



جامعة عين تموشنت – بلحاج بوشعيب

كلية الحقوق

قسم الحقوق

ضمانات القرض العقاري الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق – تخصص قانون خاص

تحت إشراف: د. عقبي يمينه

من إعداد الطالبة:

❖ بن رزاق حكيمة

لجنة المناقشة:

الرئيس	بوكايس سمية	أستاذة محاضرة ب	جامعة بلحاج بوشعيب
المشرف	عقبي يمينه	أستاذة محاضرة ب	جامعة بلحاج بوشعيب
الممتحن	خوالف صراح	أستاذة محاضرة ب	جامعة بلحاج بوشعيب

السنة الجامعية: 2025 – 2026

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ أُنِيبُ"

[سورة هود الآية 88]

الإهداء

ربما هذا القلم يكتب الكثير و لكن عندما نحاول أن نحصي أو نعد من نحب لا يحسن التعبير.

الى من خانني اللسان على مناداة اسمه، الى من غدرتني الدنيا و أخذته مني باكرا، الى من كنت أشواق اليه حيا و الآن أشواق اليه ميتا، أبي ربي ارحمه برحمتك الواسعة و اجعله من أهل الجنة.

الى: أمي ثم أمي ثم أمي كما قال عنها سيد الخلق محمد صلى الله عليه و سلم و أكتفي.

الى أمي الثانية و خلية الروح أختي الغالية شفيقة

الى من وهبني الله إياهم و جعلهم بلسما للروح و شفاء للقلب، فلذات كبدي

أولادي فاطمة الزهراء خولة، أحمد و عبد العلي.

شكر و تقدير

أتقدم بجزيل الشكر و عظيم الامتنان الى الأستاذة المشرفة عقبي يمينة على قبولها الإشراف على هذه المذكرة، و على ما قدّمته لي من توجيهات قيمة و نصائح سديدة و متابعة مستمرة طوال مراحل إعداد هذا العمل.

كما أتوجه بخالص الشكر و التقدير الى السادة أعضاء لجنة المناقشة المحترمين، على تفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة، و على ما سيبدونه من ملاحظات و توجيهات قيّمة من شأنها إثراء هذا العمل و تقويمه.

و لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر الى جميع أساتذة قسم القانون الذين ساهموا في تكويننا العلمي طوال مسيرتنا الجامعية.

كما نتقدم بالشكر الى كل من ساعدنا في إنجاز هذه المذكرة.

و الله ولي التوفيق

قائمة المختصرات

باللغة العربية

ص : صفحة

ص ، ص : من صفحة الى صفحة

ج : جزء

ج . ر : جريدة رسمية

ق م ج : القانون المدني الجزائري

ل م د : نظام ليسانس، ماستر، دكتوراه

ع : العدد

باللغة الفرنسية

SGCI : شركة ضمان القرض العقاري

BNA : البنك الوطني الجزائري

BADR : بنك الفلاحة و التنمية الفلاحية

CPA :القرض الشعبي الجزائري

BEA : بنك الجزائر الخارجي

BDL : بنك التنمية المحلية

FGCMPI : صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة

SAA : الشركة الوطنية للتأمين

CAAT : الشركة الوطنية للتأمين و اعادة التأمين

CAAR : الشركة الجزائرية للتأمين و اعادة التأمين

SRH : شركة إعادة التمويل الرهني

المقدمة

يعتبر قطاع السكن من أهم القطاعات التي أولتها الدولة الجزائرية كل الرعاية و الاهتمام بحيث كانت حkra عليها و ذلك بانتهاجها لمختلف البرامج السكنية لكن ظلت أزمة السكن في تزايد خاصة في المدن الكبرى.

كما أن نشاط الدولة الجزائرية في المجال العقاري يعتبر محركا رئيسيا للنمو الاقتصادي بحيث يعزز الاستقرار الاجتماعي و الاقتصادي.

و نظرا لصعوبة امتلاك مسكن في وقتنا الحالي لبعض الأشخاص لضعف قدرتهم الشرائية و كذا صعوبة الحصول على تمويل بالنسبة للمستثمرين المتدخلين في نشاط الترقية العقارية، سعت السلطة الوطنية على ضرورة إيجاد حلول تمويلية بتوفير الوسائل المادية اللازمة بحيث تبنت إصلاحات جذرية بإصدار مجموعة من القوانين بحيث اتجهت الجزائر الى اقتصاد السوق و التخلي عن نظام الاقتصاد الموجه.

و القرض العقاري يمثل الآلية القانونية التي تنظم العلاقة بين المقترض و المؤسسات المالية و البنوك التي تتولى عملية الاقراض، لهذا تقوم البنوك التجارية بدور أساسي و مميز في مجال تمويل النشاط العقاري بمنح القروض العقارية لإنجاز المشاريع السكنية بجميع الصيغ، بحيث يعتبر القرض العقاري عنصرا مهما لتحقيق التنمية الاقتصادية و ذلك بتحريك العمالة و المرققين العقاريين و حتى الأفراد، مما يؤدي بالنتيجة الى تحقيق الاستقرار الاجتماعي و الاقتصادي و بالتالي تحقيق الاستقرار السياسي للمجتمع.

و ذلك من خلال اتباع ضوابط و إجراءات قانونية من شأنها ضمان سداد تلك القروض و فوائدها.

القروض بصفة عامة تصاحبها مخاطر عديدة خاصة القروض العقارية لأنها تتميز بطول المدة و ذات مبالغ عالية مما يزيد من نسبة خطورتها و بالتالي تستوجب طلب ضمانات أقوى و أكثر لحماية المقرض و استرداد حقه.

و الضمانات العقارية تعد الركيزة الأساسية لجلب الاستثمار بالتمويل العقاري كما تساعد البنوك و المؤسسات المالية في إدارة المخاطر الناتجة عن عدم الوفاء و كذا تعزيز الاستقرار المالي، و نظرا للتطورات التي أدت الى جودة و تحسين صيغ السكن و الاهتمام المتزايد بالبيئة و التهيئة العمرانية

و توسع السوق العقارية و زيادة الطلب على القروض العقارية كل هذا ساهم في ضرورة توفير ضمانات كافية و جادة تؤمن للمقرضين حقوقهم من جهة و تعزيز ائتمانه و ثقته في اقراض الأموال للمقترضين من جهة أخرى.

و تهدف هذه الدراسة الى تبيان أهم هذه الضمانات و ابراز مختلف الإشكالات الناتجة عنها مع ابراز مدى نجاعتها في ضمان القروض العقارية من جهة و تعزيز الائتمان و الثقة لدى الهيئات التمويلية من جهة أخرى.

يتمحور الإشكال الرئيسي لهذه الدراسة حول: ما مدى نجاعة الضمانات القانونية كآلية ضمان لتمويل نشاط الترقية العقارية في الجزائر؟

و للإجابة على هذه الإشكالية انبعث المنهج الوصفي التحليلي و ذلك من خلال التطرق لمختلف التعاريف و الخصائص لهذه الضمانات و كذا عن طريق تحليل النصوص القانونية المنظمة لها.

و قسمنا هذه الدراسة الى فصلين، حيث أن الفصل الأول يتضمن الضمانات التقليدية لعدم الوفاء بالقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية و فصل ثاني يتضمن الضمانات المستحدثة لعدم الوفاء بالقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية.

الفصل الأول: الضمانات التقليدية لعدم الوفاء بالقرض العقاري

الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

يعد الرهن الرسمي من أهم الآليات القانونية المستعملة في المعاملات المالية في العديد من الدول و منها الجزائر، بحيث يساهم بشكل فعال في ضمان حقوق الدائنين و تحقيق الاستقرار المالي في المعاملات الاقتصادية لهذا يعد الرهن الرسمي نوعا من الضمانات العينية التي يتم تقديمها من المدين الى الدائن لتأمين سداد الديون المترتبة في ذمته و يتميز بكونه يشمل الممتلكات العقارية مثل الأراضي و المباني.¹

أما عقد الكفالة من العقود الهامة في الحياة القانونية بحيث لها دور كبير في تعزيز الثقة بين الأفراد في تنظيم علاقاتهم المالية و قد عرفت البشرية الكفالة منذ القدم خاصة في المعاملات المالية و الدين بحيث يركز هذا العقد على مبدأ التعاون و التكافل إذ يتدخل الكفيل لضمان الوفاء بالتزام على عاتق شخص آخر.²

أما التأمين على القرض العقاري فيلعب دورا هاما في منح القروض و تمويل نشاطات الترقية العقارية بحيث يعمل على تشجيع الهيئات المقرضة على منح القروض العقارية للمقرضين العقاريين مما يؤدي الى مواجهة مخاطر عدم التسديد.³

سنتناول في هذا الفصل الرهن و الكفالة كضمانات عمدة للقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية (مبحث أول) و التأمين كضمان للقرض العقاري (مبحث ثاني).

المبحث الأول: الرهن و الكفالة كضمانات عامة في القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

تلعب الضمانات العينية أو الشخصية دورا جوهريا في عملية الاقتراض بحيث تساهم في تعزيز الائتمان البنكي للقروض العقارية بزيادة الثقة و التقليل من المخاطر المالية في حالة اعسار المدين أو عجزه عن الوفاء عند حلول أجل الاستحقاق و من أهم الضمانات، ضمانات عينية و تتمثل في الرهن الرسمي (المطلب الأول) و ضمانات شخصية أهمها الكفالة (المطلب الثاني).

¹ ميمون إبراهيم، الرهن الرسمي كآلية لضمان القروض البنكية، مجلة المعيار، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، المجلد 16، العدد 2، ديسمبر 2025، ص 438

² بنيزيد امعر، بجبوح مهدي، عقد الكفالة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، التخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعرييج، 2024/2025، ص6

³ عقيي يمينه، التأمينات كضمان للقروض العقارية الممنوحة للمقرضين العقاريين في اطار تمويل نشاط الترقية العقارية، ملتقى وطني مخبر النشاط العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجيلالي الياصب، سيدي بلعباس، 2025، ص 2

المطلب الأول: الرهن الرسمي كضمان للقرض العقاري

الرهن الرسمي يعتبر من أهم و أبرز الضمانات العينية التي أقرها المشرع الجزائري لفائدة البنوك و المؤسسات المالية كضمان في حالة اعسار المدين المقترض للوفاء بدينه .

الفرع الأول: مفهوم الرهن الرسمي

الرهن الرسمي ضمان من الضمانات العينية التي تلجأ إليها البنوك كضمان للوفاء بالالتزام، و هذا للحد من أخطار التي تحول دون دفع المرقبين العقاريين أو الأفراد لمبلغ القرض مستقبلا بحيث أضفى عليه المشرع الجزائري ميزة الرسمية و سماه بعقد الرهن الرسمي حسب نص المادة 883 من القانون المدني الجزائري.¹ و سنتناول من خلال هذا الفرع تعريف الرهن الرسمي (بند أول) ، خصائص الرهن الرسمي (البند الثاني) ، انشاء عقد الرهن الرسمي (البند الثالث) .

البند الأول: تعريف الرهن الرسمي

للرهن الرسمي مجموعة من التعاريف منها ماهو لغوي ، فقهي ، قانوني .

أولا: التعريف اللغوي للرهن الرسمي

من أبرز معاني الرهن الحبس و الثبوت أي حبس الشيء بكسبه و عمله، كقوله تعالى: " كل نفس بما كسبت رهينة " .²

و كذلك الثبوت و الدوام: فيقال نعمة رهنه أي ثابتة و دائمة، و ماء رهن أي راكد و حالة رهنه أي ثابتة و رهنه المتاع بالدين رهنا حبسته به فهو مرهون، و يقصد به الاستقرار و قيل الرهان و المراهنة المخاطرة و هي المسابقة الخيل.³

¹ الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن للقانون المدني الجزائري، المعدل و المتمم من طرف القانون رقم 05/07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 13 ماي 2007 ج . ر ، العدد 31 المؤرخة في 2007/05/13

² الآية 38 من سورة المدثر

³ الزبيدي، تاج العروس، الجزء 9، دار الصادر، بيروت ، ص 221

و جاءت في لسان العرب لابن منظور " الرهن الرسمي ما وضع عند الانسان مما ينوب مناب ما أخذ منه".¹

ثانيا: التعريف الفقهي

أعطيت للرهن الرسمي عدة تعاريف و مدلولات اصطلاحية أبرزها:

- عرفه الأستاذ عبد الرزاق السنهوري على أنه:

" حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن، و يتقرر ضمانا للوفاء بالدين، و هذا الحق العيني يتقرر على عقار مملوك للمدين أو الكفيل عيني و بموجبه يكون للدائن الحق في استيفاء دينه من ثمن هذا العقار، مقدما على الدائنين العاديين لمالك هذا العقار و للدائنين أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار المتأخرين في المرتبة، متتبعا هذا العقار تحت يد من انتقلت اليه ملكيته".²

- كما عرفه رمضان أبو السعود بأنه "حق عيني تبقي يترتب على عقار مملوك للمدين أو غيره (الكفيل العيني) بمقتضى عقد رسمي ضمانا للوفاء بالالتزام، و طالما أنه حق عيني تبقي فهو يمنح صاحبه حقا في التتبع و آخر في الأفضلية".³

- أما الدكتور سمير نتاغو عرفه على النحو التالي "الرهن الرسمي هو حق عيني تبقي ينشأ بمقتضى عقد رسمي و يتقرر ضمانا لدين على عقار مملوك للمدين أو غيره، و يكون للدائن بمقتضاه أن يتقدم في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار مفضله على غيره من الدائنين العاديين و التاليين له في المرتبة و أن يتتبع العقار في أي يد يكون".⁴

- كما عرف فقهاء الشريعة الإسلامية الرهن الرسمي على النحو التالي:

- عرفه الشافعية بأنه "جعل عين متمولة وثيقة بدين يستوفي منها عند تعذر وفائه".

- عرفه الأعراف بأنه: حبس شيء مالي بحق يمكن استقاؤه منه كالدين".

- عرفه المالكية بأنه: "يذل من له البيع ما يباع أو عزر أو لو اشترط في العقد وثيقة بحق".

¹ محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل جمال الدين ابن منظور الأنصاري ، لسان العرب ، مادة الرهن، ج 4، دار الصادر 1414، ص 188

²² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والأخير، التأمينات الشخصية والعينية ج 10، دار إحياء التراث العربي ، بيروت لبنان ص.270

³ ملاك براهيمية . ياسمين خوالدية، النظام القانوني للرهن الرسمي في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل متطلبات شهادة الماستر في القانون. جامعة ماي 1945 قالمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق تخصص قانون عمل ، 2023/2022، ص8

⁴ سمير عبد السيد نتاغو، التأمينات الشخصية والعينية ، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الإختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الإمتياز، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر ، 1996، ص 19.

- و عرفه الحنابلة بأنه: "المال الذي يجعل وثيقة بالدين ليستوفي من ثمنه إن تعذر استيفاؤه ممن هو عليه".¹

ثالثا: التعريف القانوني

نظم المشرع الجزائري أحكام الرهن الرسمي في الكتاب الرابع من القانون المدني² من المواد "882 الى غاية 936 منه"

و عرفه المشرع طبقا لأحكام المادة 882 من القانون المدني على أنه:

"عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان"

و انطلاقا من نص المادة 882 المذكورة أعلاه يمكن القول أن الرهن الرسمي هو أداة للحصول على قرض عقاري سواء بالنسبة للأفراد أو المتدخلين في نشاط الترقية العقارية كالمركبي العقاري للاستفادة من مسكن خاص أو تهيئة عمرانية بحيث تكون ملكية هذا العقار ضمان للقرض.

و عليه من خلال التعاريف المذكورة سابقا يمكن أن نعرف الرهن الرسمي كما يلي "هو حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي يكتسب به الدائن حقا عينيا على العقار المملوك للمدين أو الكفيل العيني، ويكون بمقتضاه للدائن الحق بالتقدم والأفضلية على غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة لاستيفاء دينه من ثمن هذا العقار في أي يد كان".³

البند الثاني: خصائص الرهن الرسمي

يتميز الرهن الرسمي بمجموعة من الخصائص من أبرزها:

أولا: الرهن الرسمي حق عيني

كميزة أساسية للرهن الرسمي أنه يخول لصاحبه سلطة مباشرة على المال المعين موضوع الحق بحيث يستطيع هذا الأخير الحصول على حقه من قيمة العقار أو ما يحل محله وهذا بالأفضلية وكذا التقدم على

¹ ملاك براهيمية، ياسمين خوالدية، مرجع سابق، ص 8

² القانون المدني، مرجع سابق.

³ يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري: أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه نظام (ل.م.د) في القانون الخاص، التخصص القانوني العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2020/2019، ص 457.

غيره من الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة وكذلك يتمتع بحق التتبع في أي يد يكون قد انتقل إليها العقار المرهون سواء بالملكية أو الحيازة.¹

ثانيا: الرهن الرسمي حق عيني تبعي

تنص المادة 1/893 من القانون المدني الجزائري على أنه " لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون، بل يكون تابعا له في صحته وفي انقضائه ما لم ينص القانون على غير ذلك".

إذن الرهن الرسمي هو تابع لغيره بحيث لا ينشأ إلا تبعا لحق أصلي يقوم على ضمان الوفاء به، فهو لا ينشأ مستقلا لذاته بل يفترض قيامه وجود التزام صحيح وتكون وظيفته ضمان الوفاء به.

إذن الرهن الذي تتوافر له مقومات الوجود والصحة لا يمكن أن يقوم إذا كان الحق المضمون باطلا أو قابلا للإبطال فهو يتبع الحق المضمون في الوجود والعدم، وعليه إذا تقرر بطلان الدين المضمون، بطل الرهن تبعا له وإذا انقضى الدين المضمون بالوفاء أو بطريقة أخرى انقضى الرهن تبعا له وهذا ما نصت عليه المادة 33 من القانون المدني الجزائري.²

ثالثا: الرهن الرسمي حق عقاري

يقصد بهذه الخاصية أن الرهن الرسمي لا يرد إلا على الأملاك العقارية دون الأملاك المنقولة وهذا ما نصت عليه المادة 886 من القانون المدني الجزائري " لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك "³.

وبالتالي الرهن الرسمي لا يرد على العقار في حد ذاته وإنما يرد على الحق الوارد على هذا العقار وهو ما يعرف عند البعض بمصطلح "المال العقاري" بحيث جاء في نص المادة 684 من القانون المدني الجزائري على أنه " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذا كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار "⁴

¹ سي يوسف زاهية حورية ، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري (دراسة مقارنة)، دار هومة، 2015، الجزائر، ص 18

² ملاك براهيمية ، ياسمين خوالدية، مرجع سابق، ص، ص، 18 و 19

³ يوسف محمد، مرجع سابق، ص 45

⁴ ملاك براهيمية ، ياسمين خوالدية، مرجع سابق، ص 20

رابعاً: الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة

كقاعدة عامة الرهن الرسمي غير قابل للتجزئة بحيث أن كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة تكون ضامنة لكل الدين لذلك إذا قام المدين الراهن بتقسيم العقار المرهون وتصرف ببعض أجزاء منه يكون كل جزء منه ضامناً لكل الدين.

