السادة مديري أملاك الدولة  
كل الولايات  
بالتبليغ إلى  
السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة و الحفظ العقاري  
كل النواحي

**الموضوع:** تسجيل و شطب الرهن القانوني المعد من طرف الهيئات و المؤسسات المالية.  
**المرفقات:** ملحق (01).

لقد طرح على الإدارة المركزية مسألة معرفة ما إذا تخضع جداول تسجيل الرهن القانوني، المؤسس طبقا لأحكام المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003، المعطلة و المتممة، قبل عملية الشهر في السجل العقاري، لإجراءات التسجيل لدى المصالح المختصة بإدارة الضرائب، هذا من جهة، و من جهة أخرى، تحديد الشخص المؤهل قانونا لإعداد عقد شطب الخاص الرهن القانوني و طلب إشهاره.

في هذا الموضوع، يجب التفكير، أولاً، أن هذا التأمين العيني، المؤسس بأحكام المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003، يخول للمعطي المؤهل للبنك أو المؤسسة المالية في إطار منح القروض، صفة المقرض، تسمح له بتحرير نفسه، جدول قيد هذا الرهن القانوني و إيداعه بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً من أجل إنصاف إجراءات الإشهار العقاري.

التفتحة الجبيرة للملك الرهن  
و المختار العقاري طابعا  
رقم الوصوف: 2-3-2012-SEPT

إن كليات تطابق هذا للتغيير تم تحديثها بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-132،  
المؤرخ في 2006/04/03، في مجال التناوب الجبري.

هذا، و قصد الإجابة عن هذا التساؤل يجدر التوضيح أن كل وثيقة تخضع  
لإجراءات التسجيل، منصوص عليها صراحة بأحكام الأمر رقم 76-105، المؤرخ في  
1976/12/09، المعدل و المسم، المتضمن قانون التسجيل.

و من خلال فحص هذا النص القانوني، فإنه لا يوجد أي حكم، يلزم إخضاع جدول  
قيد الرهن لإجراءات التسجيل. تبقى فقط العقود الموقفة المتضمنة الرهن الاتقائي خاضعة  
إجباريا لإجراءات التسجيل.

و عليه، فإن المحافظين العقاريين غير ملزمين بالشروط استكمال إجراءات  
التسجيل المسمى لجدول الرهن القانوني قبل تنفيذ إجراءات قيده.

فما يخص كليات شطب الرهن القانوني، التوسيس بموجب أحكام المادة 96،  
المذكورة سابقا، تخضع لنفس المبادئ التي تنظم عملية قيدها، و بالتالي يمكن أن تقوم بيسا  
الجهة الموقفة لإعداد جدول قيد الرهن و متابعة تنفيذه.

و أخيرا، من أجل التوحيد بين مصالح الحفظ العقاري، في طريقة التكفل بتنفيذ  
هذا الإجراء، يرفق عليه نموذج لطلب شطب الرهن.

أدعوكم لتطبيق أحكام هذه المذكرة.

المدير العام للمحافظات الوطنية

إسماء: عبد الحليم حيمور



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة المالية  
الديوانة العامة للملك الوطنية  
مديرية المخط العقاري بولاية .....

إجراء إشهار عقاري

|     |      |       |
|-----|------|-------|
| رسم | في   | إيداع |
|     | مجلد | مجلة  |
|     | رقم  | رقم   |

| اسم المالكين للمحافظة العقارية  | مراجع مسج الأراضى (في حالة غير مسج) | بناية: .....<br>محدودة مائة رقم: .....<br>حصة رقم: ..... | رقم: ..... |
|---|-------------------------------------|--|------------|
| <b>البندك أو المؤسسة المالية</b>  |                                     |  |            |
| <b>شطب رهن</b>  |                                     |  |            |
| أنا السيد: ..... مدير البندك أو المؤسسة المالية.....                              |                                     |  |            |
| وكالة ..... رقم ..... و المعين في هذا المنصب بموجب القرار رقم .....               |                                     |  |            |
| المؤرخ في ..... فرع البندك أو المؤسسة المالية، شركة بالاسهم، المنشأة بموجب        |                                     |  |            |
| القانون الأساسي المحرر من طرف الأستاذ ..... موقف .....                            |                                     |  |            |
| بتاريخ ..... مقرا بـ (العنوان)، مقيدة بالسجل التجاري لولاية .....                 |                                     |  |            |
| تحت رقم ..... رقم التعريف الجبائي (NIF) .....                                     |                                     |  |            |
| بعد تسديد السيد ..... المولود بتاريخ ..... الساكن (مواطن                          |                                     |  |            |
| المدين) ، مهنته ..... من جنسية جزائرية، مبلغ القرض كليا المتدر                    |                                     |  |            |
| بـ .....  |                                     |  |            |
| لمسرح بالمخالفة و رفع اليد عن الرهن القانوني المقيد بالمحافظة العقارية            |                                     |  |            |
| بتاريخ ..... مجلد ... رقم .....   |                                     |  |            |
| المقدم كضمان للقرض الممنوح، الكائن بـ (تعيين العقار)، ملك للسيد (المالك المدين أو |                                     |  |            |
| التكفل الجبائي) ..... المولود بتاريخ ..... الساكن (مواطن                          |                                     |  |            |
| المدين أو التكفل) ، مهنته ..... من جنسية جزائرية.....                             |                                     |  |            |
| الذي اكتسبه بموجب عقد مشهور بتاريخ ..... مجلد ... رقم .....                       |                                     |  |            |
| وتنما لشهادة رفع اليد المؤرخة في ..... تطلب، من المحافظ                           |                                     |  |            |
| العقاري لـ..... أن يقوم بعملية الشطب للقيد المذكور.....                           |                                     |  |            |
| <b>الإشهار</b>  |                                     |  |            |
| نسخة من هذا العقد ستشهر بالمحافظة العقارية لـ.....                                |                                     |  |            |



الملحق رقم 02: التعليم رقم 3760 المؤرخة في 2016/03/29 المتعلقة بمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة  
رقم 3760 وم/م ع/أ/م ت أ/د/م ف ع غ ق ف  
الجزائري في 29 مارس 2016

إلى السيدات والسادة  
- مدراء أملاك الدولة (لكل الولايات)  
- مدراء الحفظ العقاري (لكل الولايات)  
بالتبليغ إلى السادة  
- المفتشين الجبويين لأموال الدولة والحفظ العقاري (لكل النواحي)

**الموضوع:** ف/ي منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

**المرجع:** المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015

يشرفني أن ألفت إنبهاكم إلى صدور في الجريدة الرسمية 58 المصادرة بتاريخ 04 نوفمبر 2015 المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري وكذا دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في هذا المجال.

في هذا الصدد، نحدد الإشارة إلى أن أحكام هذا المرسوم جاءت من جهة لتوضيح شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ومن جهة أخرى كيفية التكفل بالمشاريع المرخصة في إطار الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 إلى غاية تدخل أحكام المادة 61 من قانون المالية لسنة 2015 والتي ستحدد شروط وكيفيات التكفل بها بقرار وزاري مشترك يتخذ في هذا الشأن ما بين وزارتي المالية والسكن والذي هو في طور الإعداد.

**1- فيما يخص شروط وكيفيات منح الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري:**

**1-1- فيما يخص العقارات القابلة لمنح الإمتياز في هذا الإطار:**

طبقا لأحكام هذا المرسوم، فإن الأراضي التي يمكن أن تكون محل منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل هي الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، الواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير طبقا للأدوات التهيئة والتعمير وغير المخصصة أو في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

**2-1- فيما يخص المستفيدين:**

يمكن طبقا لأحكام هذا المرسوم لكل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرئي في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما أن يطلب الاستفادة من منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأماكن الخاصة للدولة بناء على ملف يودع على مستوى أمانة اللجنة التقنية الولائية المكلفة بالبت في مثل هذه الطلبات والتي تتكون حسب المادة 04 من:

- الوالي أو ممثله رئيسا،
- المدير المكلف بأماكن الدولة،
- المدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء،
- المدير المكلف بالإستثمار.

كما يمكن أن تستعين اللجنة التقنية بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها ويتولى المدير الولائي المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء أمانة اللجنة التقنية.

**3-1- فيما يخص مدة منح الإمتياز:**

يبدو من الضروري لفت إنتباهكم إلى أنه حسب أحكام هذا المرسوم، فإن الإمتياز الممنوح لفائدة المرئي، يحول لصاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء و يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني الناتج عن الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل وكذا عن البنائيات المقرر إقامتها على الأرضية التي منح عليها الإمتياز كضمان للقروض الممنوحة حصريا لتمويل المشروع التي تتم مباشرة.

كما أن قيمة الإتاوة السنوية حددت حسب أحكام هذا المرسوم بـ 33/1 من القيمة التجارية ومن أجل تمكين المرئيين الحق في الحصول على الرهن لدى الهيئات القرضية، فإنه نقرر ومن باب توحيد مدة منح الإمتياز الواجب تدوينها في العقد، تحديدها لمدة ثلاثة وثلاثين (33) سنة.

**4-1- فيما يخص إعداد العقد:**

بناءً على موافقة اللجنة التقنية الولائية على منح قطعة أرضية لإنجاز مشروع ترفية عقارية تجارية برخص الإمتياز على أساس قرار ولائي، لتقوم مصالحكم بعد ذلك بتجسيد هذه الإستفادة بموجب عقد منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل مرفق بدفتر شروط طابقاً للنموذج الملحق بهذا المرسوم.

مع الإشارة، أنه يتعين على مصالحكم إعداد عقود منح الإمتياز بعد صدور القرارات الولائية المرخصة لهذه العملية و في مدة لا تتجاوز ثلاثين (30) يوم، ليتسنى للمرفقين العقاريين الحصول على رخص البناء وإنجاز مشاريعهم في الأجل المحددة.

كما يجدر التوضيح إلى أنه إذا تعلق الأمر بعملية البيع على التصاميم، فيتعين على المحافظين العقاريين التأشير إلى مراجع عقد منح الإمتياز في البطاقات العقارية للمستفيدين وهذا لتحديد وضعيتهم القانونية.

كما يجدر التنبيه إلى ضرورة لفت انتباه السيدة والسادة الموثقين لتدوين بند في العقد المكرس لعملية البيع على التصاميم توضح بأن الحقوق العقارية المكتسبة من طرف المستفيدين بعنوان الإمتياز الممنوح للمرفق تصبح بصفة آلية حق ملكية عند تحويل إمتياز إلى تنازل وبعد إستلامهم لدى المرفق لمحاضر الحياة.

**5-1- فيما يخص الشروط المالية:**

إن المرفقين العقاريين مطالبين بمقابل منح الإمتياز بدفع إتاوى سنوية تحددها مصالحكم على أساس 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية دون أي تخفيض أو إعفاء من دفع مختلف الحقوق والرسوم الواجبة.

كما يجدر التوضيح إلى أنه يتم تحويل الإمتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة من طرف مصالحكم أثناء منح الإمتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة. في حالة ما إذا أنجز المرفق مشروعه في الأجل المحددة و الواجب تدوينها في عقد الإمتياز ودفتر الشروط و طلب تحويل الإمتياز إلى تنازل خلال السنتين اللتان تليان أجل إنجاز المشروع.

أما إذا طلب المرفق تحويل الإمتياز إلى التنازل بعد أجل السنتين اللتان تليان أجل المحدد لإنجاز المشروع، فإنه يتم تحويل الإمتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالحكم عند تاريخ عملية التحويل وبدون أي خصم للأتاوى المسددة بعنوان منح الإمتياز.

**6-1- فيما يخص شروط تحويل الامتياز إلى التنازل:**

طبقاً لنص المادة 09 و ما يليها من هذا المرسوم، فإن تحويل الامتياز إلى تنازل يكون يطلب من المستفيد من الامتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لدفتر الشروط و الحصول على شهادة المطابقة و البت في الطلب من طرف اللجنة التقنية الولائية.

بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية على طلب تحويل الامتياز إلى تنازل، نشرع مصالحكم مباشرة في إعداد العقد الإداري المكرس لعملية تحويل الامتياز إلى تنازل، مع التأكيد المسبق لدى مصالح المحافظة العقارية لما لا يتعلق الأمر بعملية البيع على التصاميم بأن القطعة الأرضية غير مثقلة برهن مقابل تحصل المرقي على قروض بنكية لتمويل المشروع مما يقتضي في حالة وجود رهن مطالبة المرقي التكفل به أولاً قبل عملية التحويل.

و بمجرد إعداد عقد تحويل الامتياز إلى تنازل، تحول بصفة تلقائية إلى حق الملكية الحقوق العينية المرتبطة بالامتياز الممنوحة للمستفيدين في عقود البيع على التصاميم وهذا لتفادي تحميلهم مرة ثانية تسديد الحقوق والرسوم المطلوبة بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل مثلما ما هو معمول به لما يكون المرقي مالك في البداية للقطعة الأرضية مما يتعين على المحافظين العقاريين التأشير في البطاقة العقارية على الوضعية الجديدة للمستفيد من العقار مما يسمح له بالتصرف كمالك كامل.

**7-1- فيما يخص الشروط المطلوبة لتنازل المرقي على السكنات و المحلات المنحزة:**

في حالة ما إذا كان الأمر لا يتعلق بعملية البيع على التصاميم، فإنه لا يمكن للمرقي الذي أنهى مشروعه القيام ببيع السكنات و المحلات المعنية إلا بعد حصوله على شهادة رفع اليد المسلمة له من طرف مصالح أملاك الدولة تثبت تسديد القيمة المستحقة بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل مما يتعين على مديري الحفظ العقاري إسداء التعليمات اللازمة للمحافظين العقاريين لإشترط هذه الوثيقة أولاً قبل شهر أي عقد مع التنسيق و مصالح أملاك الدولة للتكفل الأحسن بالملفات المعنية.

وفي حالة البيع على التصاميم، فإنه لا يمكن للمرقي إعداد و تسليم المستفيدين محاضر الحياة قبل إنجاز عملية تحويل الامتياز إلى تنازل التي يتم تكريسها قانوناً بعقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً كما سبق توضيحه أعلاه مع الإشارة إلى أن الإدارة المركزية ستلتفت انتباه السيد رئيس الغرفة الوطنية للموثقين بشأن هذه النقطة لدعوته على توجيه تعليمات للسيدات والسادة الموثقين لإشترط عقد تحويل الامتياز إلى تنازل لإعداد شهادات الحياة.

**8-1- فيما يخص الإجراءات الواجب إتخاذها اتجاه المرقيين العقاريين الراقضين تحويل الامتياز إلى تنازل أو لم يلتزموا بتنفيذ بنود دفتر الشروط:**

لقد تطرقت الفقرة ما قبل الأخيرة من أحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي إلى إلزام المرقيين بتحويل الامتياز إلى تنازل تحت طائلة تحريك دعوى قضائية ضدهم من طرف مصالحكم تجبرهم على تنفيذ بنود دفتر الشروط التي يعتبر تحويل الامتياز إلى تنازل أحد شروطها.

لذا يتعين عليكم بالتنسيق مع مصالح السكن و التعمير فيما يخص تقدم الأشغال ومنه دعوة المرفقين العقاريين مباشرة بعد الإنتهاء من الإنجاز الفعلي للمشروع لإستكمال الإجراءات المطلوبة لتحويل الإمتياز إلى تنازل (الحصول على شهادة المطابقة، تقديم طلباتهم أمام اللجنة التقنية الولائية للبت في أحسن الأجل في طلب تحويل الإمتياز إلى تنازل).

كما يتعين عليكم بالتنسيق مع السلطات الولائية رفع دعاوى أمام الجهات القضائية للمطالبة بإسقاط حق الإمتياز على كل المرفقين العقاريين المغلين ببنود دفتر الشروط تطبيقاً لأحكام المرسوم وكذا دفتر الشروط.

**2- فيما يخص الملفات المعالجة في ظل أحكام الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008:**  
في هذا الصدد، يتعين التفرد ما بين الملفات التي كرسبت بحقوق منح الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل والملفات التي حظيت بموافقة لجنة (CALPIREF) فقط دون أن تكرس بقرارات ولائية وكذا الملفات المكرسة بقرارات ولائية.

**1-2 فيما يخص الملفات المكرسة بحقوق منح الإمتياز:**  
بالنسبة لهذه الملفات، فإن التكفل بها سيكون إلا بعد دخول حيز التطبيق لأحكام القرار الوزاري المشترك (مالية-السكن) الذي سيوضح كيفيات معالجة هذه الملفات.

**2-2 فيما يخص الملفات التي حظيت بموافقة لجنة « CALPIREF » وتم تكريسها بقرارات ولائية فقط أو لم يتم تكريسها بعد بقرارات ولائية ترخص منح الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل:**

بالنسبة لهذه الحالات فإنه يتعين عليكم إتخاذ كل التدابير اللازمة لتقديم مشاريع قرارات تعديلية (بالنسبة للعمليات محل قرارات سابقة) أو مشاريع قرارات ولائية للإمضاء من طرف السيدة والسادة الولاة تتضمن منح الإمتياز قابل للتحويل إلى تنازل دون إعادة دراسة الملفات من طرف اللجنة الولائية مادام أنها نفس التشكيلة وهذا تخفيفاً للإجراءات.

