



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال المتطلبات لنيل شهادة الماستر أكاديمي/مهني

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون أعمال

عنوان المذكرة

عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين في التشريع
الجزائري

إشراف الأستاذة:

صليحة بن أحمد

إعداد الطالبتين:

حيزية العمري

وردة قويدري

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
عبد الكريم بوخالفة	أستاذ محاضر قسم " أ "	رئيساً
صليحة بن أحمد	أستاذ محاضر قسم " أ "	مشرفاً
هشام بن الشيخ	أستاذ التعليم العالي	مناقشاً

السنة الجامعية: 2025 - 2026



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال المتطلبات لنيل شهادة الماستر أكاديمي/مهني

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون أعمال

عنوان المذكرة

عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين في التشريع
الجزائري

إشراف الأستاذة:

صليحة بن أحمد

إعداد الطالبتين:

حيزية العمري

وردة قويدري

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
عبد الكريم بوخالفة	أستاذ محاضر قسم "أ"	رئيساً
صليحة بن أحمد	أستاذ محاضر قسم "أ"	مشرقاً
هشام بن الشيخ	أستاذ التعليم العالي	مناقشاً

السنة الجامعية: 2025 - 2026

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة قاصدي مرباح - ورقلة

التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

(ملحق القرار الوزاري رقم 1082 المؤرخ 27 ديسمبر 2020 الذي يحدد القواعد

المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها)

أنا الممضي أسفله.

إسم ولقب الطالب	التخصص	رقم بطاقة التعريف الوطنية	تاريخ الاصدار
1. حيزية العمري	قانون أعمال	119841091001690007	2018/04/29
2. وردة قويدري	قانون أعمال	119751099002810001	2018/02/07

المسجل (ة) بكلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق

و المكلف (ة) بانجاز أعمال بحث مذكرة ماستر، عنوانها: عقد القرض العقاري

الموجه للمقرين العقاريين في التشريع الجزائري

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات

المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2026/04/26

توقيع المعني (ة)

توقيع المعني (ة)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
{ مَّن ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا
فِيُضَاعِفَهُ لَهُ أَضْعَافًا كَثِيرَةً * وَاللَّهُ يَقْبِضُ
وَيَبْسُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ }

الآية 242 من سورة البقرة

شكر

الحمد لله رب العالمين نحمده حمد الشاكرين على فيض النعمة التي لا تعد ولا تحصى
والصلاة والسلام على رسول الله صلى الله عليه وسلم

الحمد لله الذي أنار درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا

على إنجاز هذه المذكرة

نتوجه بجزيل الشكر والإمتنان الى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد

وأخص بالذكر الأستاذة المشرفة بن أحمد صليحة

التي لم تبخل علينا بتوجيهاتها ونصائحها القيمة التي كانت عوناً لنا ونشكر كل أساتذة

المسار الدراسي كل باسمه ولقبه

كما نتوجه بالشكر إلى الأساتذة الأفاضل لجنة المناقشة على تفضلهم بقبول مناقشة

مذكرتنا هذه

وتصويبها فجازهم الله عنا كل خير

ونشكر كل من ساهم في إتمام هذه المذكرة وقدم لنا العون ومدلنا يد المساعدة

قائمة المختصرات

أولاً: اللغة العربية

ج. ر: الجريدة الرسمية

ص: صفحة.

ط: طبعة

دج: الدينار الجزائري.

د. ت. ن: دون تاريخ نشر

ثانياً: باللغة الأجنبية

CNEP : Caisse National d'Epargne et de Prévoyance

CPA : Le Crédit Populaire Algérien

BEA : Banque Extérieure d'Algerie.

BDL : Banque de Développement Local.

SRH : Societe deRefinacement Hypothecqire.

FGCMPI : Fonds de Garantie de Caution Mutuelle de Promotion.

SGCI : Société de Garantie de Crédit Immobilier

مقدمة

شكل إستقلال الجزائر سنة 1962 منعرجا حاسما في مسارها السياسي والإقتصادي والإجتماعي حيث وجدت الدولة الفتية نفسها أمام تحديات بنيوية معقدة في مقدمتها إعادة بناء المنظومة القانونية وتكييفها مع متطلبات السيادة الوطنية والتنمية الشاملة، وقد برز المجال العقاري والسكني كأحد أبرز المجالات التي إستدعت تدخلا تشريعيًا وتنظيميًا مكثفًا، بالنظر إلى إرتباطه الوثيق بتحقيق الإستقرار الاجتماعي وتعزيز التنمية الاقتصادية، فضلا عن كونه من تجليات النظام العام لاسيما في بعده الاقتصادي والإجتماعي.

وقد كرس دستور 2020 هذا التوجه¹ من خلال النص على إلتزام الدولة بضمان مساعدة الفئات المحرومة وذات الدخل الضعيف في الحصول على السكن، بما يضمن على هذا الحق بعدا دستوريا يلزم السلطات العمومية بتوفير آليات قانونية ومالية كفيلة بتجسيده.

وفي هذا الشأن سعت الدولة إلى إعادة تنظيم الملكية العقارية ومعالجة الإختلالات الموروثة عن المرحلة الإستعمارية، من خلال تبني سياسات متدرجة بدأت بسيطرة القطاع العام على المجال العقاري وإعتبار السكن خدمة إجتماعية، قبل أن تتجه إبتداء من أواخر الثمانينات نحو تبني إقتصاد السوق وفتح المجال أمام المبادرة الخاصة، وقد إستدعى هذا التحول سن جملة من النصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية

¹ - انظر: المادة 63 من التعديل الدستوري 2020 الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم 20، 442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، (ج ر: 2020/82).

وضبط تدخل الفاعلين الخواص من بينها القانون رقم 86 _ 07 المتعلق بالترقية العقارية¹ ، والمرسوم التشريعي رقم 93 _ 03 المتعلق بالنشاط العقاري،² وكذا المرسوم التشريعي رقم 93 _ 12 المتعلق بترقية الإستثمار³ وصولاً إلى القانون رقم 11 _ 04 المتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁴ الذي جاء ليؤسس لنظام قانوني أكثر دقة في تنظيم العلاقة التعاقدية بين المرقى العقاري والمستفيدين، مع تكريس ضمانات قانونية تهدف إلى حماية هذه العلاقة وتحقيق قدر من التوازن العقدي بين أطرافها.

غير أن فعالية هذا الإطار القانوني تظل وثيقة الصلة بوجود المنظومة المالية والمصرفية القادرة على مواكبته، وهو ما يبرز أهمية القرض العقاري كآلية تمويلية محورية، ويستمد هذا الأخير أهميته لاسيما من خلال دوره في تمكين شريحة واسعة من المواطنين الحصول على سكن لائق، بما يساهم في التخفيف من أزمة السكن وتحقيق الاستقرار الاجتماعي، كما يساهم في تنشيط سوق الإستثمارات العقارية وتحفيز مشاريع البناء والترقية، الأمر الذي ينعكس إيجاباً على الإقتصاد الوطني من خلال خلق مناصب الشغل وإستعاب اليد العاملة في قطاع حيوي .

¹ - القانون 86-07، المؤرخ في 04 مارس 1986 المتضمن قانون الترقية العقارية، (ج ر : 10/1986) (الملغى).

² - المرسوم التشريعي 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن بالنشاط العقاري، (ج ر : 14/1993) (الملغى).

³ - المرسوم التشريعي 93-12، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتضمن قانون الإستثمار، (ج ر : 65/1993).

⁴ - القانون رقم 11 _ 04، المؤرخ في 14 فبراير 2011، المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، (ج ر : 15/2011).

وفي هذا الإطار ينظم القرض العقاري ضمن منظومة قانونية متكاملة، يستند فيها من حيث تكوينه وآثاره إلى أحكام القانون المدني¹، باعتباره الشريعة العامة التي تحكم العلاقات التعاقدية، كما يخضع من حيث طبيعته التمويلية والتنظيمية لأحكام قانون 03_11 المتضمن قانون النقد والقرض الملغى بموجب القانون رقم 23 _ 09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي² الذي يعد الإطار الحالي المنظم للنشاط المصرفي، بما في ذلك عمليات الإقراض والضمانات³ المرتبطة بها، ويكشف هذا التداخل عن الطبيعة المركبة لعقد القرض العقاري، الذي لا يندرج ضمن العقود المدنية البحتة، بل يتقاطع مع القواعد المصرفية والتنظيمية، ويرتبط بأنظمة الضمانات العينية، على رأسها الرهن الرسمي⁴، بما يضيف عليه طابعا شكليا خاصا يستوجب إحترام إجراءات قانونية دقيقة لاسيما ما يتعلق بالتوثيق والشهر العقاري.

ورغم الجهود المبذولة من قبل المشرع الجزائري لتنظيم عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين، إلا أن التطبيق العملي لهذا العقد كشف عن جملة من الإشكالات القانونية والعملية فمن جهة يطرح هذا العقد إشكالات تتعلق بتحديد طبيعته القانونية ومدى خضوعه للقواعد العامة لعقد القرض العقاري أو للأحكام الخاصة بالقرض المصرفي⁵، ومن جهة أخرى يثير تساؤلات حول مدى كفاية الضمانات العقارية المقررة

¹ - انظر: المواد 59، 92، 96، من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني (ج ر: 1975/78)، المعدل المتمم.

² - القانون 23-09، المؤرخ في 21 نونيو 2023 المتضمن القانون النقدي والمصرفي، (ج ر: 2023/43).

³ - انظر: المواد 619، 644 من القانون المدني.

⁴ - انظر: المادة 882 من القانون المدني.

⁵ - انظر: المواد 77، 78 من القانون 23-09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي.

لحماية المؤسسة المقرضة ومدى تحقيق التوازن العقدي بين أطرافه، في ظل مركز تفاوضي غير متكافئ.

كما أن تعدد النصوص القانونية المنظمة للتمويل العقاري وتداخل الاختصاصات بين مختلف الهيئات أفرز نوعاً من التعقيد والغموض في التطبيق وهو ما قد ينعكس سلباً على فعالية القرض العقاري كأداة لتمويل المشاريع العقارية، ويضاف إلى ذلك الإشكالات المرتبطة بتعثر بعض المشاريع العقارية وما يترتب عنها من نزاعات قضائية تمس حقوق المرقين العقاريين والمؤسسات المالية وحتى المستفيدين من السكن.

ويستمد موضوع القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين أهميته من كونه أحد الأدوات القانونية والمالية المحورية في مجال السكن والاستثمار العقاري، إذ يساهم بفعالية في دعم وتحريك عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، من خلال تنشيط جملة القطاعات المرتبطة به على غرار قطاع التشييد والبناء وصناعة مواد البناء، فضلاً عن القطاعات الخدمية المرتبطة به، بما يعكس الطابع المتداخل والديناميكي بهذا النشاط.

ولا يقتصر دور عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين على كونه وسيلة تمويل تقليدية، بل يتجاوز ذلك ليشكل آلية إستراتيجية لضمان إستمرارية النشاط العقاري وتعزيز الإستثمار في مجال الترقية العقارية، خاصة في ظل إرتفاع تكاليف الإنجاز وتعدد العمليات المرتبطة بتهيئة العقار وتطويره، وهوما يجعله ركيزة أساسية في إستدامة هذا القطاع الحيوي، كما تبرز أهميته من خلال ما ينشأه من إلتزامات متبادلة بين المؤسسة المقرضة والمارقي العقاري، بما يعزز مبدأ الأمن التعاقدي ويحد من المخاطر المرتبطة بعمليات التمويل العقاري، فضلاً عن دوره في تنظيم العلاقة بين مختلف المتدخلين في العملية العقارية، بإعتباره حلقة وصل بين القطاع البنكي وقطاع الترقية العقارية بما

يضمن توجيه التمويل نحو مشاريع ذات جدوى إقتصادية، ويسهم في ترشيد منح القروض وتعزيز الرقابة على إستعمالها.

كما تزداد أهمية دراسة هذا الموضوع بالنظر إلى خصوصية عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين مقارنة بنظيره الموجه للأفراد، سواء من حيث الشروط أو الضمانات أو الآثار القانونية المترتبة عنه.

إن الدافع لإختيار هذا الموضوع يعود للمكانة المحورية التي يحتلها العقار في المنظومة الاقتصادية، بإعتباره أحد أهم مصادر الثروة وعصبا أساسيا للتنمية خاصة في ظل الإرتفاع الملحوظ في أسعار العقار في الوقت الراهن، وما يستتبعه من تزايد الحاجة إلى آليات تمويل فعالة، ونزداد أهمية بالنظر إلى حداثة وتعقيد الإطار القانوني المنظم للقرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين، وتداخل النصوص التشريعية التي تحكمه وهو ما يثير العديد من الإشكالات القانونية التي تستدعي الدراسة والتحليل بغيت تقييم مدى كفاية هذا التنظيم وقدرته على مواكبة متطلبات الواقع العملي.

وتهدف دراسة عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين إلى تحقيق جملة من الأهداف يمكن تلخيص أهمها في الآتي:

- إبراز كيفية تكوين هذا العقد من خلال تحديد مفهومه وخصائصه وطبيعته وكذا تمييزه عن بعض العقود المشابهة.
- دراسة المنظومة القانونية المؤطرة لهذا العقد في القانون الجزائري، من خلال إستقراء النصوص القانونية ذات الصلة وتقييم مدى كفايتها في تحقيق الحماية القانونية المتوازنة لأطراف العلاقة التعاقدية، مع إبراز الإلتزامات المتبادلة بين المؤسسة المقرضة والمقر العقاري، والوقوف على أبرز إشكالات العملية التي تثار بمناسبة

تنفيذ العقد خاصة في ظل ما قد يشهده من إختلال في التوازن العقدي أو تعقيد في التطبيق.

- تسليط الضوء على منظومة الضمانات المرتبطة بعقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين، سواء من حيث طبيعتها أو فعاليتها مع بيان دور المؤسسات المالية المانحة في تأطير هذه العملية وضمان حسن سيرها، بما يعزز الأمن التعاقدي ويحد من المخاطر المرتبطة بالتمويل العقاري.

- تقييم مدى فعالية التنظيم القانوني لعقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين في تحقيق مقاصده الاقتصادية والاجتماعية لا سيما فيما يتعلق بتشجيع الإستثمار العقاري ودعم المشاريع السكنية، والإسهام في معالجة أزمة السكن.

إن طبيعة هذا الموضوع تقتضي إعتداد المنهج الوصفي من خلال عرض النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة بعقد القرض العقاري ونشاط المقرين العقاريين وتبيان مضامينها وخصائصها وكيفية تطبيقها، إلى جانب المنهج التحليلي القائم على تفسير هذه النصوص وإستجلاء أبعادها القانونية وتحليل أوجه القوة والقصور فيها وصولاً إلى تقييم مدى فعاليتها في تنظيم هذا النوع من العقود.

من خلال ما سبق ذكره يمكن طرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى تحقق الأحكام القانونية النازمة لعقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين في الجزائر توازناً بين متطلبات التمويل البنكي وخصوصية نشاط الترقية العقارية، بما يكفل تنشيط السوق العقارية والإسهام في معالجة أزمة السكن؟

وللإجابة على إشكالية البحث إعتدنا خطة ثنائية من فصلين وكل فصل مقسم إلى مبحثين (الفصل الأول) معنون بتكوين عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين مقسم بدوره إلى مبحثين (المبحث الأول) معنون بماهية القرض العقاري الموجه للمقرين

العقاريين و(المبحث الثاني) خصصناه لإنعقاد عقد القرض العقاري الموجه للمرقيين العقاريين، أما (الفصل الثاني) معنون بتنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمرقيين العقاريين وآليات ضمانه مقسم إلى مبحثين (المبحث الأول) الإلتزامات التعاقدية الناشئة عن عقد القرض العقاري الموجه للمرقيين العقاريين و(المبحث الثاني) آليات ضمان عقد القرض العقاري الموجه للمرقيين العقاريين.

الفصل الأول

تكوين عقد القرض العقاري

الموجه للمرقين العقاريين

الفصل الأول: تكوين عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين

مما لا شك فيه أن عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين يعد من أبرز الآليات القانونية و المالية التي يعتمد عليها النظام المصرفي لتمويل المشاريع العقارية لما له من دور محوري في تحريك عجلة الاستثمار، وتحقيق التنمية العمرانية وقد أفرزت التحولات الاقتصادية التي شهدتها الجزائر، خاصة في ظل تبني اقتصاد السوق وتشجيع الاستثمار الخاص ضرورة تفعيل دور المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن باعتباره من القطاعات الحيوية ذات الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية.

وفي هذا السياق أصبح القرض العقاري أداة أساسية لتعبئة الموارد المالية وتوجيهها نحو مشاريع البناء والتشييد لاسيما تلك التي يقوم بها المرقين العقاريين الذين يعدون فاعلا رئيسياً في تجسيد السياسات العمومية الرامية للحد من أزمة السكن ومن ثم فإن تنظيم هذا النوع من القروض يقتضي تحديد الإطار القانوني الذي يحكم تكوينه.

كما تبرز دراسة تكوين عقد القرض العقاري من خلال الوقوف على مفهومه وأهميته بالإضافة إلى بيان خصائصه التي تميزه عن غيره من العقود المشابهة له لفهم طبيعته وكذا معرفة الشروط التي يجب توفرها في المرقى العقاري لمنحه الاعتماد لإنجاز المشاريع العقارية في إطار نشاط الترقية العقارية، وكذا معرفة الهيئات المانحة لهذه النوع من القروض ومراحل إنعقاده.

وإنطلاقاً مما سبق ذكره سنتطرق من خلال هذا الفصل الى تكوين عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين في (المبحث الأول) وإلى انعقاد عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: ماهية عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين

نظرا لأهمية القرض العقاري في تمويل المشاريع العقارية تدخل المشرع الجزائري لتنظيمه من خلال مجموعة النصوص القانونية التي تهدف إلى تأطير العلاقة بين المؤسسات المالية والمستفيدين من هذا النوع من القروض، إذ يتسم عقد القرض العقاري بطابعا خاصا يميزه عن غيره من العقود سواء من حيث موضوعه أو أطرافه، ومنه تبرز ضرورة تحديد مفهومه وبيان خصائصه وكذا تكييفه القانوني في إطار القواعد العامة للعقود والقواعد الخاصة بالنشاط المصرفي، إضافة إلى تحديد الجهات المؤهلة لمنحه خاصة في مجال الترقية العقارية.

وعليه سنحاول من خلال هذا المبحث الإحاطة بمختلف الجوانب المفاهيمية والقانونية لعقد القرض العقاري، وذلك من خلال التطرق إلى مفهومه في (المطلب الأول) ثم تكييفه القانوني في (المطلب الثاني) وأخيرا تحديد المؤسسات المؤهلة لمنح القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين في (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مفهوم عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين

لم ينظم المشرع الجزائري عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين في تقنين خاص بل عرفه من خلال القواعد العامة في التقنين المدني والقواعد الخاصة في القانون النقدي والمصرفي وقانون التوريق.

وعليه سنتطرق من خلال هذا المطلب لتعريف عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وأهميته في (الفرع الأول) ولأنواع القروض العقارية الممنوحة للمقرين العقاريين في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وأهميته

تعددت تعريفات عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين بين التشريعية والفقهية وعليه سنتطرق في هذا الفرع لتعريف عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين (أولا) ولأهميته (ثانيا).

أولا: تعريف عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين

عرف المشرع الجزائري عقد القرض العقاري بموجب أحكام المادة 70 من قانون 23_09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي¹ والمادة الثانية من القانون المتعلق بتوريق القروض العقارية².

حيث يستخلص من هذه النصوص القانونية تعريف القرض العقاري: "القرض العقاري هو كل عمل يرد على الأملاك العقارية لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح شخص آخر الشيء بالتوقيع كضمان احتياطي أو كفالة"³.

كما أكدت المادة الثالثة من قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أن المؤسسات المالية تمنح القروض العقارية للمقرين العقاريين ضمن مجموع النشاطات العقارية المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة

¹ - انظر: المادة 70 من قانون 23-09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي.

² - انظر: المادة 02 من القانون 05-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن قانون التوريق القروض الرهنية، (ج ر: 2006/15).

³ - عبد القادر مخالدي، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2007، ص 10.

الهيكلية وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لإستقبال البنايات¹.

كما عرف كذلك بأنه "الإئتمان الذي يمنح لتمويل العقارات التي تتنوع في طبيعتها وأغراضها والجهات المالكة لها"²، أما من الناحية الفقهية فقد عرفه عبد الرزاق أحمد السنهوري بأنه "عقد العقار محله يكون دائماً شيئاً مثلياً وهو في الغالب نقوداً فينقل المقرض إلى المقرض ملكية الشيء المقرض، على أن يسترد منه مثله في نهاية القرض، وذلك دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة"³.