ويكون للمرتهن أن يطالب الحائز لأي جزء منه بكل الدين ولا يقتصر على جزء من الدين.¹

وهذا ما نصت عليه المادة 892 من القانون المدني على أنه " كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضمان لكل الدين، وكل جزء من الدين المضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها ما لم ينص القانون أو الاتفاق بغير ذلك"

ويتضح كذلك من نص المادة السالفة الذكر أن قاعدة عدم قابلية التجزئة لها معنيان، المعنى الأول هو أن الرهن لا يتجزأ من حيث العقار المرهون و المعنى الثاني لا يتجزأ من حيث الدين المضمون.²

البند الثالث: انشاء عقد الرهن الرسمي

لإنشاء عقد الرهن الرسمي بين الدائن المرتهن و الراهن يجب توفر شروط لانعقاده بين الطرفين فهناك شروط موضوعية عامة لإبرام العقود و شروط موضوعية خاصة بعقد الرهن الرسمي إضافة الى شروط شكلية لا ينعقد العقد بدونها.

أولاً: الشروط الموضوعية للرهن الرسمي

الرهن الرسمي كأى عقد من العقود تراعى في إبرامه جملة من الشروط الموضوعية العامة و الشروط الموضوعية الخاصة.

1- الشروط الموضوعية العامة: و هي تلك الشروط المقررة في القواعد العامة من الرضا على خلوه من

العيوب المتمثلة في الغلط³ ، التدليس⁴ ، الاكراه¹ و الاستغلال²

¹لحوي آية ، عشاشة أسماء ، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون أعمال ، جامعة محمد البشير الابراهيمى برج بوعرييج، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2024/2023 ص ، ص 16 و 17

² لحوي آية ، عشاشة أسماء، مرجع سابق، ص 16

³ الغلط : نصت عليه المادة 81 من القانون المدني "يجوز للمتعاقد الذي وقع في غلط جوهري وقت إبرام العقد أن يطلب ابطاله".

⁴ التدليس : نصت عليه المادة 86 "يجوز ابطال العقد للتدليس، اذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه، من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد."

أما السبب هو ضمان الدين فكل رهن رسمي يفترض وجود دين صحيح يضمه شرط أن يكون مشروعاً، فإذا غاب الالتزام عنه تقرر بطلان عقد الرهن بطلاناً مطلقاً طبقاً لما جاء في نص المادتين 97 و 1/98 من القانون المدني.³

1 الشروط الموضوعية الخاصة: بالإضافة إلى الشروط الموضوعية العامة التي يجب توافرها في إنشاء عقد الرهن هناك شروط موضوعية خاصة من أبرزها ملكية الراهن للعقار و أهليته للتصرف و تخصيص الرهن.

أ- ملكية الراهن للعقار المرهون و أهليته للتصرف: يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون سواء كان هذا الأخير هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين (الكفيل العيني) و إذا لم يكن الراهن مالكا للعقار المرهون لن يترتب عن الرهن آثاره القانونية و الغرض المقصود منه.⁴

و هذا ما اشترطته المادة 884 الفقرة 2 من القانون المدني التي نصت: "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخص آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين و في كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون و أهلا للتصرف فيه"

أما شرط أهلية التصرف للراهن فيجب التمييز بين حالتين: الحالة الأولى إذا كان الراهن مدينا فالرهن يعتبر بالنسبة له من أعمال التصرف الدائرة بين النفع و الضرر ، لذا يجب أن تتوفر فيه أهلية التصرف⁵

و من ثم يجب أن يكون بالغاً سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية غير محجور عليه. أما الحالة الثانية إذا كان الراهن غير المدين كأن يكون كفيل عينا بحيث يعتبر تصرفه من قبيل أعمال التبرعات أي ضاراً ضرراً محضاً و من ثم يلزم أن يكون أهل للتبرع . لهذا يجب أن يكون بالغاً سن الرشد غير محجور عليه لسنه أو عقله و إلا وقع العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً، و يجوز لكل ذي مصلحة التمسك بهذا البطلان.¹

¹ الاكراه : نصت عليه المادة 88 "يجوز ابطال العقد للإكراه، اذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بينة بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق"

² الاستغلال : نصت عليه المادة 90 "إذا التزم أحد المتعاقدين متفاوتة كثيراً في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع التزامات المتعاقد الآخر و تبين أن المتعاقدين المغبون لم يبرم العقد إلا لأن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشاً بيناً أو هوى جامحاً، جاز للقاضي، بناء على المتعاقد المغبون، أن يبطل العقد أو أن ينقص التزامات هذا المتعاقد".

³ ملاك براهمية، ياسمين خوالدية، مرجع سابق، ص، ص، 28 و 29

⁴ محمد حسين منصور، النظرية العامة للإلتزام ، الرهن الرسمين منشأة المعارف، الإسكندرية ، مصر، 2005 ، ص 241

⁵ و هي أهلية الأداء و قد نص عليها المشرع في المادة 40 من ق م ج : "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية و لم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. و سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة"

ب- تخصيص الرهن: اشترط المشرع لكي ينعقد الرهن صحيحا شروط أخرى منها ما هو مرتبط بالعقار المرهون و أخرى مرتبطة بالدين المضمون.

1- العقار المرهون: نصت المادة 886 من القانون المدني الجزائري بأنه "لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك و يجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه و بيعه بالمزاد العلني. و أن يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته و موقعه و أن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق و إلا كان الرهن باطلاً"

و عليه اشترط المشرع بموجب نص المادة المذكور أعلاه مجموعة من الشروط المتعلقة بالمال الذي يصلح أن يكون محل للرهن الرسمي و المتمثلة في: أن يكون عقارا، أن يصح التعامل فيه و بيعه بالمزاد العلني و أن يكون معيناً تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته و موقعه.²

2- الدين المضمون: حسب ما نصت عليه المادة 891 من القانون المدني فإن تحديد الدين المضمون من الشروط الموضوعية لصحة الرهن بحيث ينبغي أن يكون الدين محدداً من حيث مقداره و مصدره و أن يذكر فيعقد الرهن وكذلك في قيد الرهن و عند الرهن و اذا يتم تخصيص الرهن الرسمي فإن العقد يكون باطلاً بطلان مطلق ، و هذا ما جاء في نص المادة 893 من القانون المدني.³

ثانياً: الشروط الشكلية

تتمثل الشروط الشكلية استناداً لنص المادة 883 الفقرة 1 في شرط الكتابة بحيث تنص على أنه " لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي..." بحيث الرهن الرسمي لا ينعقد بمجرد تبادل الأطراف الإرادة بل يجب أن تكون عملية الرهن مفرغة في الشكل الرسمي أمام الموثق و الإخلال بركن الشكلية يترتب عليه البطلان المطلق للعقد.

¹ شايب باشا كريمة، عقد الرهن في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، تخصص القانون العقاري و الزراعي، جامعة سعد دحلب ، كلية الحقوق و العلوم السياسية البلدية، 2000/2001 ، ص 30

² بدرات تاسعديت، حابل فريال، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماستر في القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2018، ص 43

³ تنص المادة 893 من القانون المدني: لا يفصل الرهن عن الدين المضمون بل يكون تابعا له في صحته و في انقضاءه، ما لم ينص القانون على غير ذلك"

حسب ما نصت عليه المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63 المتضمن قانون السجل العقاري.¹

كما أكدته المادة 324 مقرر 1 من القانون المدني و العقود المبرمة خارج هذا الاطار لا يعتد بها وفقا للقواعد العامة.²

بعدها يتم تسجيل عقد الرهن كغيره من العقود الرسمية لدى مصلحة التسجيل و الطابع المختصة بحيث بعد توقيعه من طرف المقرض و المقترض و الموثق تقدم النسخة الأصلية الى مصلحة التسجيل في مستخرج من نسختين بعد أن تتم دراسته من حيث صحة الإجراءات و كذا حقوق التسجيل و الطابع المدفوعة على العقد، بعدها يوقع على الأصل بعد وضع التاريخ و المراجع و يحتفظ بنسختين من المستخرج الذي يمثل ملخصا للعقد بعد هذا الاجراء يحضر محرر عقد الرهن جدولين لإرسالها الى المحافظة العقارية قصد تنفيذ اجراء العقد.³

- اجراء العقد: عقد الرهن لا يرتب أي أثر في مواجهة الغير الا من يوم قيده بالمحافظة العقارية المختصة رغم صحة جميع الشروط الشكلية و الموضوعية و الأركان المطلوبة قانونا لصحته و عليه القيد يعتبر اجراء شكليا و ليس شرطا لصحة الرهن فهو صحيح دون قيد لكن لا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير الا من تاريخ قيده، و هذا ما نصت عليه المادة 904 الفقرة 1 من القانون المدني الجزائري.⁴

الفرع الثاني: آثار الرهن الرسمي

يرتب عقد الرهن الرسمي بعد استكمال له للشروط الموضوعية و الشكلية لصحة انعقاده آثارا تكون فيما بين الأطراف المتعاقدة و هي الراهن (المقترض) و المرتهن (هيئة القرض الدائنة) و الغير بعد شرط شهر قيده في المحافظة العقارية.

و آثار الرهن الرسمي هي الهدف من وراء إبرامه و لقد تعرض المشرع الجزائري لآثار الرهن الرسمي في المواد من 894 الى غاية 932 من القانون المدني الجزائري.

و بالتالي سنقوم بالتعرض لآثار الرهن الرسمي على كل من المتعاقدين و الغير.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 63/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري الجزائري ج ر ، عدد 30 ، صادر في 13 أفريل 1976 المعدل و المتمم.

² بن سالم أمال، سابا عبير، ضمانات مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة الدكتور يحيى فارس، كلية الحقوق ، المدينة، 2014/2015 ، ص، 57.

³ جديدي معراج، الرهن العقاري في التشريع الجزائري ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية العدد 51 الجزء 1، 2014، الجزائر، ص 196

⁴ يوسف محمد، مرجع سابق، ص 464

البند الأول: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمدين الراهن

بإنشاء عقد الرهن يترتب على الراهن من جهة التزامات تقع على عاتقه و من جهة أخرى حقوق يكتسبها من أثر انعقاد عقد الرهن.

أولاً: التزامات المدين الراهن

تتمثل في:

1- الالتزام بضمان سلامة الرهن:

المقصود بالالتزام بضمان سلامة الرهن هو التزام الراهن بضمان التعرض و الاستحقاق و الملك.¹ بحيث نصت المادة 898 من القانون المدني الجزائري على أنه "يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن و للدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه انقاص ضمانه انقاصا كبيرا، و له في حالة الاستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة و أن يرجع على الراهن بما ينفق في ذلك" و يستخلص من مضمون المادة أن الراهن يضمن بقاء العقار المرهون بالوضع الذي كان عليه وقت انعقاد الرهن، فهو يلتزم بالامتناع الشخصي عن كل تعرض مادي أو قانوني، بالإضافة الى التزامه بضمان التعرض القانوني الصادر عن الغير.²

و الالتزام بضمان سلامة الرهن تكمن في:

أ- ضمان التعرض الشخصي للعقار

بحيث يلتزم الراهن بالامتناع الشخصي عن كل تعرض مادي أو قانوني من شأنه أن يمس سلامة الضمان المقدر للدائن المرتهن، فلا يجوز له بيع العقار المرهون أو ترتيب حق عيني آخر على العقار قبل قيد الدائن المرتهن لرهنه، أما فيما يخص التصرفات المادية فعلى الراهن الالتزام بضمان سلامة العقار المرهون من أعمال التخريب و الهدم أو فصل العقارات بالتخصيص عن العقار المرهون.³

ب- ضمان التعرض من الغير

¹ ملاك براهيمية ، ياسمين خوالدية ، مرجع سابق، ص 63

² شوقي بناسي ، أحكام عقد الرهن الرسمي في ق م ج مطبوعة بيداغوجية لطلبة الليسانس، قانون خاص ، جامعة الجزائر،

كلية الحقوق، 2020/2019، ص 197

³ لحويبي آية ، عشاشة أسماء ، مرجع سابق، ص، ص، 47 و 48

يكمن في أن يضمن الراهن المدين تعرض الغير القانوني فقط إلا أنه يدفع من قبل الدائن المرتهن لا الراهن، مثلاً كأن يدعي الغير ملكيته للعقار المرهون أو أن له على العقار حق عينا قبل قيد الدائن لرهنه أو حق ارتفاق عليه، فهذه الدعوى تهدد حق الدائن المرتهن، و هنا يقوم ضمان التعرض من الغير في حق الراهن، بأن يدفع بادعاء الغير و الاحتفاظ بالملكية و المحافظة على حق المرتهن و في حالة أن الراهن لم يفعل و أسحق العقار المرهون للمدعى الحق في الملكية أو الانتفاع أو الارتفاق.

و إن حدث ضرر بالعقار فإن المشرع أعطى الدائن حق الرجوع على الرهن و كذلك انتقال حقه في الرهن الى ما حل محل العقار.¹

2- الالتزام بإنشاء حق الرهن للدائن المرتهن

عقد الرهن عند انشاءه يرتب التزاما مهما و أساسيا يقع على عاتق المدين الراهن، يتمثل هذا الالتزام في انشاء حق الرهن لفائدة الدائن المرتهن على العقار محل الرهن حاله حال التزام البائع بنقل الملكية الى المشتري.

و بالنظر الى نص المادة 165 من القانون المدني التي تنص على أنه "الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئا معنيا بالذات يملكه الملتزم، و ذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري"

و الراهن مالكا للعقار المرهون فحق الرهن الرسمي ينشأ تلقائيا بمجرد التعاقد و بقوة القانون و دون الحاجة الى أي اجراء آخر.²

بحيث اجراء القيد الغرض منه هو نفاذ حق الرهن في مواجهة الغير و ليس انشاء حق الرهن لمصلحة الدائن المرتهن.³

3- التزام الراهن بنفقات الرهن

¹ بلال سليمة، محاضرات موجهة للسنة الثالثة ليسانس، تخصص قانون خاص، جامعة لونيبي البلدية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2022/2021، ص 26

² محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، الرهن الرسمي و حق الاختصاص و الرهن الحيازي و حقوق الامتياز، دار الهدى للطباعة و النشر، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 93

³ المادة 904 من الأمر 75- 58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، مرجع سلبق

تنص الفقرة الثانية من المادة 883 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: (و قد تكون مصاريف العقد على الراهن الا اذا اتفق على غير ذلك) كما تنص المادة 906 من نفس القانون على أنه "تكون مصاريف القيد و تجديده و شطبته على الراهن ما لم يتفق على غير ذلك"

يتضح من مفهوم المادتين أن نفقات عقد الرهن تقع لزما على المدين الراهن بحيث يشمل المصاريف و غيرها من الإجراءات كالقيد مثلا و بما أن هذه القاعدة ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على ما يخالفها بحيث يجوز الاتفاق ما بين أطراف العقد على أن يتحمل الدائن المرتهن المصاريف المذكورة أو يتحمل منها فيما بينهما في الحالة التي يوجد فيها اتفاق يعد كاستثناء عن القاعدة العامة.

أما في حالة عدم وجود اتفاق على تحمل النفقات فتطبق القاعدة العامة و يتحمل المدين الراهن نفقات العقد و ما جاورها من إجراءات أخرى.¹

ثانيا: حقوق المدين الراهن

ما يميز الرهن الرسمي أن المدين الراهن يحتفظ بسلطاته كمالك للعقار فيجوز للراهن التصرف في العقار و استغلاله دون الاضرار بحقوق الدائن المرتهن و تتمثل عند السلطات في:

1- حق الراهن في التصرف في العقار المرهون

إن أهم سلطة تمنح لمالك العقار بموجب حق الملكية هي سلطة التصرف سواء كان التصرف قانونيا أو ماديا و أهم ما يميز الرهن الرسمي هو بقاء سلطة المدين الراهن في التصرف في العقار باعتباره مالكا له،² فيحق له التصرف في هذا العقار أو في ملحقاته لكن في حدود ما يسمح به القانون مع مراعاة عدم الإضرار بمصلحة الدائن المرتهن.³

وهو ما جاء في نص المادة 894 من القانون المدني الجزائري بنصها : " يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون ، على أن أي تصرف يصور منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن " .

لهذا لا بد من التمييز بين التصرفات القانونية والمادية التي تصدر من المدين الراهن:

¹ ملاك براهيمية، ياسمين خوالدية، مرجع سابق، ص 67

² ملاك براهيمية، ياسمين خوالدية، مرجع سابق، ص 67

³ كمال فتحي دريسي، الوجيز في العقود الخاصة، الجزء الثاني ، عقد الايجار، الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، مخبر التحولات القانونية الدولية و انعكاساتها على التشريع الجزائري، الوادي، الجزائر، 2022 ، ص 78

أ- التصرفات القانونية

تتمثل في إبرامه لجملة من العقود كالبيع أو الهبة كما للمدين الراهن مباشرة كامل حقوقه الأخرى على العقار المرهون كحق الارتفاق أو الانتفاع أو أن يرهن العقار لشخص آخر ثاني غير الدائن المرتهن الأول بشرط عدم الإضرار بحقوق الدائن المرتهن.¹

فالتصرفات القانونية إذا كانت قبل قيد الرهن تؤثر على حقوق الدائن المرتهن فلا يجريها الراهن وإذا قام بها فقد أخل بالتزام ضمان السلامة أما التصرفات القانونية الصادرة بعد قيد الرهن لا تؤثر على المرتهن وجاز إبرامها ولا يهم إن كانت ناقلة للملكية أو نشأت لحق عيني.²

ب-التصرفات المادية

ترك المشرع مطلق الحرية للراهن فيما يخص قيامه بالتصرفات المادية شريطة أن لا تكون مضرة بالعقار المرهون لأنه يقع على عاتق المدين الراهن التزام ضمان سلامة الرهن كهدم البناء أو قلع الأشجار المثمرة يمنع على المدين الراهن القيام بها.³ أما إذا كان التصرف المادي يزيد من قيمة العقار ولا يمس بسلامته ومركزه كالبناء وغرس الأشجار فلا مانع من القيام به.

2- حق الراهن في استغلال العقار المرهون

تنص المادة 895 من القانون المدني الجزائري على: " إن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى وقت التحاقها بالرهن "

يستفاد من نص المادة أن للراهن سلطة استغلال العقار المرهون عن طريق جني ثماره وليس للدائن الحق عليها قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية فالثمار لا تلحق بالعقار المرهون إلا منذ هذا التاريخ حيث تكون محجوزة لحساب الدائنين وتضع قيمتها إلى قيمة العقار المرهون.⁴ وهذا ما أكدته المادة 888 من القانون المدني الجزائري.