أرجو منكم العمل بما سبق مع موافاتي بأية صعوبة يحتمل مواجهتها في هذا الشأن.

المدير العام للأموال الوطنية  
إمضاء : محمد حيمور

نسخ بشرافي إرسالها إلى /

- السيد الأمين العام لوزارة الداخلية والجماعات المحلية.
- السيد الأمين العام لوزارة السكن والعمران والمدينة.
- السيدة والسادة الولاة.
- السيد رئيس الفرقة الوطنية للموثقين.

الملحق رقم 03 : التعليم رقم 1261 المؤرخة في 06/02/2017، الصادرة عن مديرية العامة للأماكن الوطنية، المتعلقة بكيفية تسوية الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع الترقية التجارية في إطار الأمر رقم 04/08 المعدل والمتمم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأماكن الوطنية  
مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة

رقم 01261 وم/م أو/م ت أ د / م ف ع غ ف  
الجزائري في : 06 فيفري 2017

إلى السيدة والسادة/  
- مدراء أملاك الدولة لكل الولايات  
بالتبليغ إلى السيدات والسادة:  
- المختصين الجيويين لأماكن الدولة والحفظ العقاري لكل النواحي  
- مدراء الحفظ العقاري لكل الولايات

**الموضوع:** ف/ي كيفية تسوية الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع ترقية تجارية في إطار الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدل والمتمم.

**المحس:** القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، المحدد لشروط وكيفيات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجبة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015.

يشرفني أن ألفت انتباهكم إلى صدور في الجريدة الرسمية رقم 62 الصادرة بتاريخ 23 أكتوبر 2016 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، المحدد لشروط وكيفيات التكفل بالامتياز الممنوح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري قبل 04 نوفمبر 2015 تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجبة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

لقد عرفت الامتيازات غير قابلة للتحويل إلى تنازل التي منحت في ظل الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المعدل والمتمم، عدة وضعيات منها من كرست بعقود إدارية مشهرة وأخرى بعقود إدارية غير مشهرة ومنها من لم نعد بشأنها عقود إدارية واستقرت على القرارات الولائية فقط وهي الوضعيات التي لم يتكفل بها المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في

25 أكتوبر 2015 باعتبار أنه لا يطبق بأثر رجعي على حالات سابقة لصدوره وأحالها على القرار الوزاري المشترك السالف الذكر الذي تكفل بمعالجتها.

في هذا الصدد، لقد جاءت أحكام هذا القرار الوزاري المشترك لتوضيح كيفية التكفل بحقوق الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل الممنوحة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية في ظل أحكام الأمر رقم 04-08 المذكور أعلاه حيث أشارت المادة الثانية (2) من هذا القرار أنها تخضع لنظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل طبقاً للشروط والكميات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المذكور أعلاه وكذا دفتر الشروط الملحق به وهو ما سيتم توضيحه ضمن هذه المذكرة حالة بحالة

#### 1- حالة المشاريع الترقية المكبسة يعقود منح الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل مشيرة.

1-1. في المشاريع الترقية المكبسة يعقود منح الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل مشيرة التي انتهت أشغال إنجازها مع حصول المرقي على شهادة المطابقة ولم يتم بعد التنازل عنها من طرف المرقيين العقاريين لفائدة المستفيدين :

لقد نصت المادة الثالثة (03) من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه أن عقود الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل المشهورة والممنوحة على الأراضي التابعة للدولة لإنجاز مشاريع ترقية تجارية التي انتهت بها أشغال الانجاز وتحصل المرقيين على شهادة المطابقة بتاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية تحول إلى تنازل على أساس عقد إداري تعدده مصالحكم دون القيام بتعديل مسبق للقرار الولائي ولا لعقد منح الامتياز الأصلي.

إضافة إلى ذلك فقد نصت هذه المادة أن المرقيين المعنيين يستفيدون بصفة تلقائية من المزايا التي تضمنتها أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26/10/2015 والمتعلقة في خصم الإتاوات السنوية المسددة من طرف المرقي مع الإبقاء على القيمة التجارية التي تم اعتمادها أثناء منح الامتياز.

في هذا الصدد، يجدر التنبيه أن هذه الحالة تخص المشاريع الترقية التي لم يتم بعد التنازل عنها، أي لم يتم التنازل من طرف المرقي العقاري عن ملكية البنائيات والحق العيني المنسقة بها لفائدة المستفيدين، حيث يستلزم على المرقيين العقاريين التقدم بطلب إلى مسالح أملك الدولة المختصة إقليمياً قصد تحويل عقود الامتياز التي يحوزونها إلى عقود تنازل.

وينتج عن ذلك أن المرقيين العقاريين لا يمكن لهم التنازل عن المشاريع التي أنجزوها (سواء كانت مساكن أو محلات تجارية أو مهنية وكذا الحق العيني الناتج عن الامتياز) على أساس عقود الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل التي يحوزتهم، إلا إذا تحصلوا على عقود التنازل عن القطعة الأرضية محل الامتياز، حيث أنه يتعين على المحافظين العقاريين المختصين إقليمياً

الامتياز على شهر عقود بيع تلك المشاريع المنجزة على أساس عقود الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل ومطالبتهم باتخاذ الإجراءات اللازمة أمام مصالح أملك الدولة للحصول بدلها على عقود تنازل

تنبغي الإشارة أنه إذا ما تبين أن عقد الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل مثقل برهن، فإن ذلك لا يمكن أن يؤثر في عملية تحويل الامتياز إلى تنازل حيث يتعين اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة من طرف المرقي المعني مع الدائن المرهين قصد تحويل الرهن إلى عقد التنازل الذي يعد حلًا لعقد الامتياز.

ويبقى معلوماً أن المرقي العقاري مجبر، قبل إعداد مصالحيك عقد تحويل الامتياز إلى التنازل، على تسديد سعر التنازل على أساس، كما سبق ذكره أعلاه، القيمة التجارية التي اعتمدت لتسديد إثارة الامتياز مع خصم ما تم تسديده من إتاوات سنوية

#### **2-1. في المشاريع الترفوية المكرسة بعقود منح الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل المشيرة والتي اتيت أشغال إنجازها وتم التنازل عنها من طرف المرهين العقاريين لفائدة المستفيدين:**

لقد تضمنت المادة الرابعة (04) من القرار الوزاري المشترك حكماً مفاده أن في حالة ما إذا أتى المرقي العقاري مشروعاً وهو متحصل على عقد امتياز مشهر وشهادة مطابقة وتنازل لفائدة المستفيدين عن ملكية البناءات والحق العيني العقاري المتعلق بها، فإن تحويل الحق العيني الناتج عن الامتياز إلى تنازل يكون مباشرة لفائدة المستفيدين على أساس عقد إداري تعدده مصالحيك في هذا الشأن، وهذا حسب الحصص من مساحة البناءات التي يمتلكونها وعلى أساس القيمة التجارية للأرضية كما حددتها مصالحيك عند منح الامتياز الأصلي مع خصم الإتاوات المدفوعة من طرف المرقي

في هذا الصدد، وقصد التكفل بهذا الجانب يتعين عليكم التنسيق مع المحافظات العقارية المختصة إقليمياً للوقوف على الوضعية القانونية للمشروع المتنازل عنه والحصول على كل المعلومات اللازمة بخصوص الملاك الجدد للبناءات والحقوق العينية الناتجة عن الامتياز مع استخراج نسخ من العقود والجداول الوصفية للتقسيم حتى يتسنى لكم تقييم الحصص العائدة لكل بناءة (مسكن أو محل) من وعاء الأرضية المزمع التنازل عنها مباشرة لفائدة الملاك الجدد.

في هذا المنوال، وبعد اتخاذكم التدابير المذكورة أعلاه، يتعين عليكم دعوة هؤلاء الملاك الجدد للتقدم إلى مصالحيك قصد اكتسابهم الحصص النسبية التي تعود لهم من الوعاء العقاري الذي يحوزون عليه حق عيني والنوضيح لهم أنهم سيصبحون من جراء ذلك مالكيين بصفة كاملة وخالصة للملك الذي اكتسبوه وإلا سيبقون ملزمون بتسديد لفائدة الدولة الأتاوى السنوية للامتياز المتعلقة بالوعاء العقاري الذي اكتسبوا حقاً عينياً عليه لدى المرقي العقاري



وفي حالة ما إذا رفض المالك الجدد تحويل الامتياز إلى تنازل، فيتعين عليكم حفاظا على مصالح الخزينة العمومية تحصيل مبالغ الإتاوات السنوية للامتياز المتعلقة بالوعاء العقاري والتي يقعون ملزومون بتسديدها مكان المرقى والتي تحتسب نسبيا حسب الحصص من مساحة البناية التي يمتلكونها.

**3-1. في المشاريع الترقية المكرسة بعقود منح الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل والتي لم تنتهي المدة المخصصة لانجازها أو تم تجاوزها بتاريخ نشر هذا القرار:**

بالنسبة للمشاريع الترقية المزمع إنجازها من طرف مرقين عقارين على أساس عقود امتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل إلا أن مدة إنجازها لم تنقضي أو تم تجاوزها بتاريخ نشر القرار الوزاري المذكور في المرجع أعلاه، فإنه يتم التكميل بها بإعداد مصالحيكم عقود امتياز قابلة للتحويل إلى تنازل تعديلية مع تمكين المرقين العقارين للمعنيين من مدة إضافية لسنتين (02) تدرج ضمن العقد التعديلي للسماح لهم من إتمام مشاريعهم كما نصت على ذلك المادة الخامسة (05) من ذات القرار.

وأوضحت هذه المادة أن الأجل الإضافي يسري ابتداء من تاريخ إعداد العقد التعديلي بالنسبة للمشاريع التي تكون آجال إنجازها قد تم تجاوزها وابتداء من تاريخ انقضاء الأجل الأصلي المحدد في دفتر الشروط بالنسبة للمشاريع التي لم ينقضي بعد أجل إنجازها.

في هذا الصدد، لقد مكنت المادة الخامسة (05) المذكورة أعلاه المرقين العقارين عند تحويل الامتياز إلى تنازل من الاستفادة من المزايا المالية التي نصت عليها في المادة 10 المضافة الذكر من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المشار إليه أعلاه والمتمثلة في التنازل على أساس القيمة التجارية التي اعتمدت لتحديد إتاوة الامتياز مع خصم الإتاوات السنوية المدفوعة إذا ما أنجزت تلك المشاريع فعليا خلال المهلة الإضافية (سنتين) التي منحت لهم وتحصلوا فضلا عن ذلك على شهادة المطابقة.

أما إذا لم يتمكن المرقين العقارين من إنهاء أشغال إنجاز المشروع إلا بعد انقضاء هذه المدة الإضافية، فإن تحويل الامتياز إلى تنازل سيكون وفق القيمة التجارية المحددة من طرف مصالحيكم خلال فترة التحويل الامتياز إلى تنازل ودون أي خصم للأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز.

وبالتالي يتعين عليكم إيلاء أهمية بالغة لتاريخ إنهاء أشغال هذه الصنف من المشاريع الترقية التي عرفت تأخرا في الإنجاز، والتي أهملت المادة الخامسة (05) المذكورة أعلاه استكمالها في مدة سنتين وإثبات ذلك بشهادة المطابقة، باعتبار أن تاريخ إنجاز الأشغال مع الحصول أولا على شهادة المطابقة هو المؤشر لمنح المزايا المالية المنصوص عليها من عدمه.

**4-1. في المشاريع الترقية المكرسة بعقود منح الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل مشيرة والتي لم يتم الانطلاق في أشغال انجازها بتاريخ نشر هذا القرار:**

وفيما يخص المشاريع الترقية التي منحت بشأنها امتيازات غير قابلة للتحويل إلى تنازل بموجب عقود مشيرة والتي لم تعرف أشغال إنجازها أي انطلاقا بتاريخ نشر هذا القرار فقد نصت المادة الثامنة (08) من هذا القرار على إقصائها من عملية التحويل إلى تنازل.

في هذا الصدد ولتنفيذ مضمون هذه المادة، ينبغي عرض هذه الحالات، بعد إحصاء هذا النوع من المشاريع من طرف مصالح التعمير والسكن، على اللجنة التقنية الولائية المختصة قصد استبعادها من عملية التحويل إلى تنازل، حيث أنه يتعين على اللجنة اتخاذ قرار في هذا الشأن وتبليغه لمصالحكم قصد اتخاذ الإجراءات القانونية وذلك برفع دعوى قضائية لإلغاء عقد الامتياز الذي بحوزة المرقي العقاري.

مع الإشارة أن ذلك لا يمنع المرقي العقاري احتمالا من التقدم بطلب جديد لإنجاز مشروع ترقوي تجاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 281-15 المؤرخ في 26/10/2015 ويتم التكفل بمراسمته مجددا على مستوى هذه اللجنة والبت في إمكانية منح لفائده امتياز قابل للتحويل إلى تنازل على أساس قرار ولائي جديد يرخص بذلك.

**2- في المشاريع الترقية المنوطة في إطار أحكام الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدل والمتعم والمكرسة بعقود غير مشيرة:**

وفيما يتعلق بالمشاريع الترقية ذات الطابع التجاري التي استفادت من حق امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل على أساس قرار ولائي ومكرسة بعقود غير مشيرة بتاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه، فيتعين عليكم طبقا للمادة السادسة (06) من ذات القرار، تعديل هذه العقود الإدارية إلى عقود امتياز قابلة للتحويل إلى تنازل دون اللجوء إلى تعديل القرار الولائي الأصلي المرخص لمنح الامتياز وإخضاعه للشهر العقاري وتسليمه للمرقي العقاري.

**3- في المشاريع الترقية المكرسة فقط بقرارات ولائية ترخص منح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل:**

وفيما يخص المشاريع الترقية التي لم تتخذ بشأنها سوى قرارات ولائية مرخصة للامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل دون أن تكرر بعقود إدارية من طرف مصالحكم، فكان يتعين عليكم طبقا للمادة السابعة (07) من ذات القرار إعداد بشأنها فورا عقود امتياز قابلة للتحويل إلى تنازل في ظرف ثلاثون يوما من تاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه دون اللجوء إلى تعديل القرار الولائي الأصلي المرخص لمنح الامتياز، وبالتالي يستلزم عليكم، إن لم يكن ذلك قد تم بعد، وفي حالة ما إذا بقيت تلك القرارات الولائية مازالت سارية ولم تلغى بعد، تدارك ذلك والقيام

بأعداد عقود الامتياز القابلة للتحويل إلى تنازل المتعلقة بها وإحضاعها للشهر العقاري وتسليمها للمرقين العقاريين في الأجل المحدد أعلاه.

يجدر التوضيح أنه فيما يتعلق بهاتين العاليتين الأخيرتين المشار إليهما في النقطتين 2 و3 أعلاه، فيخضع استفادتها للمزايا المالية (التنازل على أساس القيمة التجارية التي اعتمدت لتحديد إتاوة الامتياز مع خصم الإتاوات السنوية المسددة) للشروط المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 281-15 السالف الذكر (المادة 10 منه) لا سيما إنجاز المشاريع في الأجال القانونية المحددة والمنصوص عليها في دفتر الشروط النموذجي الملحق بعقد الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل والحصول على شهادة المطابقة.