وبناءً عليه نستنتج أن عقد القرض هو إتفاق يبرم بين بنك أو مؤسسة مالية محترفة من جهة ومقرق عقاري من جهة أخرى وفق شروط معينة، تلتزم فيه الجهة المقرضة بأن تمنح مبلغ من النقود للمقرض مقابل إلزام هذا الأخير برد المبلغ عند حلول أجله بفوائد مع إستعماله للغرض المخصص له، لتمويل المشاريع العقارية لحل أزمة السكن في الجزائر.

¹ - أنظر: المادة 3 من قانون 04-11 المتضمن قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

² - طاهر غياطو، القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس المدية، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 05، 2021، ص 97.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الملكية، الجزء الخامس ط الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت - لبنان، (د ت ن)، ص 42.

كما عرفه فقهاء الشريعة الإسلامية، منهم الحنفية بأنه "عقد مخصوص يرد على دفع المال مثلي لآخر ليرد مثله"، وعرفه المالكية بأنه "دفع المال على وجه القربة لله تعالى ينتفع به آخذه ثم يرد له مثله أو عينه"، مصطفى صبري حسن السبك، القرض المصرفي كصورة من صور الائتمان وأداة للتمويل دراسة مقارنة بين التعامل المصرفي والفقه الإسلامي، ط الأولى، دار الفكر الجامعي، مصر 2011، ص 40، 41.

ثانيا: أهمية عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين

يعتبر القرض العقاري من الآليات القانونية التي إتبعها الدولة لتطوير عجلة التنمية الاقتصادية وهذا بإعتباره من الوسائل التمويلية في مجال الترقية العقارية لما له من أهمية إقتصادية واجتماعية وسياسية.

1-الأهمية الاقتصادية: تبرز الأهمية الاقتصادية للقرض العقاري في كونه وسيلة أساسية لتمويل الاستثمارات العقارية التي تعد من الركائز الحيوية للنمو الاقتصادي¹ فهو يساهم في تنشيط مختلف القطاعات المرتبطة بالبناء والتشييد والانجاز، ويعمل على تعبئة رؤوس الأموال وتوجيهها نحو مشاريع إنتاجية مما ينعكس إيجابا على الناتج الداخلي الخام ويوفر فرصا لتحقيق التنمية المستدامة وتعزيز القدرة الاقتصادية للدولة².

2-الأهمية الإجتماعية: تتمثل الأهمية الاجتماعية للقرض العقاري في دوره لتحسين الظروف المعيشية للأفراد من خلال تمكينهم من الحصول على سكن لائق، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر عبر دعم مشاريع الترقية العقارية، كما يساهم في خلق مناصب شغل والحد من البطالة، ويساعد الدولة في مواجهة أزمة السكن مما يعزز الاستقرار الاجتماعي ويرفع من المستوى الرفاهي العام داخل المجتمع³.

3-الأهمية السياسية: تتجلى الأهمية السياسية للقرض العقاري في كونه أداة لتجسيد السياسات العمومية للدولة في مجال السكن والعمران، حيث يعكس مدى قدرة الدولة

¹ - عبد القادر مخالدي، فعالية عقد القرض في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، علوم في الحقوق، قسم القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق سعيد حمدين، الجزائر، جامعة بن يوسف بن خدة، 2019، ص20.

² - عبد القادر مخالدي، مرجع سابق، ص20.

³ - محمد يوسف، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه نظام ل.م.د في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم، 2019، ص30.

على وضع استراتيجيات محكمة لتطوير القطاع العقاري وتنظيمه، كما يساهم في تعزيز مكانة الدولة على الصعيدين الوطني والدولي من خلال تبني سياسات تمويلية ناجعة تمكنها من التحكم في سوق العقار وتحقيق التوازن بين العرض والطلب، بما يدعم الاستقرار السياسي والاجتماعي¹.

الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية الممنوحة للمرقين العقاريين

تنقسم القروض العقارية الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية إلى عدة أنواع: قرض عقاري ممنوح للإنجاز (أولا) وقرض عقاري ممنوح للاقتناء (ثانيا) وقرض عقاري ممنوح للتجديد والتهيئة (ثالثا).

أولا: قرض عقاري ممنوح للإنجاز

نظرا لعدم كفاية الموارد المالية يتم منح هذا النوع من القروض للمرقين العقاريين من أجل القيام بعمليات إنجاز مشاريع عقارية ذات طابع سكني، والغالب في المشاريع ذات الطابع التجاري أو الحرفي أو المهني² من أجل تأجيرها أو بيعها، ويهدف هذا النوع من القروض إلى تشجيع عملية البناء³.

ثانيا: قرض ممنوح للاقتناء

يتضمن هذا النوع من القروض منح الأفراد مبالغ مالية موجهة لاقتناء ملكية سكن جاهز سواء تعلق الأمر بملكية فردية أو ملكية جماعية وعلى هذا الأساس يستعمل المقترض مبلغ القرض العقاري من أجل شراء مسكن من طرف متعامل في الترقية العقارية أو شراء

¹ - فاطمة بن الدين، مفهوم القرض العقاري، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، المركز الجامعي البويض - العدد الثالث، سنة 2015، ص 109.

² - انظر المادة 3 من القانون 11/ 04 المتضمن قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

³ - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 239.

مسكن من المرقى من طرف البنك، أو شراء مسكن من مرقين آخرين، أو بوسطة القرض الذي يمنحه البنك¹.

ثالثا: قرض عقاري ممنوح للتجديد والتهيئة

عرف المشرع الجزائري التجديد من خلال المرسوم التشريعي 03 /93 المتضمن قانون الترقية العقارية الملغى في المادة الثانية² منه إذ يشمل التجديد والتوسع والصيانة وترميم البناء، إذ لم يتم التركيز عليه إلا بعد صدور قانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في المادة الثالثة³ منه، حيث أولى المشرع لعملية التجديد أهمية في إنجاز المشاريع العقارية المتعلقة بالترقية العقارية.

أما بالنسبة للتهيئة فقد عرقها بموجب المادة الثالثة من نفس القانون هي " كل عملية إنجاز أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية " نجد أن المشرع وسع من دائرة العمليات التي يشملها نشاط الترقية العقارية، وذلك بإدخال عملية الاقتناء والتهيئة في إطارها إذ كان سابقا الجماعات المحلية هي المكلفة بإعداد الدراسات السابقة لمنح برامج التهيئة للمناطق المخصصة للسكن والمناطق الصناعية⁴.

¹ - ابتسام مناع، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منثوري قسنطينة 1 مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد السابع، العدد الثالث، ص431.

² - انظر المادة 2 من المرسوم التشريعي 03/93 المتضمن قانون الترقية العقارية(الملغى).

³ - انظر المادة 3من القانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁴ - محمد يوسف، مرجع سابق، ص88.

الفصل الأول تكوين عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين

الفرع الثالث: خصائص عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين

يعتبر عقد القرض العقاري من التصرفات القانونية التي تنظم العلاقة التعاقدية بين المقرض والمقترض إذ يستمد خصائصه من القواعد العامة، فيوصف بأنه عقد رضائي وعقد إذعان وملزم للجانبين ومن عقود المدة.

سنتطرق من خلال هذا الفرع لذكر أهم خصائص عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين (أولا) قرض تجاري (ثانيا) قرض بفائدة (ثالثا) قرض متوسط الأجل (رابعا) عقد شكلي (خامسا) المساهمة الشخصية.

أولا: عقد القرض العقاري الموجه للمقرين قرض تجاري

بمقتضى أحكام المادة الثانية من القانون التجاري الجزائري¹ فإن كل العمليات المتعلقة بالمصارف والعقارات تعد عملا تجاريا حسب الموضوع، إنسجاما مع ذلك عمد المشرع الجزائري تحديد الشروط المعتمدة في المرقى العقاري لمزاولة نشاط الترقية العقارية ومن بينها التسجيل والقيود في السجل التجاري الخاص بسجل المقرين العقاريين وهذا ما نستشفه من خلال المادة الرابعة من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية².

ثانيا: عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين قرض بفائدة

بمقتضى أحكام المادتين 455، 456 من القانون المدني³ فإن القروض الإستهلاكية تنقسم إلى قروض مجانية تكون بين الأفراد وتحضر فيها الفائدة، وإلى قروض

¹ - انظر: المادة 2 من الأمر رقم 75-59، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري الجزائري (ج.ر: 1975-12-19/101).

² - انظر: المادة 4 من القانون 04/11 المتضمن قواعد المنظمة للنشاط الترقية العقارية.

³ - انظر: المواد 455، 456 من القانون المدني.

بقائدة تقدمها مؤسسات القرض بغرض تشجيع النشاط الاقتصادي وأيضا في حالة إيداع أموال لديها من قبل الأفراد¹، وعليه طبقا لأحكام نص المادة 456 من القانون المدني تشترط الفائدة بالنسبة للقروض الممنوحة لمؤسسة القرض، إذا كان أحد أطرافه مؤسسة مصرفية يندرج ضمن فئة القروض البنكية² بهدف تشجيع النشاط الاقتصادي وتطوير مجال الترقية العقارية وقطاع السكن بصفة عامة.

بما أن المؤسسات المالية والبنوك تهدف لتحقيق الربح فإن اشتراط الفائدة في القروض يعد من الطرق المعتمدة في العمليات المصرفية بين فائدة ثابتة ومتغيرة وهذا حسب نظام السوق النقدية المعمول بها، إلا أن المؤسسات المالية تبحث عن أساليب أخرى تمكنها من تحقيق أرباح تتماشى مع طبيعة المجتمع المبني على العقيدة الإسلامية من خلال التمويل التكفالي أو المصارف الإسلامية التي تعتمد من طرف بعض البنوك مثل بنك السلام وبنك البركة.³

ثالثا: عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين قرض متوسط الأجل

باعتبار عقد القرض من عقود المدة فالزمن عنصر جوهري فيه وهنا تفرض المؤسسة المقرضة مدة محددة حسب التنظيم المعمول به، وتعد متوسطة الأجل لكونها محصورة بمدة دنيا ومدة قصوى، وذلك حسب قدرة المقترض على نسبة التسديد التي تدفع على شكل أقساط مع احتساب سعر الفائدة⁴ على أساس المدة تصنف القروض متوسطة الأجل تزيد

¹ - عز الدين بوعبيد، القرض العقاري وتأثيره على التنمية العقارية، مجلة الندوة الدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي تبسة، العدد 28، 2019، ص 65.

² - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 48.

³ - محمد يوسف، مرجع نفسه، ص 49.

⁴ - زويير براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 1، 2016-2017، ص 31.

الفصل الأول تكوين عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين

مدتها من 5 سنوات إلى 7 سنوات، إضافة إلى القروض طويلة الأجل تزيد مدتها عن سبع سنوات لتصل 20 سنة أو أكثر.

رابعاً: عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين عقد شكلي

إن الأصل العام في العقود الرضائية طبقاً لنص المادة 59 من القانون المدني¹ حسب القواعد العامة، إلا أن هذا المبدأ ليس مطلقاً بل ترد عليه استثناءات إذ نص المشرع الجزائري على ركن الشكلية في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني² وأكد عليها في المادة 40 من القانون 04/11³ الذي ينظم نشاط الترقية العقاري.

وعليه فإن مؤسسة القرض تفرض نموذج تعمل به نظراً لأهمية وخطورة هذا العقد⁴، فالشكلية في القرض العقاري للإثبات لا للإنعقاد فهي بذلك وسيلة لحماية حقوق مصالح الأطراف المتعاقدة وفقاً للنصوص القانونية⁵.

خامساً: المساهمة الشخصية للمقر العقاري في عقد القرض العقاري

تختلف قيمة المساهمة الشخصية باختلاف العملية الممولة بالقرض العقاري إذ تتراوح ما بين 20% إلى 40% من قيمة العملية الممولة⁶ وهي بذلك تعد شرط جوهري

¹ - أنظر: المادة 59 من القانون المدني.

² - أنظر: المادة 324 من القانون المدني.

³ - أنظر: المادة 40 من القانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁴ - فاطمة بن الدين، مفهوم القرض العقاري، مرجع سابق، ص 110.

⁵ - عبد القادر مخالدي، فعالية عقد القرض العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 47.

⁶ - لطيفة طالي، القرض العقاري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم

السياسية قسم الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص 48

وأساسي للإسهام الشخصي المسبق للتعاقد، فهو التزام على عاتق طالب القرض قبل تنفيذ العقد¹.

الفرع الرابع: شروط الاستفادة من القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين

يعتبر المرقى العقاري الركيزة الأساسية لنشاط الترقية العقارية في إنجاز المشاريع والإشراف عليها، إذ حددت المادة الثالثة من القانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري² مفهومه و شروطه كما تطرقت كذلك المادة الثانية³ من المرسوم التنفيذي 84 /12 الذي يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، والمادة الثامنة من المرسوم التنفيذي 243/19 الذي يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين⁴.

وعليه سنتطرق من خلال هذا الفرع (أولاً) للشروط المتعلقة بالمرقى العقاري و(ثانياً) للوثائق التي على المرقى العقاري أن يقدمها.

¹ - سارة ساعد، القرض العقاري كآلية لمعالجة أزمة السكن، مذكرة لنيل ماستر شعبة الحقوق، قانون عقاري، الملحق الجامعية سوقر، جامعة ابن خلدون -تيارت، 2020 -2021، ص21.

² - بناء على المادة 3الفقرة14 من القانون 04/11، عرفت المرقى العقاري على أنه " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع... "

³ - انظر: المادة 2 من المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 20فبراير 2012، المتضمن تحديد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، (ج.ر: 2012/11) .

⁴ - انظر: المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19 / 243 المؤرخ في 8سبتمبر 2019، المتضمن كفاءات منح الإعتماد الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين (ج.ر: 2019/55)

نصت المادة الرابعة من قانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹ على الشروط وهي: إكتساب صفة التاجر، منح الاعتماد بمثابة رخصة لممارسة مهنة المرقي العقاري، الاحتراف والقدرة المالية، التأمين وهي الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة²، بالإضافة إلى هذه الشروط هناك شروط خاصة بالمشروع محل القرض وهي : أن يثبت المتعامل في الترقية العقارية ملكيته لقطعة الأرض أو قطع الأراضي محل إنجاز المشروع، أن يكون المتعامل حائزاً على رخصة البناء، أن يقدم دراسة تقنية ومالية كافية عن المشروع ومتطلباته، أن يثبت المتعامل في الترقية العقارية قدرته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد إنجازه³.

وتجدر الإشارة أن القانون رقم 04 / 11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁴ لم يميز في التعامل بين المرقي العقاري العام والخاص عدا فكرة الترخيص والتسجيل والمسك في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والتي يلتزم بها المرقي العام نظراً لخصوصية التنظيم القانوني له إذ يشمل الجماعات المحلية، ديوان الترقية والتسيير العقاري، المؤسسة الوطنية لترقية العقارية، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، أما المرقي الخاص ظهر مع صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتضمن نشاط الترقية العقارية مع

¹ - انظر: المادة 4 من قانون 04/11 المتضمن قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، (ج ر: 2019/55).

² - سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية جامعة يحي فارس المدية الجزائر، المجلد 06، العدد 01، 2020، ص188.

³ - ايمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، ماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2008-2009، ص258.

⁴ - انظر: القانون 04/11 المتضمن قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

انتهاج الجزائر سياسة إقتصاد السوق وفتح المجال أمام الخواص للمشاركة في المشاريع الترقية¹.

ثانيا: الوثائق التي على المرقى العقاري أن يقدمها:

تتمثل الوثائق التي يجب على المرقى تقديمه في:

-إستمارة طلب قرض عقاري مملوء مستخرجة من مؤسسة القرض موقعة ومؤرخة من طرف المرقى العقاري.

- نسخة من السجل التجاري سارية المفعول موضوعه مزاولة نشاط الترقية العقارية.

- نسخة من النظام الأساسي للشركة حتى يمكن إبراز سلطة الميسرين ومدى إكثانتهم في طلب قرض عقاري.

- نسخة من عقد ملكية للقطعة الأرضية المزمع إنجاز المشروع عليها.

-تقديم إثبات من المرقى لقدرته على تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز المشروع.

-شهادة اكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

-بطاقة الاستعلامات تؤكد ضمان حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الدراسة.

¹ -فايزة جروني، نجاة بوساحة، المركز القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي -الجزائر، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد01، 2021، ص276.

- بطاقة البيانات التقنية والتصريح بالشروع في الإنجاز (المخططات التقنية والمدنية والإدارية)، وكذا الرخص الصادرة عن مصالح البناء والتعمير سارية المفعول.

- الدراسة التقنية والاقتصادية لتبرير الجدوى والربح الذي يحققه من المشروع المراد إنجازه.

- الحصائل المالية والتقارير والنتائج لأخر ثلاثة مشاريع تم إنجازها من طرف المرقى العقاري وتحقيق أرباحها.

- الوضعية الضريبية والشبه الضريبية عن ثلاثة أشهر الأخيرة للمرقى العقاري.

- صحيفة السوابق العدلية تبين عدم إرتكاب أي مخالفات¹ تتعلق بمجال نشاطه من تزوير أو احتيال أو غش في الإنجاز وغيرها².

إضافة على هذه الوثائق يطلب من المرقى العقاري تقديم جملة من الضمانات، رهن عقاري من الدرجة الأولى على القطعة الأرضية محل إنجاز المشروع لصالح مؤسسة القرض، ودائع الشركاء لشركات، التأمين على المسؤولية المهنية خلال فترة الإنجاز، اكتتاب تأمين ضد الأضرار المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته، تقديم نسخة من دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقى العقاري ومسؤوليته، تقديم تعهد موقع من طرف المرقى

¹ - انظر : المادة 69 من قانون 04-11 المتضمن قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وما يليها.

² - محمد يوسف، مرجع نفسه، ص 241.

في إطار ممارسة نشاطات بعدم استلام أي دفعة تسبيقات بأي شكل من الأشكال من المقتنين في حالة البيع على التصاميم قبل إتمامه¹.

المطلب الثاني: التكييف القانوني لعقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين

يقوم عقد القرض العقاري على طرفين أساسيين يتمثل في المقرض الذي يكون عادة مؤسسة مالية أو بنكاً، والمقرض الذي قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً سواء بصفته فرداً عادياً أو مهنيّاً، وتقتضي دراسة الطبيعة القانونية لهذا العقد تحديد تكييفه بالنسبة لكل طرف على حدى نظراً لإختلاف الغاية من إبرامه والمركز القانوني لكل منهما².

وعليه سنتطرق من خلال هذا المطلب لتمييز عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين عن غيره من العقود المشابهة له في (الفرع الأول) ولتحديد طبيعته القانونية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تمييز عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين عن غيره من العقود المشابهة له

سبق وتعرفنا على مفهوم عقد القرض العقاري بمعناه العام وميزنا بعض الخصائص من خلاله ولذلك قد يتداخل مع بعض العقود المشابهة له.

وعليه سنميزه عن عقد القرض العقاري الموجه للأفراد (أولاً) وعقد الاعتماد الإيجاري (ثانياً).

¹ طاهر غياطو، القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص98.

الفصل الأول تكوين عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين

أولاً: عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وعقد القرض العقاري الموجه للأفراد

يختلف القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين عن نظيره الموجه للأفراد من عدة أوجه فمن حيث القيمة يكون القرض المخصص لترقية العقارية عادة مرتفعاً نظراً لطبيعة المشاريع الاستثمارية التي تفوق في تكلفتها بناء مسكن فردي، أما من حيث المدة فتحدد غالباً بمدة إنجاز المشروع والتي تتراوح عادة بين 3 سنوات إلى 5 سنوات، في حين قد تمتد مدة القرض العقاري الموجه للأفراد إلى ثلاثين (30) سنة¹.

كما يختلف العقدان من حيث نسبة الفائدة² في كون أن القرض العقاري الموجه للأفراد يتميز بإنخفاض معدلات الفائدة ومدعماً من طرف الدولة لفائدة فئات إجتماعية محددة وهو ما يعرف بالقرض العقاري المدعّم، وفي المقابل يخضع القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين لمنطق الاستثمار والربحية ما يجعله أقرب إلى الأعمال التجارية، وبذلك يتحمل المقرض عبء الفائدة وفق شروط السوق وبالتالي فإن القرض العقاري الموجه للأفراد يعد عملاً مدنياً في الأصل بينما يكتسي القرض الموجه للمقرين العقاريين طابعاً تجارياً بالنسبة لأطرافه³.

ثانياً: عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وعقد الاعتماد الإيجاري

في ظل التحولات الدولية نحو اقتصاد السوق اعتمدت البنوك والمؤسسات المالية آليات تمويلية وتقنيات حديثة فتحت مجال الاستثمار أمام الخواص من بينها الاعتماد الإيجاري

¹ - زوبير براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 46.