يضاف إلى حق الراهن في استغلال عقاره بجني ثماره إلى استغلاله عن طريق إيجاره بنص القانون المدني الجزائري في نص المادة 896 التي جاء فيها: " الإيجار الصادر من الراهن لا ينقد في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، أما إذا لم يكن الإيجار ثابت

¹ محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 105

² ماني عبد الحق، محاضرات مقياس التأمينات الشخصية و العينية، جامعة محمد البشير الابراهيمي، كلية الحقوق،

2021/2022، ص 13

³ شوفي بناسي، مرجع سابق، ص 212

⁴ خليفي مريم، مطبوعة الوجيز في الأحكام العامة للتأمينات العينية في القانون المدني الجزائري، جامعة الطاهري محمد بشار،

كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2021/2022، ص 38

التاريخ على هذا الوجه أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه ولم تعجل فيه الأجرة، فلا يكون ناقدا إلا إذا أمكن اعتباره داخلا في أعمال الإدارة الحسنة"

3- حق الراهن في استعمال العقار المرهون

بما أن للمدين الراهن حق الملكية على عقاره محل الرهن فله سلطة استعماله بحيث يجوز له ممارسة حقه في استعمال العقار في جميع حاجياته الشخصية والعائلية كالسكن فيه إذا كان مبنى أو زراعته إذا كان أيضا زراعيا.

ويكون للراهن حق استعمال العقار المرهون حتى بعد الرهن ولا يجوز للدائن المرتهن الاعتراض على هذا الحق طالما أن هذه السلطة لا تنقص من قيمة العقار ولا من قيمة ضمانه.¹

البند الثاني: آثار الرهن بالنسبة للدائن المرتهن

نظم المشرع الجزائري آثار الرهن بالنسبة للدائن المرتهن في القانون المدني بموجب المواد 901 ، 902 ، 903 .

فقبل حلول أجل الدين لا يكون للدائن المرتهن سوى الحق في مراقبة ما يترتب عليه المساس بحقه أو الانقاص منه حينها عليه أن يتخذ الإجراءات التحفظية اللازمة للمحافظة على العقار المرهون، لكن إذا حل أجل الدين ولم يف المدين الراهن بالتزاماته جاز للدائن المرتهن التنفيذ على العقار متبعا للإجراءات القانونية المتعلقة بالحجر العقاري والبيع بالمزاد العلني ويجوز له أيضا التنفيذ على سائر أمواله (الضمان العام) في حالة عدم كفاية ثمن العقار للوفاء بالدين.²

أما إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين كالكفيل العيني مثلا فلا يجوز للدائن المرتهن التنفيذ على ماله إلا على ماتم رهنه.

البند الثالث: آثار الرهن بالنسبة للغير

الغير هو كل شخص له حق يمكن أن يتضرر من وجود الرهن الرسمي، و لا يتخذ عقد الرهن الرسمي في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيده وبالتالي شهر الرهن الرسمي عن طريق القيد هو الإجراء الأساسي لسريان الرهن في مواجهة الغير بحيث يمارس الدائن المرتهن حقه في الأفضلية لحق التقدم وكذا حق التتبع.³

¹ كمال فتحي دريسي، مرجع سابق، ص 79

² خالدي تامر، حماية الدائن من خلال الرهن الرسمي الاتفاقية، مجلة الضياء للدراسات القانونية، مجلد 01 العدد 01 ،

المركز الجامعي نور البشير البيض ، الجزائر ، ، 2019 ، ص 143

³ لحويبي آية، عشاشة أسماء، مرجع سابق، ص 56

أولاً: حق التقدم

يقصد بحق التقدم أو الأفضلية هو حق الدائن المرتهن في استيفاء حقه من العقار المرهون على الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة وهو ما جاء في المادة 882 من القانون المدني الجزائري: " الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حق عيني على العقار لوفاء دينه يكون بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد كانت" سواء بقي العقار المرهون في يد الراهن أو انتقل إلى شخص آخر.¹

ثانياً: حق التتبع

هو امتياز يمنح للدائن المرتهن بحيث يحق لهذا الأخير تتبع العقار في أي يد كان لاستقاء حقه، وفي حالة التصرف في العقار المرهون من قبل المالك الأصلي بتصرف ناقل الملكية وكانت آجال الدين قد حلت فهنا يفعل هذا الامتياز ويحق للبنك أو الدائن المرتهن تتبع العقار في أي يد كانت ومباشرة إجراءات الحجز عليه وبيعه لاستقاء ديونه المتبقية إلا إذا اختار الدائن الوفاء بالدين أو تطهير العقار من الرهن أو التخلي عنه.²

¹ نزار فاطمة، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل الماستر ميدان الحقوق و العلوم السياسية،

شعبة حقوق، تخصص قانون خاص ، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2018/2019 ، ص، ص 70 و 71

² لبصير سعيدة، شعوة مهدي، ضمانات القروض الممولة لنشاطات الترقية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث في

العقود و قانون الأعمال المجلد 10 العدد 01، ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 01 ، الجزائر، 2025، ص 234

المطلب الثاني: الكفالة كضمانة شخصية في مجال القرض العقاري

تعتبر الكفالة من أهم التأمينات الشخصية التي تحقق مصلحة للدائن و المدين معا بحيث تحقق مصلحة للمدين في حصوله على ما يحتاجه من الدائن من خلال تسهيل عملية إئتمانه وتحقق أيضا الطمأنينة للدائن لوجود شخص آخر يمكنه أن يطالبه بالوفاء من خلال إشراكه مع مدينه بحيث يستطيع الرجوع عليه بالدين إذا توفرت الشروط.¹

وتعد الكفالة كذلك من الضمانات التي تلعب دورا هاما في خلق إئتمان بنكي عند منح القروض و يلجأ إليها المدين نظرا لسهولة استخدامها و قلة الإجراءات المتبعة فيها.²

لهذا سنتطرق خلال دراستنا إلى:

الفرع الأول: مفهوم الكفالة

عقد الكفالة من العقود الهامة في الحياة القانونية لما لها من دور كبير في تعزيز الثقة بين الأفراد و تنظيم العلاقات المالية بينهم. لهذا عرفت منذ العصور القديمة حيث كانت تستخدم كوسيلة لضمان تنفيذ الالتزامات، لا سيما في المعاملات المالية و الدين و يرتكز هذا العقد على مبدأ التعاون و التكافل بحيث يتدخل الكفيل لضمان الوفاء بالتزام على عاتق شخص آخر و هو ما يضيف طابعا خاصا على هذا العقد يجمع بين الطابع القانوني و الأخلاقي. لهذا نجد أن احكام الكفالة تختلف باختلاف الأنظمة القانونية و لكن تشترك عموما في هدفها الأساسي وهو طمأنة الدائن و ضمان حقه عبر إلزام طرف ثالث بتنفيذ الدين عند تقاعس المدين الأصلي.³

- ولقد اختلفت تعاريف الكفالة بين الفقه و القانون كل حسب نظراته لغاية وجود هذا العقد و مضمونه. لهذا سنتطرق إلى: تعريف الكفالة، شروط الكفالة، أنواع الكفالة.

¹ خوالف عبد الصمد ، محاضرات القروض التجارية ، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2014/2015 ، ص 43

² الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ط 7 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2010 ، ص 165

³ بنيزيد امير، بجبوح مهدي، مرجع سابق ، ص 6

البند الأول: تعريف الكفالة

أولاً: لغة

من كفّل المال و بالمال , ضمنه و كفّل بالرجل يكفل و تكفل به كله ضمنه و أكفله إياه و كفله, ضمنه و كلفت عنه المال لغريمه و تكفل بدينه تكفلاً.

واما كافل فهو الذي كفّل إنسان يعوله و ينفق عليه و في الحديث <<الربيب الكافل>> وهو زوج أم اليتيم, كانه كفّل نفقة اليتيم.

-الكفالة: كفّل يكفل فهو كافل و معناه هو أنفق عليه و قام بأمره , فالكفالة تدل على الرعاية و الزعامة¹ لقوله تعالى: <و أنا زعيم به>².

ثانياً: إصطلاحاً

نستطيع ان نعرف الكفالة بأنها عقد يتم بين شخص يسمى الكفيل و الدائن شخص آخر يلتزم بموجبه الكفيل أن يضمن للدائن الوفاء بالدين الذي له على المدين.³

ثالثاً: قانوناً

نظم المشرع الجزائري عقد الكفالة في القانون المدني الجزائري في الباب الثاني الخاص بالالتزامات و العقود بعنوان عقد الكفالة من المادة 644 الى غاية 673 منه.⁴

تنص المادة 644 من القانون المدني على ما يلي "الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بان يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يفي به المدين نفسه"

يستخلص من نص المادة أن عقد الكفالة بداية ينشأ من وجود علاقة مديونية تقوم بين دائن و مدين و الكفيل يأتي لضمان الوفاء بهذه المديونية بحيث لولا عقد الكفالة لظل الكفيل غريب عن هذه العلاقة و بالتالي عقد الكفالة يتم بين شخصين أساسيين هما: الدائن في الالتزام الأصلي و بين الكفيل أما المدين في الالتزام

¹ براهيم أسماء، عطوي صفاء، أحكام عقد الكفالة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون،

جامعة 08 ماي 1945، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2014/2015، ص 10

² سورة يوسف الآية 72

³ محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني التأمينات الشخصية و العينية و عقد الكفالة، دار الكتاب الحديث، القاهرة، 2014

، ص 15

⁴ الأمر رقم: 75 / 58 . المتضمن القانون المدني، مرجع سابق

الأصلي ليس طرفا في عقد الكفالة رغم أنه يلعب دورا في انعقادها. و الغالب أنه من يدعو الكفيل للتعاقد مع الدائن ليوفر له الثقة و الإئتمان. ومع ذلك يظل أجنبي على عقد الكفالة و لا يعتبر طرفا فيها. ومن جهة أخرى قد تتم الكفالة دون علم المدين وحتى رغم معارضته.¹

لهذا تعتبر الكفالة عقد من عقود الضمان المالي باعتبارها أداة تأمين و ائتمان و بالتالي أداة لضمان قرض عقاري تتمثل في ضم ذمة المدين المقترض إلى ذمة أخرى و هي ذمة الكفيل في المطالبة بالدين.

أي إلزام شخص طبيعي او معنوي، خاص أو عام بتسديد التزامات المدين اتجاه البنك المقرض في حال عدم الوفاء بالتزاماته في اجل الاستحقاق.²

البند الثاني: شروط الكفالة

لإبرام عقد الكفالة يجب توافر شروط منها شروط عامة و شروط خاصة.

أولا: الشروط العامة لإبرام عقد الكفالة

يخضع عقد الكفالة المبرم كآلية حماية في القروض العقارية لمجموعة من الأركان المنصوص عليها في القواعد العامة مثلها مثل جميع العقود الأخرى و المتمثلة في الرضا و المحل و السبب بحيث لا بد ان يتمتع الكفيل بأهلية التصرف بأن يكون راشدا، بالغا سن 19 سنة لضمان الدين و ان لا تصاب أهليته بعارض من عوارض الاهلية او مانع لهذا يجب أن يكون رضا الكفيل خاليا من عيوب الإرادة كالغلط و التدليس و الإكراه و الاستغلال لأن الصورة المعتادة للكفالة في القروض العقارية عمل تبرعي دون مقابل.³

ثانيا: الشروط الخاصة لصحة عقد الكفالة

هناك شروط خاصة ينبغي توفرها في الكفيل إضافة الى الشروط الموضوعية العامة و التي جاء ذكرها في نص المادة 646 من القانون المدني الجزائري وهي: تقديم كفيل موسر، مقيم بالجزائر و ذو أهلية.

1- يجب أن يكون الكفيل ميسورا

اي يجب أن يكون الكفيل قادرا على الوفاء بالالتزام الذي قام بضمانه إذا إقتضت الحالة ذلك حيث أنه في حالة كان الكفيل معسرا فلا قيمة للكفالة حيث يقع على المدين عبئ اثبات يسار الكفيل لأنه هو

¹ براهم أسماء ، عطوي صفاء، مرجع سابق، ص 11

² لدادة فريدة، أحمد يحيى فطه، الضمانات في القرض العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون

العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعو مولود معمري تيزي وزو 2024/06/27 ، ص 6

³ لدادة فريدة، أحمد يحيى فطه، مرجع سابق . ص 07

الملتزم بتقديم الكفيل و يساره يقاس بما لديه من أموال كافية للوفاء بالدين الذي كفله و يجب أن تكون هذه الأموال منقولات أو عقارات شائعة أو معززة.¹

و إذا توافر هذا الشرط وقت انعقاد الكفالة فإنها تتعقد صحيحة منتجة لآثارها القانونية من حيث جواز تنفيذ الدائن (البنك) على أموال الكفيل للوفاء بالدين.²

2- يجب أن يكون مقيما بالجزائر

يقصد بهذا الشرط ان يكون الكفيل مقيما بالجزائر و الإقامة المقصودة هي الإقامة العادية فلا تكون إقامته على حقبة و الهدف أو الحكمة من هذا الشرط هو منح التسهيلات اللازمة للدائن من أجل استطاعته الرجوع على الكفيل بغض النظر عن جنسية هذا الأخير فالعبرة هنا بموطن الإقامة.³

وبالتالي لا يشترط أن يكون الكفيل جزائري ولا يشترط أن يكون مقيما في موطن المدين بل اشترط أن يكون مقيما في الجزائر فقط بمعنى أن الكفيل أجنبيا وله موطن في الجزائر وحتى موطن مختار.⁴

3- أن يكون الكفيل أهلا لإبرام عقد الكفالة

رغم عدم الإشارة إليها في نص المادة 646 من القانون المدني الجزائري إلا أنها تشترط على الكفيل الذي يقدم على إبرام التصرف خاصة وأنه عمله تبرعي وأنه يضمن التزاما ليس مسؤولا عنه شخصا لذلك يشترط في الكفيل أن يكون كامل الأهلية بالغا سن الرشد ومتمتعاً بقواه العقلية وغير محجوز عليه.⁵

وحسب المادة 119 من الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض فإن البنوك لا تتعامل مع ناقص الأهلية إلا فيما يخص العمليات كالإدخار والودائع.⁶

¹ زاهية حورية سي يوسف عقد الكفالة، دار الأمل، الجزائر، 2001، ص، ص 27 و 28

² أميرة دريسي، زين العابدين صيفي، حماية القروض البنكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، في الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرييج، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2023، ص 16

³ بوقرة العمرية، بوزيان السعيد، نظام الكفالة كضمان لحق الدائن: مفهوم قديم و واقع متجدد، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 08، العدد 02، ديسمبر 2023، ص 93

⁴ أميرة دريسي، زين العابدين صيفي، مرجع سابق، ص 16

⁵ سي يوسف كجار، زاهية حورية، آثار الالتزام في ضوء القانون المدني الجزائري، دراسة تحليلية و مدعمة باجتهادات فقهية و قضائية، بيت الأفكار للطباعة و النشر، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021، ص 143

⁶ الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 يتعلق بالنقد و القرض، ح . ر، العدد 52، الصادر بتاريخ 27/08/2003،

معدل و متمم*

البند الثالث: أنواع الكفالة

قسم فقهاء الشريعة الإسلامية إلى كفالة بالمال وكفالة بالنفس أما فقهاء القانون فقسموها إلى عدة تقسيمات بحسب الزاوية المنظور إليها ومن أهمها: الكفالة من حيث المصدر تكون إما كفالة قانونية، قضائية أو اتفاقية، ومن حيث الطبيعة تكون إما كفالة مدنية أو تجارية ومن حيث المحل تكون كفالة شخصية (بسيطة أو تضامنية) أو عينية.¹

ومحل الكفالة في القرض العقاري شخصي بحيث يقوم شخص يسمى الكفيل بتسديد الدين الناتج عن عملية الاقتراض في حالة عدم استطاعة المدين ارجاعه بنفسه.

بحيث تنقسم الكفالة بحسب محلها الى كفالة شخصية و كفالة عينية.

1-الكفالة الشخصية

تسمى أيضا بالتأمين الشخصي بحيث يلتزم فيها الكفيل بضمان الوفاء بالدين إذا لم يفي به المدين الأصلي و تنقسم بدورها هي الأخرى الى كفالة بسيطة و كفالة تضامنية.

2-الكفالة العينية

هي تأمين عيني بحيث يقدم الكفيل مال سواء كان منقول أو عقار مملوكا له لضمان الوفاء بالتزام في ذمة شخص آخر و يسمى الكفيل هنا بالكفيل العيني بحيث يقوم برهن عقار أو منقول بملكه لضمان الوفاء بالتزام المدين في حدود المال الذي قدمه تأمينا له فالضمان لا يرد على كل ذمته المالية لهذا الكفيل العيني لا يكون مسؤولا شخصا عن الدين بل يضمن الدين في حدود المال الذي قدمه و بالتالي الكفالة العينية تندرج تحت التأمينات العينية ضمن عقد الرهن.²

الفرع الثاني: آثار عقد الكفالة كحماية للقروض العقارية و طرق انقضائها

بما أن الكفالة عقد ضامن لقرض بنكي يربط بين البنك و العميل فبمجرد انعقاده صحيحا يرتب مجموعة من الآثار القانونية التي تنظم العلاقة بين أطرافه و تحدد التزامات كل منهم. بالإضافة الى الآثار سنتطرق الى أسباب انقضاء الكفالة و بالتالي سنتطرق أولا لآثار الكفالة و ثانيا لطرق انقضائها.

¹ غالي كحلة، محاضرات في مقياس قانون التأمينات (سلسلة محاضرات لطلبة كلية الحقوق و العلوم السياسية، السنة الأولى

ماسر تخصص القانون الخاص، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2020/2019، ص 09

² بيزيد اعمر، بحبوح مهدي، مرجع سابق، ص 14

البند الأول: آثار عقد الكفالة

يرتب انعقاد عقد الكفالة صحيحا آثارا بالنسبة للأطراف الثلاثة التي لها علاقة بمحل العقد و هي: الكفيل و الدائن و المدين الأصلي و تكون كالتالي:

علاقة الكفيل بالدائن

نصت المادة 654 من القانون المدني الجزائري "يبرأ الكفيل بمجرد براءة المدين و له أن يتمسك بجميع الأوجه التي يصبح بها المدين. و بإسقاط نص المادة المذكورة على علاقة البنك الدائن بالكفيل نجد أن البنك لا يمكنه مطالبة الكفيل بتسديد مبلغ الائتمان أو الرجوع عليه لمطالبته بالدين متى لا يفي به المدين الى بعد حلول أجل الدين.¹

لكن هناك شروط يجب توافرها لاستطاعة البنك الدائن الرجوع على الكفيل و بالتالي:

لا يجوز للبنك مطالبة الكفيل بمبلغ الائتمان الا بعد حلول التزامه حتى و لو كان الدين المكفول قد حل قبل ذلك، لأن التزام الكفيل يكون أخف من التزام المدين، كما أنه لا يجوز أن يكون أجل التزام الكفيل أقرب من أجل التزام المدين و ذلك في حالة تحديد أجل كل من الالتزامين بحيث يكون التزام الكفيل هو الأقصر أو في حالة تمديد موعد سداد ائتمان المدين ليصبح لاحقا لأجل التزام الكفيل.²

أما في حالة عدم وجود اتفاق على تحديد أجل التزام الكفيل فان الأجل يحل باستحقاق دين المدين.³

كما أنه يجب على الدائن الرجوع أولا على المدين قبل الرجوع على الكفيل و هذا ما جاء في نص المادة 660 من القانون المدني الجزائري التي تنص "لا يجوز للدائن أن يرجع على الكفيل وحده الا بعد رجوعه على المدين" و هذا ما يبين حماية المشرع للكفيل من تعسف الدائن بتقرير حقه في الدفع بالتجريد بحيث يجب على الكفيل التمسك به في مواجهة الدائن.