أرجو منكم العمل بما سبق، مع السهر على النشر الواسع لهذه المذكرة وموافاتي بأية صعوبة يحتمل مواجهتها في هذا الشأن

المدير العام للأمالك الوطنية  
إمضاء: جمال خزناجي

الملحق رقم 04: الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة إقراض مالية

وزارة السكن والعمران والمدينة  
Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville  
المسكون الوطني للمسكن  
CNL Casse Nationale du Logement

**طلب مساعدة مالية من أجل الحصول على ملكية السكن  
في إطار برنامج السكن الترقوي المدعم**

**Demande d'Aide à l'Accession à la Propriété  
dans le cadre du programme du Logement Promotionnel Aidé -LPA-**

لدراسة موقفة لملفكم نرجو منكم مبدأ هذا الطلب بإقتان دون تحطب أو تحجوز في الكاديه  
Pour faciliter l'étude de votre dossier, veuillez remplir soigneusement  
cette demande sans ratures ni surcharges

**Je soussigné(e), أنا الممضى أسفله،**

| Etat-civil :  | الحالة المدنية :            |
|---|-----------------------------|
| <b>POSTULANT(E)</b>   | <b>المرشح(ة)</b>            |
| Nom .....   | القب                        |
| Prénom(s) .....   | الاسم                       |
| Prénom(s) du père .....   | اسم الأب                    |
| Nom et prénom(s) de la mère .....   | لقب و اسم الأم              |
| Date de naissance (JJMMAAAA) .....  | تاريخ الاذنيه               |
| Lieu de naissance (commune) .....   | مكان الاذنيه                |
| Wilaya .....  | (الديه)                     |
| Situation familiale   | ولاية                       |
| Marié (e) <input type="checkbox"/> Divorcé (e) <input type="checkbox"/> Veuf (ve) <input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> | الحالة العائلية             |
| (متروج (e) (مطلق (e) (أرمل (e) (عزب (e)   |                             |
| <b>CONJOINT<sup>1</sup></b>   | <b>الزوج(ة)<sup>1</sup></b> |
| Nom .....   | القب                        |
| Prénom(s) .....   | الاسم                       |
| Prénom(s) du père .....   | اسم الأب                    |
| Nom et prénom(s) de la mère .....   | لقب و اسم الأم              |
| Date de naissance (JJMMAAAA) .....  | تاريخ الاذنيه               |
| Lieu de naissance (commune) .....   | مكان الاذنيه                |
| Wilaya .....  | (الديه)                     |
|   | ولاية                       |

(1) Pour les postulants ayant plus d'un conjoint, veuillez renseigner autant d'imprimés que de conjoints. (1) في حالة تعدد الزوجات، تملأ استمارة لكل زوجة.

| Résidence :   | الإقامة :         |
|---|-------------------|
| Adresse actuelle .....  | الطوان الحالي     |
| Commune de résidence .....  | بلدية             |
| Wilaya de résidence .....   | ولاية             |
| E-mail .....  | البريد الإلكتروني |
| Tél. ....   | الهاتف            |
| Conditions d'hébergement  | ظروف الإواء       |
| Local non destiné à l'habitation (cave, garage, ...) <input type="checkbox"/> | الحاقبة           |
| Chez des parents ou des tiers <input type="checkbox"/>                        |                   |
| Logement de fonction <input type="checkbox"/>                                 |                   |
| Locataire <input type="checkbox"/>  |                   |
| Séjour <input type="checkbox"/>   |                   |
| Séjour <input type="checkbox"/>   |                   |

| Situation professionnelle : | الحالة المهنية : |
|-----------------------------|------------------|
| du postulant .....          | المرشح(ة)        |
| du conjoint .....           | الزوج(ة)         |

التمس إعانة الدولة من أجل الحصول على ملكية السكن  
Sollicite une Aide de l'Etat pour l'Accession à la Propriété

Page 1 sur 3 Ino. 19-01-6

الملحق رقم 05: التعليم رقم 23 المؤرخة في 2005/05/23، الصادرة عن وزارة المالية، تتعلق  
بكيفية تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/132 المعنون "صندوق تخفيض نسب الفوائد  
على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء و توسيع المسكن للمزيد من التفاصيل حول طلب  
التغطية من الصندوق من أجل الضمان

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**  
**RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE**

وزارة المالية  
العمديونية العامة للمحاسبة  
مديرية التخطيط والتقييم  
المحاسبية للميزانيات

MINISTÈRE DES FINANCES  
DIRECTION GÉNÉRALE DE LA COMPTABILITÉ  
DIRECTION DE LA RÉGLEMENTATION ET  
DE L'EXÉCUTION COMPTABLE DES BUDGETS

تعليم رقم 23 مؤرخة في 2005/05/23

**الموضوع:** ميز حساب التخصيص الخاص رقم 302-132 للصندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء وتوسيع السكن وكذا القروض المعنوية في إطار البرنامج للخدمة من طرف الدولة.

**المرجع:** القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، لاسيما المادة 66 منه.  
- المرسوم التنفيذي رقم 10-120 المؤرخ في 21 أبريل 2010 بتحديد كيفية سير حساب التخصيص الخاص رقم 302-132 المعنون "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء وتوسيع السكن وكذا القروض المعنوية في إطار البرنامج للخدمة من طرف الدولة".

**I - أحكام عامة**

فتحقت المادة 66 من قانون المالية لسنة 2010 في كتابات الخزانة حساب التخصيص الخاص رقم 302-132 للصندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء وتوسيع السكن وكذا القروض المعنوية في إطار البرنامج للخدمة من طرف الدولة.  
حدد المرسوم المشار إليه في المرجع، لأموال تطبيقا للمادة 66 من الأمر السالف الذكر، كيفية سير هذا الحساب.  
لهذا هذه العملية إلى توضيح كيفية العملية للتطبيق المحاسبي للخدمة المذكورة أعلاه.

**II - أحكام محاسبية**

الحساب رقم 302-132 هو حساب تخصيص خاص والذي يمثل رسيدته من سنة إلى سنة.  
يتم هذا الحساب في مدونة حسابات الخزانة في المجموعة 3 لحساب العام 30، الفرع 2 ويظهر في الباب 09 من الوضعية الإحصائية الشهرية، دور خصوما وأصولا ويعمل في كتابات الخزانة الرئيسية وحدها.  
الأمر بالمصرف لهذا الحساب هو الوزير للكلف بالذات.

**يتم في هذا الحساب**  
**في باب الإيرادات**  
- تخصيصات ميزانية الدولة.

**في باب المقتات**  
- الفوائد المستحقة من طرف البنوك والمؤسسات المالية على القروض الممنوحة فيما يخص قرض اقتناء أو بناء أو توسيع السكن.  
- الفوائد المستحقة من طرف البنوك والمؤسسات المالية على القروض الممنوحة لمربي السكيات التي تدرج ضمن إطار البرامج العمومية للسكن.  
تحدد قائمة إيرادات والمقتات لهذا الحساب بقرار من الوزير للكلف بالذات.  
تحدد كيفية متابعة وتقييم حساب التخصيص الخاص رقم 302-132 بقرار من الوزير للكلف بالذات.  
يتم إعداد برنامج عمل من طرف الأمر بالمصرف يوضح فيه الأهداف المنشطرة وكذا آجال الإنجاز.

## III - أحكام مرفقة

السلاح بتأدية الحساب رقم 132-302، برسل أمين الخربة الرئيسية شهريا إلى المديرية العامة للمحاسبة، المديرية العامة للميزانية، المديرية العامة للخزينة، وبنوعه مرفعة لهذا الحساب تظهر الإيرادات المسجلة، النفقات المسجلة وأرصيده التوفر.  
أطلب منكم التكرم على تطبيق أحكام هذه التعليمات.

مدير النظام والتأديت المحاسبي للميزانية  
الإستاد، السيد، الخ. الخ.

## المرسل اليهم:

التشريف  
- الخربة الرئيسية.

## الإرسال:

- مجلس المحاسبة
- دائرة العتات المالية
- المديرية العامة للميزانية
- المديرية العامة للخزينة
- مديرية المصالح المحاسبية
- المديرات الجهوية للميزانية
- الوكالة المحاسبية المركزية للميزانية
- الخربة المركزية
- مخرن الولايات.

## الملحق رقم 06: طلب التغطية من الصندوق من أجل الضمان

République Algérienne Démocratique et Populaire  
Ministère de l'Industrie  
Fonds de garantie des crédits à la Petite et Moyenne Entreprise



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة الصناعة  
صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة

## Dossier « Demande de Couverture FGAR »

1. **Demande de couverture**

• La demande de couverture, ci-jointe au présent document (ou à télécharger sur [www.fgar.dz](http://www.fgar.dz)), signée par le mandataire légal de l'entreprise.

2. **Documents juridico-administratifs**

- Copie de l'extrait du registre de commerce ;
- Copie de la pièce d'identité du signataire de la demande de couverture ;
- Copie des statuts de l'entreprise, éventuellement, copie des statuts modificatifs ;
- Copies du titre de propriété /contrat de location ou tout autre document justifiant l'occupation du site d'activité de l'entreprise ;
- Copie des éventuelles autorisations pour les activités réglementées.

3. **Documents comptables et fiscaux**

- Bilans et TCR des 3 derniers exercices, revêtant le cachet des services fiscaux ou certifiés par le commissaire aux comptes (cas extension d'activité) ;
- Attestations fiscales et parafiscales datant de moins de 03 mois ;

4. **Etude technico-économique, comprenant les données suivantes :**

- Présentation de l'entreprise (historique de l'affaire, nombre de salariés, relation et antécédents bancaires ...)
- Présentation de l'équipe dirigeante (CV des dirigeants, profil des éléments clés de l'entreprise...)
- Présentation du projet (structure de l'investissement jointe des factures pro-forma et ou devis de réalisations, structure de financement, garantie réelles disponibles, état d'avancement du projet, spécificités techniques du projet et du produit, états financiers prévisionnelles et plan de financement sur 5 ans ...)
- Etude de marché (produit projeté, marché visé, concurrence et avantages concurrentiels, clients ou plan de charges, fournisseurs...).

5. **Règlement de la commission d'étude**

- Il doit être joint au dossier le chèque bancaire du montant de la commission d'étude de 23 800 DA TTC, ou l'avis de débit justifiant le virement de ladite commission au compte du FGAR ouvert auprès de la BEA agence Ravin sous le numéro : 002 00095 95 095 60002 -85

Route Nationale n°24, îlot 570, section 01, Pins Maritimes, Mohamadia, Alger  
Tél : 023 75 02 24/ Fax : 023 75 02 24  
[www.fgar.dz](http://www.fgar.dz)

République Algérienne Démocratique et Populaire  
Ministère de l'Industrie  
Fonds de garantie des crédits à la Petite et Moyenne Entreprise



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة الصناعة  
صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة

DEMANDE DE COUVERTURE FGAR

I – Identification de la PME objet de la demande

Dénomination sociale : .....  
Nom du/des gérants : .....  
Activité : .....  
Adresse : .....  
N° de téléphone Fixe/Portable : .....  
Fax et/ou E-mail(Obligatoire) : .....

I – Identification du projet objet de la demande (cocher sur le bon choix):

Nature du projet : Création d'activité  - Développement  - Renouvellement du matériel   
Coût total de l'investissement : .....DA  
Détail de l'investissement à réaliser :  
 Terrain (sauf concession/location) : ..... DA  
 Matériel et équipement : .....DA  
 Construction et aménagements : .....DA  
 Fonds de roulement de démarrage : .....DA

III- Identification du crédit objet de la demande (cocher sur le bon choix)

Forme de financement : Crédit à Moyen Terme  - Leasing   
Montant du crédit sollicité : .....DA.  
Banque domiciliaire : .....DA. Demande de crédit non encore déposée :   
Garantie proposées en couverture du crédit :  
 Hypothèque : .....DA.  
 Billets à ordre : .....DA.  
 Gage/mantissement de matériel existant : .....DA.  
 Aucune garantie à proposer

IV- Origine de la demande :

- Banque  - Foires et salon  -Journées d'information  - web /réseaux sociaux   
- Médias (Télé, radio)  - Bouche à l'oreille

V- Signature du représentant légal de la PME

Nom et prénom : ..... Fonction : .....  
Date et Signature :

Route Nationale n°24, îlot 570, section 01, Pins Maritimes, Mohamadia, Alger  
Tél : 023 75 02 24/ Fax : 023 75 02 24  
www.fgar.dz



République Algérienne Démocratique et Populaire  
Ministère de l'Industrie  
Fonds de garantie des crédits à la Petite et Moyenne Entreprise



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة الصناعة  
صندوق ضمان القروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

Compte du FGAR ouvert auprès de la BEA agence Ravin sous le  
numéro : **002 00095 95 095 60002 -85.**

Route Nationale n°24, îlot 570, section 01, Pins Maritimes, Mohamadia, Alger  
Tél : 023 75 02 24/ Fax : 023 75 02 24  
[www.fgar.dz](http://www.fgar.dz)

الملحق رقم 07: الوضع التراكمي للملفات المضمونة من أفريل 2004 إلى جوان 2017 "توزيع المشاريع التي تضمنها الولاية والمنطقة (توزيع المشاريع بضمان الولاية والمنطقة)".



Situation cumulée des dossiers garantis Avril 2004 / Juin 2017  
Tableau 8: Répartition des projets garantis par wilaya et région

| REGION             | Nombre de Projets |            | Montant de la Garantie |            | Montants en DA   |            |
|--------------------|-------------------|------------|------------------------|------------|------------------|------------|
|                    |                   | %          |                        | %          | Nombre d'Emplois | %          |
| <b>EST</b>         |                   |            |                        |            |                  |            |
| ANNABA             | 36                | 1,0%       | 1 051 833 364          | 2,0%       | 1 723            | 2,8%       |
| EL-TAREF           | 13                | 0,7%       | 486 400 270            | 0,9%       | 329              | 0,5%       |
| TEBESSA            | 19                | 1,0%       | 433 916 445            | 0,8%       | 461              | 0,7%       |
| SOUK AHRAS         | 16                | 0,8%       | 266 420 820            | 0,5%       | 521              | 0,8%       |
| BATNA              | 33                | 1,7%       | 984 547 422            | 1,8%       | 1 150            | 1,9%       |
| BISKRA             | 17                | 0,9%       | 446 800 101            | 0,8%       | 410              | 0,7%       |
| CONSTANTINE        | 58                | 3,0%       | 2 045 469 138          | 3,8%       | 2 163            | 3,5%       |
| KHENCHELA          | 7                 | 0,4%       | 190 484 427            | 0,4%       | 253              | 0,4%       |
| M'SILA             | 27                | 1,4%       | 987 170 044            | 1,8%       | 724              | 1,2%       |
| SETIF              | 64                | 3,3%       | 2 221 728 077          | 4,2%       | 2 190            | 3,6%       |
| BORDJ BOU ARRERIDJ | 40                | 2,1%       | 1 484 377 569          | 2,8%       | 1 539            | 2,5%       |
| BEJAIA             | 130               | 6,7%       | 2 167 680 381          | 4,1%       | 3 479            | 5,6%       |
| JUJEL              | 9                 | 0,5%       | 417 358 456            | 0,8%       | 428              | 0,7%       |
| OUM EL BOUAGHI     | 10                | 0,5%       | 279 968 942            | 0,5%       | 294              | 0,5%       |
| SKIKDA             | 11                | 0,6%       | 162 737 828            | 0,3%       | 276              | 0,4%       |
| GUELMA             | 8                 | 0,4%       | 206 246 860            | 0,4%       | 133              | 0,2%       |
| MILA               | 18                | 0,9%       | 585 205 321            | 1,1%       | 670              | 1,1%       |
| <b>S/TOTAL</b>     | <b>516</b>        | <b>27%</b> | <b>14 398 376 071</b>  | <b>27%</b> | <b>16 752</b>    | <b>27%</b> |
| <b>CENTRE</b>      |                   |            |                        |            |                  |            |
| BOUIRA             | 44                | 2,3%       | 1 630 877 884          | 3,0%       | 1 671            | 2,70%      |
| TIZI OUZOU         | 166               | 8,6%       | 3 374 059 009          | 6,31%      | 5 168            | 8,36%      |
| BOUMERDES          | 69                | 3,6%       | 1 618 552 657          | 3,0%       | 1 447            | 2,34%      |
| ALGER              | 508               | 26,1%      | 14 554 336 115         | 27,21%     | 16 714           | 27,05%     |
| BLIDA              | 90                | 4,6%       | 1 943 391 498          | 3,6%       | 2 162            | 3,50%      |
| TIPAZA             | 38                | 2,0%       | 1 156 677 757          | 2,10%      | 1 526            | 2,47%      |
| MEDEA              | 12                | 0,6%       | 370 052 853            | 0,6%       | 328              | 0,53%      |
| DJELFA             | 11                | 0,6%       | 215 141 468            | 0,4%       | 250              | 0,40%      |
| <b>S/TOTAL</b>     | <b>936</b>        | <b>48%</b> | <b>24 863 089 821</b>  | <b>46%</b> | <b>29 266</b>    | <b>47%</b> |
| <b>OUEST</b>       |                   |            |                        |            |                  |            |
| AIN-DEFLA          | 17                | 0,9%       | 486 723 560            | 0,9%       | 526              | 0,9%       |
| CHLEF              | 25                | 1,3%       | 961 004 770            | 1,8%       | 862              | 1,4%       |
| TIARET             | 13                | 0,7%       | 817 502 365            | 1,5%       | 318              | 0,5%       |
| RELIZANE           | 22                | 1,1%       | 651 221 830            | 1,2%       | 684              | 1,1%       |
| NAAMA              | 5                 | 0,3%       | 107 191 577            | 0,2%       | 152              | 0,2%       |
| SIDI BELABES       | 24                | 1,2%       | 648 676 208            | 1,2%       | 900              | 1,4%       |
| AIN-TEMOUCHENT     | 13                | 0,7%       | 504 866 000            | 0,9%       | 440              | 0,7%       |
| TISSEMSILT         | 2                 | 0,1%       | 30 263 450             | 0,0%       | 35               | 0,1%       |
| SAIDA              | 9                 | 0,5%       | 148 801 500            | 0,2%       | 165              | 0,3%       |
| ORAN               | 148               | 7,5%       | 4 224 526 777          | 7,9%       | 5 446            | 8,8%       |
| MASCARA            | 19                | 1,0%       | 656 895 862            | 1,2%       | 1 170            | 1,9%       |
| MOSTAGANEM         | 41                | 2,1%       | 1 318 769 893          | 2,4%       | 1 275            | 2,1%       |
| TLEMEN             | 29                | 1,5%       | 728 411 267            | 1,3%       | 950              | 1,5%       |
| EL BAYADH          | 3                 | 0,2%       | 95 045 617             | 0,1%       | 91               | 0,1%       |
| <b>S/TOTAL</b>     | <b>368</b>        | <b>19%</b> | <b>11 381 501 335</b>  | <b>21%</b> | <b>13 113</b>    | <b>21%</b> |
| <b>SUD</b>         |                   |            |                        |            |                  |            |
| ADRAR              | 13                | 0,7%       | 286 965 189            | 0,5%       | 240              | 0,4%       |
| EL-OUED            | 10                | 0,5%       | 232 772 236            | 0,4%       | 243              | 0,4%       |
| BECHAR             | 4                 | 0,2%       | 152 250 106            | 0,3%       | 179              | 0,3%       |
| GHARDAIA           | 25                | 1,3%       | 415 274 427            | 0,8%       | 575              | 0,9%       |
| LAGHOAT            | 12                | 0,6%       | 383 763 174            | 0,7%       | 417              | 0,7%       |
| OUARGLA            | 37                | 1,9%       | 955 285 311            | 1,8%       | 749              | 1,2%       |