² - المرسوم التنفيذي 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 المتضمن تحديد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لإقتناء سكن اجتماعي وبناء مسكن ريفي، (ج ر: 2010/17).

³ - زوبير براحلية، مرجع سابق، ص 46.

كوسيلة بديلة عن القرض الخاضع لقانون النقد والقرض¹ 10/90، إذ عرفه المشرع الجزائري بموجب نص المادة الثامنة من الأمر 09/96 المتضمن الاعتماد الإيجاري². ويعرف الأستاذ C. Champaud الاعتماد الإيجاري بأنه "عقد مركب يقوم على إيجار أصل منقول أو عقار ذو استعمال مهني مع منح المستأجر إمكانية تملكه في نهاية مدة العقد"³ و قد اعتبره الفقه عقدا يجمع بين الإيجار والوعد بالبيع دون أن يكون نقل الملكية عنصرا إلزاميا، فيه إذ يظل للمستفيد الخيار بين الشراء أو تجديد العقد أو إنهائه، ويتشابه كل من القرض العقاري والاعتماد الإيجاري في كونهما وسيلتين تمويليتين تقومان على الاعتبار الشخصي يتم تسديدهما على شكل أقساط دورية غير أنهما يختلفان من حيث محل العقد؛ ففي القرض العقاري يحصل المقرض على مبلغ مالي يمكنه من تملك العقار، بينما في عقد الاعتماد الإيجاري ينصب العقد على أصل عيني تبقى ملكيته للمؤجر طوال مدة العقد⁴.

الفرع الثاني: تحديد الطبيعة القانونية لعقد القرض العقاري للمقرين الموجه العقاريين

يثير تحديد الطبيعة القانونية للقرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين تساؤلا حول ما إذا كان عملا مدنيا أم تجاريا، وهو ما يقتضي التمييز بين مركز كل من المقرض والمقرض

¹ - القانون 10/90 المؤرخ في 14 أبريل 1990، المتضمن قانون النقد والقرض، (ج ر: 15/1990).

² - الأمر 09/96 المؤرخ في 10/10/1996 المتضمن الاعتماد الإيجاري، (ج ر: 03/1996).

بناءا عن ما جاء في المادة 08 من الأمر 09/96 فإن الاعتماد الإيجاري "يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة عقدا يمنح من خلاله طرف يدعى المؤجر وعلى شكل تأجير لصالح طرف آخر يدعى المستأجر مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة، أصولا ثابتة مهنية اشتراها أو بنيت لحسابه، مع إمكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة أو جزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار ويتم ذلك في صيغة من الصيغ المذكورة ..."

³ - صليحة بن أحمد، الاعتماد الإيجاري، محاضرات موجهة للسنة أولى ماستر قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، السنة الجامعية 2024 - 2025، ص02 (غير منشورة).

⁴ - صليحة بن أحمد، الاعتماد الإيجاري، مرجع سابق، ص05.

وعليه سنتطرق للطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقرض (أولاً) والمقترض (ثانياً).

أولاً: بالنسبة للمقرض (البنوك والمؤسسات المالية)

إن عملية القرض في أصلها من التصرفات ذات الطابع المدني باعتبارها عقداً مسمى نظم في القانون المدني، لا سيما في المواد من 451 وما يليها¹ غير أن هذا الوصف لا يظل ثابتاً إذ يكتسب القرض طابعاً تجارياً متى صدر عن تاجر أو مؤسسة مالية بقصد تحقيق الربح، فالبانك بإعتباره مؤسسة ائتمانية يقوم بتوظيف الودائع عن طريق منح القروض مقابل تقاضي فوائد² وهو ما يندرج ضمن نشاطه المهني القائم على الوساطة المالية والمضاربة، وعليه فإن منح القروض يعد من صميم العمليات المصرفية³ التي تكتسب الصفة التجارية بموجب المادة الثانية من القانون التجاري⁴ بطبيعتها، بصرف النظر عن طبيعة الضمانات المقدمة حتى وإن كان القرض مضموناً برهن عقاري ما دام الهدف منه تحقيق الربح.⁵

ثانياً: بالنسبة للمقترض (المركبي العقاري)

إن الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقترض تتمثل في تمويل مشاريع عقارية ذات طابع استثماري بغرض تحقيق الربح، وقد أجاز المشرع الجزائري ممارسة نشاط الترقية العقارية لكل شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الأهلية القانونية لمباشرة الأعمال

¹ - انظر: المادة 451 من القانون المدني.

² - العجلة رملة، الرهن الرسمي والقرض العقاري، مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الإجازة في القضاء، المعهد الوطني للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، 2006-2007، ص 02.

³ - تنص المادة 68 من قانون 09-23 الذي يتضمن القانون النقدي والمصرفي على: "تتضمن العمليات المصرفية تلقي أموال من الجمهور وعمليات القرض..."

⁴ - تنص المادة 2 من القانون التجاري على أنه "... يعد عملاً تجارياً بحسب موضوعه: "... كل عملية مصرفية أو عملية صرف".

⁵ - مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري مقدمة الأعمال التجارية والمؤسسة التجارية والشركات التجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر بيروت - لبنان، 1993، ص 201.

التجارية مع إخضاع هذه المهنة لشروط خاصة من بينها حيازة مؤهلات أو شهادات تمنحها الجهات المختصة قانوناً¹.

وبناء على ذلك فإن لجوء المرقى العقاري إلى القرض العقاري يعد عملاً تجارياً بطبيعته بموجب المادة الرابعة من قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية² لإرتباطه بنشاط استثماري يهدف لتحقيق عائد مالي مما يضيف على القرض في هذه الحالة الصفة التجارية.³

المطلب الثالث: المؤسسات المؤهلة لمنح القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين

تلعب البنوك والمؤسسات المالية دوراً هاماً في تمويل المشاريع العقارية من خلال القروض التي تمنحها للمرقين العقاريين لإنجاز مشاريعهم التي تتطلب موارد مالية ضخمة لذلك أسند المشرع مهمة تمويل المشاريع العقارية إلى البنوك والمؤسسات المالية حيث عرف القانون رقم 23_09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي البنوك بموجب نص المادة 75 منه والمؤسسات المالية بموجب نص المادة 78 من نفس القانون⁴، ومن بين هذه المؤسسات المؤهلة نجد الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط والقرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية.

¹ - عبد الحليم بن مشري، حميد علوش، التزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، المداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق، المنعقد بكلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة قاصدي مرباح -ورقلة، المنظم يومي 27 و 28 فيفري، 2012 ص 811.

² - انظر المادة 4 من قانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

³ - طاهر غياطو، مرجع سابق، ص 98.

⁴ - أنظر: المادة 75 و 78 من القانون 23 _ 09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي.

وعليه سنتطرق من خلال هذا المطلب للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في (الفرع الأول) وبنوك أخرى في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (CNEP)

أنشأ الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بموجب القانون رقم 64 _ 227 المؤرخ في 10 - 08 _ 1964 المتضمن تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط¹ وهو من أهم الهيئات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية في الجزائر.

حيث سنتطرق من خلال هذا الفرع لتعريف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (أولا) وصلاحياته (ثانيا).

أولا: تعريف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (CNEP)

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط هو: "مؤسسة مالية متخصصة في المجال العقاري لاسيما جمع المدخرات وتمويل السكن وبيعها،"² كما أنه "مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"³ ويعرف كذلك بأنه " بنك متخصص في جمع ومنح القروض العقارية للخواص وتمويل المقاولين العموميين والخواص"⁴.

¹ - القانون 64 - 227 المتضمن تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، 10 _ 08 _ 1964، (ج ر: 1964/26).

² - إيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 148.

³ - عبد القادر مخالدي، فعالية عقد القرض العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 147.

⁴ - إيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 148.

وتجدر الإشارة إلى أنه تحول إلى بنك بعد تعديل قانونه الأساسي وحصوله على اعتماد من بنك الجزائر¹.

ثانيا: صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (CNEP)

حدد المشرع الجزائري صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بموجب نص المادة الثامنة من قانون 64 _ 227 المتضمن تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الواردة تحت عنوان نشاطات الصندوق الوطني،

يقوم الصندوق بالعمليات التالية²، وبعد تغيير طبيعة الصندوق حددت صلاحيات أخرى بموجب المادة الثانية من المقرر رقم 97 _ 01 المتضمن إعماده صفة بنك³ كما حدد قانون رقم 23 _ 09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي بعد صدوره صلاحيات أخرى بموجب المواد⁴ 68 _ 69 - 70-72-76-77 ، أما صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل المشاريع العقارية وبالخصوص السكن فهي تنقسم إلى شقين الشق الأول منها، تمويل المرقين العقاريين والأفراد الراغبين في البناء أو الشراء أو تهيئة السكنات والشق الثاني، فهو يعتبر مرقى عقاري عمومي إذ يقوم بنشاط الترقية العقارية والتمويل في نفس الوقت وذلك من خلال إنشاء شركة الترقية العقارية للمدخرين إذ تقوم بإنجاز السكنات وبيعها لمدخري الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط⁵.

¹ - الطاهر نواصر، عيسى لحاق، الآليات الرقابية على المؤسسات المصرفية في التشريع الجزائري، جامعة عمار ثلجي - الأغواط مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد العاشر، العدد الرابع، ص 68.

² - تنص المادة 8 من قانون 64 / 227 المتضمن تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط على: " يقوم الصندوق الوطني بالعمليات التالية: تركيز التوفير التي تجمعها المصالح البريدية... إجراء كل عملية مالية لتسيير ما تملكه من أموال وإستخدامها من جديد ".

³ - أنظر المادة 02 من المقرر 97 _ 01 المؤرخ في 06 _ 04 _ 1997، المتضمن إعماده بنك، (ج ر: 1997/33).

⁴ - أنظر: المواد 68 _ 69 - 70-72-76-77 من قانون 23-09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي.

⁵ - سارة ساعد، القرض العقاري كآلية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 62 ويلبها.

بعد اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بصفة بنك لم يعد محتكرا لمجال التمويل بل هناك بنوك تجارية أخرى تقوم بهذه العملية، نذكر منها بنك القرض الشعبي الجزائري (أولا) وبنك التنمية المحلية (ثانيا).

أولا: بنك القرض الشعبي الجزائري (CPA)

تم إنشاء بنك القرض الشعبي الجزائري بموجب الأمر رقم 66 - 366 المتضمن إحداث بنك القرض¹ الشعبي الجزائري، عند إنشاء شركة وطنية مصرفية تم إعتماده بصفة بنك (شركة مساهمة) بموجب المقرر رقم 97 _ 02، والذي بموجبه أعتبر بنك القرض الشعبي الجزائري تاجرا في تعاملاته مع الغير² ويخضع للقانون التجاري إلا إذا نص القانون خلاف ذلك³.

إن صلاحيات بنك القرض الشعبي الجزائري تعتبر محدودة مقارنة بصلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، وهذا إلى غاية دخوله المجال العقاري سنة 1999 وبداية منحه للقروض العقارية ومن هنا أعتبر أول بنك في الجزائر وضع القرض العقاري حيز التنفيذ معتمدا

¹ - أنظر: المادة الأولى من الأمر 66 _ 366 المؤرخ في 29 _ 12 _ 1966 المتضمن تأسيس بنك القرض الشعبي الجزائري، (ج ر: 1966/101).

² -المقرر رقم 97 _ 02 المؤرخ في 06 _ 04 _ 1997، المتضمن إعتماذ بنك القرض الشعبي الجزائري، (ج ر: 1997/33).

³ - إيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 162.

عدة صيغ لتمويل السكن، وفي سنة 2002 أصبح يمنح كل أنواع القروض العقارية، وتجدر الإشارة إلى أن بنك القرض الشعبي الجزائري اقتصر دوره بمنح القروض العقارية لتمويل السكن فقط و بإنشاء شركة الترقية العقارية بين بنك القرض الشعبي الجزائري و الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وبتاريخ 04 _ 01 - 2003 أصبح يبيع السكنات ويقوم بمختلف النشاطات العقارية بنسبة مساهمة متساوية¹.

ثانيا: بنك التنمية المحلية (BDL)

يعرف على أنه: "مؤسسة مالية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي ويعد تاجرا في تصرفاته مع الغير"² تم إنشأه بموجب المرسوم رقم 85 _ 85 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي³، وبالرجوع للمادتين 4 و 5 من المرسوم نفسه⁴، نستخلص عدة مهام منه، منح القروض بجميع أشكالها، المساهمة في تنمية الجماعات المحلية خاصة دعم المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، تنفيذ العمليات المصرفية⁵ عرف بنك التنمية المحلية تطورا ملحوظا في منح القروض العقارية خاصة من سنة 2002 إلى سنة 2003 سواء في تمويل إقتناء السكن أو بناء أو توسيع أو تهيئة أو ترميم المساكن، كما شهدت سنة 2004 منح قرض عقاري بمبالغ ضخمة أدى إلى إرتفاع وتيرة منح القروض العقارية⁶.

¹ - سارة ساعد، مرجع سابق، ص 63.

² - عبد القادر مخالدي، مرجع سابق، ص 164.

³ - المرسوم التشريعي 85 _ 85 المؤرخ في 30 _ 04 _ 1985، المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، (ج ر: 19/1985).

⁴ - إيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 177 وما يليها.

⁵ - أنظر: المادتين 4 و 5 من المرسوم 85 _ 85 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونها الأساسي.

⁶ - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 269 وما يليها.

المبحث الثاني: إنعقاد عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين

مما لا شك فيه أن عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين عقد ذو طابع خاص يجعله يختلف عن باقي العقود التقليدية سواء من حيث أطرافه أو مراحله أو إجراءاته، فمن حيث الأطراف يبرم بين مؤسسة مالية محترفة ومقرقي عقاري يسعى إلى تمويل مشروعه ومن حيث الإجراءات لا ينعقد بمجرد توافق الإرادتين، بل يمر عبر عدة مراحل تبدأ بمرحلة تمهيدية تتعلق بتقديم الطلب وإعداد الملف، ثم دراسة هذا الأخير من قبل الجهة المقرضة لتنتهي بمرحلة الموافقة عليه، كما أن خصوصية هذا العقد تتجلى في خضوعه المزدوج لكل من القواعد العامة خاصة تلك المتعلقة بنظرية العقد، إضافة إلى القواعد الخاصة المنظمة للمؤسسات المالية وهو ما يفرض نوعاً من التوازن بين حرية التعاقد ومتطلبات حماية الطرف الضعيف. وعليه سنتطرق من خلال هذا المبحث في (المطلب الأول) للمرحلة السابقة لإبرام عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين و (المطلب الثاني) لمرحلة إبرام عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين.

المطلب الأول: المرحلة السابقة على إبرام عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين

تعتبر المرحلة السابقة على التعاقد مرحلة حاسمة في تكوين عقد القرض العقاري إذ يتم خلالها جمع المعلومات والوثائق المتعلقة بالمقترض والمشروع، بما يسمح للمؤسسة المقرضة بتقييم المخاطر واتخاذ القرار المناسب، ولا تقتصر أهمية هذه المرحلة على كونها مجرد إجراء شكلي بل تعد وسيلة أساسية لضمان استقرار المعاملات المالية وحماية مصالح الأطراف خاصة في ظل ارتفاع قيمة القروض العقارية.

وعليه سنتطرق من خلال هذا المطلب في (الفرع الأول) لتقديم طلب القرض وفي (الفرع الثاني) لإعداد الملف.

الفرع الأول: تقديم طلب القرض العقاري

يتم ملء طالب القرض لاستمارة طلب القرض المعدة من طرف مؤسسات القرض التي يتم تحديد نموذجها ومضمونها من قبلها حيث تصنف المعلومات إلى نوعين¹ (أولاً) معلومات تخص طالب القرض و(ثانياً) معلومات تخص العملية الممولة بالقرض.

أولاً: معلومات تخص طالب القرض

تتمثل معلومات طالب القرض في: هويته، محل إقامته، طبيعته، حالته العائلية إضافة إلى وضعيته المالية كموارده وديونه ونفقاته، كما يجب أن تتوفر فيه مجموعة الشروط وهي²

- أن يحمل الجنسية الجزائرية.

- أن يكون بالغاً سن الرشد.

- أن يكون دخله ثابتاً ومنظماً على شكل أجر أو دخل يساوي مرتين الأجر الوطني الأدنى المضمون لقرض يساوي أو يفوق 5000.000 دج أو أجر يساوي مرة ونصف الأجر الوطني الأدنى المضمون لقرض أقل من 5000.000 دج، إضافة إلى ذلك يتوجب على المرقى

¹ - سعدية. مكدال، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص حقوق، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2019، ص 80.

² - طاهر غياطو، القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 99.

العقاري المساهمة الشخصية، بحيث تتحدد المساهمة الشخصية للراغب في الاستفادة من القرض العقاري حسب دخله الشهري والقيمة الإجمالية للقرض المطلوب،¹ فالإسهام الشخصي يعد شرطاً جوهرياً والتزاماً مسبقاً يقع على عاتق طالب القرض العقاري قبل إبرام العقد وهو " عبارة عن مبلغ مالي يجب على المقرض إثبات حيازته ليضاف إلى قيمة القرض مساهماً في تمويل وإنجاز المشروع العقاري " بذلك يعمل على تقليص قيمة القرض الإجمالية ويساعد في التوازن بين مبلغ القرض الممنوح وقدرة المقرض على التسديد بناء على دخله² كما يتوجب على المرفي تقديم الضمانات، إذ تعتبر ركيزة أساسية في المعاملات المصرفية؛ فالبرغم من قيام هذه المعاملات على عنصر الثقة المتبادلة إلا أن هذه الثقة تظل غير كافية من الناحية القانونية والواقعية لضمان استدامة العمليات المصرفية ودرء المخاطر المحتملة.

وبناء عليه يشترط لاستصدار قرار الموافقة على منح القرض العقاري أن يتقدم المستفيد بضمانات كافية للمؤسسة المقرضة تماشياً مع السياسة المصرفية التي توجب اتخاذ أقصى درجات الحيطة والحذر لتفادي مخاطر الائتمان وفي مقدمتها خطر عدم الوفاء.

إن امتثال طالب القرض لهذه الشروط وتقديمه لكافة الوثائق والضمانات بالإضافة إلى إسهامه الشخصي دليلاً قانونياً على حسن النية والجدية في التعاقد، وهو ما يشكل القاعدة الأساسية التي تسمح للمؤسسات المالية بالانتقال بالملف إلى مرحلة إبرام عقد القرض بشكل رسمي.³

¹ - إيتسام مناع، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 440.

² - عبد القادر مزالدي، فعالية عقد القرض العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 74.

³ - محمد يوسف، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 339.

ثانيا: معلومات تخص العملية الممولة بالقرض

تمنح المؤسسات المالية قروض عقارية من أجل تمويل إحدى هذه العمليات العقارية الآتية:

- البناء الفردي أو الذاتي.
- شراء سكن جاهر.
- شراء مسكن بيع بناء على التصاميم.
- شراء قطعة أرض من أجل البناء عليها.
- توسيع أو تهيئة مسكن¹.

وبناء عليه فإن المعلومات المتعلقة بالعملية الممولة بالقرض العقاري لها أهمية كبيرة في إبرام عقد القرض العقاري إضافة إلى أنها محل الرهن الرسمي الذي يضمنه ويؤمنه.

1- معلومات خاصة بالمال العقاري: الملكية العقارية التي يريد المقترض شرائها أو بنائها من حيث تحديد إن كان مسكنا فردي أو جماعي أو قطعة أرض، موقع العقار، مساحته، نوعية البناء، قيمة العقار في السوق العقاري.

2- معلومات حول مصاريف العملية الممولة بالقرض: تتمثل في، ثمن شراء قطعه أرض أو مسكن، تعريف البناء أو التجديد، مبلغ المساهمة الشخصية ومساعدة الصندوق الوطني.

الفرع الثاني: إعداد الملف

يتطلب إعداد ملف القرض القيام بعدة إجراءات وعمليات أولية تختلف على حسب العملية المراد تمويلها إذ هناك وثائق مشتركة بين كل أنواع القروض العقارية سنتناولها (أولا) والوثائق الخاصة بالقروض الموجهة للمقرين العقاري (ثانيا).

¹ - عبد القادر مخالدي، مرجع سابق، ص 67.

أولاً: الوثائق المشتركة بين كل أنواع القروض

قبل دراسة ملف طالب القرض من طرف موظف مؤسسة القرض لدى مصلحة منح القروض فعلى الموظف التأكد من مصداقية الوثائق الضرورية الموجودة في ملف طالب القرض إذ يحتوي كل نوع على الوثائق الآتية¹: طلب القرض ممضي من طالب القرض حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط شهادة ميلاد، شهادة الحالة العائلية للمتزوجين، صورة طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية، كشف الرواتب، الدعم أو التدين المشترك إذا اقتضى الأمر ذلك، تصريح باقتطاع مستحقات التسديد من حساب بريدي مفتوح لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك أو شهادة تعيين محل Domiciliation للدخول في حساب مفتوح لدى البنك مع ترخيص بالسحب التلقائي لفائدة الموفرين.