علاقة الكفيل بالمدين

يحق للكفيل الرجوع على المدين المقترض في حالة ما اذا قام بسداد الدين للبنك و يكون ذلك بالدعوى الشخصية و بدعوى الحلول.

¹ أميرة دريسي ، زين العابدين صيفي، مرجع سابق، ص 20

² بدادة عائشة ، فيروز بالمسعود، مباركي عفاف، ضمانات القروض العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2021/2020، ص، ص، 14 و 15

³ أميرة دريسي، زين العابدين صيفي، مرجع سابق، ص 21

أ- الدعوى الشخصية

بالرجوع الى نص المادتين 670 و 672 من القانون المدني الجزائري يسمح للكفيل الذي كفل المدين العالم بالكفالة أو غير العالم بها الرجوع بالدعوى الشخصية سواء كان متضامنا أو كفيلًا عاديًا و سواء كان شخصيًا أو عينيًا.¹

ب- دعوى الحلول

هي الدعوى الثانية التي يتقدم بها الكفيل بحيث نصت عليها المادة 671 من القانون المدني الجزائري و التي يستخلص منها: أن الكفيل الذي وفى الدين يحل محل الدائن في مطالبة المدين بحقوقه و هذه الدعوى ما هي الا تطبيق للقاعدة العامة الواردة في المادة 261 من ق.م.ج.

البند الثاني: طرق انقضاء عقد الكفالة

تنقضي الكفالة كآلية حماية في القروض العقارية بطريقتين تبعا لانقضاء الالتزام الأصل و بصفة أصلية دون الحاجة الى انقضاء الالتزام الأصل.

أولاً: الأسباب العامة لانقضاء الكفالة بصفة تبعية

ينقضي عقد الكفالة بصفة تبعية لانقضاء الالتزام الأصلي لأي سبب من أسباب الانقضاء العامة و التي تتمثل في:

انقضاء الالتزام الأصلي بالوفاء بكل الدين للبنك الدائن بنقض التزامه و ينقض تبعا لذلك التزام الكفيل.

انقضاء الالتزام الأصلي بما يعادل الوفاء و من أسبابه الوفاء بمقابل، التجديد، الانابة و المقاصة.²

كما ينقضي بغير الوفاء بالإبراء و استحالة التنفيذ، التقادم أو فسخ الدين أو التمسك بإبطاله.

ثانياً: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الكفالة

هناك ثلاث أسباب خاصة لانقضاء عقد الكفالة بصفة أصلية دون أن ينقضي الالتزام الأصلي بحيث أخصها المشرع الجزائري فيما يلي:

براءة ذمة الكفيل بقدر ما أضعاه الدائن بخطأ من الضمانات و ذلك دون انقضاء الالتزام الأصلي طبقاً لنص المادة 656 من القانون المدني.

¹ بنيزيد امعر، بجبوح مهدي، مرجع سابق، ص، ص 37 و 38

² أميرة دريسي، زين العابدين صيفي، مرجع سابق، ص 24

و براءته بقدر ما أضعاه الدائن في اتخاذ إجراءات ضد المدين خلال ستة أشهر من انذار الكفيل للدائن و ذلك دون انقضاء الالتزام الأصلي و هذا طبقا أيضا للمادة 657 من القانون المدني الجزائري.

كما أن عدم تقدم الدائن في تغلّسه المدين يبرأ ذمة الكفيل بقدر ما أصاب هذا الأخير من الضرر بسبب إهمال الدائن مع إبقاء الدين الأصلي طبقا لنص المادة 658 ممن القانون المدني¹

المبحث الثاني: التأمين كضمان للقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية

يختلف القرض العقاري عن باقي القروض الأخرى من حيث الآجال الطويلة التي تمنح لسداد الدين و كذا قيمة القرض العالية جدا و تعدد مخاطره لطبيعته و تنوع المتعاملين فيه كونه من قبيل الأعمال المصرفية لهذا أصبحت الضمانات الكلاسيكية غير كافية لضمان سداد الدين لهذا كان من الضرورة استحداث ضمانات أخرى لحماية أموال المقرض من جهة و تحفيزه على منح القروض العقارية للمقترضين من جهة أخرى و من أهمها التأمين على القرض العقاري.

المطلب الأول: أحكام التأمين الواردة على القرض العقاري

يعتبر التأمين على القرض العقاري من أهم الضمانات المستحدثة التي تشترطها الهيئات المانحة للقرض العقاري على المقترضين المتدخلين في النشاط العقاري، لكي تتم الموافقة على منحهم القروض المطلوبة لتمويل المشاريع السكنية في إطار النشاط الترقوي أو المشاريع الاستثمارية المتعلقة بالعقار الاقتصادي. و تكمن أهمية هذا النوع من التأمين بالنظر للحماية التي يوفرها فهو آلية حمائية بامتياز لهيئات القرض من خطر تعثر هذه القروض و عدم إمكانية تحصيلها و كذا تحفيزهم لمنحهم قروض جديدة.²

الفرع الأول: الاطار المفاهيمي لعقد التأمين الوارد على القرض العقاري

عقد تأمين القرض العقاري يخضع للقواعد العامة التي تنظم التأمين المنصوص عليه في القوانين المتعلقة بالتأمينات لكن يتميز هذا الأخير في أنه نوع خاص من التأمينات ، و الاختلاف يظهر أولا من حيث مفهومه إضافة الى نوع العقود التأمينية التي تندرج تحت اطار ضمان القرض العقاري ثانيا.³

¹ بوديار سميرة، تيغي زمالي ابتسام، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة

ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2019/2018، ص 64، 65

² صفاء بن موسى، ضمان القروض العقارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث (LMD) في الحقوق تخصص

قانون أعمال، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة ، 2023/2022، ص، ص 73 و 74

³ لدادة فريدة، أحمد يحيى فطة ، مرجع سابق ، ص 23

البند الأول: مفهوم عقد التأمين الوارد على القرض العقاري

سننظر في هذا البند الى:

أولاً: التعريف اللغوي للتأمين

التأمين في اللغة العربية مشتق من الأمن، و هو مصدر للفعل الثلاثي "أمن" و يقال أمن أمنا و أمنه، و هو طمأنينة النفس و زوال الخوف، و الأمن في الأصل يستعمل في سكون القلب، و هو ضد الخوف مصادقا¹ لقوله تعالى "... وَ آمَنَهُمْ مِنْ خَوْفٍ".²

ثانياً: التعريف الفقهي

اختلف الفقهاء في إعطاء تعريف شامل للتأمين على القرض فعرف على أنه "عملية فنية تزاولها هيئات منظمة مهمتها جمع أكبر عدد ممكن من المخاطر المتشابهة و تحل تبعيتها عن طريق المقايضة بينهما وفقا لقوانين الإحصاء، وبمقتضى ذلك حصول المستأنف أو من يعينه حالة تحقق الخطر المؤمن منه، على عوض مالي يدفعه المؤمن في مقابل وفاء الأول بالأقساط المتفق عليها في وثيقة التأمين".³

و عرف أيضا: " النظام الذي يسمح للدائنين مقابل قسط يدفعونه للمؤمن من التغطية من خطر عدم دفع الديون المستحقة على أشخاص معروفة مبدئيا والموجودة في حالة خلل الدفع".

¹ تكاري هيفاء رشيدة، النظام القانوني لعقد التأمين دراسة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل دكتوراه في العلوم السياسية تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 19 ديسمبر 2012، ص 37

² سورة قريش الآية 04

³ انتصار مجيدي ، سليمة مجيدي، سارة قرفي ، الآليات المستحدثة لضمان القروض العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل الماستر ل م د في الحقوق تخصص قانون عقاري، ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي 2022/2023 ص 48

ثالثا: التعريف القانوني

عرف المشرع الجزائري التأمين في المادة 619 من القانون المدني الجزائري التي تنص: "التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد، وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يجريها المؤمن له للمؤمن"

وبالرجوع إلى نص المادة 2 من الأمر رقم 95-07 اذكر نص المادة المتعلق بالتأمينات¹، بقولها "....."، و من خلال هذه المادة يتبين أن تعريف التأمين مطابق لما ورد في نص المادة 619 من القانون المدني حيث، يركز هذا التعريف على العقد وعلى الآثار التي يترتبها.

و عليه فالمشرع الجزائري لم يعرف التأمين على القرض العقاري ولم يخصه بأحكام مستقلة تنظمه، حيث اكتفى بالإشارة إلى تأمين القرض بصفة عامة من خلال نص المادة 02 من الفقرة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 95/338 المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين و حصرها.²

نظرا لعدم وجود تعريف قانوني خاص بالتأمين على القرض العقاري يمكن استخلاص التعاريف التالية:

"عقد يكتب من طرف المقترض سواء كان مستثمر في مجال نشاط الترقية العقارية أو في مجال العقار الاقتصادي أمام شركة التأمين المتخصصة لصالح البنوك و المؤسسات المالية، حيث تقوم شركات التأمين بتعويض هذه الأخيرة عند ضياع أو عدم إمكانية استرجاع قيمة القرض العقاري وفوائده، إما عند استحقاق القرض أو بعد مرور مدة زمنية معينة من هذا الأجل"³

البند الثاني: خصائص عقد تأمين القرض العقاري

عقد تأمين القرض العقاري مثله مثل العقود الأخرى يتميز بمجموعة من الخصائص من بينها:

1- عقد التأمين من العقود الرضائية

عقد التأمين من العقود الرضائية فيكفي لانعقاده تراضي الطرفين.

¹ الأمر 95/07 المؤرخ في 25/01/1995، يتعلق بالتأمينات، ج ر، العدد 13 المؤرخة في 08/03/1995 المعدل و المتمم بالقانون رقم 06/04 المؤرخ في 20/02/2006 ج ر، العدد 15 المؤرخة في 12/03/2006 بالإضافة الى التعديلات الواردة في القوانين المالية المتعاقبة

² المرسوم التنفيذي رقم 95/338 المؤرخ في 30/10/1995، يتعلق بإعداد قائمة عملية التأمين و حصرها ، ج. ر، العدد

65 المؤرخة في 31/10/1995

³ صفاء بن موسى، مرجع سابق، ص 75

إلا أنه يفرغ في شكلية معينة لأنه متعلق بالمعاملات المالية وهذه الشكلية تسمى وثيقة التأمين وتتخذ كوسيلة إثبات لمن اكتتب لصالحه التأمين¹ وهذا ما جاء في نص المادة 07 من قانون التأمين.

2- عقد تأمين القرض العقاري من العقود الملزمة للجانبين

يعني أنه عقد يلتزم كل طرف ببوده بحيث يلتزم المؤمن بدفع مبلغ التعويض في حالة حدوث خطر.

فإن سبب التزام كل طرف هو التزام الطرف الآخر دون أن يؤثر اعتبار أن التزام المؤمن التزام واقف على شرط تحقق الخطر. فهذا الأخير ليس شرطا لنشوء الالتزام بل لتنفيذه فهو ملزم للجانبين فكل طرف يعد دائما ومدينا في نفس الوقت.²

3- عقد تأمين القرض العقاري من عقود الإذعان

يخضع عقد تأمين القرض العقاري لإجراءات معينة يجب على المقرض القيام بها وهي خاصية مشتركة مع القرض العقاري لهذا يكون على المقرض الامتثال للقيام بتصرفات مثقلة أو مرهقة ماليا لأجل الحصول على القرض.³

4- عقد تأمين القرض العقاري من العقود الزمنية المستمرة

عقد التأمين من العقود الزمنية لأن الفائدة والمصلحة المرجوة منه لا تظهر ولا نلمسها إلا بعد مرور مدة زمنية معينة فخلال هذه المدة يتعهد المؤمن بتحمل نتائج الخطر المؤمن منه من تاريخ بداية العقد إلى نهايته وكذلك بالنسبة للمؤمن له يقوم بالمقابل بالتزاماته (دفع الأقساط) في نفس الفترة.⁴

إضافة لكون عقد التأمين عقدا زمنيا بنمو مستمر أي يكون التزام أحد المتعاقدين أو كليهما مستمرا لطيلة فترة سريان العقد.

5- عقد تأمين القرض العقاري من العقود المسماة

جاءت الإشارة إلى عقد تأمين القرض كصنف من عمليات التأمين في المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها في المادة 02 والتي تم تعديلها بموجب المرسوم 293/02.¹

¹ زغبيدي سفيان ، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2013، ص 69

² تكاربي هيفاء زبيدة، مرجع سابق، ص 72

³ لدادة فريدة، أحمد يحيى فطة، مرجع سابق، ص 25

⁴ تكاربي هيفاء، مرجع سابق، ص 73

البند الثالث: أنواع عقد التأمين الواردة على القرض العقاري

إن مظاهر التأمين التي أحيطت بعملية القرض العقاري تهدف إلى تشجيع البنوك والمؤسسات المالية على خوض مجال تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني بالقروض العقارية من جهة وعدم التخوف من المخاطر التي يمكن أن تحدث مستقبلا والمتعلقة باستيفاء مبلغ القرض والفوائد المترتبة عنه من جهة أخرى.²

بحيث نميز بين نوعين من التأمين على القرض العقاري وهما:

التأمين المتعلق بشخص المقترض و التأمين المتعلق بالعقار المرهون محل التمويل بالقرض العقاري

1- التأمين المتعلق بشخص المقترض

التأمين المتعلق بالشخص المقترض يشمل نوعين من التأمين وهما الأكثر اشتراطا من المؤسسات المالية: التأمين على الوفاة والتأمين على العجز.

أ- التأمين على الوفاة

مفهوم التأمين على الوفاة حدده المشرع الجزائري من خلال نص المادة 65 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بقانون التأمينات المعدل والمتمم بأنه "عقد يتعهد بموجبه المؤمن له بدفع مبلغ معين للمستفيد أو المستفيدين عند وفاة المؤمن له مقابل قسط وحيد أو دوري" يتضح أن التأمين على الوفاة في القرض العقاري يكون بتعهد شركة التأمين بدفع قيمة القرض و المستحقات المترتبة عند الجهة المقرضة باعتبارها المستفيد من عقد التأمين في حالة تحقق خطر وفاة المقترض، مقابل دفع هذا الأخير الأقساط المحددة في العقد.³

ب-التأمين على العجز

يكون نتيجة تعرض المقترض إلى حادث أو مرض أو توقفه عن العمل بصفة مؤقتة أو دائمة حيث تلتزم شركة التأمين بالتعويض للشخص المستفيد من هذا التأمين.⁴

¹ مرسوم تنفيذي رقم 293/02 المؤرخ في 2002/09/10 ج ر ، العدد 61، الصادر في 2002/09/11 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 338/95

² يوسف محمد، مرجع سابق، ص 45

³ صفاء بن موسى، مرجع سابق، ص 77

⁴ قورش ليلي، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري ، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 3،

العدد 3 ، جامعة محمد الصديق بن يحيى ، 2020، ص،ص 45 و 46

وإثبات العجز أو المرض الذي يؤدي إلى منع المقترض من أداء عمله بشكل كلي أو جزئي بموجب تقرير طبي يعده طبيب عام.

2- التأمين المتعلق بالعقار المرهون

هناك نوعين أكثر شيوعا في مجال تأمين العقار الممول وهما، التأمين ضد الحريق والتأمين على الكوارث الطبيعية

أ- التأمين ضد الحريق

التأمين ضد الحرائق يكون على الأضرار المضمونة فقط وهي الأضرار المباشرة التي نصت عليها المادة 45 من قانون التأمينات و هي الأضرار المادية و التي يكون الحريق سببا مباشرا في حدوثها أما الأضرار الغير المباشرة تكون مستبعدة إلا اذا تم الاتفاق عليها بين الطرفين و ادراجها في وثيقة التأمين و تكون مكملة للضمان الأساسي.¹

ب-التأمين ضد الكوارث الطبيعية

أصبح هذا التأمين الزاميا نتيجة الخسائر المادية في الأملاك العقارية المبنية التي خلفتها الكوارث الطبيعية التي تعرضت اليها بلدنا الجزائر و نظرا لقيمتها الاقتصادية بالنسبة للأفراد و المستثمرين. نتيجة هذه العوامل أصدر المشرع الأمر رقم 12/03 و المتضمن إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و تعويض الضحايا².

و يقصد بالكوارث الطبيعية التحول المفاجئ غير المتوقع في أسلوب الحياة العادية بسبب ظواهر طبيعية تتسبب في العديد من الإصابات و الوفيات و الخسائر المادية الكبيرة.³ و التأمين من أخطار الكوارث هو عقد يحصل بمقتضاه المؤمن له بصفته مالك للعقار في الجزائر او يمارس نشاط تجاري أو صناعي على مبلغ من المال يدفعه المؤمن نظير قسط أو اشتراك يحدده التنظيم الساري المفعول في حالة وقوع الكارثة المؤمن منها. كما حدد المشرع الأخطار المتعلقة بالكوارث الطبيعية في المرسوم التنفيذي رقم 268/04 المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية⁴.

¹صفاء بن موسى، مرجع سابق، ص 78

² الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 26/08/2003 ، المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و تعويض الضحايا، ج ر، العدد 52، الصادر في 27/08/2003

³كرناف بوتوشنت، ايتام أحمد، التأمين على العقار في التشريع الجزائري ،،مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص قانون عقاري موسومة، جامعة ابن خلدون تيارت الملحقه الجامعية، سوبر، 2022/2021 ص 49

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 268/04 المؤرخ في 29/08/2004، يتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية بإلزامية التأمين على آثار

الكوارث الطبيعية و يحدد كفيات اعلان الكارثة الطبيعية، ج ر ،العدد 51، الصادر في 01/08/2004

الفرع الثاني: الآثار الناتجة عن تأمين القرض العقاري

باعتبار عقد التأمين القرض العقاري عقد ملزم للجانبين فبالتالي يترتب التزامات متقابلة بين طرفيه لهذا سنتعرض الى التزامات المؤمن له أولاً (المقترض) و التزامات المؤمن أو شركة التأمين ثانياً.

أولاً: التزامات المؤمن له

تقرر في نص المادة 15 من الأمر رقم 95-07 من قانون التأمينات على أن المؤمن له يلتزم بـ :

1- التصريح بالبيانات

أول التزام يقع على عاتق المؤمن له هو التصريح عند اكتتاب العقد بجميع البيانات والظروف المعروفة لديه ضمن استمارة أسئلة تسمح للمؤمن بتقدير الأخطار التي يتكفل بها. بحيث يترتب على المؤمن له وقت إبرام العقد اعلام المؤمن بكل الظروف المتعلقة بالخطر حتى يتمكن هذا الأخير من التقدير الصحيح للأخطار التي سيأخذها على عاتقه وكذلك يجب عليه الالتزام بإعلام المؤمن بكل الظروف التي تغير من الخطر بعدم ابرام العقد¹

وحسب ما نص عليه قانون التأمينات فإنه في حال الإخلال بهذا الالتزام فإن العقوبات المقررة تكون إما زيادة قسط التأمين بما يتناسب مع نسبة تفاقم الخطر أو الانقاص من الضمان أو فسخ عقد التأمين.²

2- الالتزام بدفع القسط

يطلق على عقد الالتزام "مقابل التأمين" من الناحية القانونية أما من الناحية الفنية يسمى "ثمن الخطر" وينشأ هذا الالتزام على عاتق المؤمن له بمجرد ابرام عقد التأمين باعتباره ملزماً للجانبين.³ لهذا يلتزم المؤمن له بدفع القسط أو الاشتراك في الفترات المتفق عليها في العقد وهو عنصر جوهري ويعتبر تخلفه مبطلاً لعقد التأمين.