الملحق رقم 08: المتضمن الوضع التراكمي للملفات المضمونة من أبريل 2004 إلى جوان 2017 "توزيع المشاريع المضمونة حسب النشاط"



Situation cumulée des dossiers garantis Avril 2004/ Juin 2017  
Tableau 9: Répartition des projets garantis par activités

| SECTEUR D'ACTIVITE  | Montants en DA    |             |                        |             |                  |             |
|---|-------------------|-------------|------------------------|-------------|------------------|-------------|
|   | Nombre de Projets | %           | Montant de la Garantie | %           | Nombre d'Emplois | %           |
| <b>INDUSTRIE</b>  | <b>970</b>        | <b>50%</b>  | <b>32 151 448 062</b>  | <b>60%</b>  | <b>36 609</b>    | <b>59%</b>  |
| MINE ET CARRIERES   | 18                | 0,9%        | 507 740 665            | 0,9%        | 534              | 0,9%        |
| INDUSTRIE SIDERURGIQUE METALIQUE<br>MECANIQUE ET ELECTRIQUE | 120               | 6,5%        | 4 159 239 113          | 7,8%        | 6 212            | 10,1%       |
| MAT.CONST.ET VERRE  | 103               | 8,4%        | 6 458 170 800          | 12,1%       | 4 722            | 7,6%        |
| CHIMIE, CAOUTCHOUC ET PLASTIQUE                             | 168               | 8,7%        | 5 600 604 780          | 10,4%       | 6 654            | 9,2%        |
| AGROALIMENTAIRE TABACS ET<br>ALLUMETTES                     | 309               | 16,0%       | 10 806 600 664         | 20,3%       | 12 066           | 19,5%       |
| TEXT.BONNET ET CONFECTION                                   | 31                | 1,6%        | 518 244 560            | 1,0%        | 849              | 1,4%        |
| INDUSTRIE CUIR ET CHAUSSURES                                | 7                 | 0,4%        | 204 406 100            | 0,4%        | 279              | 0,5%        |
| BOIS, LIEGE, PAPIER ET IMPRIMERIE                           | 95                | 4,9%        | 2 264 567 393          | 4,2%        | 3 134            | 5,1%        |
| INDUSTRIES DIVERSES   | 53                | 2,7%        | 1 611 873 937          | 3,0%        | 3 159            | 5,1%        |
| <b>BTPH</b>   | <b>526</b>        | <b>27%</b>  | <b>10 993 691 363</b>  | <b>21%</b>  | <b>15 999</b>    | <b>26%</b>  |
| TRAVAUX PUBLICS   | 289               | 14,9%       | 6 515 055 539          | 12,2%       | 9 467            | 15,3%       |
| BATIMENT  | 220               | 11,4%       | 4 116 340 135          | 7,7%        | 6 273            | 10,2%       |
| HYDRAULIQUE   | 17                | 0,9%        | 362 295 689            | 0,7%        | 259              | 0,4%        |
| <b>AGRICULTURE &amp; PECHE</b>                              | <b>24</b>         | <b>1%</b>   | <b>882 180 868</b>     | <b>2%</b>   | <b>845</b>       | <b>1%</b>   |
| AGRICULTURE   | 4                 | 0,2%        | 70 366 398             | 0,1%        | 299              | 0,5%        |
| PECHE   | 20                | 1,0%        | 811 814 470            | 1,6%        | 546              | 0,9%        |
| <b>SERVICES</b>   | <b>417</b>        | <b>22%</b>  | <b>9 466 535 915</b>   | <b>18%</b>  | <b>8 335</b>     | <b>13%</b>  |
| SANTE   | 94                | 4,9%        | 3 882 493 510          | 7,3%        | 3 362            | 5,4%        |
| TRANSPORT   | 220               | 11,4%       | 2 893 088 094          | 5,4%        | 1 972            | 3,2%        |
| MAINTENANCE INDUSTRIELLE                                    | 16                | 0,8%        | 475 683 183            | 0,9%        | 300              | 0,5%        |
| TOURISME & LOISIR   | 59                | 3,0%        | 1 764 003 723          | 3,3%        | 1 548            | 2,5%        |
| NTIC  | 14                | 0,7%        | 242 000 279            | 0,5%        | 711              | 1,2%        |
| COMMUNICATION   | 8                 | 0,4%        | 152 957 430            | 0,3%        | 163              | 0,3%        |
| Engineering et études techniques<br>topographiques          | 8                 | 0,3%        | 56 349 696             | 0,1%        | 279              | 0,5%        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>1 937</b>      | <b>100%</b> | <b>53 493 856 208</b>  | <b>100%</b> | <b>61 788</b>    | <b>100%</b> |

الملحق رقم 09: الوضع التراكمي للملفات المضمونة أبريل 2004 / يونيو 2017 "تقسيم الضمانات إلى عروض وشهادات ضمان"



Situation cumulée des dossiers garantis Avril 2004 / Juin 2017  
Tableau 6: Répartition des garanties en offres et certificats de garantie

Montants en DA

| Items                               | Offres de garantie | Certificats de garantie * |
|-------------------------------------|--------------------|---------------------------|
| Nombre des garanties accordées      | 1 937              | 1032                      |
| Coût total des projets              | 165 149 503 372    | 70 519 058 427            |
| Montant des crédits sollicités      | 108 281 293 993    | 45 735 381 681            |
| Taux moyen de financement sollicité | 66%                | 65%                       |
| Montant des garanties accordées     | 53 493 856 208     | 24 757 426 289            |
| Taux moyen de garantie accordée     | 49%                | 54%                       |
| Montant moyen de la garantie        | 27 616 859         | 23 989 754                |
| Nombre d'emplois à créer            | 61 788             | 30 151                    |
| Investissement par emploi           | 2 672 841          | 2 338 863                 |
| Crédit par emploi                   | 1 752 465          | 1 516 878                 |
| Garantie par emploi                 | 865 764            | 821 115                   |

\* Offres de garantie : accord de principe d'octroi de la garantie financière.  
\* Certificats de garantie : un engagement définitif du FGAR, offre de garantie, accomplie, en financement bancaire et devient

الملحق رقم 10: نموذج استمارة طلب قرض عقاري

القرض الشعبي الجزائري  
CREDIT POPULAIRE D'ALGERIE



رقم الملف: Dossier N°   
 مجموعة الإستغلال: Groupe d'Exploitation :   
 رقم حساب التوفير: N° Compte d'épargne :   
 وكالة التوظيف: Agence domiciliaire :   
 رقم حساب الصنك: N° Compte Chèque :

(طلب قرض عقاري)

(Demande d'un Crédit Immobilier)

Etat Civil

الحالة المدنية

|  | القرين / الكفالة<br>Conjoint / Caution | الطالب<br>Demandeur |   |
|--|--|---------------------|---|
| Nom :<br>Prénoms :                           |  |                     | اللقب :<br>الاسم :                          |
| Date de naissance :                          |  |                     | تاريخ الميلاد :                             |
| Lieu de naissance :                          |  |                     | مكان الإزادة :                              |
| Situation Familiale :                        |  |                     | العالة العائلية :                           |
| Personnes à charge :                         |  |                     | الأفراد المتكفل بهم :                       |
| Adresse actuelle :                           |  |                     | العنوان الحالي :                            |
| Téléphone :                                  |  |                     | رقم الهاتف :                                |
| Références Bancaires                         |  |                     | المراجع البنكية :                           |
| CPA / Compte No :<br>ouvert le :             |  |                     | ق.ش.ج / حساب رقم<br>مفتوح بتاريخ :          |
| CPA / Livret No :<br>ouvert le :             |  |                     | ق.ش.ج / دفتر رقم<br>مفتوح بتاريخ :          |
| Autres Banques<br>Compte No :<br>ouvert le : |  |                     | البنوك الأخرى<br>حساب رقم<br>مفتوح بتاريخ : |

Demandeur Salarié

الطالب الأجير

|   | القرين / الكفالة<br>Conjoint / Caution | الطالب<br>Demandeur |  |
|---|--|---------------------|--|
| Employeur / Nom ou<br>Raison Sociale :  |  |                     | المستخدم / الإسم أو<br>العنوان التجاري : |
| Adresse :                               |  |                     | العنوان :                                |
| Activité :                              |  |                     | النشاط :                                 |
| Demandeur / Fonction<br>Exercée :       |  |                     | الطلب / المهنة<br>الممارسة :             |
| Depuis le :                             |  |                     | منذ تاريخ :                              |
| Ancienneté dans<br>l'emploi précédent : |  |                     | الأقدمية في<br>المهنة السابقة :          |

## Demander non Salarié

## الطالب غير أجيير

Nature de l'activité ou profession exercée : ..... طبيعة النشاط أو المهنة الممارسة :  
 Depuis le : ..... منذ تاريخ :  
 Adresse professionnelle : ..... العنوان المهني :  
 Téléphone ou Fax : ..... الهاتف أو الفاكس :  
 Forme juridique (p / les stés) : ..... الشكل القانوني (للشركات) :  
 Capital social : ..... رأس المال الاجتماعي :  
 Immatriculation au R.C. N° : ..... مسجل في السجل التجاري رقم :  
 Date : ..... بتاريخ :  
 مالك للمحل  هل الطالب  مسير حر  قيمة المحل د.ج.

Le demandeur est-il ?  Propriétaire  Gérant libre Valeur du fonds DA : .....  
 Date d'expiration du bail de location : ..... تاريخ إنتهاء عقد الإجار :

## Patrimoine Immobilier

## الملكية العقارية

|  | القرين / الكفالة<br>Conjoint / Caution | الطالب<br>Demandeur |   |
|--|--|---------------------|---|
| Désignation des biens<br>immeubles :<br>Adresse :<br>Année d'acquisition :<br>Prix d'acquisition :<br>Valeur estimative actuelle : |  |                     | تعيين الأملاك<br>العقارية :<br>العنوان :<br>سنة الإقتناء :<br>ثمن الإقتناء :<br>القيمة المقدرة حالياً : |

## Emprunts Contractés

(par le demandeur et/ou son conjoint)

## القروض المحصلة

(من طرف الطالب أو القرين)

### 1 - Emprunts en cours

### 1 - القروض الحالية

| المقرضون<br>Prêteurs | السنة<br>Année | المبلغ<br>Montant | المدة<br>Durée | التسديدات الشهرية<br>Mensualités | المبلغ المتبقى<br>Encours | الضمانات<br>Garanties |
|----------------------|----------------|-------------------|----------------|----------------------------------|---------------------------|-----------------------|
|                      |                |                   |                |                                  |                           |                       |

### 2 - Nature du prêt sollicité

### 2 - طبيعة القرض المطلوب

Hors Epargne  خارج التوفير  Adossé au Livret Epargne Logement  المعتمد لدفتر التوفير السكن

|   |  |
|---|--|
| مبلغ القرض المطلوب<br>Montant du prêt sollicité : .....                     | ثمن الملك العقاري<br>Prix du bien immobilier : .....         |
| مدة التسديد<br>Durée de remboursement : .....                               | المردود السنوي للزوجين<br>Revenus annuels du couple : .....  |
| مبلغ التسديد الشهري المقترح نظرياً<br>Mensualité théorique proposée : ..... | المردود الشهري للزوجين<br>Revenus mensuels du couple : ..... |

Date souhaitée de mise à disposition des fonds : ..... التاريخ المرغوب فيه لوضع الأموال تحت التصرف :

### Plan de Financement

(المساهمة الشخصية للمطالب (للتبرير)  
 Apport personnel du demandeur (à justifier) ..... DA :  
 قيمة القرض  
 Montant du crédit : ..... DA :  
 قيمة / ثمن  
 Coût / Prix : ..... DA :  
 قيمة الخبرة  
 Valeur de l'expertise : ..... DA :

### مخطط التمويل

.....

.....

### Ressources Annuelles

(à préciser et à justifier)

### الموارد السنوية

(للتوضيح و التبرير)

| القرين / الكفالة<br>Conjoint / Caution  | المطالب<br>Demandeur | المدخلات المهنية:<br>الأجور<br>الجزائي<br>الأرباح المسجلة<br>المدخلات غير المهنية:<br>الإعانات العائلية<br>الأجور المتوقعة<br>منح - التقاعد الخ...<br>إعانة الدولة<br>مدخلات الأخرى |
|---|----------------------|---|
| Revenus Professionnels :<br>Salaires :<br>Forfait :<br>Bénéfice réalisé :   |                      |   |
| Revenus Extra-Professionnels :<br>Prestation Familiales :<br>Loyers :<br>Pensions-retraites etc...<br>Aides de l'Etat :<br>Autres revenus : |                      |   |

### Programme à Financer

### البرنامج موضوع التمويل

- 1 - Aquisition d'un logement  جديد (أ) Neuf (A)  على المخطط (ب) Sur plan (B)  من خاص إلى خاص F.A.P. (C)  السكن الجماعي Logement Collectif
- 2 - Construction d'une maison individuelle  بناء (أ) Construction (A)  تمديد (ب) Extension (B)  السكن الفردي Maison individuelle  السكن الجماعي Logement Collectif
- 3 - Travaux d'aménagement  السكن الفردي Maison individuelle  السكن الجماعي Logement Collectif

### Informations Générales

- Adresse du logement/Construction :  
 - Type de logement/Construction :  
 - Surface habitable :  
 - Date de début des travaux :  
 - Prix de l'habitation ou des travaux d'aménagement :  
 - Date d'achèvement de l'habitation ou des T.A. :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### معلومات عامة

عنوان السكن/مكان البناء :  
 نوعية السكن/البناء :  
 المساحة الصالحة للسكن :  
 تاريخ بداية الأشغال :  
 ثمن السكن أو أشغال التهيئة :  
 تاريخ إنتهاء السكن أو أشغال التهيئة :

### Informations Particulières

- Nom ou R.S. du promoteur/vendeur : (1)  
 - Adresse du promoteur/vendeur : (1)  
 - Montant des avances versées : (1)  
 - N° et date d'obtention du permis de construire : (2)  
 - Adresse du bureau qui a réalisé l'études : (2)  
 - Superficie du terrain : (2)  
 - Surface habitable actuelle : (2)  
 - Surface de l'extension : (2)  
 - Description des travaux à réaliser : (3)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### معلومات خاصة

اسم أو الحالة الشخصية للمقاول/البائع : (1)  
 - عنوان المقاول/البائع : (1)  
 - مبلغ المسققات المنقومة : (1)  
 - رقم و تاريخ تمصيل رخصة البناء : (2)  
 - عنوان المكتب الذي حقق الدراسة : (2)  
 - مساحة الأرض : (2)  
 - المساحة الصالحة للسكن حاليا : (2)  
 - مساحة التتميد : (2)  
 - وصف الأشغال التي ستشتمل : (3)

## Destination des Locaux

## تخصيص التمحلات

## A - Logement actuel :

## أ - المسكن الحالي :

هل أنتم  
Etes-vous ?

|  |  |   |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> مستأجرين<br>Locataire   | <input type="checkbox"/> ساكنين مجاني<br>Logé gratuitement | <input type="checkbox"/> مسكن وظيفي<br>Logement de Fonction |
| <input type="checkbox"/> مالكيين<br>Propriétaire | <input type="checkbox"/> إيجار شهري<br>Loyer mensuel       | <input type="checkbox"/> مع العائلة<br>En famille           |

## Sort du logement après la nouvelle acquisition ?

## مصير السكن بعد الإقتناء الجديد ؟

|   |  |                                       |  |
|---|--|---------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> معاد للملاك<br>Rendu au propriétaire | <input type="checkbox"/> محتفظ<br>Conservé | <input type="checkbox"/> مؤجر<br>Loué | <input type="checkbox"/> مبيع<br>Vendu |
|---|--|---------------------------------------|--|

B - Destination du nouveau bien  
immobilierب - تخصيص الملك العقاري  
الجديد

|   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> إقامة رئيسية<br>Résidence principale | <input type="checkbox"/> إقامة ثانوية<br>Résidence secondaire |
|---|---|

أشهد أن جميع المعلومات المصرح بها أعلاه هي صادقة و حقيقية الى تاريخ اليوم، نتيجة لذلك فإن كل تصريح خاطيء غير متعمد أو إيزادي محتوي في هذه الوثيقة أتحمّل مسؤوليته أمام البنك.