ثانياً: الوثائق الخاصة بالقروض الموجهة للمرقي العقاري

يتكون ملف طالب القرض العقاري في إطار الاستفادة من السكن الترقوي: طلب وفق نموذج البنك، شهادة ميلاد المعني، شهادة إقامة (ثلاثة أشهر)، نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية، الشهادة العائلية، شهادة عمل وكشف الراتب السنوي أقل من (ثلاث أشهر)، نسخه طبق الأصل من بطاقة الشفاء، صك مشطوب، مقرر الاستفادة²، تامين على الوفاة، كما يجب أن يتضمن ملف مضمون ملف المرقي العقاري الخاص بالمشروع سند ملكية القطعة الأرضية المقام عليها المشروع (مسجل ومشهر، رخصة البناء)، البيان الوصفي والتقييمي (مسجل ومشهر)، التامين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة³.

¹ - سعدية مكدال، مرجع سابق، ص 83.

² - نادية عكاشة، دور الدولة في تمويل الترقية العقارية الموجهة لسكن في الجزائر، الشهادة المحضرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محند آكلي أولحاج -البويرة، 2019-2020، ص 65.

³ - نادية عكاشة، مرجع نفسه، ص 66.

أما الوثائق الأساسية الخاصة بملف تمويل الترقية العقارية الخاص بالبنك الجزائري المركزي تتمثل في الوثائق الإدارية والقانونية والتقنية والمالية¹.

الفرع الثالث: دراسة الطلب

يتولى الموظف المختص بالقرض العقاري بالمصرف مسؤولية قيد طلبات القروض وفقا للترتيب التسلسلي في السجل المفتوح لهذا الغرض، ويقع على عاتق الموظف وجوب التحقق من صحة وسلامة كافة المستندات والوثائق الثبوتية المقدمة مع دراسة فنية للملاءمة المالية للمقترض لتقييم قدرته على الوفاء بالالتزامات الائتمانية².

تقوم اللجنة المكلفة بدراسة ملف طلب القرض والتي لها السلطة التقديرية تصل إلى دراسة السيرة الطالب فإذا كان رأيها قبول منح القرض، يتم فتح حساب شخصي للمقترض لصب تكاليف دراسة الملف ويمضي المقترض أو عن طريق حساب بريدي بتوقيع الإذن³.

وبعد دراسة ملف طلب القرض العقاري والتأكد من صحة ملف القرض وقدرة طالب القرض على تسديده خلال الآجال، ودراسة الضمانات المقدمة يقوم البنك باتخاذ قرار نهائي بمنح القرض العقاري.

قبل التطور التكنولوجي كانت البنوك توزع صلاحيات منح القروض والموافقة عليها على المسؤولين عن الإقراض في فروعها المختلفة، وفي الفترة الأخيرة تم تشكيل لجنة دائمة في مركز الفرع الرئيسي تأخذ على عاتقها دراسة الطلبات والموافقة على منح القروض

¹- Banque nationale d'Algérie. 1:20 ساعة، 2026/04/04، يوم الاطلاع

http : www.bna.dz

² - سعدية مكدال، مرجع سابق، ص 86.

³ - نادية عكاشة، مرجع سابق، ص 65.

الفصل الأول تكوين عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين

والمصادقة النهائية على منح القرض العقاري، وهذا بناء على التقارير الفنية والقانونية التي تثبت قدرة طالب القرض على السداد¹.

المطلب الثاني: مرحلة إبرام عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين

بالرجوع إلى التشريع الجزائري لا توجد أحكام خاصة لانعقاد عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين إذ تسري عليه القواعد العامة في نظرية العقد ولقيام عقد القرض العقاري صحيحا لأبد من توفر أركانه وشروطه (التراضي، المحل، السبب) وتكون الإرادة سليمة خالية من العيوب وأهلية قانونية لطرفي العلاقة التعاقدية للعقد.

وعليه سنتطرق للإيجاب في (الفرع الأول) والقبول في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإيجاب

تعتمد مؤسسات القرض في إطار نشاطها المصرفي إلى الترويج لخدماتها ومنتجاتها لاسيما القروض العقارية عبر وسائل، متعددة كالإعلانات والملصقات والمنشورات غير أن هذه الوسائل لا تعد إيجاباً بالمعنى القانوني، وإنما تندرج ضمن الدعوة إلى التعاقد². فالإيجاب يقتضي أن يكون عرضا جازما ومحددا يتضمن كافة العناصر الجوهرية للعقد بحيث يؤدي قبوله إلى انعقاده مباشرة، أما إذا خلا العرض من هذه الشروط فإنه يكون مجرد دعوة للتفاوض³.

¹ - سارة ساعد، مرجع سابق، ص 86.

² - ابتسام مناع، نظام القروض العقارية في التسريع الجزائري، مرجع سابق، ص 447.

³ - العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة، الجزء الأول الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، عين مليلة - الجزائر، 2004، ص 70.

الإيجاب هو العرض الصادر من شخص يعبر الوجه الجازم عن إرادته في إبرام عقد معين بحيث إذا ما اقترن به قبول مطابق له انعقد العقد¹.

وعليه سنتطرق لمضمون الأيجاب (أولا) وأثاره (ثانيا).

أولا: مضمون الإيجاب

الإيجاب هو التعبير النهائي عن إرادة يتم بها العقد إذا ما تلقى معه القبول ولكي يعتبر العرض إيجابا يجب ان يتضمن طبيعة العقد المراد إبرامه وكذلك العناصر الأساسية التي لابد من توفرها لإبرام العقد بإيصال الإيجاب بعلم من وجه إليه حسب المادة 61 من القانون المدني² يكون إيجاب مدلي على شروط العقد أن يكون جادا وكاملا لاقتزان بالقبول لانعقاد العقد³، فالإيجاب يصدر من نية باتة في التعاقد من طرف مؤسسة القرض فإذا كان من وجه إليه العرض لم يعقد عزمه نهائيا على التعاقد فانه لا يكون بصدد إيجابا بل إتجاه مجرد دعوة الى المفاوضة بشأن التعاقد⁴.

فالإيجاب الذي يعتد به في عقد القرض العقاري يكون وحده لإعطائه الصفة القانونية الملزمة بعد دراسة المؤسسة المقرضة لملف طالب القرض وموافقتها على الطلب بعد الدراسة بشكل دقيق للملف بقبول طلب المقرض لعرض بات محدد ودقيق⁵ للمقرض الذي يملك حرية أن

¹ -العربي بلحاج، مرجع نفسه، ص67

² - انظر: المادة 61 من القانون المدني.

³ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة دراسة مقارنة في القوانين العربية، طبعة جديدة مزيّدة ومنقحة، دار الهدى، 2011، ص108.

⁴ - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص108.

⁵ - محمد تقيّة، الإرادة المنفردة كمصدر للالتزام في القانون الجزائري وفي الشريعة الإسلامية، د ن، مؤسسة الكتاب-الجزائر، 1984، ص69.

يرفضه أو يقبل به جملة وتفصيلا دون أن يكون له الحق في مناقشة شروط ومضمون القرض الذي يعده ويقدمه المقترض لمؤسسة القرض¹.

ثانيا: آثار الإيجاب

ففي عقد القرض العقاري يكون الإيجاب محدثا لأثاره القانونية بعد رد طالب القرض وإعلان مؤسسة القرض قبولها²، الإيجاب باعتباره تعبيراً عن الإرادة غير منتج لأي أثر قانوني ما لم يتصل بعلم من وجه إليه حسب نص المادة 61 من القانون المدني³ بعد دراسة الملف وتقييمه نهائي تقوم المؤسسات المقرضة بالموافقة عليه.

وتبعا لذلك جرى العمل في البنوك المانحة للقروض العقارية على أن يكون الإيجاب مكتوباً ويجسد في شكل رسالة الموافقة على منح القرض ويثبت اتصال الإيجاب بعلم المقترض، إما بتوقيعه على العرض أو من خلال وثيقة تثبت استلامه له أو بإرساله عبر رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام أو بموجب وصل إيداع يثبت تسلم المقترض للعرض وتاريخه ومهما تكن وسيلة الإرسال فإن العبرة تكمن في وجود دليل مادي يثبت تاريخ تسلم المقترض للعرض، لما لذلك من أهمية في تحديد بداية سريان المدة التي يظل فيها الإيجاب قائماً.

كما يتميز الإيجاب في عقد القرض العقاري بكونه إيجاباً مقترناً بأجل، نظرا لطبيعة هذا العقد حيث يمنح المقترض مهلة للتفكير والاطلاع على شروط العرض بما يسمح له بدراسة التزاماته قبل التعبير عن قبوله وإبرام العقد ويكون الإيجاب ملزماً للموجب إذا حدد هذا

¹ - ابتسام مناع، مرجع سابق، ص 447.

² - ابتسام مناع، مرجع نفسه، ص 447.

³ - انظر: المادة 61 من القانون المدني.

الأخير مدة للقبول وذلك عملاً بأحكام المادة 63 من القانون المدني¹ التي تقضي بأن يبقى الموجب ملتزماً بإيجابه إلى غاية انقضاء الأجل المحدد ولا يجوز له الرجوع عنه قبل ذلك وإذا حدد أجل للقبول التزم الموجب بعدم العدول عن إيجابه خلال هذه المدة وإلا عد عدوله غير ذي أثر، ويستمد هذا الالتزام من الإرادة المنفردة للموجب مما يمنعه من تعديل شروط العرض أو سحبها قبل انقضاء الأجل².

الفرع الثاني: القبول

القبول هو التعبير البات عن إرادة الطرف الذي وجه إليه الإيجاب بارتضاء العرض الذي تقدم به الموجب فالقبول هو الموافقة على إنشاء العقد بناء على الإيجاب وغالباً يتأخر صدوره عن صدور الإيجاب، ويسمى الإرادة الثانية والإيجاب هو الإرادة الأولى وليكون القبول صحيحاً ومحدثاً لأثاره القانونية لابد من معرفة مضمونه (أولاً) وميعاده (ثانياً).

أولاً: مضمون القبول

يتم القبول في عقد القرض العقاري باعتباره من عقود الإذعان من خلال التسليم بشروط العقد التي يضعها المقرض دون مناقشة وذلك وفقاً للمادة 70 من القانون المدني³ ويتحقق القبول عادة بتوقيع المقترض على عرض القرض وإرجاعه إلى المؤسسة المقرضة خلال

¹ - انظر: المادة 63 من القانون المدني.

² - سعدية مكدال، مرجع سابق، ص 96.

³ - انظر: المادة 70 من القانون المدني.

الأجل المحدد¹ تتضمنها ايجاب مؤسسة القرض ويستوفي كل المسائل الرئيسية أي أن يشترط في القبول²

- أن يكون مطابقا للإيجاب مؤسسة القرض.

- أن يتم صدور القبول قبل أجل الايجاب اي صدور قبول قبل سقوط الإيجاب.

- أن يكون ميعاد الايجاب بأجل بالنسبة للمؤسسة المقرضة اذا صدر بعد الآجال المتفق عليه يعتبر القبول ايجابا جديدا من الطرف الآخر هنا يقبله أو يرفضه وهذا ما نص عليه المشرع بموجب المادة 63 من القانون المدني³، حسب طبيعة المعاملة والعرف التجاري⁴.

ثانيا: ميعاد القبول

لا يكفي أن يتخذ المقرض قرار التعاقد بشكل متسرع بل يجب أن يكون قراره مبنيا على دراسة وتفكير وقد كفل المشرع حماية فعالة للمقرض حيث تنص المادة 458 من القانون المدني على " أنه يجوز للمدين إذا انقضت ستة أشهر من عرض القرض أن يعبر عن رغبته في إلغاء العقد شريطة أن يتم ذلك خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ الإعلان"⁵، أما إذا لم يتم الرد خلال الأجل المحدد فلا يجوز إسقاطه أو تعديله ويظل العرض غير نافذ ومع ذلك يمكن للبنك تمديد هذا الأجل بإرادته المنفردة ويعتد بالقبول الصادر من المقرض حتى بعد انتهاء المدة. وبصفة عامة يتم إبرام العقود الرضائية بمجرد تبادل الإيجاب والقبول بين الطرفين

¹- محمد يوسف، مرجع سابق، ص 340.

²- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 108.

³- انظر: المادة 63 من القانون المدني.

⁴- انظر: المادة 68 من القانون المدني.

⁵- المادة 458 من القانون المدني.

غير أن هذا الأمر يختلف في عقد القرض العقاري نظرا لعدم وجود تعريف دقيق لمفهوم الإبرام فضلا عن اختلافه عن باقي العقود، ففي العقود العادية يتحقق الإبرام بتلاقي الإرادتين في لحظة زمنية معينة أو بانتهاء المفاوضات، بينما في القروض العقارية يتم إبرام بشكل تدريجي عبر مراحل متعددة إذ يبدأ ذلك بتقديم عرض القرض بعد دراسة الملف من طرف البنك ثم قبول هذا العرض من طرف المقترض ليتم بعدها إعداد العقد النهائي والتوقيع عليه¹.

وعليه فإن عقد القرض العقاري يكون في شكل نموذج تعدده المؤسسة المقرضة ويوقعه الطرفان ويتضمن جميع الشروط المتعلقة بتنفيذ العقد القرض بما في ذلك تحديد مبلغ القرض والفوائد والعمولات والمصاريف المختلفة².

¹ - سعدية مكدال، مرجع سابق، ص103.

² - محمد يوسف، مرجع سابق، ص343.

وكخلاصة لما سبق ذكره فقد تناولنا في هذا الفصل من هذه الدراسة إلى تكوين عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين من خلال التطرق بداية إلى ماهية القرض العقاري من خلال تحديد مفهومه وتبيان أهميته الإقتصادية والاجتماعية والسياسية ، بالإضافة إلى إبراز أنواعه خاصة القرض العقاري الممنوح للإنجاز والإقناء والتجديد والتهئية، كما تم توضيح أهم خصائصه باعتباره قرض تجاري وقرض بفائدة وقرض متوسط الأجل وكذلك خاصية الشكلية والمساهمة الشخصية للمرقي العقاري في عقد القرض العقاري، ثم تطرقنا إلى شروط الاستفادة منه سواء ما تعلق بالشروط الخاصة بالمرقي العقاري و الوثائق الواجب تقديمها للحصول على هذا القرض وبعد ذلك تناولنا التكيف القانوني لعقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين وتمييزه عن بعض العقود المشابهة له، مثل القرض العقاري الموجه للأفراد وكذا الاعتماد الإيجاري مع تحديد الطبيعة القانونية لكل من المقرض والمقترض، كما تطرقنا إلى المؤسسات المؤهلة لمنح هذا النوع من القروض وعلى رأسها الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط والقرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية.

وفي الأخير سلطنا الضوء على كيفية انعقاد عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين وذلك من خلال مرحلتين أساسيتين المرحلة السابقة على إبرام العقد ثم مرحلة إبرامه التي تقوم على الإيجاب والقبول وما يترتب عنه من آثار قانونية.

وتجدر الإشارة إلى أن تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين يترتب على طرفيه التزامات وتقديم الضمانات وهذا ما سنتطرق إليه في الفصل الثاني.

الفصل الثاني تنفيذ عقد

القرض العقاري الموجه للمرقين

العقارين وآليات ضمانه

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وآليات ضمانه

الفصل الثاني: تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وآليات ضمانه

يعد عقد القرض العقاري من العقود الملزمة للجانبين التي تنشئ التزامات متقابلة بين المقرض والمقترض حيث يلتزم الأول بتمكين الثاني من مبلغ مالي محدد، في حين يلتزم هذا الأخير برده وفق الشروط والآجال المتفق عليها، وتبرز الأهمية العملية لهذا العقد بشكل خاص في مجال تمويل نشاط الترقية العقارية نظرا لما يتطلبه من موارد مالية معتبرة تمتد على فترات زمنية طويلة الأمر الذي يجعله عرضة لجملة من المخاطر المرتبطة بعدم التنفيذ أو التأخر فيه، وتتجسد آثار هذا العقد أساسا في مرحلة تنفيذه التي تعد الامتداد الطبيعي لمرحلة إبرامه حيث تنشأ عليه التزامات قانونية.

وفي هذا الإطار فإن مرحلة التنفيذ ترتب التزامات على عاتق طرفي العقد المقرض والمقترض حيث تتمثل الأولى في منح مبلغ القرض من خلال نقل ملكيته إلى ذمة المقترض مما يمكنه من استعماله في الغرض المخصص له، بينما تتمثل الثانية في مرحلة الوفاء التي يلتزم فيها المقترض برد مبلغ القرض وفقا لما تم الاتفاق عليه. غير أن هذه المرحلة قد تعترضها عدة صعوبات لاسيما في حالة عجز المقترض عن السداد أو تأخره في الوفاء وهو ما يشكل خطرا حقيقيا على مصالح المؤسسة المقرضة ومن ثم كان إلزاما إقرار جملة من الآليات القانونية التي تكفل حماية حق الدائن، وذلك من خلال تقديم مجموعة من الضمانات سواء كانت شخصية تقوم على تدخل الغير لضمان الدين أو عينية ترد على أموال معينة تخصص لضمان الوفاء به. وعليه فإن دراسة هذا الفصل تقتضي التطرق من خلال (المبحث الأول) للالتزامات التعاقدية الناشئة عن عقد القرض العقاري الموجه لمقرين العقاريين وفي (المبحث الثاني) لآليات ضمان القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمرقيين العقاريين وآليات ضمانه

المبحث الأول: الالتزامات التعاقدية الناشئة عن عقد القرض العقاري الموجه للمرقيين العقاريين

إن دراسة الالتزامات التعاقدية الناشئة عن عقد القرض العقاري الموجه للمرقيين العقاريين من الموضوعات الجوهرية التي يلتزم بها الأطراف المتعاقدة، إذ لم يعد منح هذا النوع من القروض حكرا على جهات محددة بل اتسع نطاقه ليشمل مختلف البنوك والمؤسسات المالية وذلك نتيجة للإصلاحات التي مست النظام المصرفي، بهدف دعم نشاط الترقية العقارية وتمكين المتعاملين فيه من تمويل مشاريعهم حيث يتسم هذا العقد بطابع خاص نظرا لطبيعة العملية التمويلية ومن ثم فإنه لا ينعقد بصورة فورية، بل يمر عبر ثلاث مراحل أساسية تتمثل في مرحلة ما قبل التعاقد ومرحلة إبرام العقد ثم مرحلة تنفيذه، ومن خلال هذه المراحل تتوزع الالتزامات بين طرفي العقد.

وعليه سنتناول من خلال هذا المبحث للالتزامات المقرض في (المطلب الأول) والالتزامات المقرض في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التزامات المقرض

يعتبر عقد القرض العقاري من العقود الائتمانية إذ يقوم على منح مبلغ من النقود على أن يتم رده في أجل لاحق وفق الشروط المتفق عليها، ويعتبر المقرض والمؤسسات محور هذه العملية الائتمانية، مما يجعل التزاماته ذات طبيعة مالية بالدرجة الأولى وتتمثل أهم هذه الالتزامات في التزام المقرض بتمكين المقرض من مبلغ القرض لتمويل عملياته العقارية سواء تعلق الأمر بشراء عقار أو بنائه أو ترميمه أو تحسينه كما يلتزم

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرضين وآليات ضمانه

المقرض بواجب الإعلام من خلال تزويد المقرض بصفة دورية بكافة البيانات والمعلومات المرتبطة بوضعية القرض¹.

وعليه سنتناول في هذا المطلب إلى التزام المقرض بمنح مبلغ القرض في (الفرع الأول) ونقل ملكية مبلغ القرض في (الفرع الثاني) وتسليم مبلغ القرض في (الفرع الثالث) والتزام المقرض بعدم المطالبة برد المبلغ إلا بانتهاء مدة القرض في (الفرع الرابع) والتزام المقرض بالإعلام في (الفرع الخامس).

الفرع الأول: منح مبلغ القرض

ينحصر منح القرض العقاري في تقديم مبلغ مالي يلتزم المقرض بتسليمه إلى المقرض ولا يكون لالتزامه بضمان الاستحقاق أو العيوب الخفية أثر، باعتبار أن محل القرض هو النقود التي تصدر عادة عن مؤسسات مصرفية مما يجعل احتمال وجود عيوب فيها أمرا مستعبدا، وبالتالي يتمثل التزام المقرض أساسا في نقل ملكية مبلغ القرض إلى المقرض وتسليمه له مع الامتناع عن المطالبة باسترداده قبل حلول الأجل المحدد في العقد².