¹ ايتام أحمد، كرناف بوتوشنت، مرجع سابق، ص 38

² لدادة فريدة، أحمد يحيى فطة، مرجع سابق، ص 30

³ تكاري هيفاء، مرجع سابق ، ص 185

و قد نصت المادة 16 من قانون التأمينات أنه يترتب على عدم الالتزام بدفع الأقساط من طرف المؤمن له فسخ العقد مع إمكانية ادراج شرط الفسخ التلقائي إذا لم يتم دفع هذه الأقساط في وقتها المحدد مما يؤدي إلى فقد المستفيد للضمان.¹

ثانيا: التزامات المؤمن

يلتزم المؤمن بأداء مبلغ التأمين متى تحقق الخطر المؤمن منه ويكون مبلغ التأمين إما رأسمال أو إيرادات دورية أو تعويض عند تحقق الخطر المؤمن منه، وبالتالي هناك اختلاف فيما بين الأداء في التأمين على الأشخاص والأداء في التأمين من الأضرار .

بحيث يتميز تأمين الأشخاص بإدخال عناصر أخرى إضافة إلى التعويض كالإدخار والذي يتمثل في تكوين احتياطي حسابي لفائدة المؤمن له وبحيث التزم المؤمن يتمثل في دفع مبلغ التأمين وتكوين احتياطي حسابي.²

وهذا ما نصت عليه المادة 60 مكرر من القانون رقم 04-06 المعدل لقانون التأمينات³

ومبلغ التأمين قد يكون مستحقا يدفع بسبب تحقق الخطر أو حلول الأجل وقد يكون دفعة واحدة أو على شكل إيرادات دورية على حسب اتفاق الطرفين ولا يكون المؤمن له في التأمين الأشخاص ملزما بإثبات وقوع الضرر المؤمن عليه سواء كان التأمين لنفسه أو لصالح المستفيد.⁴

أما فيما يخص التأمين عن الأضرار فالمخاطر بالنسبة لهذا النوع من التأمين إما تكون مباشرة بحيث تسبب للمؤمن له خسارة مادية عن تحققها وتخلق ضررا بشيء من الأشياء التي يملكها.

كما قد تكون هذه الأضرار غير مباشرة والمتمثلة في قيمة التعويض الذي يلتزم المؤمن بتغطيته في حالة ارتكاب المؤمن له ضررا بالغير وهذا ما يسمى بالتأمين من المسؤولية.⁵

¹ لدادة فريدة، مرجع سابق، ص 30

² تكاري هيفاء، مرجع سابق، ص 193

³ بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في 20/02/2006 ج ر، العدد 15 المؤرخة في 12/03/2006 المعدل و المتمم للأمر رقم 07/95 بالإضافة الى التعديلات الواردة في القوانين المالية المتعاقبة

⁴ ايتام أحمد، كرناف بوتوشنت، مرجع سابق، ص 39

⁵ لدادة فريدة، مرجع سابق، ص 31

أما إذا لم يلتزم المؤمن بدفع مبلغ التعويض في الفترة المتفق عليها فيمكن للمستفيد الذي اشترط التأمين لمصلحته أو لفائدة المؤمن له طلب التعويض المستحق والفوائد عن كل يوم تأخير على نسبة إعادة الخصم.¹

المطلب الثاني: الهيئات الضامنة للقرض العقاري

نظرا للتطور الذي عرفه مجال تمويل نشاط الترقية العقارية والذي يقابله عزوف المؤسسات المالية والبنوك عن تمويل هذه المشاريع بالإقراض نظرا لعدة أسباب. كل هذا دفع بالدولة إلى استحداث هيئات مكلفة بالتدخل لضمان ودعم مجال التمويل بالقروض العقارية الموجهة لنشاط الترقية العقارية.² وهي شركات تأمين متخصصة خاضعة لإجراءات التأمين والرقابة المقررة في قانون التأمينات بحيث هناك شركات تأمين متخصصة في هذا المجال والتي سنتعرض لها في الفرع الأول إضافة إلى شركات تأمين أخرى لا يعتبر المجال العقاري مجالها الأساسي إلا أنها تسعى للولوج إليه والتي سنتعرض لها هي الأخرى في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الهيئات المالية المتخصصة في ضمان القرض العقاري

أقدمت الجزائر على إصلاحات في المجال الاقتصادي بغرض تشجيع البنوك التجارية والمؤسسات المالية على دخول ميدان القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية.

ومن أهم هذه الإصلاحات هو استحداث مؤسسات مالية جديدة تتدخل في التمويل العقاري مباشرة وتعمل بتقنيات حديثة ومن أبرز هذه المؤسسات لدينا: شركة ضمان القرض العقاري وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

البند الأول: شركة ضمان القرض العقاري

هي الشركة الوحيدة التي تنشط في مجال تمويل نشاط الترقية العقارية السكنية وتعد أول شركة متخصصة في تأمين القروض العقارية، وكذا الضامن في مجال القروض الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية

¹ تكاري هيفاء، مرجع سابق، ص 195

² يوسف محمد، مرجع سابق، ص 288

أولاً: تعريف شركة ضمان القرض العقاري

شركة ضمان القرض العقاري هي مؤسسة عمومية اقتصادية يرمز لها باختصار بـ (SGCI)، تمّ انشاءها بتاريخ: 1997/10/05 تأخذ شكل شركة ذات اسم تم اعتمادها من طرف وزير المالية بمقتضى القرار المؤرخ في 1999/05/08¹

عملاً بأحكام الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل و المتمم السالف الذكر و كذلك المرسوم التنفيذي رقم 267/96 الذي يحدد شروط منح شركات التأمين و/ أو إعادة التأمين الاعتماد و كفاءات منحه.² حيث يتمثل مجال انشاءها في تقديم ضمانات لمؤسسات مالية و بنكية، تمنح بدورها قروضا موجهة للترقية العقارية أو البناء الذاتي.³

ثانياً: مكونات شركة ضمان القرض العقاري

تتكون الشركة من نوعين من المساهمين:

أ- مساهمون بنكيون: تتمثل في البنوك التالية

البنك الوطني الجزائري BNA، بنك الفلاحة و التنمية الريفية BADR، القرض الشعبي الجزائري CPA، بنك الجزائر الخارجي BEA، بنك التنمية المحلية BDL، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

ب- المساهمون المؤمنون

يتمثلون في: الشركة الوطنية للتأمينات، الشركة الجزائرية للتأمينات، الشركة المركزية لإعادة التأمين و الشركة الجزائرية لتأمينات النقل.⁴

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

² مرسوم تنفيذي رقم 96 / 267 المؤرخ في 1996/08/03، يحدد شروط منح شركات التأمين و إعادة التأمين الاعتماد و كفاءات منحه، ج.ر.، العدد 47، صادر في 1996/08/07

³ حدة مبروك، التأمين على القرض العقاري الممنوح في اطار نشاط الترقية العقارية السكنية، مجلة الدراسات القانونية صنف ج ، جامعة يحيى فارس المدينة الجزائر، المجلد 07، العدد 02 حوان 2021، ص 1034

⁴ علال قاشي، جبالي عشير ، مخاطر القروض العقارية وأليات مواجهتها. مجلة الدراسات القانونية و الاقتصادية، المجلد 04 العدد 03 ، جامعة البليدة 2 لونييسي علي، جامعة جيلالي بونعامة خميس مليانة، الجزائر، 2021 ص 485

ثالثا: صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري

تتمثل صلاحية شركة ضمان اقرض العقاري أولا في ضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك التجارية للأفراد لشراء أملاك عقارية و منها السكنات و لها صلاحية ثانوية تتمثل في تقديم قروض للمقيمين العقاريين بحيث تنقسم هذه الضمانات الى نوعين.¹

1- قروض الترقية العقارية

بحيث تغطي شركة ضمان القرض العقاري الأخطار و ذلك بتعويض نسبة تقدر ب 90% من قيمة القرض المضاف اليها الفوائد التي تتجر عليها.

2- القروض الموجهة للأفراد

أين يتم تغطية الأخطار من طرف الشركة نتيجة الحريق أو العجز الكلي أو الجزئي أو الوفاة عن طريق نوعين من الضمانات و هما الضمانات البسيطة و الضمانات الكلية.²

أ- الضمان البسيط: يكون هذا التأمين موجه لتغطية حالة الاعسار النهائي للمقترض و تكون التغطية اما:

- تغطية محدودة: تكون في حالة بيع عقار مرهون لصالح المقرض بالمزاد العلني بحيث لا تقع المسؤولية على عاتق شركة الضمان (SGCI) بحيث تصل نسبة التعويض الى 90% عند تحقق الكارثة و هذا من مجمل القرض العقاري و الفوائد المترتبة عنه و الا تقتطع من المبلغ المحصل عليه من بيع العقار المرهون.³

- التغطية الشاملة: يكون من مسؤولية شركة (SGCI) بيع العقار المرهون بالمزاد العلني و يتم التعويض بعد اثبات وقوع الحادث في حدود 60% من مجمل القرض و الفوائد المترتبة عنه خلال مدة سريان عقد التأمين على القرض و يتم دفع 30% من قيمة التعويض لصالح شركة (SGCI) بعد خصم المبلغ المتبقي من مبلغ بيع العقار محل التمويل.⁴

ب-التأمين أو الضمان الكلي

¹مناع ابتسام، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، ، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة 2016/2017، ص124

²ضيف فضيل، دور شركة التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ((ل م د) في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي، الأغواط ، 2020، ص98

³مناع ابتسام ، مرجع سابق، ص124

⁴يوسف محمد، مرجع سابق، ص 292

يوجه هذا التأمين لتغطية حالة الاعسار المؤقت للمقترض أو في حالة التأخر عن تسديد المستحقات المترتبة عليه في الآجال المحددة بحيث تكون صلاحيات شركة (SGCI) في ضمان تغطية المستحقات كحد أقصى في حالتين: أما ضمان أربع 04 استحقاقات شهرية مجتمعة أو ضمان ستة 06 استحقاقات شهرية متفرقة.¹

البند الثاني: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. (FGCMPI)

يعتبر من الهيئات الفاعلة في مجال مرافقة نشاط الترقية العقارية في الجزائر لهذا خصّه المشرع باهتمام بالغ من خلال إعادة تنظيمه و هيكلته و بالتالي سنتطرق الى:

أولاً: تعريف صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة

أنشئ صندوق الضمان بموجب المرسوم التشريعي رقم 93- 03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري بحيث نصّ في المادة 11 منه "يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين اجباري يكتبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنصوص عليه في التشريع المعمول به"

بعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم 97- 406 المتضمن انشاء صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.²

و يمكن تعريف هذا الصندوق على أنه هيئة ضمان تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المنقلة تحت وصاية وزارة السكن و العمران و له طابع تعاوني و لا يسعى الى تحقيق الربح.³

هدفها ضمان القروض المصرفية و التسديدات التي يدفعها المشترون و التي تكون في شكل تسبيق على الطلب الى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد بيع على التصاميم. لهذا وجب على المرقى العقاري اكتتاب تأمين لهذا الصندوق على المرسوم المتضمن العقار موضوع البيع و بالتالي المرقى العقاري

¹ يوسف محمد، مرجع سابق، ص 293

² مرسوم تنفيذي رقم 97 / 406 يتضمن احداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ج.ر. عدد 73 صدر في 10 / 11 / 1997 معدل و متمم بالمرسوم رقم 14 / 180 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 97/406 المتضمن احداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة ج.ر. عدد 37 صادر في 19/06/2014

³ بصالح جميلة ، لاسل لويضة، تأمين تشايط الترقية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون خاص جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2024/06/26 ص 17

من الناحية العملية عندما يريد بيع سكن على مخطط يتلقى تسبيقات من المشتري بحيث يجب عليه تأمين هذه التسبيقات لهذا الصندوق.¹

ثانيا: صلاحيات صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة

نصت المادة 55 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على ضرورة الانتساب لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لجميع المرققين العقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني للمرققين العقاريين. لهذا فان الصلاحيات الرئيسية لهذا الصندوق هو المراقبة و الاشراف على عملية اكتساب ضمان الترقية العقارية من قبل المرققين في حالة التوقيع على مشروع بناء عقار في طور الإنجاز.² إضافة الى صلاحية ضمانه تسديد الدفعات التي دفعها المكتتبين كما يضمن إتمام الأشغال عوضا عن المرققي العقاري في حالة سحب الاعتماد منه في حدود الدفعات.

فصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة مثله مثل شركة ضمان القرض العقاري، فهو هيئة للتأمين و لكنها هيئة متخصصة في المجال العقاري، لكن شركة ضمان القرض العقاري متخصصة في تأمين البنوك من العجز المحتمل للأفراد المقرضين لها.

أما صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة هو هيئة لتأمين المواطنين من العجز المحتمل للمرققين العقاريين.³

الفرع الثاني: الهيئات الغير متخصصة في ضمان القرض العقاري

زيادة على الهيئات المتخصصة المذكورة أعلاه هناك شركات تأمين أخرى القرض العقاري ليس مجالها الرئيسي الا أنها اقتحمته طبقا لمتطلبات السوق العقاري و أبرز شركات التأمين في الجزائر لدينا: الشركة الوطنية للتأمينات (SAA) و الشركة الوطنية للتأمين و إعادة التأمين CAAT.

البند الأول: الشركة الوطنية للتأمين SAA

سنطرق بدية الى تعريف الشركة الوطنية للتأمين ثم الى الصلاحيات المرتبطة بها في مجال تأمين القرض العقاري.

¹ ابتسام مناع، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 01، مجلة الشريعة

و الاقتصاد المجلد 07، الإصدار الأول لسنة 2018، ص 442

² لدادة فريدة، أحمد يحيى فطة، مرجع سابق، ص 36

³ مناع ابتسام، مرجع سابق، ص 130

أولاً: تعريف الشركة الوطنية للتأمين

مرت الشركة الوطنية للتأمين على عدة مراحل قبل الاستقلال و بعده ساهمت في تطورها لكن على ضوء صدور الأمر 07/95 أصبحت الشركة الوطنية للتأمين شركة مساهمة و هذا ما نصت عليه المادة 215 من الأمر بحيث نصت "تخضع شركات التأمين و/ أو إعادة التأمين في تكوينها الى القانون الجزائري و تأخذ أحد الشكّلين الاتّنين: شركة ذات أسهم، شركة ذات شكل تعاضدي غير أنه عند صدور هذا الأمر يمكن للهيئات التي تمارس عمليات التأمين دون أن يكون غرضها الربح أن تكتسي شكل الشركة التعاضدية"

و الشركة الوطنية للتأمين هي مقاوله عمومية تخضع للقانون التجاري، أما النظام الإداري فيها مثله مثل الشركات التجارية الخاصة يقوم على تعدد الأجهزة و تدرج السلطات بينها و ذلك بإقامة هيئات للمداولة و أخرى للإدارة و التنفيذ و التسيير.¹

ثانياً: صلاحيات الشركة الوطنية للتأمين في مجال القروض العقارية

صلاحيات الشركة الوطنية للتأمين حددت من خلال قانونها الأساسي في مجال القروض العقارية بحيث لا يتعدى تأمين الأخطار التي تقع على السكن و التأمين على الوفاة.

لكن من الناحية العملية تتعامل الشركة مع البنوك بموجب اتفاقيات بحيث أبرمت الشركة الوطنية للتأمين اتفاقية مع الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بتاريخ 22 أكتوبر 2003 يتضمن التأمين من طرف الشركة الوطنية للتأمين للقروض العقاري مهما كان نوعه، ضد مخاطر الوفاة.²

كذلك الاتفاقية بين الشركة الوطنية للتأمين SAA و بنك التنمية المحلية BDL التي تم التوقيع عليها في إطار التأمين المصرفي بتاريخ: 2008/04/19 و الهدف منها تسويق منتجات الشركة الوطنية للتأمين SAA عبر شبابيك بنك التنمية المحلية و من أبرز منتجات التأمين التي نصت عليها الاتفاقية: التأمين على الأشخاص و التأمين على السكن³

و بالتحديد التأمين على الوفاة بحيث تلتزم شركة التأمين الوطني SAA بدفع مبلغ الدين المتبقي و كذا جميع المستحقات بشرط أن يكون المؤمن له المقرض قد دفع أقساط التأمين في الآجال المحددة وفقا لجدول الاستحقاق الى غاية وفاته، علما أنه لا يحق للبنك اللجوء لبيع العقار لاستقاء ثمنه طبقا لإجراءات البيع.