Je certifie que toutes les informations déclarées ci-dessus sont sincères et exactes à la date de ce jour. En conséquence, toute fausse déclaration intentionnelle ou involontaire contenue dans ce formulaire engage pleinement ma responsabilité vis à vis de la Banque.

A : ..... le, ..... في

إمضاء الطالب  
Signature du demandeur

متبوع بعبارة مكتوبة بخط اليد ( قرئ وصدق عليه)  
Après la mention "Lu et approuvé"





## قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

I. المصادر

أولاً: القرآن الكريم

1- سورة الملك الآية (15).

2- سورة طه الآية (55).

ثانياً: النصوص القانونية الوطنية

1- النصوص التشريعية

أ- القوانين

- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1684/06/09، المتضمن قانون الأسرة، ج.ر، العدد 24، المؤرخة في 1984/06/09، المعدل والمتمم.

- القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04، المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر، العدد 10، المؤرخة في 1986/03/05 (ملغى).

- القانون رقم 12/86 المؤرخ في 1986/08/19، المتعلق بنظام البنوك والقرض، ج.ر، العدد 34، المؤرخة في 1986/08/20 (ملغى).

- القانون رقم (06/88) المؤرخ في 1988/01/12، يعدل ويتمم القانون رقم 12/86 المؤرخ في 1986/08/19، المتعلق بنظام البنوك والقرض، ج.ر، العدد 02، المؤرخة في 1988/01/13.

- القانون رقم 26/89 المؤرخ في 1989/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 1990، ج.ر، العدد 01، المؤرخة في 1990/01/03.

- القانون رقم 10/90 المؤرخ في 1990/04/14، المتعلق بالنقد والقرض، ج.ر، العدد 16، المؤرخة في 1990/04/18 (الملغى).

- القانون رقم 11/90 المؤرخ في 1990/04/21، يتعلق بعلاقات العمل، ج.ر، العدد 17، المؤرخة في 1990/04/25، المعدل والمتمم.

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49، المؤرخة في 1990/11/18، المعدل والمتمم.

- القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج.ر، العدد 80، المؤرخة في 2000/12/24.

- القانون رقم 18/01 المؤرخ في 2001/12/12، المتضمن القانون التوجيهي لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ج.ر، العدد 77، المؤرخة في 2001/12/17.

- القانون رقم 11/02 المؤرخ في 2002/12/24، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج.ر، العدد 86، 2002/12/24.
- القانون رقم 04/03 المؤرخ في 2003/02/17، المعدل والمتمم للمرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 1993/05/23 والمتعلق ببورصة القيم المنقولة المعدل والمتمم، ج.ر، العدد 11، المؤرخة في 2003/02/19.
- القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ر، العدد 85، المؤرخة في 2004/12/30.
- القانون رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/27، يعدل ويتمم القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1684/06/09 المتضمن قانون الأسرة، ج.ر، العدد 15، المؤرخة في 2005/02/27.
- القانون رقم 16/05 المؤرخ في 2005/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج.ر، العدد 85، المؤرخة في 2005/12/31.
- القانون 16/05 المؤرخ في 2005/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج.ر، العدد 85، المؤرخة في 2005/12/31.
- القانون رقم 05/06 المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن توريق القروض الرهنية، ج.ر، العدد 15، المؤرخة في 2006/03/12.
- القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر، العدد 14، المؤرخة في 2006/03/08.
- القانون رقم 04/06 المؤرخ في 2006/02/20، يعدل ويتمم الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات، ج.ر، العدد 15، المؤرخة في 2006/03/12، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 01/07 المؤرخ في 2007/02/27، يتعلق بتعاونيات الإدخار والقروض، ج.ر، العدد 15، المؤرخة في 2007/02/28.
- القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، يعدل ويتمم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، ج.ر، العدد 31، المؤرخة في 2007/05/13.
- القانون رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج.ر، العدد 82، المؤرخة في 2007/12/31.
- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر، العدد 14، المؤرخة في 2011/03/06.

- القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18/07/2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر، العدد 40، المؤرخة في 20/07/2011.
- القانون رقم 16/11 المؤرخ في 28/12/2011، المتضمن قانون المالية لسنة 2012، ج.ر، العدد 72، المؤرخة في 29/12/2011.
- القانون رقم 08/13 المؤرخ في 30/12/2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر، العدد 68، المؤرخة في 31/12/2013.
- القانون رقم 11/14 المؤرخ في 14/10/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر، العدد 78، المؤرخة في 31/12/2014.
- القانون رقم 20/15 المؤرخ في 30/12/2015، يعدل ويتمم ، يعدل ويتمم الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، ج.ر، العدد 71، المؤرخة في 30/12/2015 .
- القانون رقم 18/15 المؤرخ في 31/12/2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج.ر، العدد 72، المؤرخة في 31/12/2015.
- القانون رقم 02/16 المؤرخ في 19/06/2016، يعدل الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات، ج.ر، العدد 37، المؤرخة في 22/06/2016.
- القانون رقم 10/17 المؤرخ في 11/10/2017، ج.ر، العدد 57، المؤرخة في 12/10/2017.
- القانون رقم 16/21 المؤرخ في 30/12/2021، المتضمن قانون المالية لسنة 2022، ج.ر، العدد 100، المؤرخة في 30/12/2021.
- ب- الأوامر**
- الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات، ج.ر، العدد 49، المؤرخة في 11/06/1966، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر، العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25/01/1995، يتعلق بالتأمينات، ج.ر، العدد 13، المؤرخة في 08/03/1995، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، يعدل ويتمم القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 55، المؤرخة في 27/09/1995.

- الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10/01/1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج.ر، العدد 03 ، المؤرخة في 14/01/1996.
- الأمر رقم 06/96 المؤرخ في 10/01/1996، يتعلق بتأمين القرض عند التصدير، ج.ر، العدد 03، المؤرخة في 14/01/1996.
- الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 26/08/2003، والمتضمن إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، ج.ر، العدد 52، المؤرخة في 27/08/2003.
- الأمر رقم 91/06 المؤرخ في 20/02/2006، يحدد كفاءات إشهار عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، ج.ر، العدد 10، المؤرخة في 26/02/2006.
- الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008، يحدد شروط وكفاءات منح الإمتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 49، المؤرخة في 03/09/2008، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23/07/2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ر، العدد 40، المؤرخة في 23/07/2015.
- الأمر رقم 07/21 المؤرخ في 08/06/2021، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2021 ، ج.ر، العدد 44، المؤرخة في 08/06/2021.
- 2- النصوص التنظيمية (مراسيم)**
- أ- المراسيم التشريعية**
- المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن القانون المالية لسنة 1993، ج.ر، العدد 04، المؤرخة في 20/01/1993.
- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر، العدد 14، المؤرخة في 03/03/1993، (ملغى).
- المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 23/05/1993، المتعلق ببورصة القيم المنقولة، ج.ر، العدد 34، المؤرخة في 23/05/1993، المعدل والمتمم.
- المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29/12/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج.ر، العدد ، المؤرخة في 30/12/1993.
- المرسوم رقم 268/04 المؤرخ في 29/08/2004، المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كفاءات إعلان حالة الكارثة الطبيعية، ج.ر، العدد 55، المؤرخة في 01/09/2004.

### ب- المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13، المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج.ر، العدد 25، المؤرخة في 1991/5/29، المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 146/91 المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، ج.ر، العدد 25، المؤرخة في 1991/05/29. (ملغى)
- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/17، المحدد لكفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحددة بموجب المادة 39 أعلاه، ج.ر، العدد 36، المؤرخة في 1991/07/31.
- المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 34، المؤرخة في 1993/05/23.
- المرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في المؤرخ في 1994 /05/18، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج.ر، العدد 32، المؤرخة في 1994/05/25.
- المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/10/04، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج.ر، العدد 66، المؤرخة في 1994/10/16.
- المرسوم التنفيذي رقم 338/95 المؤرخ في 1995/10/30، يتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصصها، ج.ر، العدد 65، المؤرخة في 1995/10/31.
- المرسوم التنفيذي رقم 410/95 المؤرخ في 1995/12/09، يتعلق بمختلف تركيبات تأمينات الأشخاص، ج.ر، العدد 76، المؤرخة في 1995/12/10.
- المرسوم التنفيذي رقم 267 /96 المؤرخ في 1996/08/03، الذي يحدد شروط منح شركات التأمين و/أو إعادة التأمين الاعتماد و كفاءات منحه، ج.ر، العدد 47، المؤرخة في 1996/08/07.
- المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 1997/11/03، المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقى العقارية، ج.ر، العدد 73، المؤرخة في 1997/11/15.

- المرسوم التنفيذي رقم 373/02 المؤرخ في 2002/11/11، يتضمن انشاء صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتحديد قانونه الاساسي، ج.ر، العدد 74، المؤرخة في 2002/11/13.
- المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 2006/04/03، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية الأخرى، ج.ر، العدد 21، المؤرخة في 2006/04/05.
- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 27، المؤرخة في 2009 /05/ 06.
- المرسوم التنفيذي رقم 166/10 المؤرخ في 2010/06/30، الذي يحدد كيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل إقتناء أو بناء أو توسيع السكن، ج.ر، العدد 41، المؤرخة في 2010/07/04، المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/05، يحدد مستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، ج.ر، العدد 58، المؤرخة في 2010/10/07 المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 325/13 المؤرخ في 2013/09/26، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/05 الذي يحدد مستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، ج.ر، العدد 48، المؤرخة في 2013/09/29، معدل ومتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المؤرخ في 2014 /06/05، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 1997/11/03 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادل في الترقية العقارية، ج.ر، العدد 37، المؤرخة في 2014/06/19.
- المرسوم التنفيذي رقم 321/14 المؤرخ في 2014/11/20، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/05 الذي يحدد مستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، ج.ر، العدد 68، المؤرخة في 2014/11/23 معدل ومتمم.
- والمرسوم التنفيذي رقم 06/18 المؤرخ في 2018/01/20، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/05 الذي يحدد مستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، ج.ر، العدد 02، المؤرخة في 2018/01/21.

### 3- القرارات الوزارية

- القرار المؤرخ في القرار المؤرخ في 1999/05/08، المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، ج.ر، العدد 41، المؤرخة في 1999/06/27.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15، يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج.ر، العدد 16، المؤرخة في 2001/03/11، المعدل والمتمم.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/09، يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج.ر، العدد 32، المؤرخة في 2002/05/08.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/04/09، يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج.ر، العدد 63، المؤرخة في 2006/11/08.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/11/13، يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج.ر، العدد 57، المؤرخة في 2008/11/15.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2016/06/29، يحدد شروط وكفاءات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 2015/10/26، ج.ر، العدد 62، المؤرخة في 2016/10/23.

### 4- المقررات

- المقرر رقم 01/98 المؤرخ في 1998/04/06، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج.ر، العدد 27، المؤرخة في 1998/05/03.

### 5- الأنظمة

- النظام رقم 01/92 المؤرخ في 1992/03/22، المتضمن تنظيم مركزية الأخطار وعملها، ج.ر، العدد 08، المؤرخة في 1993/03/07 (ملغى).



- النظام رقم 05/92 المؤرخ في 1992/03/22، المتعلق بالشروط التي يجب أن تتوفر في مؤسسي البنوك والمؤسسات المالية ومسيريها وممثليها، ج.ر، العدد 08، المؤرخة في 1993/02/07.
- النظام رقم 06/96 المؤرخ في 1996/05/03، يحدد كيفيات تأسيس شركات الإعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها، ج.ر، العدد 66، المؤرخة في 1996/11/03.
- النظام رقم 05/03 المؤرخ في 2003/03/18، المتعلق بالمساهمة في راس المال الإجتماعي للمؤتمن المركزي على السندات، ملحق بالقرار المؤرخ في 2003/09/15، المتضمن التصديق على لجنة تنظيم البورصة ومراقبتها، ج.ر، العدد 73، المؤرخة في 2003/11/30.
- النظام رقم 01/12 المؤرخ في 2012/02/20، يتضمن تنظيم مركزية مخاطر المؤسسات والأسر وعملها، ج.ر، العدد 36، المؤرخة في 2012/06/13.
- النظام رقم 01/2020 المؤرخ في 2020/03/15، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية، ج.ر، العدد 16، المؤرخة في 2020/03/24.

### 6- المذكرات والتعليمات

- المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 1991/10/14 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، تتعلق بتأسيس شهادة الحياة وكيفية إعدادها والآثار المترتبة عليها.
- التعليم رقم 92/70، المؤرخة في 1992/11/24، الصادرة عن البنك الوطني الجزائري، تتعلق بمركزة المخاطر المصرفية وعمليات القرض الإيجاري (ملغا).
- التعليم رقم 94/56 المؤرخة في 1994/09/07، الصادرة عن البنك الوطني الجزائري، تعدل وتتم أحكام التعليم رقم 92/70 المؤرخة في 1992/11/24، الصادرة عن البنك الوطني الجزائري، تتعلق بمركزة المخاطر المصرفية وعمليات القرض الإيجاري.
- تعليم رقم 23 المؤرخة في 2005/05/23، الصادرة عن وزارة المالية، تتعلق بكيفية تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/132 المعنون "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء وتوسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة".
- التعليم رقم 2005/07، المؤرخة في 2005/08/11، الصادرة عن البنك الوطني الجزائري، تعدل وتتم أحكام التعليم رقم 92/70 المؤرخة في 1992/11/24، الصادرة عن البنك الوطني الجزائري، تتعلق بمركزة المخاطر المصرفية وعمليات القرض الإيجاري.
- التعليم الوطنية رقم 09296 المؤرخة في 2012/09/12 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بكيفية بتسجيل وشطب الرهن القانوني المعد من طرف الهيئات والمؤسسات المالية (غير منشور).

- التعليم رقم 3760 المؤرخة في 29/03/2016 المتعلقة بمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري (غير منشورة).
- التعليم رقم 1261 المؤرخة في 06/02/2017، الصادرة عن مديرية العامة للأمولاك الوطنية، المتعلقة بكيفية تسوية الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع الترقية التجارية في إطار الأمر رقم 04/08 المعدل والمتمم (غير منشورة).
- التعليم رقم 2019/04 المؤرخة في 31/12/2019، المتعلقة بمركزة المخاطر المصرفية ذات الصلة بالمؤسسات والأسر، الصادرة عن البنك الوطني الجزائري.

### 7- الأحكام والقرارات القضائية

- قرار المحكمة العليا، الصادر عن الغرفة العقارية، رقم (40184) بتاريخ 01/07/1997، المنشور بالمجلة القضائية، العدد 04 لسنة 1990.
- قرار المحكمة العليا رقم (64984) بتاريخ 18/02/1991، الصادر عن الغرفة المدنية، المنشور بالمجلة القضائية، العدد 01 لسنة 1993.
- قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية في 14/02/2007، ملف رقم 393937، العدد 02.
- القرار رقم (049683) الصادر عن مجلس الدولة المؤرخ في 31/12/2009، الغرفة الإدارية، متاح على الموقع الرسمي لمجلس الدولة: <https://www.conseildetat.dz/ar>.
- ثالثا: النصوص القانونية المقارنة

### 1- النصوص القانونية العربية

- القانون رقم 17 المتضمن قانون التجارة المصري، ج.ر لجمهورية مصر العربية، العدد 19، المؤرخة في 17/05/1999.
- القانون رقم 184 المؤرخ في 24/06/2001، المتضمن قانون التمويل العقاري، ج.ر لجمهورية مصر العربية، العدد 25 مكرر، المؤرخة في 24/06/2001.
- القانون رقم 176 لسنة 2018 المتضمن تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم، ج.ر لجمهورية مصر العربية، العدد 32 مكرر (ج)، المؤرخة في 13/08/2018.

- القانون رقم 10/98 الصادر عن الظهير الشريف المغربي رقم 193/193-1 بتاريخ 1988/08/25، يتضمن تسديد الديون الرهنية، ج.ر للمملكة المغربية، العدد، 4726، المؤرخة في 1999/09/16.
- أمر مؤرخ في 1906/12/15، المتضمن مجلة العقود والالتزامات التونسية، الرائد الرسمي، ملحق عدد 100، المؤرخة في 1906/15/15، المعدل والمتمم بالقانون رقم 80 المؤرخ في 2005/08/09، المتعلق بتنقيح بعض أحكام مجلة الالتزامات والعقود، الرائد الرسمي، العدد 63، المؤرخة في 2005/08/09، والقانون رقم 87 المؤرخ في 2005/08/15، المتضمن المصادقة على إعادة تنظيم بعض أحكام مجلة الالتزامات والعقود التونسية، الرائد الرسمي، العدد 68، المؤرخة في 2005/08/26.

### 2- النصوص القانونية الفرنسية (Textes juridiques françaises)

- code civil français- Dernière modification le 01 janvier 2022.
- Loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail, J.O du 03 juillet 1966.
- Loi N°80-335 Du 12 Mai 1980 Relative Aux Effets Des Clauses De Reserve De Propriété Dans Les Contrats De Vente ,J.O du 13 mai 1980.
- Loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988, relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances, J.O, n° 305, du 31 décembre 1988.
- Cour de cassation Français, chambre civile 03, 12 avril 2018, pourvoi n° 17-17542.