الفرع الثاني: نقل ملكية مبلغ القرض

بالرجوع لأحكام عقد البيع بموجب نص المادة 450 من القانون المدني³ فبمجرد انعقاد العقد يتم نقل ملكية مبلغ القرض من طرف المقرض إلى المقرض⁴

¹ - سجي هزال، نحو تنظيم قانوني لعقد القرض العقاري دراسة مقارنة، رسالة استكمال لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2021، ص73.

² - عبد القادر مخالدي، فعالية عقد القرض العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص124.

³ - انظر: المادة 450 من القانون المدني.

⁴ - عبد القادر مخالدي، فعالية عقد القرض العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص125.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين وآليات ضمانه

وبذلك يصبح المقرض دائن بالنسبة لمؤسسة القرض، إذ يقوم المقرض بدفع المبلغ المتفق عليه في العقد للمقرض دون الإخلال بما جاء في العقد (ارتفاع قيمة هذه النقود أو إنخفاضها) وهذا طبقاً لنص المادة 95 من القانون المدني¹ كما يتم تحديد محل الالتزام وهو مبلغ النقود أي الشيء المعين بنوعه بانتقال ملكيته عن طريق إفرازه وفقاً لما جاء في نص المادة 166 من القانون المدني².

الفرع الثالث: تسليم مبلغ القرض

الالتزام بتسليم مبلغ القرض قد يكون حكمي أو فعلي فيجب على المقرض أن يسلم مبلغ القرض للمقرض حسب ما اتفق عليه في العقد، قد يكون حكمي بوضع المبلغ في حساب المقرض بشرط يعلمه المقرض وقد يكون فعلي هذا على اعتبار النقود من الأشياء المادية التي يمكن حيازتها فالتسليم يكون عبر مراحل وإجراءات معينة³.

- أن يقدم المقرض طلب تخصيص المبلغ القرض.

- أن تصدر المؤسسة المالية قراراً بتحديد مبلغ القرض.

وتسليم مبلغ القرض العقاري يتخذ عدة صور وأشكال تتمثل في

¹ - انظر: المادة 95 من القانون المدني .

² - انظر: المادة 166 من القانون المدني .

³ - زوبير براحلية، مرجع سابق، ص 49.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وآليات ضمانه

- تسليم مبلغ القرض في شكل أقساط وذلك حسب تطور وتقدم الأشغال إذا تعلق الأمر بعملية بناء مساكن فيتم التسليم في كل مرحلة من الأشغال، بناء على تقديم تقرير من خلال الزيارة الميدانية التقنية الذي يعده الخبير المختص كالمهندس المعماري¹.

- تسليم مبلغ القرض عن طريق الموثق وهذا عن طريق وكيل المقرض يستلم مبلغ القرض ليسلمه للمقترض بعد تأسيس ضمان العقد العقاري.

- قد يسلم مبلغ القرض مباشرة للمرقي العقاري الذي يتكفل بعملية البيع أو البناء حيث يقوم المقرض بوضع مبلغ القرض في حساب مفتوح باسم المقترض بعد ستة أشهر من تاريخ وضع مبلغ القرض.

يحق لمؤسسة القرض فسخ العقد وذلك تقاديا للخسارة التي قد تلحق المقرض من جراء تجميد مبلغ القرض دون إستعماله من طرف المقترض².

الفرع الرابع: الالتزام بعدم المطالبة برد المثل إلا بانتهاء مدة القرض

بعد استلام المقترض لمبلغ القرض يقوم على عاتق المقرض التزام آخر وهو عدم مطالبة المقترض برده وهذا ما نصت عليه المادة 451 من القانون المدني.. " ولا يجوز له أن يطالبه برد نظيره إلا عند انتهاء القرض³، فالهدف من عملية القرض هي تمكين المقترض من الإنقاع بالمبلغ الذي إقترضه عن طريق إستعماله وإستهلاكه طيلة المدة المتفق عليها دون أن يفاجئه المقرض بالمطالبة به أو باسترداده ويحرمه

¹ - الياقوت عرار، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون أعمال كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2008-2009، ص137.

² - الياقوت عرار، مرجع سابق، ص138.

³ - المادة 451 من القانون المدني.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وآليات ضمانه

بالتالي من حقه في الانتفاع، فلا يحق لمؤسسة القرض أن تطالب المقرض برد مبلغ القرض أي أن توقف عملية القرض بإرادتها المنفردة¹

الفرع الخامس: الالتزام بالإعلام

الالتزام بالإعلام من الالتزامات الأساسية في عقد القرض ويقصد به إحاطة المتعاقد ولا سيما المقرض بكافة المعلومات الجوهرية المرتبطة بالعقد، بما يمكنه من تكوين رضا صحيح ويشمل هذا الالتزام مختلف أشكال الاتصال التي قد تتخذ طابعا إعلاميا أو إشهاريا خاصة في مجال المعاملات المصرفية، حيث يكون موجها للتعريف بالعمليات المالية وشروطها ويتخذ الالتزام بالإعلام صورا متعددة بحسب مرحلته وهدفه، فقد يكون في شكل إخبار أو إرشاد أو رقابة كما قد يسبق التعاقد أو يلزمه أو يستمر أثناء تنفيذه².

ويظهر الالتزام بالإخبار والإرشاد³ من خلال التزام مؤسسة القرض بتوجيه المقرض وتبصيره بمزايا العقد ومخاطره، وهذا ما نص عليه القانون مع بيان كافة العناصر المرتبطة به كالفوائد والتكاليف والضمانات وطرق التسديد دون الاكتفاء بمجرد عرض القرض، كما يترتب على المؤسسة واجب رقابي يتمثل في متابعة كيفية

¹ - لطيفة طالي، فريدة الزواوي، القرض العقاري، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود والمسؤولية كلية الحقوق، جامعة بن عكنون-الجزائر، 2004، ص80.

² - حسن الباسط جميعي، حماية المستهلك، الحماية الخاصة لرضا المستهلك في عقود الاستهلاك، القاهرة، دار النهضة العربية، 1996، ص 17-19.

³ - لطيفة طالي، مرجع سابق، ص64.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وآليات ضمانه

استعمال مبلغ القرض والتأكد من توجيهه للغرض المخصص له حماية لمصلحتها وضمانا لعدم تعثر السداد¹، ومن جهة أخرى يميز بين الالتزام بالإعلام السابق على التعاقد الذي يهدف إلى تنوير إرادة المتعاقد وضمان سلامة التراضي والالتزام التعاقد² بالإعلام الذي يرمي إلى حسن تنفيذ العقد ويترتب على هذا التمييز اختلاف في الآثار القانونية والجزاءات المترتبة على الإخلال به.

كما نظم المشرع الجزائري الإعلام بموجب النصوص والأنظمة القانونية وهذا ما نصت عليه المادة 119 مكرر 3/1 من قانون النقد والقرض³ وأكد عليه قانون 04-02 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية⁴، والنظام رقم 13-2013 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية⁵.

حيث حدد شكلها ومضمونها وقرر جزاءات في حالة مخالفتها وذلك من خلال القانون 09-03 المتعلق بحماية المستهلك بهدف حماية المقترض وضمان شفافية المعاملات المصرفية⁶ من خلال إلزام المقرض ببيان العناصر الأساسية للقرض وكافة المستجدات المتعلقة به⁷.

¹ - علي بن بوخميس بولحية، القواعد العامة لحماية المستهلك والمسؤولية المترتبة عنها في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الهدى، 2000، ص 50 وما يليها.

² - حسن الباسط جميعي، مرجع سابق، ص 17-19.

³ - القانون 11-03 المتضمن النقد والقرض (الملغى)، تنص المادة 119 مكرر 3/1 من القانون 11-03 "يجب يستوفي عروض القرض مطلب الشفافية وتشير بوضوح لكل الشروط المتعلقة بها".

⁴ - القانون 04-02 المؤرخ في 23 يونيو 2004 المتضمن القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، 14 الصادرة 2 (ج ر: 14/2004)، المعدل والمتمم.

⁵ - النظام 13-01 المؤرخ في 08 أبريل 2013 المتضمن القواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية، (ج ر: 29/2013).

⁶ - القانون رقم 09-03 المؤرخ في 25 فبراير 2009 يتضمن قانون حماية المستهلك وقمع الغش، (ج ر: 15/2009).

⁷ - Revet Thierry, Prêt à inFeret-inFormation et protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, juris Classeur Civil, fasc2, 1992, p.12

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين وآليات ضمانه

المطلب الثاني: التزامات المقرض

إن التزام المقرض برد أصل مبلغ القرض العقاري التزام جوهري يترتب عليه هذا العقد في ذمته إذ يلتزم بإرجاع المبلغ المقرض وفق الشروط والآجال المتفق عليها ولا يقتصر هذا الالتزام على أصل الدين فحسب، بل يمتد ليشمل ملحقاته كالفوائد وتكاليف القرض وأقساط التأمين فضلا عن سائر المصاريف المرتبطة به ¹ . وعليه ستناول في هذا المطلب التزام المقرض بالوفاء بمبلغ القرض في (الفرع الأول) والالتزام باستخدام مبلغ القرض لتمويل العملية المخصص لها في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الوفاء بمبلغ القرض

تقوم الجهة المقرضة بتحديد مبلغ القرض وتسليمه للمقرض والتزامها بعدم المطالبة به قبل حلول الأجل المتفق عليه، ويقع على المقرض التزام برد مبلغ القرض مضافا إليه الفوائد المطبقة على القرض ².

وعليه سنتطرق في هذا الفرع لرد المثل (أولا) ودفع ثمن القرض (ثانيا)

أولا: رد المثل

يعد التزام المقرض برد مثل ما اقترضه من النقود إلزاما أساسيا في عقد القرض إذ ينقضي هذا العقد بانتهاء الأجل المحدد له، ومع حلول هذا الأجل يلتزم المقرض برد المبلغ المقرض أو ما يعادله بالإضافة إلى رد أصل القرض بدفع الفوائد المستحقة إذا كان القرض كاملا بفائدة، غير أن الأصل يقضي برد القرض بالمثل تطبيقا للقواعد العامة طبقا للمادة 451 من القانون المدني ³ مع مراعاة خصوصية القرض العقاري

¹ - سجي هذال، نحو تنظيم قانوني لعقد القرض العقاري، مرجع سابق، ص 73.

² - عبد القادر مخالدي، فعالية عقد القرض العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 127.

³ - انظر: المادة 451 من القانون المدني.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وآليات ضمانه

لاسيما من حيث إبرامه وتنفيذه وتأثره بالأعراف والمعاملات المصرفية، وهو ما يعكس الطبيعة الخاصة لهذا النوع من القروض¹.

ثانيا: دفع ثمن القرض

في الغالب يشمل مبلغ القرض الذي يتحصل عليه المقترض أصل القرض مضافا إليه مختلف التكاليف والمصاريف المرتبطة به مثل رسوم تحرير العقد وأتعاب الموثق وتكاليف خبرة تقييم محل الرهن،

وكقاعدة عامة يتحمل المقترض هذه المصاريف قياسا على أحكام عقد البيع المادة 456 من القانون المدني² ما لم يتفق خلاف ذلك، غير أن المقترض يعفى من بعض المصاريف المتعلقة بالضمانات خاصة تلك المرتبطة بقيد الرهن وتجديده وشطبه وتكاليف وإجراءات رفع اليد عن الشيء المرهون³.

1- الفوائد :

تعد الفائدة عنصرا أساسيا في القروض حيث تمثل مقابل الانتفاع بمبلغ القرض وتحتسب منذ وضعه تحت تصرف المقترض وتحدد البنوك معدلات الفائدة بحرية ضمن إطار تنظيمي يمكن أن يتدخل فيه بنك الجزائر، أو السلطات المختصة لضبطها أو تخفيضها خاصة في القروض الموجهة للسكن⁴ وقد نصت المادة 20 من النظام الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية⁵، إذ

1 - الياقوت عرعار، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 138.

2 - انظر: المادة 456 من القانون المدني.

3 - عبد القادر مخالدي، مرجع سابق، ص 130.

4 - زويبر براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 69.

5 - المادة 20 من النظام 60-13 المؤرخ في 28 يونيو 1960، المتضمن القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، (ج ر: 1960/58).

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وآليات ضمانه

نص عليها المرسوم التنفيذي المتعلق بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تقترض لتمويل البناء أو شراء السكن¹ ، كما نصت عليها المادة 455 من القانون المدني².

2- مصاريف الإنتاج والتسيير: يلتزم المرقى العقاري بتحمل مصاريف الإنتاج وتسيير الملك العقاري محل البيع وضمان إدارته إذ نصت المادة 5 و 6 من المرسوم

التنفيذي 14-99 المتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية³ على إدارت، حيث يتوجب عليه تسيير وإدارة الملك العقاري لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية وذلك وفقا للنصوص القانونية المنظمة⁴.

ويهدف هذا الالتزام إلى الحفاظ على العقار وضمان استمرارية صيانتها وحسن استغلاله⁵، وقد قسمت هذه التكاليف إلى نوعين تكاليف التسيير العادي والإصلاحات

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 65-328 المؤرخ في 25 أكتوبر 1965 المتضمن بتخفيض نسبة الفائدة والقروض التي تقترض لتمويل البناء أو شراء السكن، (ج ر: 1965/56).

² - أنظر: المادة 455 من نجد أن الوزير المكلف بالمالية هو الذي يتولى تحديد وتنظيم أسعار ومعدلات الفوائد لكن يعتبر ذلك تدخلا إداريا وحتى وظيفيا في البنوك خاصة أن هذه الأخيرة تتمتع بشخصيتها المعنوية المستقلة وكذلك بطابعها التجاري وهذا قد يؤثر على السير الحسن والجيد للبنك في إدارة وتسيير مواردها المالية.

³ - انظر: المواد 5-6 من المرسوم التنفيذي 14-99 المؤرخ في 4 مارس سنة 2014 المتضمن النموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، (ج ر: 2014/14).

⁴ - أشار المشرع الجزائري لهذا النوع من الالتزام في المادة 5 من قانون 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية التي تنص "يتعين على كل مرقى عقاري زيادة على ذلك، إعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة...". كما تنص المادة 6 على أنه "يعد المرقى العقاري نظام الملكية المشتركة، طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم...".

⁵ - نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، عقد البيع على التصاميم، رسالة دكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة-الجزائر، 2014، ص178.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وآليات ضمانه

البسيطة وتكاليف الصيانة الكبرى والترميمات وهو ما قد يؤدي إلى ارتفاع تكلفة إنجاز العقار وبالتالي زيادة سعر بيعه¹.

3-العمولات والمصاريف: هي مجموع التكاليف والمصاريف التي تتقاضاها المؤسسة المصرفية مقابل منح القرض وهي لا تكون منعقدة في أي حال بل تكون دائما قائمة وتشمل عدة عناصر، المصاريف الإدارية وتكاليف دراسة الملف ومصاريف القرض والرهن أقساط التأمين وأتعاب الموثق، إضافة إلى الضرائب والرسوم وغيرها² وتتحدد قيمة هذه العمولات بناءا على مجموعة من العوامل أهمها: نوع المؤسسة المصرفية وطبيعة نشاطها، نوع القرض العقاري وقيمه ومدته، المخاطر المرتبطة بالقرض، إمكانية إعادة تمويل القرض.

ثالثا: عوارض الوفاء

قد تعترض عملية تسديد القرض العقاري عدة عوارض تؤدي إلى توقفها مؤقتا أو نهائيا مثل توقف المقرض عن الدفع أو عجزه عن التسديد أو قيامه بإنهاء القرض بإرادته المنفردة³.

1-قطع عملية القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين

يلتزم المقرض بموجب عقد القرض العقاري بعدم قطع القرض بإرادته المنفردة وفقا لالتزامه بعدم المطالبة برد المبلغ قبل الأجل ومع ذلك يملك المقرض حق إنهاء

¹ - نشيدة بوداود، الآليات القانونية لتحسين الترقية العقارية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم القانون الخاص، العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 1، 2021-2022، ص181.

² - عبد القادر مخالدي، مرجع سابق، ص 136.

³ - عبد القادر مخالدي، مرجع نفسه، ص136.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وآليات ضمانه

القرض، إما عن طريق العدول عنه أو تعجيل الوفاء دون الحاجة إلى موافقة المقرض شريطة احترام شروط العقد.¹

أ- حق التراجع أو العدول

يعد حق العدول من الحقوق التي يقرها المشرع حيث تنص المادة 458 من القانون المدني² على إمكانية رجوع المقرض في التزامه إذا لم يتم الاتفاق على أجل محدد ومع ذلك إذا تم تحديد أجل فلا يجوز للمقرض العدول قبل انقضائه، إلا وفق الشروط المتفق عليها³ ويمارس حق العدول ضمن ضوابط قانونية تهدف إلى حماية استقرار المعاملات خاصة في القروض المصرفية والعقارية، إذ يجب أن يتم بشكل واضح وصريح غالبا عبر وسيلة رسمية كالإخطار الكتابي، كما أن هذا الحق لا يرتب تعويضا للمقرض ويعد من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على إسقاطه أو تقييده.

وقد حدد المشرع مهلة زمنية لممارسة هذا الحق لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ إبلاغ المقرض، وقد حدد حق ممارسة العدول سنة كحد أقصى من تاريخ إبرام عقد القرض⁴، ويهدف هذا التنظيم إلى تحقيق التوازن بين مصلحة المقرض في حماية أمواله ومصلحة المقرض في استقرار العلاقة التعاقدية.

¹ - ابتسام مناع، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 450.

² - انظر: المادة 458 من القانون المدني.

³ - عبد القادر مخالدي، مرجع سابق، ص 137.

⁴ - محمد يوسف، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 377.

ب-التسديد المسبق (الوفاء المعجل)

يتمثل في تنازل المقرض عن الأجل وتسديد القرض مسبقا بشكل كلي أي دفع كامل المبلغ المتبقي مع تعويض المقرض عن الفوائد التي كان سيحصل عليها بما يغطي تكاليف ومنفعة القرض¹ رغم أن تحديد أجل سداد القرض يحقق مصلحة مشتركة لكل من المقرض والمقرض، حيث يضمن للمقرض تقسيط أمواله وتوزيع مداخيله ويتيح للمقرض تنظيم تسديده وفق إمكانياته، إلا أن إمكانية التنازل عن هذا الأجل وتسديد القرض قبل موعده تبقى واردة لسببين: يتمثل السبب الأول في الأجل المقرر أساسا لفائدة المقرض، وبالتالي يمكنه التنازل عنه متى شاء، أما السبب الثاني التسديد المسبق لا يعد تنفيذ صحيحا للالتزام إلا إذا تم رد المبلغ المقرض².

وقد أظهرت الممارسة العملية أن مصلحة المقرض غالبا ما ترتبط بالحصول على الفوائد طيلة مدة القرض ولذلك قد يتضرر من التسديد المبكر ومع ذلك لا يمكنه منع المقرض من الوفاء قبل الأجل، لكنه غالبا ما يطالبه بتعويض مقابل هذا التسديد المبكر ويستند لجوء المقرض إلى الوفاء المسبق إلى عدة أسباب منها:

- الحصول على قرض آخر بشروط أفضل وفوائد أقل.

- بيع العقار الممول بسبب ظروف اقتصادية تحول دون الاستمرار في دفع الأقساط.

- أسباب اجتماعية مثل فقدان العمل أو الانتقال للإقامة في مكان آخر.

- الحصول على مصدر تمويل بديل لتنفيذ مشروعه العقاري³.

1 - عبد القادر مخالدي، مرجع سابق، ص138.

2 - عبد القادر مخالدي، مرجع نفسه، ص139.

3 - عبد القادر مخالدي، مرجع نفسه، ص138.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين وآليات ضمانه

كما يمكن أن يكون الوفاء كلياً أو جزئياً غير أن الوفاء الجزئي لا يتم إلا بموافقة المقرض طبقاً لنص المادة 277 من القانون المدني¹ كما يلتزم المقرض بدفع تعويض للمقرض عن التسديد المبكر تعويضاً عن الخسائر التي قد تلحق به نتيجة حرمانه من الفوائد وتكاليف إعادة توظيف الأموال².

2- العجز أو التوقف عن التسديد:

قد يتعرض المقرض لعجز يمنع من الوفاء بالتزامه وهو ما يشكل خطراً على القرض إذ يؤدي إلى استحالة التنفيذ وبالتالي انقضاء الالتزام إذا ثبت ذلك³ وقد عالج التشريع المقارن خاصة التشريع الفرنسي هذه الحالات من خلال قوانين خاصة مثل قانون 1989⁴ التي أنشأت لجناً لدراسة مديونية الأفراد تتولى الوساطة بين المقرضين والمؤسسات المالية، بهدف التوصل إلى حلول ودية أو تسويات قضائية⁵، وفي غياب نصوص خاصة يتم الرجوع إلى القواعد العامة حيث تميز المؤسسات بين المقرض المدني والتجاري وفي هذه الحالة تتوفر الخيارات التالية:

أ- التسوية بالتراضي

عند توقف المقرض عن الدفع يكون أمام المقرض احتمالان:

- إما إسقاط الأجل وفسخ العقد مع تنفيذ الضمانات كبيع العقار في المزاد العلني

¹ - انظر المادة 277 من القانون المدني.