¹مناح ابتسام ، مرجع سابق، ص132، 133

²مناح ابتسام ، مرجع سابق، ص194

³يوسفي محمد، مزيان محمد أمين، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، دفاثر السياسة و القانون، العدد

2018/01/18، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مستغانم، ص 51

و في حالة وفاة المقرض المؤمن له من خطر الموت و كان ملزم بدفع الأقساط في وقتها فانه من الواجب الرجوع على شركة التأمين الوطنية SAA من أجل التعويض.¹

البند الثاني: الشركة الجزائرية للتأمينات الشاملة (CAAT)

تعتبر من أكبر و أهم الشركات في قطاع التأمين في الجزائر، نشأت عام 1963 بحيث كانت مكلفة بالرقابة من خلال التنازل القانوني بعدها أعيدت هيكلة نشاطها فأصبحت تؤمن الأخطار الصناعية.²

و كذلك تختص في التأمين ضد مخاطر الكوارث الطبيعية و التأمين متعدد المخاطر للسكنات، حيث يضمن هذا التأمين للمؤمن له أولا و للمقرض المستفيد من التأمين ثانيا جميع الخسائر المادية التي لحقت بالعقار محل القرض، فاذا وقعت الكارثة يتم بصفة مباشرة و عملية إرجاع الأوضاع الى ما كانت عليه من خلال تعويض المؤمن له عن الأضرار التي لحقت بالعقار.³

كما يجدر الإشارة الى وجود اتفاقية تم التوقيع عليها بين الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين (CAAR) و البنك الوطني الجزائري BNA و التي ضمن إضافة الشركة الوطنية للتأمين SAA و كذا الشركة الجزائرية للتأمين الشامل CAAT بهدف العمل على وضع خطة تقضي بتوزيع منتجات التأمين لهذه الشركات عبر شبابيك البنك BNA، غير أن هذه الاتفاقية ميدانيا شهدت تأخرا في تجسيدها، حيث كانت أول تجربة لهذه العملية في 2010/10/04.⁴

الفرع الثالث: ضمان المحفظة

ضمان المحفظة هو عبارة عن تأمين يتم من خلاله تمويل القروض التي نسبته فيها يساوي أو أقل بنسبة 40 % من قيمة العقار محل التمويل، بحيث يتم جمع مجموعة من القروض العقارية التي مدتها تساوي أو تزيد عن السنة في شكل محفظة قروض و تأمينها لدى الشركة، حيث أن معدل القسط تأمينها ثابت مقدّر ب 0.50 % من القيمة الاجمالية للمحفظة يلتزم بها البنك مرة واحدة.⁵

¹قورشي ليلي، مرجع سابق، ص 50-51

²لدادة فريدة، أحمد يحيى فطة، مرجع سابق، ص 39

³قورشي ليلي، مرجع سابق، ص 51

⁴يوسف محمد، مزيان محمد أمين، مرجع سابق، ص 52

⁵عقبي يمينة، الملتقى الوطني مخبر النشاط العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجبالي اليايس سيدي بلعباس،

الفصل الثاني:

الضمانات المستحدثة لعدم الوفاء بالقرض العقاري الموجه
لتمويل نشاط الترقية العقارية

أصبح القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية حتمية لا يمكن الاستغناء عنها خاصة و أن الكثير من المرققين العقاريين يعانون من قلة الموارد المالية لإنجاز مشاريعهم الترقية و بما أن القرض العقاري يتميز بطول الأجل فان البنوك كثيرا ما ترفض منح هذه القروض حتى و ان كانت مضمونة برهن رسمي بسبب ضعف الائتمان، لأجل هذه الأسباب استحدثت المشرع الجزائري شركة إعادة التمويل الرهني (المبحث الأول) و التي تعد من أهم المؤسسات المالية المستحدثة المساهمة في توفير السيولة المالية و تعزيز الضمانات و الائتمان للبنوك في مجال منح القروض العقارية خاصة منها السكنية لأجل تخفيف العبء على ميزانية الدولة من جهة و نتعش السوق العقارية الرهنية من جهة أخرى و خاصة أنها تستعمل آلية توريق القروض الرهنية (مبحث ثاني).¹

المبحث الأول: شركة إعادة التمويل الرسمي كآلية لتمويل القروض العقارية الموجهة لنشاط الترقية العقارية

يعتبر التمويل في مجال الترقية العقارية عائقا كبيرا أمام المتعاملين العقاريين لإنجاز مشاريعهم الترقية لأنه غالبا ما ترفض البنوك تقديم قروض لهؤلاء المتعاملين العقاريين كون هذه القروض تكون طويلة المدة رغم حصول هذه المؤسسات المالية على ضمانات لمبلغ القرض الا أن هذه العملية لا تخلو من المخاطر. و لتشجيع البنوك و المؤسسات المالية على دخول مجال تمويل نشاط الترقية العقارية و قطاع السكن خاصة انتهجت الدولة الجزائرية استراتيجية جديدة سنة 1997 و هي اعتماد تقنية إعادة التمويل الرهني لتطوير سياسة القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية. و لهذا سنتناول مفهوم شركة إعادة التمويل الرهني و مهامها (مطلب أول) و طرق و إجراءات الشركة (مطلب ثاني).

المطلب الأول: مفهوم شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) و مهامها

استحدثت المشرع الجزائري شركة إعادة التمويل الرهني كمؤسسة مالية لمواجهة أزمة التمويل العقاري و خاصة نشاط الترقية العقارية و ذلك بتعزيز الائتمان و تشجيع البنوك على منح القروض الرهنية.² لهذا سنتطرق الى مفهوم الشركة (الفرع الأول) و مهامها (فرع ثاني) .

¹ أمينة عبدلي، الاطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، المجلد 04، العدد 2، 2020، بونعامة بخميس مليانة (الجزائر)، ص 93

² أمينة عبدلي، الاطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري ، دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، جامعة الجيلالي بونعامة بخميس مليانة ، المجلد 4 ، العدد 2، 2020 ، ص 95

الفرع الأول: مفهوم شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)

قبل التطرق الى مفهوم شركة إعادة التمويل الرهني يجب علينا تحديد مفهوم إعادة التمويل الرهني: و الذي يقصد به: عملية جمع مجموع من القروض المتجانسة سواء كانت (قروض عقارية أو قروض شخصية أو حتى قروض استهلاكية) في محفظة واحدة بمعدل فائدة للقرض ولفترة قد تمتد إلى غاية 10 سنوات، لهذا عملية إعادة التمويل الرهني ترتكز أساسا على إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين من البنوك والمؤسسات المالية والملمزون بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها من الشركة المتخصصة في إعادة التمويل الرهني لهذه القروض العقارية.¹

البند الأول: تعريف شركة إعادة التمويل الرهني

تأسست شركة إعادة التمويل الرهني (SHR) في شهر نوفمبر من سنة 1997 مباشرة بعد تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك واعتمدت الشركة من قبل مجلس النقد والقرض (بنك الجزائر) كمؤسسة مالية بموجب المقرر رقم 01/98 المؤرخ في 06/04/1998 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية بحيث تنص المادة الأولى والفقرة الأولى منها على ما يلي:

" عملا بأحكام المادتين 115 و 137 من القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 يتم اعتماد شركة إعادة اتمويل الرهني بصفتها مؤسسة مالية".²

وشركة إعادة التمويل الرهني هي مؤسسة عمومية اقتصادية تمارس مهامها في شكل شركة أسهم تخضع للقانون التجاري وقانون النقد والقرض والقانون المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصتها وكذا قرارات بنك الجزائر .

والأعضاء المساهمين المؤسسين لها هم: الخزينة العمومية، القرض الشعبي الجزائري، البنك الوطني الجزائري، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والشركة الجزائرية للتأمين وبنك الجزائر للتنمية الريفية والشركة الوطنية للتأمين والشركة الجزائرية لتأمين النقل.³

وإضافة إلى الهدف الأساسي للشركة المتمثل في تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين هناك أهداف أخرى أهمها:

¹ يوسف محمد ، مرجع سابق ، ص 500

² بوسته ايمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم المالية، قسم حقوق السنة الجامعية: 2016/2017، ص142

³ عبدلي أمينة ، مرجع سابق، ص 95/96

- ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل.
- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.
- تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.
- المشاركة في تطوير سوق الرهن العقاري باعطاء قرض أكبر للمؤسسات المالية والمصرفية الوطنية لتقديم القروض للمواطنين الذين يرغبون في اقتناء سكن.
- جلب رؤوس الأموال من السوق المالية بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهونات عقارية من الدرجة العالية بما يتفق مع القوانين المعمول بها.
- تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوساطة المالية في ميدان القرض الرهني.¹

الفرع الثاني: مهام شركة إعادة التمويل الرهني

مهام شركة إعادة التمويل الرهني تتلخص فيما يلي:

- _ تبنى استراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية لأجل تخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يخص عملية تمويل السكن.
- _ العمل على تطوير السوق المالي في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة.
- _ العمل على تطوير وتحسين سوق تمويلي إسكاني من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة والمؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية.
- _ تعزيز رقي نوعية الديون الغير العقارية وتوفير التحفيزات الكافية من أجل تمكين الوسطاء المعتمدين من منع القروض السكنية في ظل إعادة التمويل بسبب فوائد معقولة ومقبولة وفق شروط السوق.
- _ عرض شروط إعادة التمويل وكذلك صيغ متابعة شروط التمويل على بنك الجزائر للمصادقة عليها.
- _ إصدار سندات وقيم عقارية لإعادة تمويلها في إطار قدرة الشركة على تمويل السكن بصفة مستقلة قصد ضمان موارد مالية في الأسواق المحلية والخارجية.
- _ العمل على تشجيع الوسطاء الماليين المعتمدين (البنوك) على منح قروض سكنية.
- _ تقديم التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوسطاء الماليين المعتمدين على منح القروض السكنية في ظل نظام إعادة التمويل بنسب فوائد معقولة ومقبولة وفقا لشروط السوق.¹

¹ أعمال الملتقى الوطني الخامس عشر حول التوريق وإعادة التمويل الرهني في الجزائر، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، يوم 08 ديسمبر 2021، ص 110، 111.

المطلب الثاني: طرق و إجراءات شركة إعادة التمويل الرهني

لتقوم شركة إعادة التمويل الرهني بمهامها الأساسية المتمثلة في تمويل العمليات ذات الطابع العقاري وجب عليها الاعتماد على طرق معينة (فرع أول) وإجراءات محددة لضمان السير الحسن لهذه العملية (فرع ثاني).

الفرع الأول: طرق شركة إعادة التمويل الرهني

تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بتمويل البنوك بعد صدور قانون التوريق سنة 2006 بصيغتين تتمثل في:

1- إعادة التمويل مع حق الرجوع

2- إعادة التمويل بدون حق الرجوع

أولاً: إعادة التمويل مع حق الرجوع

في هذه الحالة يمكن للبنك المانح للقرض و باعتباره دائن مرتتهن أو الوسيط المعتمد كما يصطلح عليه، الحصول على المبالغ المالية المطلوبة و اللازمة لإعادة تمويل القروض العقارية و التي قدمها لتمويل مشاريع الترقية العقارية في حدود 80% من الضمانات المقدمة له، بحيث تبقى هذه الضمانات ضمن موجودات البنك المقرض و بالتالي يترتب عليه تحمل كل الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في اطار تمويل الترقية العقارية و بالتالي هذه الضمانات المقدمة له سواء كانت رهون عقارية أو تأمينات عينية أو شخصية تبقى مسجلة باسم البنك المقرض.²

ثانياً: إعادة التمويل بدون حق الرجوع

إعادة التمويل بدون حق الرجوع يتمثل في: تمكن البنك الوسيط المضمون من الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل المحافظ العقارية التي تم تمويلها في نطاق القروض السكنية لكن بعد إتمام تحويل كل الضمانات باسم شركة إعادة التمويل الرهني بحيث تتحمل هذه الأخيرة كل الأخطار المتعلقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها.

لهذا فان عملية إعادة التمويل بدون حق الرجوع يشترط فيها:

- تعهد البنك بالاستمرار في إدارة القروض المتنازل عنها لشركة إعادة التمويل الرهني مقابل عمولة.
- و أن يبرم البنك مع شركة إعادة التمويل الرهني عقدا يتضمن إدارة و استرداد المبالغ من الزبائن.
- و أن يوقع البنك مع هذه الشركة كذلك عقدا يتضمن التنازل عن المحافظ العقارية.³

¹ الملتقى الوطني الخامس عشر: التوريق وإعادة التمويل الرهني في الجزائر، مرجع سابق، ص 111

² رسالة يوسف، مرجع سابق، ص 503-504

³ علال قاشي، جيلالي عشير، مرجع سابق، ص 486

- و هذه العملية تتوافق مع نص المادة 243 من القانون المدني "بأن حوالة الحق تشمل ضمانات، كالكفالة و الامتياز و الرهن، كما تعتبر شاملة لما حل من فوائد و أقساط".

الفرع الثاني: إجراءات شركة إعادة التمويل الرهني

من الناحية العملية تدخل شركة إعادة التمويل الرهني قانونا يكون وفق إجراءات معينة و هي كالتالي:

1- يقوم البنك بإرسال ملفات المقترضين الى مؤسسة إعادة التمويل الرهني بعد منحه القرض المضمون بالرهن الرسمي، بعدها تقوم الشركة بدراسة هذه الملفات وفق المعايير المضمونة في مجال القرض العقاري خاصة فيما يخص الضمانات و مراقبة مدى التزام البنك و احترامه لهذه المعايير القانونية، حينها تقوم بتأمينه و تحتفظ بعقد الرهن الرسمي المقدم من المقترض و الذي بناء عليه تقوم بإعادة تمويل البنك.¹

2- تقوم مؤسسة إعادة التمويل الرهني بإضافة نسبة الفائدة لصالحها الى جانب مبلغ القرض الممنوح من البنك مضاف اليه نسبة الفوائد المقررة لصالح البنك المانح للقرض.

3- بعد أن تأخذ شركة إعادة التمويل الرهني الرهون العقارية كضمان لها، تقوم بطرحها في شكل سندات في السوق المالية، و من ثم يضع هذه الرهون محلا للبيع و الشراء مما ينشط السوق المالية.²

¹ لدادة فريدة ، أحويجي فاطمة ، مرجع سابق ، ص48

² الملتقى الوطني الحادي عشر ، مرجع سابق، ص 144

المبحث الثاني: الإطار المفاهيمي لآلية التوريق

تعتبر عملية التوريق تقنية حديثة عملت بها كثير من الدول و على رأسها الولايات المتحدة الأمريكية.

أما ظهورها في الجزائر كان في سنة 2006 أين أقرت العمل بهذه الآلية في النظام المصرفي الجزائري بموجب القانون رقم 06-05 المتضمن توريق الديون الرهنية¹ و اقتصر مجال العمل بها على القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن و المضمونة برهن رسمي لتشجيع البنوك على تقديم القروض العقارية و عليه سنتناول مفهوم التوريق و الأطراف المتدخلة في عملية التوريق (مطلب أول) ثم أساليب و أهمية آلية التوريق (مطلب ثاني).

المطلب الأول: مفهوم التوريق و الأطراف المتدخلة فيه

تعد عملية التوريق آلية مالية حديثة في مجال توفير موارد تمويلية جديدة للبنوك و المؤسسات المالية، اعتمدها المشرع الجزائري في اطار الإصلاحات المالية و البنكية الجديدة نظرا لأهميتها و كذا نجاحها في الدول التي انتهجتها و لأهمية هذه الآلية سنتطرق الى مفهومها (فرع أول) و الأطراف الفاعلة فيها (فرع ثاني).

¹ قانون رقم 06-05، المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن توريق الديون الرهنية، ج.ر، عدد 15، المؤرخة في

2006/03/12

الفرع الأول: مفهوم آلية التوريق

سنتطرق الى تعريف آلية التوريق لغة (أولاً)، فقها (ثانياً) و قانوناً (ثالثاً).

التعريف اللغوي للتوريق

مصدر ورّق يقال قد ورّقت الشجرة توريق و أورقت إبراقاً، أخرجت ورقها و شجرة وارقة و وريقة و ورقة خضراء الورق، حسنة، و الوارقة: الشجرة الخضراء الورق الحسنة، و ورق الشجرة: يرقها ورقاً أخذ ورقها، و يقال رق لي هذه الشجرة ورقاً أي خذ ورقها و الورق، و الورق و الورق الرقة: الدراهم.

المستورق: الذي يطلب الورق و الوراق: الرجل الكثير الورق، و أورك الرجل: كثر ماله.¹

و قد ورد ذكر الورق بكسر الراء في القرآن الكريم في قوله تعالى في قصة أصحاب الكهف: "ابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَى طَعَامًا".²

ثانياً: التعريف الفقهي للتوريق

اختلفت التعاريف الفقهية للتوريق باختلاف الجهة التي يرد من خلالها الفقه و من بين أهم هذه التعاريف نجد:

عرفه الدكتور سعيد عبد الخالق على أنه "أداة مالية مستحدثة تفيد قيام مؤسسة مالية بحشد مجموعة من الديون المتجانسة و المضمونة بوصفها أصولاً و وضعها في صورة دين واحد معزز ائتمانيا ثم عرضه على الجمهور من خلال منشأة متخصصة للاكتتاب في شكل أوراق مالية قابلة للتداول تقليلاً للمخاطر و ضماناً للتدفق المالي المستمر للسيولة النقدية للبنك"

كما عرّفه الدكتور عبيد علي أحمد الحجازي على أنه "تحويل القروض و أدوات الديون غير السائلة الى أوراق مالية سائلة (أسهم و سندات) قابلة للتداول في أسواق المال و هي أوراق تستند الى ضمانات عينية أو ذات تدفقات نقدية متوقعة، ولا تستند الى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من خلال التزامه بالوفاء بالدين".

¹ أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور، لسان اللسان (تهذيب لسان العرب)، الجزء الثاني، دار الكتب العلمية

لبنان، 1993، ص 730

² سورة الكهف، الآية 19

كما عرفه الدكتور الجزائري بلطاس عبد القادر على أنه " ذلك الآلية التي تسمح بنقل المخاطر المالية من البنك أو المؤسسة المالية المالكة للقروض الى المستثمرين عن طريق الأسواق المالية و ذلك بإصدار أوراق مالية مستندة الى رهون عقارية سكنية أو رهون عقارية تجارية".¹

ثالثا: التعريف القانوني للتوريق

عرف المشرع الجزائري آلية التوريق في المادة 02 من القانون رقم 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية² بأنه "عملية تحويل القروض الرهنية الى أوراق مالية و تتم هذه العملية على مرحلتين:

- التنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى.
- قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية.

المشرع الجزائري من خلال نص المادة السالفة الذكر لا يعرف التوريق بشكل دقيق إنما يعرف المراحل التي تمر بها عملية التوريق.

أما القانون رقم 05/06 و من خلال استقراء مختلف مواده نجد أن المشرع الجزائري يهدف الى تأسيس نظام قانوني خاص بالتوريق بالتركيز على توريق القروض العقارية الممنوحة في اطار تمويل السكن و كذا تمكن الهيئات المالية المتدخلة في عملية التمويل (البنوك و المؤسسات المالية) من الحصول على موارد مالية جديدة تمكنها من مضاعفة حجم القروض العقارية الممنوحة.³

الفرع الثاني: الأطراف المتدخلون في عملية توريق القروض الرهنية

الأطراف المتدخلة في عملية التوريق هي كالتالي:

أولا: المدين أو المقترض

قد يكون شخص طبيعي أو معنوي (متعامل في الترقية العقارية) يستفيد من قرض عقاري.

و المدين في مجال التوريق يعرف بأنه: الشخص الذي يتلقى من أجل استعماله من بنك أو مؤسسة مالية مبلغ من النقود يلزم بإعادته في مدة زمنية محددة قد تصل الى 30 سنة مقابل مالي يساوي أو يفوق المبلغ

¹ الأستاذ الصادق بن عزة، الملتقى الوطني الخامس عشر: التوريق و إعادة التمويل الرهني في الجزائر، 08 ديسمبر 2021 جامعة الوادي (الجزائر) ص 12

² القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن توريق الديون الرهنية، مرجع سابق.

³ يوسف محمد، مرجع سابق، ص 508

المقترض و يتمثل دور المدين في هذه العملية في الوفاء بأقساط القرض الى الجهة المسؤولة عن تحصيل القروض العقارية محل عملية التوريق. و بالتالي يصبح، المدين هو صاحب القرض العقاري الموجه لتمويل السكن المنجز في اطار الترقية العقارية، بحيث يجب أن يكون القرض العقاري الممنوح مضمون برهن عقاري من المرتبة الأولى و هذا طبقا للمادة 96 من القانون رقم 02-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 و المادة 02 من القانون رقم 06-05.¹

ثانيا: المؤسسة المتنازلة عن القروض الرهنية

تعد أحد المتدخلين الرئيسيين في عملية التوريق و تسمى كذلك بالمؤسسة المبادرة لعملية التوريق أو البادئ بالتوريق.