### II. المراجع

#### أولاً: المراجع باللغة العربية

#### 1- الكتب

- أحمد راضي كعيم الشّمري، الأفضلية عند التزاحم في نطاق عقد الرهن الرسمي، الطبعة الأولى، المركز العربي، مصر، 2019.
- أحمد شعبان محمد علي، موسوعة البنوك والإئتمان السياسة الإئتمانية للبنوك "النظام المالي وماهية الإئتمان- السياسة الإئتمانية- سياسة التسويق المصرفي- مبادئ الإئتمان- مخاطر الإئتمان- الإئتمان المتعثر، دار التعليم الجامعي، مصر، 2019.

- أحمد فراس العوران، الأزمة الاقتصادية العالمية المعاصرة من منظور إسلامي، الطبعة الأولى، منشورات المعهد العالمي للفكر الإسلامي، الأردن، 2012.
- أنور طلبة، شرح قانون التمويل العقاري "نشاط التمويل العقاري، اتفاق التمويل، الضمان العقاري، حقوق المستثمر، الوكيل العقاري، التنفيذ على العقار، الرقابة"، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2004.
- بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري "دراسة مقارنة"، دار هومة، الجزائر، 2017.
- بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا "دراسة مقارنة"، دار هومة، الجزائر، 2016.
- بول ميلز، جون بريسلي، التمويل الإسلامي النظرية والتطبيق، ترجمة كرسي سابق لدراسات الأسواق المالية والإسلامية، السعودية، 2014، ص 23، نشر الأصل الإنجليزي من هذا الكتاب سنة 1999، بعنوان: "Islamic Finance" theory and practice .
- تامر ريمون فهميم، ضمانات الائتمان المصرفي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، مصر، 2012.
- جمال بوشنافة شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- حكيم براضية، جعفر هني مُجَّد، دور التصكيك الإسلامي في إدارة السيولة في البنوك الإسلامية، دار اليازوري العلمية، الأردن، 2019.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2001.
- خالد أحمد علي محمود، الخدمات المصرفية في البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، مصر، 2019.
- خالد أحمد علي محمود، فن إدارة المخاطر في البنوك وسوق المال، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، مصر، 2019.

- خالد أحمد علي محمود، فن إدارة المخاطر في البنوك وسوق المال، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، مصر، 2019.
- خليفة بن مُحمَّد الحضرمي، مسؤولية البنك في عمليات الائتمان الخارجي " خطاب الضمان، الاعتماد المستندي"، الطبعة الأولى، دار الفكر والقانون، مصر، 2015.
- رمضان أبو السعود، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
- رمضان علي السيد معروف، التجارة الإلكترونية في اليابان ومدى استفادة مصر منها، الجزء الأول، الطبعة الأولى، مكتبة جزيرة الورد، مصر، 2012.
- زكريا سرايش، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية " كتاب مدعم بالفقه الإسلامي"، دار بلقيس، الجزائر، 2017.
- سلام عبد الزهرة عبد الله الفتلاوي، شرط المنع من التصرف "دراسة مقارنة"، الطبعة الأولى، المركز العربي، العراق، 2019.
- سلمان زيدان، إدارة الخطر والتأمين، دار المناهج، الأردن، 2010.
- سليمان رمضان مُحمَّد عمر، النظام القانوني لخطابات الضمان المصرفية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2009.
- سمير تناغو عبد السيد، التأمينات الشخصية والعينية" الكفالة- الرهن الرسمي - حق الإختصاص- الرهن الحيازي- حقوق الإمتياز"، منشأة المعارف، مصر، 1997.
- سمير مُحمَّد عبد العزيز، التأجير التمويلي ومداخله "المالية- المحاسبية- الاقتصادية- التشريعية- التطبيقية"، الطبعة الأولى، مكتبة الإشعاع الفنية، مصر، 2001.
- سهام عبد الرزاق مجلي السعدي، فكرة رهن المنقول دون حيازة والحماية القانونية له، الطبعة الأولى، المركز العربي للنشر والتوزيع، مصر، 2018.
- سهام مسكر، "التأمين على القرض"، كتاب جماعي بعنوان الرهون العقارية المتعلقة بالعقارات المبنية ودورها في تحقيق التنمية الاقتصادية، من تقديم جميلة جبار واعداد عبد الرحمان الجيلالي، منشورات مخبر النظام القانوني للعقود والتصرفات في القانون الخاص لجامعة الجيلالي بو نعامة بخميس مليانة، الجزائر، 2020.

- السيد الدبوسي، أحمد مصطفى، التحكيم في العمليات المصرفية بين الواقع والمأمول "دراسة تحليلية مقارنة"، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2015.
- شعيب شنوف، التحليل المالي الحديث وفقاً للمعايير الدولية للإبلاغ المالي "IFR"، زهران للنشر، الأردن، 2014.
- شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية-الفرنسي والمصري-، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009.
- صادق راشد الشمري، إدارة العمليات المصرفية "مداخل وتطبيقات"، دار اليازوري العلمية للنشر، الأردن، 2016.
- صخر أحمد الخصاصنة، عقد التأجير التمويلي "دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الأردن، 2005.
- الصديق محمد الأمين الضيرير، الغرر في العقود وآثاره في التطبيقات المعاصرة، الطبعة الأولى، منشورات المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، السعودية، 1993.
- طه عبد العظيم محمد، الاصلاح المصرفي للبنوك الاسلامية والتقليدية: في ضوء مقررات بازل III، دار التعليم الجامعي، مصر، 2020.
- عايد محمد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي "دراسة مقارنة"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2011.
- عبد الرحمان الشرفاوي، قانون العقود "العقود الناقلة للملكية" عقد البع"، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، منشورات مطبعة ياديب، المغرب، 2017.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية"، المجلد 08، دار إحياء التراث العربي، لبنان، دون سنة نشر.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 08، منشأة المعارف، مصر، 2004.
- عبد الرزاق دربال، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2004.

- عبد الفتاح مراد، شرح الشيك من الناحيتين الجنائية والتجارية، الهيئة القومية لدار الكتب المصرية، مصر، دون سنة نشر.
- عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل قطاع السكن في الجزائر، الطبعة 02، دون دار نشر، الجزائر، 2007.
- عبد الكريم قندوز، الخيارات المستقبلية والمشتقات المالية الأخرى، الطبعة الأولى، إصدارات إي كتب، بريطانيا، 2017.
- عز الدين مصطفى المحجوب، معوقات الضمانات المصرفية المستقلة "دراسة تحليلية مقارنة في أثر الغش والتعسف على فعالية الاعتمادات المستندية وخطابات الضمان"، الطبعة الأولى، دار أمجد للنشر، الأردن، 2017.
- علي جمال الدين عوض، عمليات البنوك من الواجهة القانونية، مكتبة النهضة العربية، مصر، 1988.
- علي علي سليمان، نظرات قانونية مختلفة، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
- علي كحلون، النظرية العامة للالتزامات " مصادر الإلتزام- أحكام الإلتزام"، الطبعة الأولى، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2015.
- عيد أحمد أبو بكر، وليد اسماعيل السيفو، إدارة الخطر والتأمين، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، 2020.
- فاطمة سيد عبد القادر، المشتقات المالية والأزمات المالية، دار حميثرا للنشر والترجمة، مصر، 2017.
- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014.
- فريد راغب النجار، إدارة الإئتمان والقروض المصرفية المتعثرة، مؤسسة شباب الجامعة للنشر، مصر، 2000.
- قدرى عبد الفتاح الشهاوي، أحكام عقد الكفالة التضامن والتضامم في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، مصر، 2002.

- قدري عبد الفتاح الشهاوي، قانون التأجير التمويلي "دراسة مقارنة"، درا النهضة العربية، مصر، 2005.
- كمال فتحي دريس، الوجيز في العقود الخاصة "عقد الايجار- الرهن الرسمي- الرهن الحيازي"، الجزء الثاني، اصدارات مخبر التحولات القانونية الدولية وانعكاساتها على التشريع الجزائري، مطبعة منصور، الجزائر، 2022.
- لبي عمر مسقاوي، المسؤولية المصرفية في الإعتماد المالي، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
- مُحمَّد إبراهيم خيرى الوكيل، الأزمة المالية العالمية وكيفية علاجها من منظور إسلامي، منشورات مكتبة القانون والإقتصاد، السعودية، 2014.
- مُحمَّد البلتجي، المصارف الإسلامية " النظرية – التطبيق – التحديات"، الطبعة الأولى، مكتبة الشروق الدولية للنشر، مصر، 2012.
- مُحمَّد الصالح الحناوي، جلال إبراهيم العبد، بورصة الأوراق المالية بين النظرية والتطبيق، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2002.
- مُحمَّد الصيرفي، إدارة العمليات المصرفية "العادية، غير العادية، الإلكترونية"، الطبعة 01، دار الفجر، مصر، 2016.
- مُحمَّد بن ابراهيم بن عبد الله الموسى، نظرية الضمان الشخصي – الكفالة "دراسة مقارنة"، الجزء الأول، العبيكان للنشر، السعودية، 1999.
- مُحمَّد حسن قاسم، القانون المدني العقود المسماة " البيع – التأمين ( الضمان ) – الإيجار" دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003.
- مُحمَّد حسين منصور، شرط الإحتفاظ بالملكية" دور الشرط في عقد البيع، آثار الشرط فيما بين الأطراف وبالنسبة للغير والدائنين، الشرط كأداة ضمان ووسيلة إئتمان، الطبيعة القانونية للشرط، أحكام الشرط في ظل قانون التجارة الجديد"، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2007.
- مُحمَّد شكري، تأصيل أحكام الكفالة العينية، "دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي"، دون دار نشر، مصر، 1987.



- مُجَّد طه البشير، غني حسون، الحقوق العينية، الطبعة الثالثة، دار العاتك، مصر، 2010.
- مُجَّد عبد الحميد الشواربي، إدارة المخاطر الائتمانية من وجهة النظر المصرفية والقانونية، منشأة المعارف، مصر، دون سنة نشر.
- مُجَّد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، الطبعة الأولى، دار المناهج، الأردن، 2014.
- مُجَّد عزمي البكري، موسوعة القضاء والفقه والتشريع في القانون المدني الجديد " الحقوق المتفرعة عن حق الملكية- الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية"، المجلد 14، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 2018.
- مُجَّد علي مُجَّد أحمد البنا، القرض المصرفي "دراسة تاريخية مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي"، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، لبنان، 2006.
- مُجَّد كمال عفانة، إدارة الائتمان المصرفي، دار اليازوري العلمية، الأردن، 2019.
- مُجَّد مهدي عابدين، تنظيم الضمانات المنقولة ودوره في دعم التمويل الائتماني، دار محمود، مصر، 2021.
- مُجَّد وحيد سوار الدين، شرح القانون المدني "الحقوق العينية التبعية"، الجزء 03، دار الثقافة، للنشر، الأردن، 2006.
- معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، الطبعة 03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
- معراج هواري، حاج سعيد عمر، التمويل التأجيري " المفاهيم والأسس"، الطبعة الأولى، كنوز المعرفة للنشر، الأردن، 2013.
- منير إبراهيم هندي، الفكر الحديث في إدارة المخاطر المالية "الهندسة المالية باستخدام التوريق والمشتقات"، الجزء الأول، منشأة المعارف، مصر، دون سنة نشر.
- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، (الرهن الرسمي، حق الإختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الإمتياز، الكفالة)، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
- نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012.
- نبيل إبراهيم سعد، الضمانات غير مسماة في القانون الخاص "دراسة مقارنة"، الطبعة الثالثة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2006.

- نبيل إبراهيم سعد، الملكية كوسيلة للضمان، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
- نبيل ذنون الصائغ، الإئتمان المصرفي، دار الكتب العلمية، لبنان، 2018.
- نبيلة الكراوي الوريمي، حائز العقار، الطبعة الأولى، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2015.
- نزيه حماد، قضايا فقهية معاصرة في المال والإقتصاد، دار القلم، سوريا، 2008.
- هاني الطعيمات، فقه الأحوال الشخصية في الميراث والوصية، الطبعة الأولى، دار الشروق، الأردن، 2007.
- هاني مُجَّد دويدار، التمويل التأجيري من الوجهة القانونية، كتاب جماعي بعنوان الجديد في التقنيات المصرفية، الجامع لأعمال المؤتمر العلمي السنوي بكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية بعنوان "الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين الاقتصادية والقانونية"، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002.
- هاني مُجَّد دويدار، النظام القانوني للتمويل التأجيري، الطبعة 02، مكتبة الإشعاع القانونية للنشر، مصر، 1998.
- همام مُجَّد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية " الكفالة- الرهن الرسمي- حق الإختصاص- الرهن الحيازي- حقوق الإمتياز"، منشأة المعارف، مصر، 2001.
- وجدي شفيق فرج، المفيد في نزع الملكية للمنفعة العامة، يونيتد للإصدارات القانونية، مصر، 2014.
- وليد مصطفى شاويش، السياسة النقدية بين الفقه الإسلامي والإقتصاد الوضعي، منشورات المعهد العالمي للفكر الإسلامي، الأردن، 2011.

## 2- المقالات

- أحمد بن مزيد بن حامد الحربي، الأحكام المستحدثة في المال المرهون في نظام الرهن التجاري السعودي الجديد، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 12، العدد 02، الصادرة عن جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، الجزائر، 2020.
- أحمد مشنف، القرض الإيجاري العقاري في التشريع الجزائري، مجلة القانون، المركز الجامعي بغيليزان، الجزائر، المجلد 03، العدد 01، 2014/12/10.

- إخلاص باقر النجار، قراءة في مفردات التوريق، مجلة العلوم الاقتصادية، المجلد 06، العدد 23، الصادرة عن جامعة البصرة، العراق، جانفي 2009.
- إسرائ يوسف ذنون، علي مال عبد الله، المحاسبة المالية عن عمليات التوريق (التسديد) وفق معايير المحاسبة الإسلامية والدولة ودورها في نشوء الأزمة المالية الأخيرة، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية، المجلد 02، العدد 20، العراق، 2009.
- أسماء مرابط، محمد دمانة، النظام القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري وتأثيره على الضمان وتمويل المشاريع الاقتصادية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد 10، العدد 02، 2019/09/28.
- آسية موساوي، جودة أنظمة الإستعلام المصرفي كمدخل لاتخاذ القرار الإئتماني الجيد وإدارة مخاطر، مجلة علوم الإقتصاد والتسيير والتجارة، المجلد 17، العدد 05، الصادرة عن جامعة الجزائر 03، 2013/12/20.
- إلهام بكوش، طرفا عقد الإعتماد الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري بقسنطينة، الجزائر، المجلد 28، العدد 04، 2017/12/31.
- الأمين غفاري وآخرون، الأثر الإقتصادي لعقد الإعتماد الإيجاري في تمويل المشاريع الإستثمارية، مجلة البديل الإقتصادي، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، المجلد 05، العدد 01، 2018/06/15.
- أمينة عبدلي، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 09، الصادرة عن المركز الجامعي تيبازة، الجزائر، 2020/06/30.
- إيمان بوسنة، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، المجلد 09، العدد 02، الصادرة عن جامعة محمد خيضر بيسكرة، الجزائر، 2014/09/25.
- بشير محمودي، توريق القروض الرهنية أداة تمويلية لقطاع السكن في الجزائر، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01، الصادرة عن جامعة حمه لخضر بالوادي، الجزائر، 2021/05/30.

- بلعزوز بن علي، إستراتيجيات إدارة المخاطر في المعاملات المالية، مجلة الباحث، المجلد 07، العدد 07، الصادرة عن جامعة قاصدي مرباح بورقلة، الجزائر، 2009/06/01.
- جاسم عيدان براك المعموري، وآخرون، التوريق وأثره على إدارة المخاطر في مؤسسات الإئتمان" دراسة تحليلية لعينة من المصارف التجارية"، مجلة العلوم المصرفية والتطبيقية، المجلد 27، العدد 03، الصادرة عن جامعة بابل، العراق، 2019/06/30.
- جلول بن صديرة، العقار السياحي في الجزائر "مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 01، العدد 01، الصادرة عن المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، الجزائر، 2016/06/10.
- حدة مبروك، التأمين على القرض العقاري الممنوح في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية، المجلة الدراسات القانونية، المجلد 07، العدد 02، الصادرة عن جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، 2021/06/24.
- حسين عبد الله عبد الرضا، أسيل ناظم مُحمَّد، الطبيعة القانونية لشرط الإحتفاظ بالملكية على سبيل الضمان "دراسة مقارنة"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الأنبار، العراق، المجلد 02، العدد 13، سنة 2018.
- حكيمة مؤذن، الكفالة العينية في التشريع المغربي، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، العدد 15، نوفمبر 2016.
- خالد لوزي، الملكية كوسيلة لتدعيم الإئتمان، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة الطاهر مولاي بسعيدة، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، 2017/06/01.
- خليل أحمد حسن قداد، مدى شرعية القيود الإرادية التي ترد على حق الملكية "دراسة مقارنة"، مجلة الجامعة الإسلامية (سلسلة الدراسات الإنسانية)، الصادرة عن جامعة الأزهر، فلسطين، المجلد 12، العدد 02، يونيو 2004.
- سارة علالي، مليكة زغيب، معوقات قرض الإيجار في الجزائر، مجلة دراسات إقتصادية، جامعة قسنطينة 02، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، 2017 06/30.