² - عبد القادر مخالدي، مرجع سابق، ص 139.

³ - ابتسام مناع، مرجع سابق، ص 451.

⁴ - قانونا نيارتز les lois Neiertz المؤرخان في 23 جوان و 31 ديسمير 1989 اللذان يحددان عمل لجنة دراسة وفحص الاستدانة لدى الأفراد التي تلعب دور وسيط بين المقرضين ومؤسسات القرض بهدف التوصل لحل النزاع بالتراضي ولتسوية قضائية.

⁵ - ابتسام مناع، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 451.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وآليات ضمانه

لإستيفاء الدين والتعويض¹ أو اللجوء إلى حل ودي كأعادة جدولة الأقساط أو تأجيلها وهو الحل المفضل عمليا، ذلك طبقا لنص المادة 119 من القانون المدني².

ب- المهلة القضائية: وفقا للقواعد العامة يمكن للمقترض المتعثر الاستفادة من مهلة قضائية يمنحها القاضي حسب ظروفه، طبقا لنص المادتين 119 و281 من القانون المدني³ حيث يمكن تأجيل التنفيذ لمدة لا تتجاوز سنة مع بقاء الالتزام قائما. ويستنتج من ذلك أن:

- استحقاق الدين لا يمنع من تأجيل تنفيذه مراعاة لظروف المدين.
- للقاضي سلطة تقديرية في منح المهلة بشرط أن يثبت أن المقترض يمر بصعوبات حقيقية وأنه حسن النية.

وعليه فإن حالات العجز عن التسديد الناتجة عن ظروف مالية صعبة تخضع غالبا لمعالجة خاصة من طرف مؤسسات القرض التي تأخذ بعين الاعتبار القدرة المالية للمقترض وكذلك الطابع الاجتماعي للقرض العقاري.

ج- التسوية القضائية: تعد التسوية القضائية وسيلة تلجأ إليها المؤسسات المقرضة لتقادي ببطء الإجراءات الودية وتحصيل الديون⁴، وتهدف هذه العملية إلى استرجاع مبلغ القرض والفوائد والمصاريف من خلال رفع دعوى قضائية للمطالبة بتوقيع الحجز التنفيذي على العقار المرهون وبيعه بالمزاد العلني لإستيفاء الحقوق.

¹ - ابتسام مناع، مرجع نفسه، ص452.

² - انظر: المادة 119 من القانون المدني.

³ - انظر: المادتين: 119، 281 من القانون المدني.

⁴ - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 405.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين وآليات ضمانه

نظرا للطبيعة القانونية لعقد القرض العقاري فإن المحاكم العادية ذات الاختصاص المدني والتجاري هي المختصة بالفصل في هذه المنازعات بموجب المادة 32 من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية¹ كما يختص قاضي الاستعجال رئيس المحكمة بالنظر في بعض إشكالات التنفيذ المتعلقة بالحجز على أموال المقرض بموجب المواد (663، 675، 772، 773)² من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية مثل طلبات وقف التنفيذ أو استمراره.

أما بالنسبة للاختصاص الإقليمي فالقاعدة العامة هي اختصاص المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه ومع ذلك تنص أغلب اتفاقات القرض على اختصاص المحكمة التي يقع في دائرتها المقر الرئيسي لمؤسسة القرض، أو الوكالة التي تم فيها توقيع العقد، أما فيما يخص إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار فإن الاختصاص الإقليمي يؤول للمحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها³، وتبدأ العملية برفع دعوى قضائية لاستصدار حكم يسمح بالبدء في إجراءات الحجز على العقار محل الضمان وهي خطوة ضرورية لتمكين المقرض من استيفاء دينه من ثمن العقار بعد بيعه⁴.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين وآليات ضمانه

الفرع الثاني: الالتزام باستخدام مبلغ القرض لتمويل العملية المخصص لها

¹ - انظر: المادة 32 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، (ج ر: 2008/21).

² - انظر: المواد (663، 675، 772، 773) من القانون المدني.

³ - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 406.

⁴ - محمد يوسف، مرجع نفسه، ص 407.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وآليات ضمانه

يلتزم المقرض باستخدام مبلغ القرض حصرا لتمويل العملية العقارية المتفق عليها في عقد القرض سواء كانت بناء أو ترميما أو توسيع مسكن أو اقتناء سكن أو أرض لإقامة مشروع سكنيا ولإنجاز المشروع لا بد من:

-إحترام بنود عقد القرض: يجب على المقرض التقيد التام بما تم التصريح به في وثيقة القرض حيث يعتبر هذا الالتزام ضمانا لسلامة القرض العقاري.

-الاعتبار الشخصي: يعد الاعتبار الشخصي عنصر جوهريا في عقد القرض لذا يلتزم المقرض باستخدام القرض بنفسه ولا ينتقل هذا الحق إلى الورثة.

- تقديم الوثائق والمستندات الثبوتية: يلتزم المقرض بتقديم الوثائق التي تحدد نوع العملية العقارية المراد تمويلها مثل:

- للأفراد نسخة من عقد البيع أو الوعد بالبيع المحرر لدى موثق وفي حالة البناء يلتزم بتقديم عقد ملكية قطعة الأرض ورخصة البناء.

- للمركبي العقاري تقديم عقد ملكية الأرض (مسجل ومشهر) ودراسة شاملة للجانب النقدي والمالي للمشروع.

-الخضوع لرقابة جهة التمويل: يلتزم المقرض بالسماح للبنك بمراقبة مراحل تقدم الإنجاز من خلال زيارات للموقع والوقوف على جودة ومواصفات الإنجاز، خاصة وأن صرف الدفعات يتم غالبا بناءً على تقارير مهندسين معماريين تؤكد تقدم الأشغال¹.

وبناء على ما سبق فإن نجاح عملية القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين يظل رهينا بمدى تقيد كل طرف بالتزاماته خلال مختلف مراحل تكوين العقد وتنفيذه بما

¹ - محمد يوسف، مرجع، سابق، ص345.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين وآليات ضمانه

يضمن استقرار المراكز القانونية للأطراف المتعاقدة ويحقق الحماية اللازمة لعملية التمويل.

المبحث الثاني: آليات ضمان القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين

إن تمويل مشاريع الترقية العقارية عن طريق القروض العقارية من الآليات الأساسية لدعم قطاع السكن غير أنه ينطوي على مخاطر مالية وقانونية خاصة بالنظر إلى طول مدة التمويل وضخامة الاستثمارات المرتبطة به، إذ قد يتعرض المرقى العقاري إلى صعوبات تحول دون الوفاء بالتزاماته نتيجة عوامل متعددة كفشل المشروع أو ضعف التسويق أو التقلبات الاقتصادية، مما يهدد حقوق الجهات المقرضة، وأمام هذه الوضعية تدخل المشرع لإقرار منظومة قانونية من الضمانات تهدف إلى تقليص المخاطر وتعزيز الثقة في المعاملات العقارية. وعليه سيتم التطرق في هذا المبحث إلى الضمانات الشخصية والعينية لعقد القرض العقاري في (المطلب الأول) ثم إلى الهيئات الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للمرقين العقاريين في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الضمانات الشخصية والعينية لضمان عقد القرض العقاري الموجه

للمرقين العقاريين

إن مسألة الضمانات المقررة لعقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين من أبرز المسائل القانونية التي تكتسي أهمية بالغة بالنظر إلى ما ينطوي عليه هذا النوع من القروض من مخاطر مالية وقانونية، لاسيما ارتباطه بمشاريع استثمارية طويلة الأجل تتطلب رؤوس أموال ضخمة واستقراراً إئتمانياً، ومن ثم لم يعد منح الائتمان قائماً على عنصر الثقة وحده، بل أضحي مشروطاً بتوفير ضمانات كافية تكفل حماية حقوق الدائن وتؤمن له إسترداد أمواله عند إخلال المدين بالتزاماته.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وآليات ضمانه

وعليه سنتناول من خلال هذا المطلب للضمانات الشخصية في (الفرع الأول) وللضمانات العينية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الضمانات الشخصية

تقوم هذه الضمانات على تعدد المسؤولين على تنفيذ الالتزام فيتحقق ضمان الدائن فيها من ضم ذمة أخرى ذمة شخص إلى ذمة المدين للوفاء بالدين بحيث لو أعسر المدين تكون الذمة الأخرى مسؤولة عن الوفاء بنفس الدين لذلك تتزايد فرص حصول الدائن على حقه¹.

وبناء عليه سنتناول (أولا) تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية و(ثانيا) لتأمين الائتمان.

أولا: تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

يعتبر هيئة من الهيئات الأولى التي أنشأها المشرع الجزائري لمواكبة السياسة الجديدة للسلطات العمومية في مجال تطوير أنشطة الترقية العقارية² وقد تم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية³ إذ تم التطرق له من خلال المادة 11 من المرسوم التشريعي 01/93 المتضمن

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر، التأمينات الشخصية والعينية، منشورات الحلبي الحقوقية، ص9.

² - نشيدة بوداود، الآليات القانونية لتحسين الترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص100.

³ - المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 03-11-1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، (ج ر: 1997/73) وتنص المادة 2/3 منه على "...وبهذه الصفة يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق أن يكتتب لدى هذا الأخير تأمين على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع"

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين وآليات ضمانه

قانون المالية¹ والمرسوم 93-03 المتضمن نشاط الترقية العقارية (الملغى)² وأكد عليه المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري³ إذ أولى له أهمية من خلال تخصيص له فصل كامل من القانون 04/11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁴.

1- تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

يعرف على أنه مؤسسة عمومية تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ولا يسعى لتحقيق الربح له طابع تعاوني يديره مجلس الترقية ويسيره مدير عام وجمعية عامة ولجنة ضمان يتكون مجلس إدارة من 7 إلى 9 أعضاء ينتخبون مدة العضوية 3 سنوات ضمن المنخرطين في الجمعية العامة فيه، يتولى مجلس الإدارة تحديد برنامج نشاط الصندوق من المصادقة على النظام الداخلي وعلى الميزانية التقديرية وكل المعاملات والالتزامات المتعلقة بالصندوق وأهم عمل يقوم به هو تحديد الشروط والكيفيات العامة للاكتتاب الضمان⁵، يضم الصندوق

¹ - المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 19-01-1993 يتضمن قانون المالية ج ر: 04/1993 (الملغى)، تنص المادة 11 منه " يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في إطار عمليات البيع بناء على التصاميم أن يعطي التزامه بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المنصوص عليها في التشريع المعمول به "

² - المرسوم التشريعي 93/03 المؤرخ في 01-03-1993، المتضمن نشاط الترقية العقارية، (ج ر: 14/1993). (الملغى).

³ - المرسوم التنفيذي 12/85 المؤرخ في 20 فيفري 2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، (ج ر: 11/2012).

⁴ - انظر: المادة 55 من قانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁵ - مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 2014-2015، ص 135.

2- مرجع مفسه، ص 136.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين وآليات ضمانه

جميع الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يمارسون نشاطا في الترقية العقارية ويصبح المرقى العقاري عضوا فعليا بمجرد توقيعه على النظام الداخلي وتسديد حقوق الانضمام والاشتراكات¹.

2-مهامه

ألزم المشرع الجزائري على ضرورة أن يكتتب جميع المرقين العقاريين الذين تحصلوا على الاعتماد والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في إطار ممارسة نشاطات الترقية العقارية، وأكد على ذلك من خلال المرسوم التشريعي 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري² على أن يقوم بالاكنتاب في جميع التأمينات والضمانات القانونية المطلوبة، يتمثل دوره الأساسي في حماية المكتتبين وضمان إتمام المشاريع العقارية³، كما تبرز أهم مهامه فيما يلي:

-ضمان التسديدات المالية: يعمل الصندوق على ضمان المبالغ التي يدفعها المكتتبين للمرقين العقاريين سواء كانوا خواص أو عموميين كتسبيقات مالية في إطار "البيع بناءً على التصاميم".

-الحلول محل المكتتبين: في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري يحق للصندوق الحلول محل المكتتبين لمتابعة المشروع.

² - المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن تحديد دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

³ - انظر: المادة 56 من قانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين وآليات ضمانه

يعتبر الصندوق أداة لحماية المشتريين من التلاعبات والإشكالات التي قد يوجهونها مع المرقين الخواص حيث يتدخل للحلول محل المكتتبين في حالة سحب الاعتماد من المرقى أو إفلاسه لضمان استكمال المشروع¹.

-ضمان إتمام الأشغال: يلتزم الصندوق بضمان إنهاء عمليات إنجاز المشاريع السكنية وفي حالة إخلال المرقى العقاري بالتزاماته يتولى الصندوق إستئناف الأشغال لضمان تسليم الوحدات السكنية².

-التعاقد مع مرقين عقاريين جدد: يملك الصندوق صلاحية استئناف أشغال الإنجاز من خلال التعاقد مع مرقى عقارى آخر لإتمام المشروع على حساب المرقى المخل بالتزاماته وذلك في حدود المبالغ المدفوعة.

-التدخل في حالات الإفلاس: يتدخل الصندوق للحلول محل المرقين في إتمام السكنات في حالات محددة مثل الإفلاس أو التصفية القضائية³ أو سحب الاعتماد الممنوح للمرقى العقاري.

-الرقابة والإشراف: يسهر الصندوق على وضع الضمانات الضرورية والتأمينات التي يلتزم بها المرقين العقاريين عند الاكتتاب وضمان تغطية الالتزامات المهنية والتقنية للمرقى.

-حماية حقوق المشتري: الهدف الأساسي من هذه الهيئة هو حماية المشتريين من التلاعبات أو الإشكالات التي قد يوجهونها مع المرقين العقاريين حيث يحل الصندوق محل المشتري فيما يخص ديونه تجاه المرقى العقاري في حدود مصاريفه الحقيقية⁴.

1 - انظر: المادة 57 من قانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

2 - مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 136.

3 - انظر: المادة 58 من قانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

4 - مهدي شعوة، مرجع سابق، ص 137.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين وآليات ضمانه

وبناء على ماسبق يعتبر الصندوق أداة هامة لمسايرة السياسة الجديدة للسلطات العمومية في مجال تطوير أنشطة الترقية العقارية وفتح المجال للمرقين الخواص مع ضمان حماية المكتتبين.

ثانيا: تأمين الإئتمان

عرفت المادة 619 من القانون المدني¹ التأمين بأنه "عقد قانوني يلتزم بموجبه المؤمن بأن يدفع للمؤمن له أو للمستفيد مبلغا من المال أو تعويضا ماليا عند وقوع الحادث المؤمن منه أو تحقق الخطر المذكور في العقد، ويكون هذا الالتزام مقابل أقساط مالية أو دفعات يؤديها المؤمن له لشركة التأمين".

1-تعريف تأمين الكفالة

عقد تأمين الكفالة يهدف إلى ضمان وفاء المدين بالالتزاماته تجاه الدائن، بحيث تتعهد شركة التأمين بصفتها كفيلا بتعويض الدائن في حال إخلال المدين بالالتزامه كعدم السداد تأمين الكفالة، وقد كرس المشرع هذا المفهوم في المادة² 59 مكرر من الأمر 95-07 المعدل للأمر³ 06-04 المتعلق بالتأمينات حيث عرفه بأنه "عقد يضمن بمقتضاه المؤمن للمؤسسة المالية استيفاء مستحققاتها المرتبطة بعملية مالية أو تجارية عند عجز المدين عن الوفاء".

2-تأمين القرض

هو عقد تتولى بموجبه شركة التأمين تغطية خطر عدم سداد القرض لفائدة المقرض

¹ - انظر: المادة 619 من القانون المدني.

² - الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتضمن التأمينات، (ج ر: 13/1995)، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتعلق بالتأمينات، (ج ر: 05/2006).

³ - المادة 59 مكرر من أمر 95-07 المتضمن قانون التأمينات.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرنين العقاريين وآليات ضمانه

بحيث يكون موضوعه هو عدم الوفاء والمستفيد منه هو المؤسسة المقرضة التي تستوفي حقها عند إعسار المدين منها:

أ- **التأمين على حياة المقترض:** يتم هذا العقد بين المقترض وهو المربي العقاري بصفته (المؤمن له) وشركة التأمين حيث يبرم المربي العقاري عقد تأمين لتغطية خطر الوفاة ويكون لصالح الهيئة المانحة للقرض العقاري¹ ويهدف هذا النوع إلى ضمان حصول البنك على مستحققاته المالية في حال الوفاة وفقا للشروط التي يحددها القانون.

ب- **التأمين على العقار المرهون:** تشترط البنوك والمؤسسات المالية تأمين العقار نفسه ضد مخاطر الحريق والأخطار اللاحقة بغرض تأمين أموال البنك وضمان استردادها في حال تعرض العقار المرهون لأي ضرر مادي، يعتبر هذا النوع ضمانا شخصيا تقدمه المؤسسة المعنية، وهي شركة ضمان القرض العقاري (SGCI) تلتزم هذه الشركة بتسديد دين المقترض للبنك في حالات محددة تؤدي إلى توقفه عن السداد مثل البطالة، فقدان العمل، أو إفلاس شركته²

الفرع الثاني: الضمانات العينية

تعرف على أنها " تخصيص مال أو أكثر من أموال المدين لضمان دين الدائن وذلك بتقرير حق عيني على هذا المال " ³.

وعليه سنتناول الرهن الرسمي (أولا) وحق الامتياز و(ثانيا).

1- سعدية مكدا، التمويل البنكي للقطاع السكن في الجزائر، مرجع سابق: ص . 129¹

2- فريال لعوفي، دور القرض العقاري في تفعيل نشاط الترقية العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في القانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع قانون خاص، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2020-2021، ص45.

3- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ط السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية -الجزائر، 2010، ص76.

أولاً: الرهن الرسمي

الرهن الرسمي من أهم الضمانات العينية التي تعتمد عليها البنوك كوسيلة لتأمين حقوقها خاصة في حالة إعسار المدين المقرض أو وفاته قبل سداد الدين لذلك.

1-تعريفه والآثار المترتبة عليه

ينشأ الرهن الرسمي باتفاق بين الدائن والمدين يتم بموجبه تخصيص عقار لضمان الوفاء بدين المدين وذلك بإنشاء حق عيني تبقي عليه بموجب عقد رسمي ويمنح هذا الحق للدائن سلطة التتبع والتقدم، فيتقدم على باقي الدائنين باعتباره دائناً مرتبها عادياً ، كما يحق له تتبع العقار في أي يد انتقل إليها إذا خرج من ملك المدين والتنفيذ عليه عن طريق بيعه بالمزاد العلني لاستيفاء حقه من ثمن البيع، ويعاد ما تبقى من الثمن إلى الحائز إن وجد فائض، أما إذا لم يكف الثمن لسداد كامل الدين فيجوز للدائن الرجوع على المدين بما تبقى من دينه¹.

1-1تعريف عقد الرهن الرسمي:

عرفت المادة 882 من القانون المدني² عقد الرهن الرسمي على أنه "عقد عيني تبقي يخصص بموجبه المدين (كفيل عيني) عقاراً مملوكاً له لضمان الوفاء بدين معين بحيث يمنح للدائن (البنك) حقاً عينياً على هذا العقار دون أن تنتقل حيازته إليه".

يشترط لصحة الرهن الرسمي توافر مجموعة من الشروط تنقسم إلى شروط شكلية تتمثل في ضرورة إبرام عقد الرهن في شكل رسمي، وشهره لدى المحافظة العقارية المختصة وقيد في السجل العقاري وشروط موضوعية تتعلق بالمال المرهون

¹-محمد حسين الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986، ص111.

² - انظر: المادة 882 من القانون المدني.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين وآليات ضمانه

وبشخص الراهن ومدى أهليته وملكيته للعقار¹ إذ يتميز الرهن الرسمي بعدة خصائص أهمها: انه حق عيني تبعي²، غير قابل للتجزئة³، يرد على العقارات دون المنقولات.

1-2- آثار عقد الرهن الرسمي: يترتب على الرهن الرسمي آثار تمتد إلى أطراف

العلاقة الائتمانية الراهن والدائن وكذلك إلى الغير.

1-آثار الرهن بالنسبة للمتعاقدین

الرهن الرسمي من العقود الملزمة لجانب واحد وهو المدين الراهن الذي يبقى محتفظا بملكية العقار رغم رهنه مع تحمله لعدة التزامات في، حين يكتسب الدائن حقا عينيا تبعا⁴

أ-آثار الرهن بالنسبة للمدين الراهن:

يتمتع الراهن بحقوق الملكية من استعمال واستغلال وتصرف سواء كان التصرف ماديا أو قانونيا بشرط عدم الإضرار بالعقار المرهون أو إنقاص قيمته.