و هي مؤسسة ائتمان تقوم بالتنازل عن ديونها بصفة كلية أو جزئية للهيئة المكلفة بالتوريق.²

و هي كذلك: مؤسسة مالية متخصصة في تمويل أو منح القروض العقارية و تزيد توريق أصولها و ذلك بالقيام بعملية تجميع ديونها الرهنية المتجانسة في محفظتها المالية ثم تقوم بالتنازل عن كل أو جزء من هذه الديون باستعمال تقنية التوريق.

أما المشرع الجزائري فقد عرف هذه المؤسسة في المادة 02 الفقرة 03 من القانون رقم 06-05 المتضمن توريق القروض الرهنية بأنها "مؤسسة مصرفية أو مالية تتنازل بواسطة جدول التنازل عن قروض ممنوحة في اطار تمويل السكن"

ثالثا: مؤسسة التوريق

عرف المشرع الجزائري مؤسسة التوريق في نص المادة 02 من القانون رقم: 06/05 المتعلق بتوريق القروض الرهنية على أنها "هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية".

¹ يوسف محمد، مرجع سابق، ص 512، 511

² عبدلي سهام، النظام القانوني لإعادة تمويل القروض الرهنية (دراسة مقارنة الجزائر-المغرب)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم الثالث (ل م د) في القانون تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2023، ص 168

و في الجزائر تعتبر شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) هي المؤسسة المالية المتخصصة التي تقوم بعملية توريق القروض الرهنية و اصدار الأوراق المالية و التي هي عبارة عن التزامات مالية مدعمة بقروض رهنية من الرتبة الأولى.¹

بحيث تقوم مؤسسة التوريق بشراء القروض الرهنية من المؤسسة المتنازلة (البنك أو المؤسسة المالية المانحة للقرض) بعدها تقوم بعملية توريق هذه الديون من خلال اصدار الأوراق المالية الممثلة لها.²

و تتم هذه العملية طبقا للمرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 1993/05/23 المتعلق ببورصة القيم المنقولة المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 03-04 المؤرخ في 2003/02/19.³

رابعاً: المؤتمر المركزي على السندات

أنشأت هيئة المؤتمر المركزي على السندات بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-10 المتعلق ببورصة القيم المنقولة السالف الذكر بموجب المادة 03 منه و المعدلة بموجب المادة 02 من القانون 04/03 المؤرخ في 19 فيفري 2003 و يعتبر أحد الهيئات التي تتضمنها بورصة القيم المنقولة إضافة الى لجنة تنظيم و مراقبة عمليات البورصة أو شركة تسيير بورصة القيم المنقولة.

كما حددت المادة 2 من قانون التوريق رقم 06-05 السالف الذكر مهام المؤتمر المركزي على السندات و المتمثلة في المحافظة على الأوراق المالية، و تداولها بالدفع من حساب الى حساب و كذلك ادارتها.⁴

و هذه المهام كلها تتمحور حول حفظ السندات و متابعة حركتها و ادارتها و بالتالي هذه الهيئة تخضع لمراقبة لجنة تنظيم عمليات البورصة أثناء ممارسة وظيفة مراقبة العمليات التي تقوم بها مؤسسة التوريق،

¹ بوسته ايمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، 2016/2017، ص 152

² كسال سامية، دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، 2013، جامعة بسكرة، ص 214

³ المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 1993/05/23 المتعلق ببورصة القيم المنقولة و المعدل و المتمم، ج ر عدد 34، بموجب القانون رقم 03-04 المؤرخ في 2003/02/19، ج ر عدد 14

⁴ كسال سامية، مرجع سابق، ص 215

عند القيام بتسجيل الأوراق المالية التي قامت بإصدارها لدى المؤتمر المركزي على السندات و يتم اصدار الأوراق المالية و تكون قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية.¹

خامسا: المستثمرون

يعد المستثمر أحد أهم المتدخلين في عملية التوريق عن طريق الاستثمار في السندات التي يتم شرائها من مؤسسة التوريق أو مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH) .

و غالبا ما يكون هؤلاء المستثمرين إما بنوك و مؤسسات مالية و شركات تأمين و صناديق و مؤسسات استثمارية و غيرها. و الذين يحلون محل الدائن الأصلي كدائنين جدد ليقوم بعدها بالاحتفاظ بها لتحقيق الربح نتيجة الفائدة المتحصل عليها بعد إعادة بيعها في السوق المالية، فهي تمثل ديون مرهونة من الدرجة الأولى.²

المطلب الثاني: أساليب و أهمية التوريق

تعتبر عملية التوريق حل استراتيجي لمعالجة العجز المالي للبنوك أو المؤسسة المالية الناتج عن تقديم قروض متوسطة الأجل، فتقوم صفقات التوريق بالضرورة على جوانب قانونية تأخذ بعين الاعتبار لضمان انجاز الصفقة بالشكل الصحيح، لذا يتعين التعرف على الأساليب القانونية للتوريق التي تبنتها الممارسة لكافة حقوق جميع أطراف عملية التوريق.³

الفرع الأول: أساليب التوريق

هي المراحل التي تمر بها عملية التوريق لنقل ملكية الأصول من البنك البادئ للتوريق الى الشركة المتخصصة في إعادة التمويل الرهني و تتمثل في ثلاثة أساليب و هي:

استبدال الدين، المشاركة الجزئية و التنازل.

¹ يوسف محمد، مرجع سابق، ص 512

² يوسف محمد، مرجع سابق، ص 512

³ بدادة عائشة، بالمسعود فيروز، مبارك عفاف، ضمانات القروض العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، كلية الحقوق و العلوم

السياسية قسم الحقوق، 2021/2020، ص 71

أولاً: استبدال الدين (التجديد)

أو ما يعرف بالتجديد و هو اتفاق باستبدال التزام جديد بالالتزام قديم مغاير له في عنصر من عناصره، المدين، أو الدائن أو الدين و على ذلك فان التجديد يعد في آن واحد سببا من أسباب انقضاء الالتزام

و مصدرا من مصادر انشائه، لأنه به ينقضي الالتزام القديم و ينشأ الالتزام الجديد الذي يأخذ محله.¹

و للتجديد أنواع حسب نص المادة 287 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه يتجدد الالتزام:

- بتغيير الدين اذا اتفق الطرفان على استبدال الالتزام الأصلي بالالتزام جديد يختلف عنه في محله أو في مصدره.
- بتغيير المدين اذا اتفق الدائن و الغير على أن يكون هذا الأخير مدينا مكان المدين الأصلي، على أن تبرأ ذمة المدين الأصلي دون حاجة لرضائه، أو اذا حصل المدين على رضا الدائن بشخص أجنبي قبل أن يكون هو المدين الجديد،
- بتغيير الدائن اذا اتفق الدائن و المدين و الغير على أن يكون هذا الأخير هو الدائن الجديد.

ثانياً: المشاركة الفرعية أو الجزئية

يعتبر هذا الأسلوب ثالث الأساليب المعروفة لنقل الأصول من البنك البادئ للتوريق الى الهيئة المكلفة بالتوريق و الأكثر شهرة كمصطلح مصرفي.

يستخدم هذا الأسلوب لوصف ترتيب تمويلي يتم ما بين البنك البادئ للتوريق و بنك آخر يطلق عليه اسم "البنك المشارك" أو "البنك القائد"

بحيث يقوم البنك المشارك {الذي ستقوم الهيئة المكلفة بالتوريق بدوره في عملية التوريق} بتقديم مبلغ من المال للبنك الأول مقابل سندات مديونية، على أن يسترد البنك المشارك أمواله و فوائده فقط عندما يحين موعد الوفاء بمبلغ مناظر (يشمل أصل المبلغ المقدم من البنك المشارك و فوائده) من المدين في هذه السندات (غالبا مقترض) للبنك البادئ للتوريق، بحيث يسلم هذا المدين للبنك الأخير ذلك المبلغ و فوائده، فيقوم البنك بدوره بالوفاء للبنك المشارك.²

¹ سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة في العلوم، تخصص قانون،

جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2016/12/01، ص 125

² سقلاب فريدة، مرجع سابق، ص 133

و نظرا لانعدام حق الرجوع فانه ينبغي على مشتري الديون أي البنك التأكد من أهلية المدين و جدارته الائتمانية، و يضاف الى هذه الضمانة ضمانات أخرى تتمثل في ضمانات عقارية أو سندات مديونية و حقوق إدارة الدين كوصي عليه.¹

و تعرف هذه الطريقة في القانون المدني الجزائري،² باسم الحلول بالاتفاق على الدائن، الذي عالجه المشرع ضمن، أحكام المادة 262 من القانون المدني التي تنص على أنه "يتفق الدائن الذي استوفى حقه من غير المدين مع هذا الغير على أن يحل محله و لو لم يقبل المدين ذلك، و لا يصح أن يتأخر هذا الاتفاق عن وقت الوفاء"

يتضح من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري يشترط أن يتفق الدائن مع الموفي على الحلول وقت الوفاء، و على هذا اذا لم يتم هذا الاتفاق وقت الوفاء فلا يحق للموفي أن يطالب المدين بالوفاء، فالمدين قد انقضى التزامه و لا مجال لعودة الدين مرة أخرى.

كما نصت المادة 264 من القانون المدني الجزائري على أن: "من حل محل الدائن قانونا أو اتفاقا كان له حقه بما لهذا الحق من خصائص و ما يلحقه من توابع، وما يكلفه من تأمينات و ما يرد عليه من دفع و يكون هذا الحلول بالقدر الذي أداه من ماله من حل محل الدائن"

ثالثا: التنازل أو حوالة الحق

تعرف بحوالة الحق و طبقا للقواعد العامة للقانون المدني هي: "عبارة عن اتفاق يقوم بمقتضاه الدائن (المحيل) بنقل ماله من حق شخصي اتجاه مدينه (المحال عليه) الى طرف آخر، فيحل محله في هذا الحق و يكون دائنا جديدا للمدين.³

¹ يوسف محمد، مرجع سابق، ص 515

² أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق

³ دريال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2004، ص

و نص المشرع الجزائري على حوالة الحق في المادة 239 من القانون المدني الجزائري،¹ بما يلي: "يجوز للدائن أن يحول حقه الى شخص آخر، الا اذا منع ذلك نص في القانون، أو اتفاق المتعاقدين، أو طبيعة الالتزام، و تتم الحوالة دون الحاجة الى رضا المدين".

و قد نص المشرع الجزائري في المادة 08 من القانون 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية،² على أنه "يتم اثبات كل تنازل عن القروض الرهنية بين المؤسسة المتنازلة و مؤسسة التوريق بموجب اتفاق بين الطرفين"

من خلال النصين السابقين، نجد أن المشرع قد اعتمد أسلوب حوالة الحق في عملية التنازل عن القروض الرهنية و الدليل على ذلك أنه ربط اثبات هذا التنازل بالاتفاق بين المؤسسة المتنازلة و مؤسسة التوريق فقط، و هو ما يجري عليه الحال في حوالة الحق في القانون المدني.³

الفرع الثاني: أهمية آلية التوريق

تظهر أهمية التوريق في مزاياه خاصة فيما يتعلق بالسيولة و نقل المخاطر و زيادة الموارد المالية للبنك و كذا تحقيقه نسبة الملاءة المصرفية، و كذا زيادة معدل النشاط الائتماني.

أولاً: توفير السيولة و نقل المخاطر

تعد آلية التوريق مصدرا بديلا للتمويل، بحيث تلجأ البنوك الى زيادة رأس مالها في حالة حاجتها للسيولة و ذلك إما بإصدار أسهم جديدة أو الاقتراض باللجوء الى أحد البنوك الأخرى، أو بإصدار سندات مديونية، فتكون آلية التوريق كحل لمشكلة التمويل و ذلك بتعجيل حقوق البنوك على مدينها و التخلص من المخاطر التي ترتبط بهذه الحقوق كخطر عدم الدفع أو تغيير سعر الفائدة و ذلك من خلال التنازل عنها لمؤسسة التوريق.⁴

¹ أمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق

² قانون رقم 05-06، يتضمن توريق القروض الرهنية، مرجع سابق

³ عبدلي سهام، مرجع سابق، ص 149

⁴ عبدلي سهام، مرجع سابق، ص 162

ثانيا: مساعدة البنوك على تحقيق نسبة الملاءة المصرفية

تلعب رؤوس الأموال دورا مهما في النشاط المصرفي لهذا تلتزم البنوك بضرورة تحقيق نسبة ملاءة معينة تمكنها من القيام بالتزاماتها و كذا حماية رؤوس أموال المودعين، الأمر الذي يساعد البنوك على مواجهة المخاطر و بالمقابل تعزيز ثقة المتعاملين معه.¹

فآلية التوريق مهمة للبنوك تمنحها القدرة على توريق ديونها و الاستفادة منها يجعلها أصولا سائلة لهذا لا يكون البنك ملزما بوضع مخصصات لمواجهة الديون المشكوك فيها.

ثالثا: رفع معدل النشاط الائتماني

ان استخدام البنوك لآلية التوريق يتيح لها التقليل من حجم الائتمان بالتنازل عن مجموعة من أصولها، و كذا استخدام الأموال التي تم استردادها في اقراض عملاء جدد، الأمر الذي يساعد على توسيع دائرة الاستفادة من الائتمان المصرفي و توسيع دورانه.²

رابعا: زيادة الموارد المالية للبنوك

تعد البنوك من أبرز الأطراف الفاعلية في آلية التوريق، بحيث تمارس مهام مختلفة يعتمد عليها من قبل الأطراف الأخرى لإتمام صفقات التوريق و تنفيذها.

و من هذه المهام قيام مؤسسة التوريق بتكليف البنك بعد عملية التنازل عن القروض بإعادة هذه الأخيرة (من حيث الإدارة و الاسترداد) باعتبارها الأكثر قدرة على ذلك، بحيث يتولى البنك تقديم هذه الخدمة لصالح المستثمرين مقابل رسوم و يعتبر هذا من بين المجالات الجديدة التي أتاحتها عملية التوريق و التي تعود على البنك بموارد إضافية.³

¹ شامي ليندة، الائتمان المصرفي، رسالة نيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001، ص 363

² هشام فضيلي، الاستثمار الجماعي في الحقوق الآجلة (التوريق)، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2004، ص 12

³ عبدلي سهام، مرجع سابق، ص 163

الخاتمة

تمحورت دراستنا حول ضمانات القرض العقاري باعتبارها وسيلة يقدمها المقترض للحصول على قروض عقارية سواءً من البنوك أو المؤسسات المالية من جهة بالمقابل هي أداة إثبات حقوق الجهة المانحة للقرض العقاري لأجل استرداد أموالها التي أقرضها بالطرق القانونية و تجنب خطر التعثر من جهة أخرى.

و بما أن الخطر هو عنصر يتماشى مع القرض العقاري فلا يمكن استبعاد حدوثه لهذا وجب التعامل معه بشكل من الحذر و الخصوصية.

و مع التطور الملحوظ الذي عرفته الجزائر في مجال الاستثمار العقاري سواءً كان في المجال الترقوي أو الصناعي أو السياحي بحيث ساهم في تزايد المشاريع الاستثمارية التي تحتاج الى تمويل عقاري، ومن المتعارف عليه أن القروض العقارية تتميز بطول المدة و ذات قيم مالية كبيرة لهذا أمن المشرع الجزائري ضمانات قانونية و فرضتها البنوك المانحة لهذه القروض العقارية لأجل ضمان حقها في حالات الإعسار و نقص التمويل، لكن الهدف منها واحد غرضه تعزيز ثقة البنك و تقوية ائتمانه و بالتالي يلجأ الى منح هذه القروض بطريقة سهلة و أكثر سرعة.

و تنقسم هذه الضمانات الى ضمانات تقليدية لعدم الوفاء بالقرض و ضمانات مستحدثة تمويله له.

تتضمن ضمانات عدم الوفاء بالقرض العقاري عدة عقود منها عقد الكفالة الذي يعد من أهم الضمانات الشخصية لكن من الجانب العملي تلجأ البنوك للعمل بالرهن الرسمي و للتأمين في حالة الإعسار و عدل القدرة على التسديد، كضمانات عدم الوفاء بالقرض.

كما أنه في حالة تعرض الجهة المانحة للقرض الى خطر نقص السيولة أو محاولة توسع نشاطها باللجوء الى القرض العقاري، تلجأ الى آليات قانونية لتحصيل القرض العقاري و كذا فوائده دون المساس بحقوق المقترض حتى قبل حلول أجل استحقاقه و ذلك بالاعتماد على ضمانات تمويلية للقرض العقاري عن طريق عملية إعادة التمويل الرهني التي تقوم بها شركة إعادة التمويل الرهني لأجل تنشيط و دعم السوق العقارية و مساعدة البنوك و المؤسسات المالية بانقاص العبء عليها.

و كذلك استخدام آلية التوريق كآلية تمويلية مستحدثة مجالها ينحصر في القروض العقارية دون غيرها.

يستخلص من هذه الدراسة النتائج التالية:

- المشرع الجزائري تبني آلية القرض العقاري لتشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية و ذلك بوضع عدة ضمانات منها الشخصية و العينية و أخرى تمويلية.
- رغم تعدد الضمانات و تنوعها الا أن هدفها واحد و هو تقبيص مخاطر الائتمان العقاري وتعزيز استقرار الجهاز المصرفي.
- الضمانات هي وسيلة لتأمين تنفيذ الالتزام الأصلي للعقد و المتمثل في تسديد مبلغ القرض العقاري.
- البنوك لا تستغني عن الضمانات التقليدية بالرغم من استحداث ضمانات جديدة.
- باعتبار أن القرض العقاري من القروض الطويلة الأجل مما يجعلها عرضة لخطر عدم الوفاء لهذا أصبح من الضرورة استحداث ضمانات أكثر فعالية من التقليدية.
- الضمانات التمويلية للقروض العقارية تقوم بانقاص الضغط على البنوك من خلال تمويلها و كذا الحد من مخاوفها.
- كالوقوع في خطر نقص السيولة و ذلك بالاعتماد على عملية إعادة التمويل الرهني و آلية التوريق عن طريق تحويل القروض المضمونة برهن لأوراق مالية يعاد التعامل بها على مستوى السوق المالي.

بعد الوصول لهذه النتائج نستخلص التوصيات التالية:

- تعديل النصوص القانونية المنظمة للرهن الرسمي بالنظر الى التطورات الحاصلة في المجال الاقتصادي العالمي المعاصر كون أحكام القانون المدني المنظمة للرهن الرسمي تم سنّها في ظل النظام الاشتراكي دون المساس بقوته الضمانية.
- سن قانون خاص بالتوريق العقاري يحدد بوضوح آلية فصل الأصول، و حقوق حملة الأوراق المالية و مسؤولية البنوك و المؤسسات المالية الوسيطة.
- إنشاء هيئة مستقلة للإشراف على السوق المالية العقارية بحيث تتمتع هذه الأخيرة بصلاحيات تقنية و وقائية و كذا عقابية.
- الزام البنوك و المؤسسات المالية بالإفصاح الدوري عن محافظ القروض العقارية و كذا نسبة المخاطر فيها.