- سامية كسال، دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 01، العدد 01، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية ببسكرة، الجزائر، 2013/09/01.
- سرايش زكريا، خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 01، العدد 02، الصادرة عن جامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية، الجزائر، 2010.
- سعدية مكداال، دور عمليات التوريق كأداة مالية حديثة لتطوير تمويل البنوك والمؤسسات المالية لقطاع السكن في الجزائر، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 13، العدد 01، الصادرة عن جامعة مولود معمري بتيزي وزو، الجزائر، 2018/06/10.
- سليمان بن الشريف، التفاضل بين وسائل الضمان، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون، المجلد 19، العدد 03، الصادرة عن جامعة باجي مختار بعنابة، الجزائر، 2013/09/30.
- سليمان بن الشريف، التفاضل بين وسائل الضمان، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون، العدد 35، الصادرة عن جامعة باجي مختار بعنابة، الجزائر، سبتمبر 2013، ص 215.
- سمية أحمد ميلي، انعكاسات اتفاقية بازل Ii و Iii على إدارة المخاطر البنكية مع الإشارة إلى واقع تطبيقها في البنوك الجزائرية، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد 04، العدد 02 (خاص)، الصادرة عن جامعة الشهيد حمدة لخضر بالوادي، الجزائر، 2020/09/30.
- شعبان فرج، التوريق وأزمة الرهن العقاري، والبدائل المطروحة في ظل أساليب التمويل الإسلامي، مجلة رؤى إقتصادية، المجلد 03، العدد 05، الصادرة عن جامعة حمدة لخضر بالوادي، الجزائر، 2013/12/31.
- طارق ولاد علي، البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية على ضوء القانون رقم (21/18) المتعلق بالضمانات المنقولة، مجلة منازعات الأعمال الدولية، جامعة الحسن الأول بسطات، المغرب، العدد 57، سبتمبر 2020.

- عائشة طيب، شهادة الحياة كآلية لضمان القروض البنكية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، الصادرة عن المركز الجامعي بتيبازة، الجزائر، 2021/06/30.
- عائشة طيب، شهادة الحياة كآلية لضمان القروض البنكية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، 2021/06/30.
- عبد العزيز خنفوسي، تقنية توريق القروض الرهنية، مجلة منازعات الأعمال الدولية، جامعة الحسن الأول بسطات، المغرب، العدد 18، 2016/11/30.
- عبد الله سليم، كهينة يوسف، أثر نظرية الوضع الظاهر على مبدأ نسبية العقود وتطبيقاتها في القانون المدني الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمدة لخضر بالودي، الجزائر، المجلد 12، العدد 01، 2012/04/28.
- عبدالله حديد، الصندوق الوطني الجزائري للتوفير والاحتياط والدفاتر الممنوحة وأنواع السداد، مقال متاح على الموقع <https://tjاراتuna.com>.
- عثمان خلف، مفهوم المؤسسات الصغيرة وسماها، مجلة معهد العلوم الاقتصادية، الصادرة عن جامعة الجزائر 03، المجلد 08، العدد 02.
- عقيلة نوي، الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر، مجلة دفاتر السياسية والقانون، المجلد 10، العدد 19، الصادرة عن جامعة قاصدي مرباح بورقلة، الجزائر، 2018 /06/01.
- علاء حسين علي، توريق الديون وضوابطه في التعاملات الشرعية "دراسة قانونية"، دراسة صادرة عن مجلة أحوال القانون والمحاكم منشورة بتاريخ 2021/02/16، على الموقع <https://www.a7wallaw.com/15086>.
- علال فاشي، عبد الحلیم بوشكيوه، عقد الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، المجلة النقدية للعلوم السياسية، جامعة ميلود معمري بتييزي وزو، الجزائر، المجلد 16، العدد 02، 2021/06/30.

- عمر طالب، طارق خاطر، دور هياكل التوريد وتعزيز الإئتمان في تحديد المسار الدقيق لمعاملات السوق الثناوية، مجلة الإقتصاد الصناعي، المجلد 08، العدد 04، الصادرة عن جامعة الحاج لخضر بباتنة، الجزائر، 2018/12/15.
- عمر طالب، عبد الحميد غوفي، إعادة التمويل الرهني و أثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر "دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH"، مجلة الأكاديمية العربية، العدد 02، الدغارك، 2007/06/30.
- عواطف محسن ، دور صندوق ضمان القروض في الرفع من الملاءة الائتمانية للمؤسسات الصغيرة دراسة حالة الصندوق الجهوي لولاية ورقلة (2004-2015)، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، المجلد 04، العدد 06، الصادرة عن جامعة قاصدي مرباح بورقة، الجزائر، 2017/06/01.
- غازي أبو علي عرابي، مدى جواز الاستبعاد الاتفاقي لبعض الأخطار من نطاق التأمين "دراسة في التشريع الأردني والمقارن"، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 35، العدد 01، الصادرة عن جامعة الأردن، لسنة 2008.
- فضيلة بوطورة، علاقة الرقابة الداخلية في البنوك بظاهرة القروض المتعثرة، مجلة دفاتر إقتصادية، المجلد 06، العدد 01، الصادرة عن جامعة زيان عشور بالجلفة، الجزائر، 2015/03/20.
- فواز واضح وآخرون، مدى مساهمة صندوق ضمان القروض في تسهيل تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مجلة البحوث المالية والمحاسبية، المجلد 04، العدد 02، الصادرة عن جامعة محمد بوضياف بمسيلة، الجزائر، 2019/06/02.
- كلثوم بن قراش، مدى فعالية شرط الإحتفاظ بالملكية كضمان خاص في حماية الإئتمان التجاري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، جامعة الطاهر مولاي بسعيدة، الجزائر، المجلد 02، العدد 10، 2018 /06/01.
- ليلي بعناش، عقد الإعتماد الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، الجزائر، المجلد 21، العدد 01، 2010 /03/30.

- ليلي قورش، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات القانونية، المجلد 03، العدد 03، الصادرة عن جامعة محمد الصديق بن يحي بجيجل، الجزائر، 2020/06/15.
- محاد عربوة، طلال زغبة، دور التحليل الائتماني في الحد من تعثر القروض في البنوك التجارية، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات، المجلد 03، العدد 02، الصادرة عن جامعة لبويرة، الجزائر، 2018/12/31.
- محمد الطاهر بلعيساوي، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 47، العدد 03، الصادرة عن جامعة الجزائر، 2010/04/15.
- محمد بوشيوخ، الضمانات الشخصية في القروض العقارية، مجلة منازعات الأعمال الدولية، العدد 50، الصادرة عن جامعة الحسن الأول بسطات، المغرب، 2020/40/30.
- محمد بوهاشم، الطبيعة القانونية لشرط الإحتفاظ بالملكية في القانون المغربي والمقارن، مجلة القانون المدني والاقتصادي المقارن "Revue de Droit Civil, Economique et Comparé"، الرباط، المغرب، المجلد 01، العدد 01، سنة 2020، ص 95.
- محمد حشماوي، حنان عياد، قراءة حول صناعة الائتمان الإيجاري في الجزائر وسبل تطويره في ظل التجارب الدولية والتحديات المحلية، مجلة المدبر "le Manager"، المدرسة العليا للتسيير والاقتصاد الرقمي، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، 2017 /06/01 .
- محمد خميسي بن رجم، التوريق ووقعه على الأزمات المالية، مجلة أبحاث إقتصادية وإدارية، المجلد 04، العدد 02، الصادرة عن جامعة محمد خيضر بيسكرة، الجزائر، 2010/12/03.
- محمد يوسف، محمد أمين مزيان، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 10، العدد 18، الصادرة عن جامعة قاصدي مرباح بورقلة، الجزائر، 2018/01/01.



- مريم بنت الخوخ، دور الكفالة المصرفية في مجال الإئتمان، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 05، العدد 02، الصادرة عن المركز الجامعي بتيبازة، الجزائر، 2017/12/10.
- مسعد شحادة زملط، شيك الضمان بين بين القضاء والتطبيق، مجلة الوقائع القانونية الصادرة عن ديوان الفتوى والتشريع الفلسطيني، 2016، متاحة على الرابط [www.dft.gov.ps](http://www.dft.gov.ps).
- منصور حاتم محسن، النظام القانوني للإتفاق على تملك المرتهن المرهون عند عدم الوفاء " دراسة مقارنة"، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد 02، الصادرة عن جامعة بابل، العراق، 30 جوان 2017، ص 105.
- منى خالد فرحات، توريق الدين التقليدي والإسلامي " دراسة مقارنة"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 29، العدد 01، سوريا، 2013.
- نجاة بوساحة، الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02، الصادرة عن جامعة حمّة لخضر بالوادي، الجزائر، 2016 /06/01.
- نصر رمضان سعد الله حربي، حكم رهن المال المستقبل "دراسة مقارنة بين القانون المصري والقانون الفرنسي والفقهاء الاسلامي"، مجلة البحوث الفقهية والقانونية، المجلد 36، العدد 02، الصادرة عن جامعة الأزهر، مصر، أبريل 2021.
- نعيانة بوحفص جلاب، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، المجلد 05، العدد 01، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية ببسكرة، الجزائر، 2010/03/17.
- نور الدين يوسف، كحول سامي، النظام القانوني لخطاب الضمان المصرفي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 05، العدد 03، الصادرة عن جامعة الحاج لخضر بباتنة، الجزائر 2018/11/15.
- هشام بن شيخ، الإحتفاظ بالملكية ودوره التأميني "عقد الاعتماد الإيجاري نموذجاً"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، الجزائر، المجلد 09، العدد 16، 2017/10/01.

- الويزة أوصغيرة، إستخدام أدوات التحليل المالي كألية للتنبؤ بالمخاطر الائتمانية للمؤسسة الاقتصادية في البنوك الجزائرية، مجلة الدراسات الاقتصادية المعاصرة، المجلد 03، العدد 05، الصادرة عن جامعة مُجَّد بوضياف بالمسيلة، الجزائر، 2018/06/15.
- يمينة بوزكوري، عبد الرزاق حبار، دور بنك الجزائر في تطوير نظام الإستعلام الائتماني، مجلة إدارة الأعمال والدراسات الاقتصادية، المجلد 06، العدد 01، الصادرة عن جامعة زيان عشور بالجلفة، الجزائر، 2020/06/29.

### 3- الرسائل الجامعية

#### أ- أطروحات الدكتوراه

- إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مُجَّد خيضر بيسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2017/2016.
- جلول محدة، دور الحق العيني الوارد على الأملاك الوطنية في تشجيع الإستثمار، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، السنة الجامعية 2019/2018.
- الدراجي خدروس، الاعتماد الإيجاري العقاري "دراسة قانونية"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مُجَّد خيضر بيسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2018/2017.
- سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، السنة الجامعية 2015/2014.
- فاطنة بن بابوش، الكفالة البنكية كأداة للضمان في عمليات الائتمان في ظل التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون بنكي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بالعباس، الجزائر، السنة الجامعية 2019/2018.

- فريدة سقلاب، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمّر بتيزي وزو، الجزائر، السنة الجامعية 2016/2015.
- مُجّد يوسف، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2020/2019.
- مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار "دراسة حالة العقار الاقتصادي"، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الحاج لخضر باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2018/2017.
- معراج جديدي، النظام القانوني لعقود التأمين بالجزائر في ضوء التحولات الاقتصادية الجديدة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية 2002/2001.
- منصور بختة، مسؤولية البنوك في عقود الإئتمان، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد الحاج بتلمسان، الجزائر، السنة الجامعية 2015/2014.
- نوال قحموس يامي، عقد الإعتماد الإيجاري في ظل القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2014/2013.
- هشام بن الشيخ، عقد الاعتماد الإيجاري للأموال غير المنقولة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 01، الجزائر، السنة الجامعية 2018/2017.

ب- رسائل الماجستير

- الدراجي خدروس، النظام القانوني للاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة منتوري بقسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2009/2008.
- سميرة مصطفاوي، البنوك في مواجهة آلية التوريق، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون الدولي للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، الجزائر، السنة الجامعية 2016/2015.
- صلاح الدين حسني، شروط تكوين عقد الإعتماد الإيجاري "دراسة مقارنة"، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص قانون الأعمال مالية دولية، كلية الحقوق، جامعة وهران، الجزائر، السنة الجامعية 2012/2011.
- فايزة رحماني، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة دالي براهيم، الجزائر، السنة الجامعية 2004/2003 (غير منشورة).
- فتحى ويس، المسؤولية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، الجزائر، السنة الجامعية 1999/1998.
- مُجَّد الشائع، أثر عملية التوريق المصرفي في ظهور الأزمة المالية العالمية (2002-2009)، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة تليجي عمار بالأغواط، الجزائر، السنة الجامعية 2014 /2013.
- هشام بن الشيخ، الإعتماد الإيجاري للعقارات، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، الجزائر، السنة الجامعية 2007/2006.

– هشام بن عزة، دور القرض الإيجاري "Leasing" في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة "دراسة حالة بنك البركة الجزائري"، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص مالية دولية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة وهران، الجزائر، السنة الجامعية 2012/2011.

### 4- الملتقيات والايام الدراسية

– بولعيد بعلوج، التمويل التأجيري كأحد صيغ التمويل الإسلامي، مداخلة في إطار الملتقى الدولي حول تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس بسطيف، الجزائر، أيام 25-28 ماي 2003.

– جمال الدين خاسف، فلسفة التوريق والأزمات المالية العالمية، مداخلة في إطار الملتقى الدولي حول الأزمة المالية والاقتصادية الدولية والحوكمة العالمية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس بسطيف، الجزائر، يومي 20-21 أكتوبر 2009.

– حسن فتحي عثمان، التوريق المصرفي للديون، مداخلة في إطار الملتقى العلمي الثالث للقانونيين المصريين حول الجوانب القانونية للعمليات المصرفية، كلية الحقوق، جامعة حلوان بالقاهرة، مصر، يومي 19-20 ديسمبر 2002.

– حمد عبد الحليم عمر، الصكوك الإسلامية "التوريق" وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، بحث مقدم لدورة التاسعة عشر لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، المنعقد بإمارة الشارقة، الإمارات المتحدة العربية، 2009.

– دليلة حلايلة، دور المحافظ العقاري، مداخلة في إطار الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، يومي 27-28 أبريل 2011.

– رابح خوني، سمية حساني، واقع وآفاق التمويل التأجيري في الجزائر وأهميته كبديل تمويلي لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مداخلة في إطار الملتقى الدولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية

- وعلوم التسيير، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، الجزائر، يومي 17-18 أفريل 2006.
- عبد القادر زيتوني، التصكيك الإسلامي "ركب المصرفية الإسلامية في ظل الأزمة العالمية"، مداخلة في إطار الملتقى الدولي حول الأزمة المالية والاقتصادية العالمية المعاصرة من منظور إسلامي، المعهد العالمي للفكر الإسلامي بالتعاون مع جامعة العلوم الإسلامية العالمية في عمّان الأردن، يومي 01-02 ديسمبر 2010.
- علي أحمد عبید الحجازي، التوريق، مداخلة في إطار الملتقى العلمي الثالث للقانونيين المصريين حول الجوانب القانونية للعمليات المصرفية، كلية الحقوق، جامعة حلوان بالقاهرة، مصر، يومي 19-20 ديسمبر 2002.
- علي محي الدين القره داغي، الصكوك الإسلامية "التوريق" دراسة فقهية إقتصادية تطبيقية، بحث مقدم لدورة التاسعة عشر لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، المنعقد بإمارة الشارقة، الإمارات المتحدة العربية، 2009.
- علي يوسفات، التوريق والأزمة المالية العالمية، مداخلة في إطار الملتقى الدولي الثاني حول الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية المصرفية "النظام المصرفي الإسلامي نموذجًا"، معهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، المركز الجامعي خميس مليانة، الجزائر، يومي 05-06 ماي 2009.
- غالي كحلة، مداخلة بعنوان التعويض والحلول في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، يوم دراسي تأملات حول الضمان في نشاط الترقية العقارية، جامعة وهران، الجزائر، يومي 28-29 فيفري 2016.
- فتيحة إسماعيل مُجَّد مشعل، التوريق وعلاقته بالأزمة المالية العالمية الراهنة رؤية فقهية، مداخلة في إطار الملتقى العلمي الثالث عشر حول الجوانب القانونية والاقتصادية للأزمات المالية العالمية، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، يومي 01-02 أفريل 2009.

– فؤاد مُجَّد أحمد محيسن، الصكوك الإسلامية "التوريق" دراسة فقهية إقتصادية تطبيقية ، بحث مقدم لدورة التاسعة عشر لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، المنعقد بإمارة الشارقة، الإمارات المتحدة العربية، 2009.