2-التزامات الراهن:

-الالتزام بالمحافظة على سلامة العقار وعدم القيام بأي تصرف من شأنه الإضرار بقيمة الضمان.

¹ - مريم خليفي، الوجيز في الأحكام العامة للتأمينات العينية في القانون المدني الجزائري، محاضرات موجهة للطلبة السنة الثالثة، ليسانس حقوق خاص، تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة طاهري محمد -بشار 2021، -2022، ص10 ومايليها .

² -شوقي بناس، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية، دار هومة للطباعة والنشر، 2009، ص68.

³ - زاهية حورية سي يوسف، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري (دراسة مقارنة)، دار هومة الجزائر، 2015، ص18.

⁴ - سعيدة لبصير، مهدي شعوة، مرجع سابق، ص332.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وآليات ضمانه

-ضمان عدم هلاك العقار أو تلفه إذا كان الهلاك بفعل الراهن جاز للدائن إما إسقاط الأجل والمطالبة بالدين فوراً أو طلب ضمان إضافي¹.

-إذا كان الهلاك بسبب أجنبي جاز للدائن رفض بقاء الدين دون ضمان وعلى الراهن إما تقديم ضمان كاف أو الوفاء بالدين قبل حلول أجله.

-الالتزام بتحمل مصاريف العقد ما لم يتفق على خلاف ذلك².

ب-آثار الرهن بالنسبة للدائن (البنك) يثبت للدائن حق عيني على العقار المرهون فقط دون غيره فلا يجوز له التنفيذ إلا على هذا العقار، كما يحق له قبل حلول الأجل مراقبة العقار واتخاذ الإجراءات اللازمة عند المساس به وبعد حلول الأجل وعدم الوفاء يحق له التنفيذ على العقار وفق الإجراءات القانونية³.

ج-آثار الرهن بالنسبة للغير لا يينتج الرهن الرسمي آثاره في مواجهة الغير إلا من تاريخ تسجيله في السجل العقاري ولا يسري على من اكتسب حقاً عينياً على العقار قبل هذا

التسجيل⁴، ويقصد بالغير كل من يمكن أن يتضرر من وجود الرهن ويتمتع الدائن تجاه غير بحقين أساسيين:

¹ - انظر: المادة 899 من القانون المدني.

² - صفاء بن موسى، ضمانات القروض العقارية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2022-2023، ص25.

³ - سعيدة لبصير، مهدي شعوة، مرجع سابق، ص333.

⁴ - علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان الأردن، الطبعة الرابعة، 2005، ص276.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين وآليات ضمانه

- **حق التبّع:** وهو حق الدائن في تتبّع العقار المرهون في أي يد انتقل إليها والتنفيذ عليه لاستيفاء دينه ما لم يقدّم الحائز بالوفاء بالدين أو تطهير العقار أو التخلي عنه¹.

- **حق التقدّم:** وهو أولوية الدائن المرتهن في استيفاء حقه قبل غيره من الدائنين وفق ترتيب القيد في السجل العقاري ومع ذلك توجد بعض الامتيازات القانونية كامتياز الخزينة العمومية وحقوق العمال التي تتقدم عليه لمدة معينة وفقا للقانون².

2- تقييم فعالية الرهن الرسمي كضمانة للقرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين

رغم أهمية الرهن الرسمي كضمانة إلا أن فعاليته قد تتأثر بعدة صعوبات من أبرزها:

- المنازعات المتعلقة بملكية العقار واختلاف سنداتها.

- الإجراءات الشكلية وطول مدة الشهر العقاري.

- الإشكالات المرتبطة بالعقار المشاع وتأثير القسمة على الضمان.

- رفض بعض البنوك لبعض السندات العقارية مثل عقود التخصيص.

- صعوبة وطول إجراءات التنفيذ والحجز خاصة عند رفض الحائز التخلي عن العقار³.

وبالتالي رغم بعض العيوب الإجرائية يظل الرهن الرسمي أهم وأقوى الضمانات القانونية المعتمدة في القروض العقارية إذ يحقق توازنا بين مصلحة البنك في استرداد أمواله ومصلحة المدين في الاحتفاظ بحياته عقاره.

¹ - سعيدة لبصير، مهدي شعوة، ضمانات القروض الممولة لنشاطات الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 234.

² - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 468.

³ - محمد يوسف، مرجع نفسه، ص 469.

ثانيا: حق الامتياز

يعتبر حق الامتياز أحد أهم الضمانات القانونية التي تحيط الدين بحماية خاصة وشاملة إذ ينشأ بقوة القانون دون أن يكون للمقترض دور في تأسيسه ومع ذلك يرتب آثارا تمس ذمته المالية أو جزءا من أموال.

1-تعريف حق الامتياز

عرفت المادة 982 من القانون المدني حق الامتياز بأنه "أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني.¹ " وبناءا عليه فإن حق الامتياز يمنح الدائن أولوية في استيفاء حقه على مجموع أموال المدين أو بعضها تبعا لطبيعة الدين، يتم ترتيب الدائنين أصحاب حقوق الامتياز وفقا لصفة ديونه حيث يتولى القانون تحديد درجات هذا الامتياز، أما بالنسبة للدائنين أصحاب الرهون فيرتبون بحسب تاريخ قيد الرهن إذا كان واردا على عقار أو بحسب تاريخ ثبوت التاريخ إذا كان واردا على منقول².

كما تخضع الامتيازات العقارية لأحكام الرهن الرسمي وفقا لما نصت عليه المواد 986 و988 من القانون المدني من³ بينما تحدد مراتب الامتياز بموجب المواد من 990 إلى 1000 من نفس القانون⁴ ويثور التساؤل حول مرتبة امتياز البنوك في مجال القروض العقاري وقد أحالت المادة 983 /1 من القانون المدني⁵ إلى النصوص الخاصة لتحديد مرتبة الامتياز وبالرجوع إلى المادة 57 من قانون 23-09 المتضمن النقد والمصرفي

1 - المادة 982 من القانون المدني.

2 - عبد القادر مخالدي، مرجع سابق، ص 84-85.

3 - انظر: المواد 988، 986 من القانون المدني.

4 - انظر: المواد من 990 إلى 1000 من القانون المدني.

5 - انظر: المادة 983/1 من القانون المدني.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين وآليات ضمانه

يتبين أن المشرع أقر امتيازاً لفائدة البنوك والمؤسسات المالية على مختلف القروض، بما فيها القروض العقارية حيث نصت المادة 57 من قانون 23-09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي¹ على أن هذه المؤسسات تستفيد من امتياز يشمل جميع أموال المدين وديونه وأرصدة حساباته، وذلك لضمان استيفاء أصل الدين والفوائد والمصاريف وكذا كل الالتزامات الأخرى كالكفالات والضمانات ويأتي هذا الامتياز مباشرة بعد إمتياز الأجور والخزينة العمومية وهيئات الضمان الاجتماعي. كما يمارس هذا الامتياز ابتداءً من تاريخ تبليغ الحجز إلى الغير المدين أو الحائز للأموال وذلك برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ويعتد بتاريخ إرسال هذا التبليغ وفق الأشكال القانونية المعتمدة.

وبناءً عليه يعتبر حق الامتياز حقاً عينياً عقارياً ينشأ نتيجة منح الدولة لقطع أرضية مخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية أو عقارية ومن الناحية القانونية يصنف كحق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية وتطبق عليه القواعد العامة المقررة لحق الانتفاع، كما يتميز بكونه محدد المدة وقابلًا للتحويل إلى تنازل وفقاً للشروط والإجراءات التي يحددها القانون².

2- آثار حق الامتياز : لحق الامتياز جملة من آثار تتمثل في

أ- **القابلية للرهن الرسمي:** يخول حق الامتياز للمستفيد إمكانية إنشاء رهن رسمي لفائدة هيئات القرض ويشمل هذا الرهن الحق العيني الناتج عن الامتياز إضافة إلى البنايات المزمع إنجازها على الأرض وذلك حصراً لضمان القروض المخصصة لتمويل المشروع³.

¹ - انظر: المادة 57 من القانون 23-09 المتضمن قانون النقدي والمصرفي.

² - عبد القادر محالدي، مرجع سابق، ص 85.

³ - صفاء بن موسى، ضمان القروض العقارية، مرجع سابق، ص 68-69.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين وآليات ضمانه

ب- ملكية البنايات: تعود ملكية المنشآت والبنايات المقامة فوق الأرض محل الامتياز إلى صاحب هذا الحق مما يعزز من قيمة الضمانات المقدمة للمؤسسات المالية.

ج- إمكانية البيع بالمزاد العلني: عند تعثر المرقى يجوز الحجز على حق الامتياز وبيعه عن طريق المزاد العلني في حدود المدة المتبقية منه شريطة أن تتوفر في الراسي عليه المزاد نفس شروط الاستفادة الأصلية من الامتياز¹.

د- التحول إلى تعويض عند الفسخ: في حالة إخلال المستفيد بالتزاماته وفسخ عقد الامتياز تتحول الحقوق المرتبطة به بما في ذلك الرهون إلى الحق في التعويض ويدفع هذا التعويض من طرف الدولة ويعكس القيمة المضافة التي أحدثها المرقى على الأرض من (مواد وأشغال) بعد اقتطاع نسبة معينة.

ملاحظة: يثار إشكال عملي في حالة عدم الشروع في إنجاز المشروع إذ أن فسخ عقد الامتياز قبل بدء الأشغال قد يؤدي إلى انقضاء الحق دون وجود منشآت مما يضعف أو يندمج معه الضمان المقدم لهيئات القرض².

وبذلك يشكل حق الامتياز وسيلة فعالة لتعزيز حماية الدائن خاصة في المجال المصرفي والعقاري من خلال منحه أولوية قانونية في استيفاء حقوقه.

المطلب الثاني: الهيئات الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للمرقين العقاريين

شهد قطاع الترقية العقارية في الجزائر تحولات جوهرية منذ صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري³ حيث سعى المشرع من خلاله إلى إعادة تنظيم مصادر تمويل هذا القطاع بما يحقق التوازن بين العرض والطلب في مجال

¹-صفاء بن موسى، ضمان القروض العقارية، مرجع نفسه ص68-69.

²-صفاء بن موسى، مرجع نفسه، ص76

³ - المرسوم التشريعي 93-03 المتضمن النشاط العقاري (الملغى).

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وآليات ضمانه

السكن، دون إقبال كاهل الميزانية العامة للدولة وقد تجسد ذلك من خلال فتح المجال أمام الخواص وتشجيع الاستثمار العقاري مع إشراك البنوك والمؤسسات المالية في عمليات التمويل وفق إطار قانوني منظم، غير أن تدخل هذه المؤسسات لم يكن مطلقا بل قيد بجملة من الضوابط لاسيما ما نصت عليه المادة 36 من القانون 04=11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، وفي هذا السياق برزت هيئات متخصصة تساهم في دعم وضمان القروض العقارية .

وعليه سنتناول في هذا المطلب لشركة إعادة التمويل الرهني في (الفرع الأول) وشركة ضمان القروض العقارية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شركة إعادة التمويل الرهني

إن عملية إعادة التمويل الرهني من أبرز الآليات الحديثة التي إعتمدت عليها الجزائر لتجاوز عقبات التمويل طويل الأجل من خلال تأسيس شركة مالية متخصصة في إعادة تمويل القروض العقارية عام 1997.

وعليه سنتناول تعريف شركة إعادة التمويل الرهني (أولا) ولمهامها (ثانيا).

أولا: تعريف شركة إعادة التمويل الرهني (SNRH)

شركة إعادة التمويل الرهني شركة ذات أسهم تأسست بتاريخ 27-11-1997 وتخضع لأحكام القانون التجاري وقانون النقد والقرض وقد تم اعتمادها كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر بموجب المقرر رقم 98-01 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية¹ والذي نص في مادته الأولى على أنه عملا بأحكام المادتين² 115 و 137 من القانون

¹ -المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 06 أفريل 1998 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، (ج ر : 1998).

² - انظر المادتين 115 و 137 من قانون 10/90 المؤرخ في 14 أفريل 1990 المتضمن النقد والقرض، (ج ر : 1990/15).

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وآليات ضمانه

10/90 المتضمن النقد والقرض يتم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني بصفقتها مؤسسة مالية¹ وقد قدر رأسمالها الإجمالي سنة 2003 بـ 4.165.000.000 دج وهو رأس مال محرر ومكتتب بالكامل يتكون من 833 سهما بقيمة 5.000.000 دج للسهم الواحد.

ثانيا: مهام شركة إعادة التمويل الرهني وتتمثل مهام الشركة الأساسية فيما يلي:

- إعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك مقابل ضمانات كافية.
 - إلزام البنوك المعتمدة بتقديم قوائم إسمية للديون المعاد تمويلها.
 - الاعتماد على صندوق عقاري كضمان لعمليات إعادة التمويل².
 - كما يلتزم البنك المستفيد بضمان تسديد أصل القرض وفوائده بانتظام حتى في حالة توقف المقترض عن الدفع، وقد يتم تحويل ملكية الديون العقارية إلى الشركة بموجب عقد بيع مع بقاء البنك مسؤولا عن حسن تسيير القروض وتحدد مدة هذه العمليات عادة بـ 25 سنة³.
- وبناء عليه فإن شركة إعادة التمويل الرهني شركة تجارية تسعى لتحقيق الربح وتخضع في نشاطها لأحكام القانون التجاري وقانون النقد والقرض.

الفرع الثاني: شركة ضمان القروض العقارية (SGCI)

على غرار العديد من التشريعات المقارنة لجأ المشرع الجزائري إلى إنشاء هيئة متخصصة تتولى ضمان هذه القروض وهي شركة ضمان القرض العقاري وتختلف هذه الشركة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، إذ تختص الأولى

¹ - إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التسريع الجزائري، ص 142.

² - نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد بيع العقار في طور الانجاز، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 33.

³ - أمينة عبدلي، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، جامعة الجليلي بونعامة بخميس مليانة الجزائر، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 2، 2020، ص 96.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وآليات ضمانه

بتأمين البنوك والمؤسسات المالية ضد مخاطر عجز الأفراد عن تسديد القروض في حين يهدف الثاني إلى حماية الأفراد من مخاطر عجز المقرين العقاريين.

وعليه سنتناول تعريف شركة ضمان القروض العقارية (أولا) ومهامها (ثانيا).

أولا: تعريف شركة ضمان القروض العقارية

تم إنشاء شركة ضمان القروض العقارية بتاريخ 05 أكتوبر 1999 وتم اعتمادها من طرف وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 18 ماي 1999¹ وهي مؤسسة عمومية اقتصادية تأخذ شكل شركة ذات أسهم كما تعد شركة تأمين بحكم نشاطها²، ويتكون رأسمالها من مساهمات عدد من البنوك والمؤسسات المالية.

ثانيا: مهامها تتمثل فيما يلي:

- تأمين القروض الممنوحة من طرف الهيئات القرض مكتتبه لديها من أجل تمويل عمليات منصبة على العقار عن طريق إتفاق مبرم مع شركة التأمين.
- منح ضمانات للقروض الممنوحة للخواص والمتعاملين في الترقية العقارية من خطر عدم التسديد عند انتهاء الآجال المتفق عليها.
- مراقبة سير المؤسسات المقرضة وشمولية ومتابعة عملية القرض.

¹ - بموجب القرار المؤرخ في 18 ماي 1999 يتضمن اعتماد شركة القرض العقاري، (ج ر: 1999/41).
الصادرة عن وزير المالية عملا بأحكام الأمر 07/95 المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، (ج ر: 1995/13).

² - نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد بيع العقار في طور الانجاز، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص31.

الفصل الثاني تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وآليات ضمانه

- معالجة كل عمليات القرض الممنوحة للمقاولين وبصفة عامة كل العمليات المالية العقارية.

كما تساهم الشركة في تطوير الاستثمار¹ في مجال الترقية العقارية من خلال الحد من المخاطر التي تواجه البنوك نتيجة احتمال عجز المقترضين عن السداد سواء بصفة مؤقتة أو نهائية، كذلك تلعب دور رقابي حيث تتحقق من سلامة العقود المبرمة بين البنوك والمقترضين خاصة من حيث القدرة على الوفاء بالدين وتولي أهمية خاصة لوجود ضمانات كافية وعلى رأسها الرهن العقاري².

¹ - محمد يوسف، مرجع سابق، ص292.

² - عبد القادر مخالدي، مرجع سابق، ص186.

وكخلاصة لما سبق ذكره فقد تناولنا في هذا الفصل من الدراسة تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين من خلال إبراز مختلف الالتزامات القانونية التي يترتبها على عاتق طرفيه حيث يلتزم المقرض أساسا بمنح مبلغ القرض ونقل ملكيته إلى المقترض مع تسليمه وفق الشروط المتفق عليها وعدم المطالبة برده إلا عند حلول أجله إلى جانب الالتزام بالإعلام وتبصير المقترض بكافة الشروط والمخاطر المرتبطة بالعملية، وفي المقابل يتحمل المقترض جملة من الالتزامات أهمها الوفاء بمبلغ القرض في الآجال المحددة ورد مثله ودفع التكاليف المرتبطة به من فوائد ومصاريف وعمولات مع ضرورة تخصيص مبلغ القرض لتمويل العملية العقارية المتفق عليها.

كما قد تعترض تنفيذ العقد بعض العوارض مثل قطع عملية القرض أو ممارسة حق التراجع أو اللجوء إلى التسديد المسبق، فضلا عن حالات العجز أو التوقف عن الدفع والتي تستدعي إما التسوية الودية أو منح مهلة قضائية أو اللجوء إلى التسوية القضائية وفقا لما يقرره القانون، وفي إطار تأمين هذه القروض تم اعتماد مجموعة من آليات الضمان التي تنقسم إلى ضمانات شخصية وعينية، حيث تشمل الأولى تدخل هيئات متخصصة كصندوق الضمان والكفالة الذي يهدف إلى دعم المرقين العقاريين وتقليل مخاطر عدم السداد إضافة إلى التأمين الذي يوفر تغطية للمخاطر المحتملة أما الضمانات العينية، فتتمثل أساسا في الرهن الرسمي وحق الامتياز الذي يمنح للدائن أولوية قانونية في استيفاء دينه، وقد أظهرت هذه الضمانات فعالية متفاوتة في حماية حقوق المقرضين وتعزيز الثقة في المعاملات العقارية، كما تم استحداث هيئات ضامنة متخصصة.

الخاتمة

من خلال هذه الدراسة يتبين أن عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين يشكل إحدى أهم الآليات التمويلية التي اعتمدها المشرع الجزائري في إطار السياسة العامة الرامية إلى مواجهة أزمة السكن وتنشيط الاستثمار العقاري، بالنظر إلى الدور الذي يؤديه في تمويل المشاريع السكنية وتحريك السوق العقارية وما يرتبط بها من قطاعات اقتصادية، كالبناء والتشييد وصناعة مواد البناء والخدمات المرتبطة بها، وعلى ذلك، أحاط المشرع هذا النوع من القروض بإطار قانوني وتنظيمي خاص، تتداخل فيه القواعد المدنية والتجارية والمصرفية، كما أقر تدخل عدة مؤسسات لضمان فعالية التمويل، على غرار البنوك والمؤسسات المالية وهيئات الضمان وشركات التأمين، غير أن تقييم فعالية هذه الآلية يظل مرتبطا بمدى قدرتها على تحقيق التوازن بين متطلبات التمويل العقاري وضمان الحق في السكن وهو ما يثير الإشكالية الجوهرية حول مدى توفيق المشرع في تحقيق هذا الهدف، وعليه يمكن استخلاص جملة من النتائج الأساسية أهمها:

- إن خصوصية القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين، وما يكتنفه من مخاطر مالية وائتمانية بالنظر إلى ضخامة التمويل وطبيعة المشاريع العقارية، قد دفعت المؤسسات البنكية إلى تبني سياسة تمويلية قائمة على الحيطة والتشدد في إدارة المخاطر، وذلك تماشيا مع المتطلبات الرقابية التي كرسها القانون رقم 09-23 المتضمن القانون النقدي والمصرفي، وقد تجسد ذلك في إخضاع منح هذا التمويل لجملة من الشروط والضمانات العينية والشخصية والتأمينية الرامية إلى حماية الائتمان البنكي وضمان استرداد الأموال المقرضة.

غير أن هذا التوجه وإن كان يجد مبرره في اعتبارات الاستقرار المالي والأمن الائتماني، إلا أنه أفضى عمليا إلى تعقيد إجراءات الحصول على القرض وإطالة آجال دراسة الملفات، فضلا عن ارتفاع تكلفة التمويل وصعوبة الولوج إلى الأوعية العقارية، الأمر

الذي انعكس سلباً على فعالية القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين، وحد من قدرته على أداء دوره التنموي في تنشيط الاستثمار العقاري والمساهمة الفعلية في التخفيف من أزمة السكن.