### 5- المحاضرات

– جلول محدة، محاضرات محكمة في الرهن الرسمي العقاري، ملقاة على طلبة سنة أولى ماستر عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، الجزائر 2020/2021.

– ميروك بلعزام، محاضرات محكمة في نظام البورصة ملقاة على طلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون المؤسسات المالية، جامعة ملين دباغين بسطيف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، 2019/2020.

### 6- المراجع الالكترونية

#### أ- المواقع الرسمية

- الموقع الرسمي لصندوق ضمان الصفقات العمومية: <http://www.cgmp.dz>
- الموقع الرسمي لمجلس الدولة: <https://www.conseildetat.dz/ar>
- الموقع الرسمي للبنك الوطني الجزائري، <https://www.bna.dz>
- الموقع الرسمي لشركة ضمان القروض العقارية: <http://www.sgci.dz>
- الموقع الرسمي للمديرية العامة للضرائب: <https://www.mfdgi.gov.dz>
- الموقع الرسمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك: <https://www.cnepbanque.dz>
- الموقع الرسمي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية: <https://www.fgcmpi.org.dz>
- الموقع الرسمي لصندوق ضمان القروض الاستثمارية العقارية الممنوحة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة: <https://www.fgar.dz/portal/ar/statistiques>
- الموقع الرسمي لشركة إعادة التمويل الرهنبي: <http://srh-dz.org/?p=refinancement&lang=ar>

### ب- المواقع غير الرسمية

- موقع موسوعة ويكيبيديا الحرة: <https://ar.wikipedia.org/wiki>
- مجلة قضاء محكمة النقض الفرنسية (مجلة قم نفر) متاحة على الرابط: <https://www.rjcc.fr/2018/04/117.html>
- نبذة عن الأوراق المالية المضمونة بأصول "Asset- Backed- Securities"، دراسة صادرة بورصتي الإسكندرية والقاهرة، متاحة على الرابط: [http://www.efham.net/Uploads/EfhamElborsa/ABS\\_arabic.pdf](http://www.efham.net/Uploads/EfhamElborsa/ABS_arabic.pdf)
- دراسة بعنوان دعوات للغرب لتطبيق الشريعة الإسلامية حكل للأزمة المالي متاحة على الرابط: <https://www.alukah.net/sharia/0/3723/#ixzz75iTRQgIm>

### ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية

#### A. En français:

#### 1- Ouvrages:

- Christian GAVALDA, Jean STOUFFLET, "Effets de commerce, chèques, carte de paiement et de credit", 3ème édition, Litec, Paris, 1998.
- Dominique Le geais, Sûretés et garanties du crédit, France Quercy, France, 1996.
- Etienne Bartin, Théorie des conditions impossibles, illicites ou contraire aux mœurs, Librairie nouvelle de droit et de jurisprudence, Paris, 1887.
- Paulette Bauvert , Nicole Siret, Relations juridiques, Imprimerie IFC, France, 2003.
- Serge Gwenchard, Terry Debard, lexique des termes juridiques(version numérique), 25<sup>ème</sup> édition, DALLOZ, Paris, France, 2017-2018.
- Thierry Granier, Corynne Jaffeux, la Titrisation aspects juridique et financier, 1ère édition, Economica, France, 1997.

#### 2- Références internet

- Florence Renard, le plan Brady sur les rails, voir le site: <http://blogs.lesechos.fr/echos-d-hier/10-mars-1989-le-plan-brady-sur-les-a9514.html>



**B. En anglais:**

**3- Books**

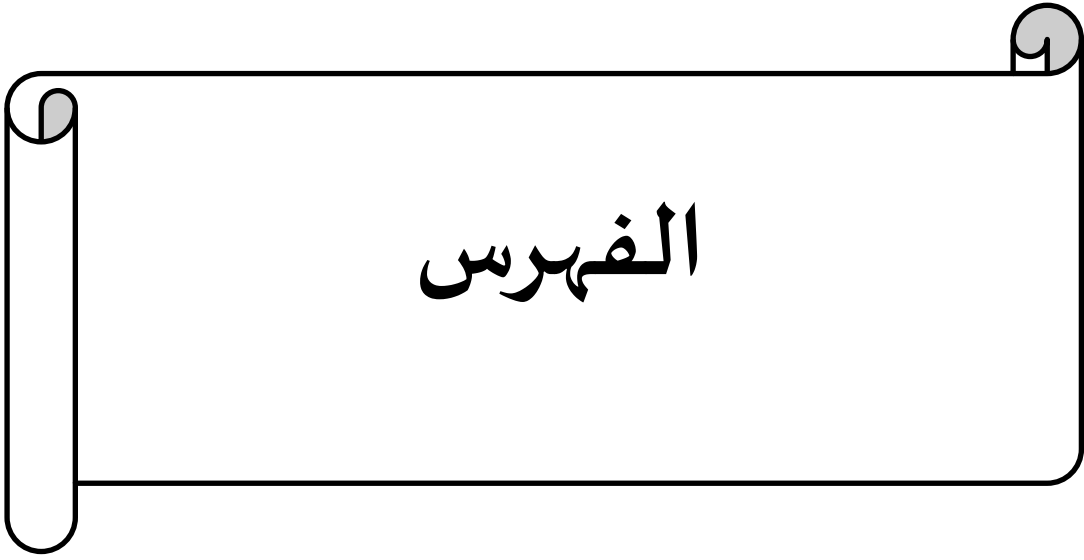
- Maurer School of Law, Indiana University, USA, 2013.
- Michall Kisser and others, restarting securitization markets "policy proposals and pitfalls", International Monetary Fund (IMF)", Washington, USA, October 2009.
- Sulema Baig, Moorad Choudhry, The Mechanics of Securitization, A Practical Guide to Structuring and Closing Asset-Backed Security Transactions, Wiley Finance Series, USA, 2013.

**4- Articles:**

- Michael Simkovic, Competition and Crisis in Mortgage Securitization, Indiana Law Journal, Volume 88, Issue 01, issued by Maurer School of Law, Indiana University, USA, 2013.

**5- Electronic references:**

- "Right To Property" on the site: [www.legalserviceindia.com](http://www.legalserviceindia.com)
- Thomas brock, Credit Risk, on the site: <https://www.investopedia.com/terms/c/creditrisk.asp>.
- Report, World Bank Group, General principles for Credit reporting, September, 2011, see on the site: <http://www.pbccrc.org.cn/crc/zxzs/201412/3672aaae0e2646099ca4663220155c7f/files/2fa8971090494f8687409c53e1a2e153.pdf>



فهرس

|       |  |
|-------|--|
| ..... | بسملة  |
| ..... | اهداء  |
| ..... | شكر وتقدير   |
| ..... | قائمة المختصرات  |
| 01    | مقدمة  |
| 09    | الباب الأول: الضمانات العامة للقرض العقاري                                       |
| 10    | الفصل الأول: الضمانات المقدمة من قبل الأفراد                                     |
| 11    | المبحث الأول: الرهن الرسمي كضمان للقرض العقاري                                   |
| 11    | المطلب الأول: أحكام الرهن الرسمي في ضمان القرض العقاري                           |
| 12    | الفرع الأول: الرهن الرسمي الإتفاقي والقانوني لصالح هيئات القرض والمؤسسات المالية |
| 25    | الفرع الثاني: آثار الرهن الرسمي  |
| 32    | المطلب الثاني: فعالية الرهن الرسمي كضمانة للقرض العقاري                          |
| 32    | الفرع الأول: فعالية الرهن في حالة مزاحمة ديون ممتازة                             |
| 39    | الفرع الثاني: الإشكالات العملية التي تعترض الرهن الرسمي                          |
| 41    | المبحث الثاني: الضمانات الأخرى المقررة للأفراد                                   |
| 41    | المطلب الأول: الضمانات المقدمة من قبل الغير لصالح المقترض                        |
| 42    | الفرع الأول: الكفالة العينية العقارية  |
| 53    | الفرع الثاني: الودائع المقدمة من قبل الغير كضمانة "الأرصدة الدائنة"              |
| 56    | المطلب الثاني: الضمانات المقدمة من قبل المقترض                                   |
| 56    | الفرع الأول: المرتب أو الدخل   |
| 59    | الفرع الثاني: إشكالية استخدام الشيك كضمانة للقرض العقاري                         |
| 63    | الفصل الثاني: الضمانات المقدمة من قبل المتدخلين في النشاط العقار                 |
| 64    | المبحث الأول: الضمانات العينية المقدمة من قبل المتدخلين في النشاط العقاري        |
| 64    | المطلب الأول: رهن الحق العيني العقاري الناتج عن حق الإمتياز                      |
| 64    | الفرع الأول: التعريف بحق الإمتياز الذي ينشأ عنه الحق العيني العقاري              |
| 68    | الفرع الثاني: أحكام رهن الحق العيني الناشئ عن حق الإمتياز كضمان للقرض العقاري    |
| 73    | المطلب الثاني: الضمانات التكميلية للقرض العقاري                                  |
| 74    | الفرع الأول: التأمين كآلية لضمان القرض العقاري                                   |
| 83    | الفرع الثاني: الإستعلام الإئتماني  |
| 88    | المبحث الثاني: الهيئات المالية الضامنة لقروض المتدخلين في النشاط العقاري         |
| 89    | المطلب الأول: الصناديق الضامنة للقرض العقاري                                     |
| 89    | الفرع الأول: الصناديق الضامنة للقرض العقاري في مجال الترقية العقارية             |
| 97    | الفرع الثاني: صندوق ضمان القروض الاستثمارية في مجال العقار الاقتصادي             |
| 102   | المطلب الثاني: الضمان المقدم من البنوك   |
| 102   | الفرع الأول: الكفالة المصرفية  |
| 103   | الفرع الثاني: خطاب الضمان المصرفي كأحد تطبيقات الكفالة المصرفية                  |

|     |   |
|-----|---|
| 106 | ملخص الباب الأول.....   |
| 108 | الباب الثاني: الضمانات الخاصة لتجنب خطر تعثر القرض العقاري.....                     |
| 109 | الفصل الأول: التوريق كآلية حديثة لضمان ومواجهة تعثر القرض العقاري .....             |
| 110 | المبحث الأول: آليات عملية التوريق كضمان للقرض العقاري.....                          |
| 110 | المطلب الأول: تعزيز إئتمان القرض العقاري بموجب عملية التوريق .....                  |
| 110 | الفرع الأول: الإطار النظري لعملية التوريق .....                                     |
| 117 | الفرع الثاني: دوافع لجوء الجهة المقرضة لتوريق القرض العقاري.....                    |
| 120 | المطلب الثاني: تنفيذ عملية التوريق .....  |
| 120 | الفرع الأول: جهاز تنفيذ عملية التوريق.....  |
| 125 | الفرع الثاني: سير عملية التوريق عن طريق إعادة التمويل الرهني .....                  |
| 132 | المبحث الثاني: مساهمة عملية التوريق في إدارة خطر عدم تحصيل القرض العقاري .....      |
| 132 | المطلب الأول: الآليات القانونية للحد من خطر تعثر توريق القروض العقارية .....        |
| 132 | الفرع الأول: دور التوريق في تسيير خطر تعثر القرض العقاري .....                      |
| 137 | الفرع الثاني: الضمانات القانونية للحد من خطر إفلاس توريق القرض العقاري .....        |
| 140 | المطلب الثاني: مستقبل توريق القروض العقارية في الجزائر كآلية لضمانه .....           |
| 141 | الفرع الأول: التحديات التي تواجه توريق القروض العقارية في الجزائر وآفاقه.....       |
| 143 | الفرع الثاني: الآراء الفقهية لمعالجة تعثر توريق القرض العقاري.....                  |
| 147 | الفصل الثاني: شرط الإحتفاظ بالملكية على سبيل ضمان القرض العقار.....                 |
| 148 | المبحث الأول: ضوابط الإحتفاظ بالملكية على سبيل ضمان القرض العقاري.....              |
| 148 | المطلب الأول: توظيف شرط الإحتفاظ بالملكية في عقد القرض .....                        |
| 148 | الفرع الأول: اللبس المفاهيمي لشرط الإحتفاظ بالملكية.....                            |
| 150 | الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشرط الإحتفاظ بملكية العقار محل التمويل .....       |
| 155 | المطلب الثاني: الإئتمان بموجب التمويل الإيجاري العقاري.....                         |
| 155 | الفرع الأول: مدلول الإئتمان الإيجاري العقاري .....                                  |
| 166 | الفرع الثاني: تطبيقات عملية الاعتماد الإيجاري.....                                  |
| 173 | المبحث الثاني: خصوصية ضمان القرض العقاري بموجب الإئتمان الإيجاري .....              |
| 173 | المطلب الأول: خصوصية الضمان من حيث الإمتيازات الممنوحة للمؤجر .....                 |
| 173 | الفرع الأول: حقوق الامتياز العامة والامتيازات الجبائية .....                        |
| 177 | الفرع الثاني: الضمان المحقق من خلال الامتيازات الممنوحة للمؤجر.....                 |
| 182 | المطلب الثاني: تقييم الاحتفاظ بالملكية كضمان بواسطة الائتمان الإيجاري العقاري ..... |
| 183 | الفرع الأول: فعالية الائتمان الإيجاري.....  |
| 185 | الفرع الثاني: الحلول الإجرائية لمحدودية الضمان في الإئتمان الإيجاري.....            |
| 189 | ملخص الباب الثاني.....  |
| 190 | الخاتمة.....  |
| 200 | الملاحق: .....  |
| 229 | قائمة المصادر والمراجع.....   |
| 262 | الفهرس.....   |
|     | ملخص الأطروحة.....  |

## ملخص الأطروحة:

لقد اهتمت الجزائر منذ الإستقلال بعملية البناء والتشييد في جميع الميادين، سواء الاجتماعية أو الاقتصادية، وبناءً على المعطيات الجديدة التي تركز عليها سياسة الإصلاحات الاقتصادية لأجل ضمان فعال للنظام البنكي في تطوير القطاع العقاري والنهوض به، كان لابد من تمكين الأفراد اللجوء إلى هيئات القرض للحصول على قروض عقارية باعتبارها وسيلة بديلة لتلبية حاجياتهم خاصة في مجال السكن نظراً للعجز المسجل من طرف الدولة على تغطية الطلب على السكنات بالصيغة المطلوبة وبالأسعار الملائمة لكافة الأفراد، بالإضافة إلى ذلك صعوبة الحصول على التمويل بالنسبة للمستثمرين المتدخلون في النشاط العقاري من خلال استغلالهم للعقار الصناعي والسياحي أو ما يعرف بالعقار الاقتصادي، لذلك سعت الدول إلى البحث عن حلول لمشكلة الإسكان وتمويل المستثمرين، غير أن تمويل مثل هذه العمليات ذات الصلة بالعقارات ذات الطابع السكني أو المهني أو الاستثماري يعد أمراً صعباً جداً خاصة مع المخاطر المحيطة التي يمكن أن تؤدي إلى عدم تحقيق الأهداف المسطرة من طرف الهيئات المقرضة وهي تحصيل مبلغ القرض والفوائد، مما يدفعها إلى طلب تقديم ضمانات تكون كفيلة بضمان تحصيل القرض، وتتمثل هذه الضمانات في التأمينات العينية والشخصية طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني، غير أن التحولات الاقتصادية والتجارية جعلت هذه الضمانات المعمول بها غير كافية لتغطية مخاطر القرض العقاري، وهذا ما أدى بالمشروع لإيجاد آليات جديدة تكون مكملية للضمانات التقليدية، وهذا ما سنحاول تسليط الضوء عليه من خلال هاته الأطروحة.

## الكلمات المفتاحية:

القرض العقاري؛ تعثر القروض؛ الضمانات العينية؛ الضمانات الشخصية؛ التوريق؛ الإعتماد الإيجاري.

### Thesis Summary:

Since the independence of our country, great focus in the process of building and construction in all fields, whether social or economic, and based on the new data on which the policy of economic reforms is based in order to effectively guarantee the banking system in the development and advancement of the real estate sector, it was necessary to enable individuals to resort to loan agencies to obtain Real estate loans as an alternative way to meet their needs, especially in the field of housing, given the state's record inability to cover the demand for housing in the required format and at appropriate prices for all individuals, in addition to the difficulty of obtaining financing for investors who interfere in real estate activity through their exploitation of industrial and tourist real estate or what It is known as economic real estate, so countries have sought to find solutions to the housing problem and to finance investors. However, financing such operations related to real estate of a residential, professional or investment nature is very difficult, especially with the surrounding risks that could lead to failure to achieve the objectives set by the party of the lending authorities, which is the collection of the loan amount and the interest, which prompts them to request the provision of guarantees that will guarantee the guarantee of the loan The proceeds of the loan, and these guarantees are in kind and personal insurances in accordance with the general rules of the civil law, but the economic and commercial transformations have made these guarantees in place insufficient to cover the risks of the real estate loan, and this is what led the legislator to find new mechanisms that complement the traditional guarantees, and this is what we will try to highlight it through this thesis.

### key words:

mortgage loan; defaulted loans; in-kind guarantees; personal guarantees; securitization; Rental credit.