- إن التنظيم القانوني الحالي للقرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين، ورغم ما يتضمنه من أحكام ترمي إلى تحقيق التوازن بين حماية المؤسسة المقرضة وضمان حقوق المرمي العقاري، لا يزال يعاني من بعض النقائص المرتبطة بتعدد النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال وتداخلها، الأمر الذي من شأنه التأثير على وضوح الإطار القانوني واستقرار المعاملات التعاقدية، ويحد من تحقيق الأمن القانوني اللازم لمثل هذه العمليات التمويلية ذات الطابع الاستثماري.

- كما يتبين محدودية وفعالية منظومة الضمان والتأمين المرتبطة بالتمويل العقاري، ورغم استحداث آليات ومؤسسات تهدف إلى تغطية المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية، إلا أن هذه المنظومة لم ترقى بعد إلى مستوى الحماية الكفيلة بضمان فعالية التمويل العقاري واستقرار العملية الترقية، وهو ما يبرز حاجة الإطار القانوني والتنظيمي إلى مزيد من التطوير والتكيف بما ينسجم مع خصوصيات النشاط العقاري ومتطلبات الواقع الاقتصادي والاجتماعي.

وفي هذا السياق تبرز مجموعة من الحلول والمقترحات التي من شأنها تعزيز فعالية هذه الآلية من أبرزها:

- ضرورة تبسيط الإجراءات القانونية والإدارية المرتبطة بمنح التمويل، من خلال تحديد آجال قانونية واضحة للفصل في طلبات القروض، وتكريس قدر أكبر من الشفافية في المعاملات البنكية، مع العمل على رقمنة الخدمات المرتبطة بالتمويل العقاري عبر

استحداث منصات إلكترونية موحدة تمكن من متابعة الملفات وتسهيل تبادل المعلومات بين مختلف المتدخلين، بما يعزز الثقة والأمن التعاقدية.

- تقتضي فعالية القروض العقارية الموجهة للمقرين العقاريين ضرورة إعادة النظر في بعض شروط التمويل والضمانات المفروضة على المقرين العقاريين، بما يحقق التوازن بين متطلبات حماية الائتمان البنكي وتشجيع الاستثمار العقاري، إلى جانب ضرورة تعزيز دور هيئات الضمان وشركات التأمين وتوسيع نطاق تدخلها بما يكفل تغطية أكثر فعالية للمخاطر المرتبطة بالمشاريع العقارية.

- ضرورة التوجه نحو تطوير صيغ التمويل العقاري البديلة وعلى رأسها صيغ التمويل الإسلامي، لاسيما عقود المراجعة العقارية بالنظر إلى ما توفره من مرونة وملاءمة للخصوصية الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع الجزائري، فضلا عن مساهمتها في توسيع قاعدة المستفيدين من التمويل العقاري وتعزيز الثقة في المعاملات البنكية، بما يسمح باستقطاب فئات كانت متحفظة تجاه التمويل التقليدي، ويعزز بالتالي من فعالية السياسة السكنية والتنموية للدولة.

- ضرورة إعادة النظر في سياسة الفوائد المطبقة على القروض العقارية، بما يحقق قدرا من التوازن بين متطلبات الربحية وحماية الائتمان البنكي من جهة، والقدرة التمويلية للمقرين العقاريين والمستفيدين من جهة أخرى، لاسيما في ظل الارتفاع المستمر لتكاليف الإنجاز والعقار، بما يسمح بتعزيز الولوج إلى التمويل العقاري وتحفيز الاستثمار في قطاع السكن.

- تحسين البيئة الاقتصادية العامة عبر تشجيع الاستثمار العقاري ورفع القدرة الشرائية بما ينعكس إيجابا على ديناميكية السوق العقارية ويعزز فعالية السياسة السكنية للدولة.

- من الضروري استحداث تخصصات أكاديمية دقيقة في مجال القانون العقاري، لاسيما على مستوى الجامعات ومن بينها جامعة قاصدي مرباح ورقلة، بالنظر إلى الأهمية المتزايدة لهذا المجال وارتباطه بتنامي المنازعات العقارية وتعدد الإشكالات القانونية المرتبطة بالسكن والتمويل العقاري، بما يساهم في تكوين كفاءات قانونية متخصصة قادرة على مواكبة التحولات التي يشهدها القطاع العقاري ومعالجة مختلف الإشكالات العملية التي يثيرها.

وفي ختام هذه الدراسة يمكن القول إن تحقيق فعالية حقيقية للقرض العقاري الموجه للمرقين العقاريين يظل رهينا بمدى قدرة المشرع على تطوير الإطار القانوني المنظم له، بما يضمن تحقيق التوازن بين مقتضيات الأمن المالي ومتطلبات التنمية العقارية، في إطار رؤية شاملة تستهدف بناء سياسة سكنية مستدامة وقادرة على الاستجابة للتحولات الاقتصادية والاجتماعية.

قائمة المراجع

LES REFERENCES

أولاً: المراجع باللغة العربية

1-النصوص القوانين

- الدستور

دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 2020 الصادر بموجب المرسوم رئاسي 442/20 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، (ج ر: 2020/82).

- التشريع الأساسي

-القوانين

- القانون رقم-64 _ 227 المتضمن بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، 10 _ 08 _ 1964، (ج ر: 1964/25).

- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتضمن الترقية العقارية، (ج ر: 1986/10).

- القانون 10/90 المؤرخ في 14 أبريل سنة 1990 المتضمن بالنقد والقرض، (ج ر: 1990/15).

- القانون رقم 04 - 02 المؤرخ في 23 يونيو 2004 يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، (ج ر: 2004/41)، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-06 المؤرخ في 15 أوت 2010، (ج ر: 2010/46).

- القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوريق القروض الرهنية، (ج ر: 2006/15).

- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، (ج ر: 2008/21)

قائمة المراجع

- القانون رقم 09-03 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2009 المتضمن بحمايه المستهلك وقمع الغش ، (ج ر: 2009/15).
- القانون رقم 11 _ 04 المؤرخ في 17 فبراي 2011 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، (ج ر: 2011/15).
- القانون 23-09 المؤرخ في 3 21 يونيو سنة 2023 يتضمن القانون النقدي والمصرفي ، (ج ر: 2023/43).
- الأوامر
- الأمر رقم 66 _ 366، المؤرخ في 29 _ 12 _ 1966 المتضمن انشاء بنك القرض الشعبي الجزائري، (ج ر: 1966/110).
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، (ج ر: 1964/78)، المعدل والمتمم .
- الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري الجزائري (ج ر: 1975/101)، المعدل والمتمم.
- الأمر 09/96 المؤرخ في 10/10/1996 المتضمن الاعتماد الايجاري، (ج ر: 1996/03).
- الأمر رقم 95_07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، (ج ر: 1995/13) المعدل والمتمم بموجب القانون 06-04 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن بالتأمينات (ج ر: 2006/05).
- الأمر 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003 المتضمن النقد والقرض، (ج ر: 2003/52) (الملغى).

- المراسيم

- المراسيم التشريعية

- المرسوم رقم 85 _ 85 المؤرخ في 30 _ 04 _ 1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، (ج ر: 19/1985).
- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري (الملغى).
- المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتضمن الترقية الإستثمار في الجزائر، (ج ر: 65/1993).
- المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19-01-1993، يتضمن قانون المالية، (ج ر: 04/1993).

- المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 65 _ 328 المؤرخ في 25 أكتوبر 1965 المتضمن بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تقتض لتمويل البناء أو شراء سكن، (ج ر: 56/1965).
- المرسوم التنفيذي رقم 97 _ 406، المؤرخ في 03-11-1997 يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، (ج ر: 73/1997).
- المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 المتضمن تحديد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لإقتناء سكن إجتماعي وبناء مسكن ريفي، (ج ر: 17/2010).
- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012، المتضمن تحديد كيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المربي العقاري و كيفيات مسك الجدول الوطني للمربين العقاريين (ج ر: 11/2012).
- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فيفري المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمربي العقاري، (ج ر: 11/2012).

- المرسوم التنفيذي 14_99 المؤرخ في 4 مارس 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر العدد 14، 2014.
- المرسوم التنفيذي رقم 19-243 مؤرخ في 8 سبتمبر المتضمن تحديد كفايات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين 2019، (ج ر: 2019/55).
- **القرارات**
 - القرار المؤرخ في 18 ماي 1993 يتضمن اعتماد شركة القرض العقاري، (ج ر: 1993/07) 1993، الصادرة عن وزير المالية عملا بأحكام الأمر 95_07.
 - القرار رقم 98-01 المؤرخ في 06-04-1998 المتضمن إعتماد مؤسسة مالية، (ج ر: 1998/07).
- **المقررات**
 - المقرر 97 _ 01، المؤرخ في 06 _ 04 _ 1997 المتضمن إعتماد بنك، ج ر، (ج ر: 1997/33).
 - المقرر رقم 97 _ 02 المؤرخ في 06 _ 04 _ 1997، المتضمن إعتماد بنك القرض الشعبي الجزائري، (ج ر: 1997/33).
 - المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 06 أفريل 1998 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، (ج ر: 1998/07).
- **الأنظمة**
 - النظام رقم 60 _ 13 المؤرخ في 28 يونيو 1960 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، ج ر، العدد 58 المؤرخة في 29 نوفمبر 1960.
 - النظام رقم 13_01 المؤرخ في 08 أفريل 2013 يالمتضمن القواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية، (ج ر: 2013/29).

- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية - الجزائر، 2010.
- العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، التصرف القانوني العقد والارادة المنفردة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، عين مليانة الجزائر، 2004.
- زاهية حورية سي يوسف، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري دراسة مقارنة، دار هومة الجزائر، 2015.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الملكية، الجزء الخامس، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت - لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة.
- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر، التأمينات الشخصية والعينية منشورات الحلبي الحقوقية.
- شوقي بناس، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية، دار هومة للطباعة والنشر، 2009.
- علي هادي لعبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان الأردن، الطبعة الرابعة، 2025.
- محمد تقيّة، الارادة المنفردة كمصدر الالتزام في القانون الجزائري وفي الشريعة الإسلامية، دون طبعة، مؤسسة الكتاب، الجزائر، 1984.
- محمد حسين الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.
- م حمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام العقد والارادة المنفردة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، طبعة جديدة مزيدة ومنقحة، دار الهدى 2011.

- مصطفى صبري حسن السبك، القرض المصرفي كصورة من صور الائتمان وأداة للتمويل دراسة مقارنة بين التعامل المصرفي والفقہ الإسلامي، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى، 2011.

- مصطفى طه كمال، أصول القانون التجاري مقدمة الأعمال التجارية والمؤسسة التجارية والشركات التجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر بيروت لبنان، 1993.

3- الأطاريح والمذكرات

- أطاريح الدكتوراه

- عبد القادر مخالدي، فعالية عقد القرض في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، علوم في الحقوق، قسم القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق سعيد حمدين الجزائر، جامعة بن يوسف بن خدة 1، جويلية 2019.

- محمد يوسف، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه نظام ل. م. د في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم، 11-11-2019.

- زوبير براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، جامعة باتنة 1، 2016-2017.

- نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية عقد البيع على التصاميم، رسالة دكتوراه علوم كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة 1، 2014.

- نشيدة بوداود، الآليات القانونية لتحسين الترقية العقارية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم القانون الخاص، العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2021-2022

- مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري،

- رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التهيئة و التعمير، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2014-2015.
- صفاء بن موسى، ضمانات القروض العقارية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح _ورقلة، 2022-2023.
- سعدية مكدال، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، التخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري _تيزي وزو، 2019.
- أطاريح الماجستير
- عبد القادر مخالدي، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2007.
- لطيفة طالي، القرض العقاري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002.
- ايمان بويستة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، ماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2008-2009.
- العجلة رملة، الرهن الرسمي والقرض العقاري، مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الإجازة في القضاء، المعهد الوطني للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، 2006-2007.
- سجي هزال، نحو تنظيم قانوني لعقد القرض العقاري دراسة مقارنة، رسالة استكمالاً لمتطلباته للحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2021.
- الياقوت عرعار، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2008-2009.

- مذكرات الماستر

- سارة ساعد، القرض العقاري كآلية لمعالجة أزمة السكن، مذكرة نيل ماستر شعبة الحقوق، قانون عقاري، الملحق الجامعية سوبر، جامعة ابن خلدون -تيارت، 2020-2021 .
- نادية عكاشة، دور الدولة في تمويل الترقية العقارية الموجهة لسكن في الجزائر، الشهادة المحضرة ماستر، التخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محند أكلي اولحاج، البويرة، 2019-2020.
- فريال لعوفي، دور القرض العقاري في تفعيل نشاط الترقية العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع قانون خاص، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2020-2021.

4-المقالات:

- طاهر غياطو، القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقاري بالتشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس بالمدينة، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 05، 2021.
- فاطمة بن الدين، مفهوم القرض العقاري، المركز الجامعي البيض، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، العدد الثالث، 2015.
- ابتسام مناع، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد السابع، العدد الثالث، 2018.
- عز الدين بوعبيد، القرض العقاري وتأثيره على التنمية العقارية، مجلة الندوة للدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي تبسة، العدد28، 2019-2020.
- سفيان ذبيح، النظام القانوني للمركبي العقاري للمركبي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية جامعة يحي فارس المدينة الجزائر، المجلد 06، العدد 01، 2020.

-فايزة جروني، نجاه بوساحة، المركز القانوني للمركي العقاري في التشريع الجزائري جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي -الجزائر، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد30، 2021.

- الطاهر نواصر، عيسى لحاق، الآليات الرقابية على المؤسسات المصرفية في التشريع الجزائري، جامعة عمار ثليجي ، الأغواط،المجلد العاشر ، العدد الرابع.

- سعيدة لبصير، مهدي شعوة، ضمانات القروض الممولة لنشاطات الترقية العقارية في التشريع الجزائري ،جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ،الجزائر، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 10، العدد10،2025 .

- أمينة عبدلي ،الاطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري ،جامعة الجيلالي بونعامة بخميس مليانة الجزائر ،دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ،المجلد 4،العدد 2، في 2020.

-المداخلات:

- عبد الحليم بن مشري، حميد علوش، التزامات المرقى العقاري في ضل قانون الترقية العقارية الجديد، مداخله في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، المنظم يومي 27 و28 فيفري 2012.

5-المحاضرات:

-صليحة بن أحمد، الاعتماد الايجاري، محاضرات موجهة للسنة أولى ماستر قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، السنة الجامعية2024-2025.

-مريم خليفي، الوجيز في الأحكام العامة للتأمينات العينية في القانون المدني الجزائري، محاضرات موجهة للطلبة السنة الثالثة، ليسانس حقوق خاص، تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة طاهري محمد -بشار، 2021-2022.

6-المواقع الالكترونية:

1 - موقع البنك المركزي الجزائري Bananque nationale d’Algérie

[https : www.bna.dz](https://www.bna.dz)

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

-Revet Thierry ,Prêt à inFeret-inFormation et protection des emprunteurs dans le domaine immobilier ,juris Classeur Civil,fasc2,1992.

الفهرس

شكر.....	
قائمة المختصرات.....	
مقدمة.....	1
الفصل الأول: تكوين عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين.....	8
المبحث الأول: ماهية القرض العقاري الموجه للمقرين العقارية.....	10
المطلب الأول: مفهوم عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين.....	10
الفرع الأول: تعريف عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين وأهميته.....	10
الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية الممنوحة للمقرين العقاريين.....	14
الفرع الثالث: خصائص عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين.....	16
الفرع الرابع: شروط الاستفادة من القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين.....	19
المطلب الثاني: التكيف القانوني لعقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين.....	23
الفرع الأول: تمييز عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين عن غيره من العقود المشابهة له.....	23
الفرع الثاني: تحديد الطبيعة القانونية لعقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين.....	25
المطلب الثالث: المؤسسات المؤهلة لمنح القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين.....	27
الفرع الأول: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.....	28

30.....	الفرع الثاني: بنوك أخرى
32.....	المبحث الثاني: انعقاد عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين
	المطلب الأول: المرحلة السابقة على إبرام عقد القرض العقاري الموجه للمقرين
32.....	العقاريين
33.....	الفرع الأول: تقديم طلب القرض العقاري
35.....	الفرع الثاني: إعداد الملف
37.....	الفرع الثالث: دراسة الطلب
38.....	المطلب الثاني: مرحلة إبرام عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين
38.....	الفرع الأول: الإيجاب
39.....	الفرع الثاني: القبول
44.....	ملخص الفصل الأول
45.....	الفصل الثاني: تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاري وآليات ضمانه
	المبحث الأول: الالتزامات التعاقدية الناشئة عن عقد القرض العقاري الموجه للمقرين
47.....	العقاريين
47.....	المطلب الأول: التزامات المقرض
48.....	الفرع الأول: منح مبلغ القرض
48.....	الفرع الثاني: نقل ملكية مبلغ القرض

49.....	الفرع الثالث تسليم مبلغ القرض
50.....	الفرع الرابع: الالتزام بعدم المطالبة برد المثل إلا بانتهاء مدة القرض
51.....	الفرع الخامس: التزام المقرض بالإعلام
53.....	المطلب الثاني: التزامات المقرض
53.....	الفرع الأول: الوفاء بمبلغ القرض
62.....	الفرع الثاني: الالتزام باستخدام مبلغ القرض لتمويل العملية المخصص لها
63.....	المبحث الثاني: آليات ضمان القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين
	المطلب الأول: الضمانات العينية والشخصية لضمان عقد القرض العقاري الموجه
64.....	للمقرين العقاريين
64.....	الفرع الأول: الضمانات الشخصية
70.....	الفرع الثاني: الضمانات العينية
77.....	المطلب الثاني: الهيئات الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للمقرين العقاريين
78.....	الفرع الأول: شركة إعادة التمويل الرهني (SNRH)
79.....	الفرع الثاني: شركة ضمان القروض العقارية (SGCI)
82.....	ملخص الفصل الثاني
83.....	الخاتمة
88.....	قائمة المراجع
99.....	الفهرس

ملخص

يعد عقد القرض العقاري الموجه للمقرين العقاريين من أهم الآليات القانونية والمالية التي تعتمد عليها المنظومة المصرفية لتمويل المشاريع السكنية حيث يربط بين المقرض و المقرض سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا إذ يهدف هذا العقد إلى تمكين المستفيد من إقتناء أو إنجاز عقار مقابل التزامه بالسداد وفق شروط محددة، كما تلعب الهيئات الضامنة دورا أساسيا في تقليل المخاطر من خلال تقديم ضمانات تعزز الثقة بين الأطراف وينشئ هذا العقد التزامات متبادلة إذ يلتزم المقرض بتوفير مبلغ القرض وفق الشروط المتفق عليها، بينما يلتزم المقرض باستعماله في الغرض المحدد وتسديده في الآجال مع الفوائد المتفق عليها، وتبرز أهمية هذا العقد في دعم تمويل المشاريع العقارية والمساهمة في حل أزمة السكن.

الكلمات المفتاحية: عقد القرض العقاري، المرقى العقاري، المؤسسات المانحة للقرض، الالتزامات الناشئة عن العقد الضمانات والهيئات الضامنة.

Résumé :

Le contrat de prêt immobilier destiné aux promoteurs immobiliers constitue un mécanisme juridique et financier essentiel du système bancaire pour le financement des projets de logement. Il établit une relation entre le prêteur et l'emprunteur, personne physique ou morale, afin de permettre l'acquisition ou la réalisation d'un bien immobilier en contrepartie d'un remboursement selon des conditions déterminées. Les organismes de garantie jouent un rôle clé en réduisant les risques et en renforçant la confiance entre les parties. Ce contrat engendre des obligations réciproques : le prêteur fournit les fonds convenus, tandis que l'emprunteur s'engage à les utiliser conformément à leur objet et à les rembourser dans les délais avec intérêts. Il contribue ainsi au développement du marché immobilier et à la réduction de la crise du logement.

Mots-clés : Contrat de prêt, Promoteur immobilier, Organismes Etablissements de credit, Obligations contractuelles issues du contrat, Garanties et organismes de garantie.

Abstract

The real estate loan contract directed to property developers is a key legal and financial mechanism used by the banking system to finance housing projects. It establishes a relationship between the lender and the borrower, whether a natural or legal person. The contract aims to enable the beneficiary to acquire or construct property in exchange for a commitment to repay under agreed conditions. Guarantee institutions play an essential role in reducing risks and strengthening trust between the parties. It creates mutual obligations: the lender must provide the loan, while the borrower must use it as agreed and repay it within set deadlines with interest. This contract significantly supports the real estate market. It also contributes to alleviating the housing crisis.

Key Words: Real Estate Loan Contract, Real Estate Developer, Lending Credit-Granting, Contractual Obligations Arising from the Contract, Guarantees and Institutions