الخاتمة

- تشجيع اصدار أوراق مالية مضمونة بالقروض العقارية مشمولة بتسهيلات إدارية و إعفاءات ضريبية.
- تطوير صناديق استثمار عقارية تسمح للمستثمرين الصغار المشاركة في التمويل العقاري.
- إلزام البنوك بتوضيح كامل لشروط القروض العقارية قبل ابرام العقد خاصة المتعلقة بتقلبات أسعار الفائدة.
- إنشاء آلية تسوية نزاعات بين المقترضين و المؤسسات المالية تتسم بالسرعة و تكاليف منخفضة.

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: المصادر

1- القرآن الكريم

2- معاجم اللغة و القواميس

- أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور، لسان اللسان (تهذيب لسان العرب)، الجزء الثاني، دار الكتب العلمية لبنان، 1993
- الزبيدي، تاج العروس، الجزء 9 ، دار الصادر بيروت.
- محمد بن مكرم بن هلي أبو الفضل جمال الدين ابن منظور الأنصاري، لسان العرب، مادة الرهن، الجزء 4، دار الصادر، 1414.

- القوانين

- القانون رقم 05/07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428 الموافق لـ 13 ماي 2007 يعدل و يتمم الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج . ر ، العدد 31 المؤرخة في 13 ماي 2007
- القانون رقم 04/06 المؤرخ في 20/02/2006، ج ر ، العدد 15 المؤرخ في 12/03/2006، المعدل و المتمم للأمر 07/95 بالإضافة الى التعديلات الواردة في القوانين المالية المتعاقبة.
- قانون رقم 06-05، المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن توريق الديون الرهنية، ج.ر، عدد 15، المؤرخة في 12/03/2006

3- الأوامر

- الأمر 07/95 المؤرخ في 25/01/1995 ، يتعلق بالتأمينات ، ج ر ، العدد 13، المؤرخة في 08/03/1995 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في 20/02/2006، ج ر ، العدد 15 المؤرخ في 12/03/2006 بالإضافة الى التعديلات الواردة في القوانين المالية المتعاقبة.
- الأمر رقم 03/12 المؤرخ في 26/08/2003 ، المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و تعويض الضحايا، ج ر ، العدد 52، الصادر في 27/08/2003

4- النصوص التنظيمية

- مرسوم تنفيذي رقم 63/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج . ر ، العدد 30 الصادر في 13/04/1976 المعدل و المتمم

- مرسوم تنفيذي رقم 338/95 المؤرخ في 1995/10/30 يتعلق بإعداد قائمة عملية للتأمين و حصرها، ج ر، العدد 65 المؤرخة في 1995/10/31
- مرسوم تنفيذي رقم 267/96 المؤرخ في 1996/08/03 ، يحدد شروط منح شركات التأمين و إعادة التأمين الاجتهاد و كفاءات منحه، ج ر ، العدد 47 الصادر في 1996/08/07
- مرسوم تنفيذي رقم 97 / 406 يتضمن احداث صندوق الضمان و المفالة المتبادلة في الترقية العقارية ج.ر عدد 73 صدر في 10 / 11 / 1997 معدل و متمم بالمرسوم رقم 14 / 180 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن احداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة ج.ر. عدد 37 صادر في 2014/06/19
- المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 1993/05/23 المتعلق ببورصة القيم المنقولة و المعدل و المتمم، ج ر عدد 34، بموجب القانون رقم 03-04 المؤرخ في 2003/02/19، ج ر عدد 14
- مرسوم تنفيذي رقم 293/02 المؤرخ في 2002/09/10 ج ر، العدد 61، الصادر في 2002/09/11 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 338/95
- المرسوم التنفيذي رقم 268/04 المؤرخ في 2004/08/29، يتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية بالزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية و يحدد كفاءات اعلان الكارثة الطبيعية، ج ر ، العدد 51، الصادر في 2004/08/01

ثانيا: المراجع

1- الكتب

- دربال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2004
- زاهية حورية سي يوسف، عقد الكفالة، دار الأمل، الجزائر، 2001
- سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية و العينية، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1996.
- سي يوسف زاهية حورية، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري (دراسة مقارنة)، دار هومة، الجزائر، 2015.

- سي يوسف كجار، زاهية حورية، آثار الالتزام في ضوء القانون المدني الجزائري، دراسة تحليلية مدعمة باجتهادات فقهية و قضائية، بيت الأفكار للطباعة و النشر، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري الجزء العاشر و الأخير، التأمينات الشخصية و العينية الجزء 10 ، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان.
- كمال فتحي دريسي، الوجيز في العقود الخاصة، الجزء 2، عقد الايجار الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، مخبر التحولات القانونية الدولية و انعكاساتها على التشريع الجزائري، الوادي، الجزائر، 2022.
- محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، الرهن الرسمي، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2005.
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، الرهن الرسمي و حق الاختصاص و الرهن الحيازي و حقوق الامتياز، دار الهدى للطباعة و النشر، عين مليلة، الجزائر، 2010
- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني لتأمينات الشخصية و العينية و عقد الكفالة، دار الكتاب الحديث، القاهرة، 2014.
- هشام فضيلي، الاستثمار الجماعي في الحقوق الآجلة (التوريق)، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2004

2- المذكرات و الرسائل العلمية

أ- أطروحات الدكتوراه

- بوسنة ايمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم المالية، قسم حقوق السنة الجامعية: 2016/2017
- تكاري هيفاء رشيدة، النظام القانوني لعقد التأمين دراسة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل دكتوراه في العلوم السياسية، تخصص قانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2012/12/19

- سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2016/12/01
- شامي ليندة، الائتمان المصرفي، رسالة نيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001
- صفاء بن موسى، ضمان القروض العقارية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث LMD في الحقوق تخصص قانون أعمال، جامعة قاصدي مرباح ورقلة قسم حقوق، 2023/2022
- ضيف فضيل، دور شركة التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ((ل م د)) في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي، الأغواط ، 2020
- عبدلي سهام، النظام القانوني لإعادة تمويل القروض الرهنية (دراسة مقارنة الجزائر-المغرب)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث ((ل م د)) في القانون تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2023
- يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه نظام ل. م. د في القانون الخاص، التخصص القانوني العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2020/2019.

ب- مذكرات الماجستير

- أميرة دريسي، زين العابدين صيفي، حماية القروض البنكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، جامعة البشير الابراهيمي برج بوعريرج، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2023
- انتصار مجيدي، سليمة، مجيدي، سارة قرفي، الآليات المستحدثة لضمان القروض العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل الماستر ل م د في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2023/2022

- بدادة عائشة، فيروز بالمسعود، مباركي عفاف، ضمانات القروض العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2021/2020
- بدرات تاسعديت، حابل فريال، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماستر في القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق و العلوم السياسية 2018
- براهيم أسماء، عطوي صفاء، أحكام عقد الكفالة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، جامعة 8 ماي 1945، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2015/2014
- بصالح جميلة، لاسل لويزة، تأمين نشاط الترقية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون خاص جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2024/06/26
- بن سالم أمال، سابا عبير، ضمانات مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة الدكتور يحيى فارس، كلية الحقوق، المدية، 2015/2014
- بنيزيد اعمر، بحبوح مهدي، عقد الكفالة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم حقوق، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعرييج، 2025/2024
- بوديار سميرة، تيغي زمالي ابتسام، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2019/2018، ص 64، 65
- زغيدي سفيان، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013
- شايب باشا كريمة، عقد الرهن في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير تخصص القانون العقاري و الزراعي، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق و العلوم السياسية البلدية، 2001/2000
- كرناف بوتوشنت، ايتام أحمد، التأمين على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة ابن خلدون تيارت الملحقه الجامعية سوقر، 2022/2021

- لحوبي آية، عشاشة أسماء، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريريج، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2024/2023
- لدادة فريدة، أحمد يحيى فطة، الضمانات في القرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2024/06/27
- ملاك براهيمية، ياسمين خوالدية، النظام القانوني للرهن الرسمي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم حقوق، تخصص قانون أعمال، 2023/2022.
- مناع ابتسام، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2017/2016
- نزار فاطمة، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل ماستر ميدان الحقوق و العلوم السياسية، تخصص قانون خاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2019/2018

3-الملتقيات

- ابتسام مناع، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 01، كلية الحقوق، مجلة الشريعة و الاقتصاد المجلد 07، الإصدار الأول لسنة 2018
- بوقرة العمري، بوزيان السعيد، نظام الكفالة كضمان لحق الدائن، مفهوم قديم و واقع متجدد، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 08، العدد 2، ديسمبر 2023
- جديدي معراج، الرهن العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، العدد 51، الجزء 1 ، 2014، الجزائر
- حدة مبروك، التأمين على القرض العقاري الممنوح في اطار نشاط الترقية العقارية السكنية، مجلة الدراسات القانونية، صنف ج، جامعة يحيى فارس المدية، المجلد 07، العدد 02، جوان 2021
- خالدي تامر، حماية الدائن من خلال الرهن الرسمي الاتفاقي، مجلة الضياء للدراسات القانونية، مجلد 1 العدد 1، المركز الجامعي نور السير البيض ، الجزائر، 2019

- علال قاشي، جيلالي عشير، مخاطر القروض العقارية و آليات مواجهتها، مجلة الدراسات القانونية و الاقتصادية، مجلد4، العدد 3، جامعة البليدة 2 لونيبي علي، جامعة جيلالي بونعامة خميس مليانة، 2021.
- قورش ليلي، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأبحاث و الدراسات، المجلد 3 العدد 3 ، جامعة محمد الصديق بين يحيى، 2020
- كسال سامية، دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، 2013، جامعة بسكرة
- لبصير سعيدة، شعوة مهدي، ضمانات القروض الممولة لنشاطات الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود و قانون الأعمال، مجلد 10، العدد 01، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2025
- ميمون إبراهيم، الرهن الرسمي كألية لضمان القروض البنكية، مجلة المعيار، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، المجلد 16، العدد 2، ديسمبر 2025
- 4-الندوات العلمية و المحاضرات الجامعية**
- الأستاذ الصادق بن عزة، الملتقى الوطني الخامس عشر: التوريق و إعادة التمويل الرهني في الجزائر، 08 ديسمبر 2021 جامعة الوادي (الجزائر)
- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك ط 7، ديوان المطبوعات الجامعية، ج ر ، 2010
- أعمال الملتقى الوطني الخامس عشر حول التوريق وإعادة التمويل الرهني في الجزائر، جامعة الشهيد حمة لخضر ،الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، يوم 08 ديسمبر 2021
- أمينة عبدلي، الاطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري ، دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، جامعة الجيلالي بونعامة بخميس مليانة ، المجلد 4 ، العدد 2، 2020
- بلال سليمة، محاضرات موجهة للسنة الثالثة ليسانس، تخصص قانون خاص، جامعة لونيبي البليدة كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2021/2022
- خليفي مريم، مطبوعة الوجيز في الأحكام العامة للتأمينات العينية في القانون المدني الجزائري، جامعة الطاهري محمد بشار كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2021/2022
- خوالف عبد الصمد، محاضرات القروض التجارية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2014/2015

- شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون الدني الجزائري، مطبوعة بيداغوجية لطلبة ليسانس، قانون خاص، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2020/2019
- عقبي يمينة، التأمينات كضمان للقروض العقارية الممنوحة للمقيمين العقاريين في اطار تمويل نشاط الترقية العقاري، ملتقى وطني مخبر النشاط العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجيلالي الياصب سيدي بلعباس
- غالي كحلة، محاضرات في مقياس قانون التأمينات (سلسلة محاضرات لطلبة كلية الحقوق و العلوم السياسية، السنة الأولى ماستر تخصص القانون الخاص، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2020/2019، ص09
- ماني عبد الحق، محاضرات مقياس التأمينات الشخصية و العينية، جامعة محمد البشير الابراهيمي كلية الحقوق، 2022/2021
- يوسف محمد، مزيان محمد أمين، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، دفاتر السياسة و القانون، العدد 2018/01/18، جامعة مستغانم كلية الحقوق و العلوم السياسية

الفهرس

الفهرس:

الصفحة	المحتويات
1	المقدمة
3	الفصل الأول: الضمانات التقليدية لعدم الوفاء بالقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية
4	المبحث الأول: الرهن و الكفالة كضمانات عامة في القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية
5	المطلب الأول: الرهن الرسمي كضمان للقرض العقاري
5	الفرع الأول: مفهوم الرهن الرسمي
12	الفرع الثاني: آثار الرهن الرسمي
19	المطلب الثاني: الكفالة كضمان شخص في مجال القرض العقاري
19	الفرع الأول: مفهوم الكفالة
23	الفرع الثاني: آثار عقد الكفالة كحماية للقروض العقارية و طرق انقضاءها
26	المبحث الثاني: التأمين كضمان للقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية
26	المطلب الأول: أحكام التأمين الواردة على القرض العقاري
26	الفرع الأول: الاطار المفاهيمي لعقد التأمين الوارد على القرض العقاري
31	الفرع الثاني: الآثار الناتجة عن تأمين القرض العقاري
33	المطلب الثاني: الهيئات الضامنة للقرض العقاري
34	الفرع الأول: الهيئات المالية المتخصصة في ضمان القرض العقاري
38	الفرع الثاني: الهيئات الغير متخصصة في ضمان القرض العقاري
40	الفرع الثالث: ضمان المحفظة
41	الفصل الثاني: الضمانات المستحدثة لعدم الوفاء بالقرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية
42	المبحث الأول: شركة إعادة التمويل الرسمي كآلية لتمويل القروض العقارية الموجهة لنشاط الترقية العقارية
42	المطلب الأول: مفهوم شركة إعادة التمويل الرهنى SRH و مهامها
43	الفرع الأول: مفهوم شركة إعادة التمويل الرهنى SRH
44	الفرع الثاني: مهام شركة إعادة التمويل الرهنى SRH
45	المطلب الثاني: طرق و إجراءات شركة إعادة التمويل الرهنى
45	الفرع الأول: طرق شركة إعادة التمويل الرهنى
47	الفرع الثاني: إجراءات شركة إعادة التمويل الرهنى
48	المبحث الثاني: الاطار المفاهيمي لآلية التوزيع

48	المطلب الأول: مفهوم التوريق و الأطراف المتدخلة فيه
59	الفرع الأول: مفهوم آلية التوريق
50	الفرع الثاني: الأطراف المتدخلون في عملية توريق القروض العقارية
53	المطلب الثاني: أساليب و أهمية التوريق
53	الفرع الأول: أساليب التوريق
56	الفرع الثاني: أهمية آلية التوريق
59	الخاتمة
63	قائمة المصادر و المراجع

المُلخَص

الملخص:

نظرا للعجز المسجل من طرف الدولة لأجل تغطية الطلب المتزايد على السكن بالصيغ المختلفة و بأسعار ملائمة لجميع شرائح المجتمع و على التطور الاقتصادي المتزايد كان لابد من تمكين الأفراد أو المقيمين العقاريين من اللجوء الى هيئات القرض للحصول على قروض عقارية لتمويل مشاريعهم لأجل ولوج عالم الاستثمار في المجال العقاري.

لهذا يعتبر القرض العقاري من أهم الآليات الممولة لمشاريع الترقية العقارية بحيث تقرض هذه الهيئات المالية مقابل منحه ضمانات قانونية لضمان تحصيل مبلغ القرض و الفوائد بحيث تنقسم هذه الضمانات الى ضمانات تقليدية لعدم الوفاء تتمثل في ضمانات عينية "الرهن الرسمي" و ضمانات شخصية "الكفالة" بالإضافة الى "التأمين" كضمانات مستحدث يضاف الى الضمانات التقليدية، و ضمانات تمويلية للقرض العقاري تتمثل في إعادة التمويل الرهني و آلية التوريق و هذا ما سنحاول تسليط الضوء عليه من خلال هذه الدراسة.

الكلمات المفتاحية:

القرض العقاري، الضمانات التقليدية، الضمانات التمويلية، الترقية العقارية.

SUMMARY:

In light of the state's inability to cover the increasing demand for diverse housing types at reasonable prices for all segments of society, and keeping pace with economic growth, it was necessary to allow individuals and property developers to resort to credit institutions to obtain real estate loans. These loans help finance their projects and engage in real estate investment.

Therefore, real estate credit is one of the most important mechanisms for financing property development projects. Financial institutions provide these loans in exchange for legal guarantees to secure the repayment of the loan amount and interest. These guarantees are divided into traditional guarantees against non-payment, represented by real guarantees ("Official Mortgage") and personal guarantees ("Bail/Guaranty"), along with "Insurance" as a modern guarantee added to traditional ones. They also include financing guarantees for real estate loans, namely mortgage refinancing and the securitization mechanism. This study attempts to highlight and analyze these mechanisms.

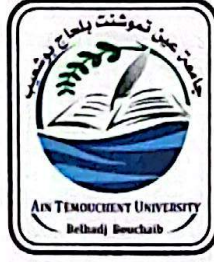
Key words:

Real estate, traditional guarantees, financial guarantees, property promotion

Ministère de L'enseignement Supérieur
et de La Recherche Scientifique

Université de Ain Témouchent- Belhadj
Bouchaib -

Faculté de Droit



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عين تموشنت-بلحاج بوشعيب

كلية الحقوق

تصريح شرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث علمي

(القرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافحتها)

انا الممضي اسفله ،

الطالب (ة) : ابن. رزاق. حكيمة

الحامل (ة) : لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 126224385 الصادرة في تاريخ : 2017/10/17

دائرة : عين تموشنت ولاية : عين تموشنت

المسجل بكلية الحقوق

قسم : حقوق

شعبة : حقوق تخصص : حقوق جناس

و المكلف باتجاز منكرة تخرج لنيل شهادة ماستر اكلاديمي ، الموسومة بعنوان :

مبادئ المترصد العفار لا الوجه لتحويل زميل زميل المتزينة
العفار

اصرح بشرفي ان التزم بمراعاة العلمية و المنهجية و معايير الأخلاقية المهنية و النزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز منكرة الماستر المذكورة أعلاه .

عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
و بتفويض منه
السيدة : عبد الحالك فاطمة الزهراء
مديرة التعليم العالي

عين تموشنت في :

امضاء المعنى

ابن. رزاق. حكيمة
106224385
10/10/2017
عين تموشنت



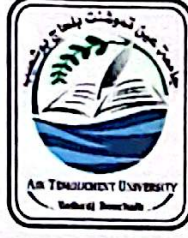
28 جوان 2026

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de L'enseignement Supérieur et de La Recherche
Scientifique

Université Ain Témouchent
Belhadj Bouchaïb

Faculté de Droit



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عين تموشنت - بلعاج بوشعيب -

كلية الحقوق

عين تموشنت في : 28 / 04 / 2026

شهادة الترخيص لإيداع مذكرة الماستر النهائية

انا الأستاذة: عقبي بسبيبة
المشرف على إعداد مذكرة الماستر الموسومة ب: مبادئ الفرض العقاري المرحبه
لتحويل شهادة الترخيص العقاري

من إنجاز الطالبين:

(1) بن زلف حركية

(2)

كلية: حقوق

القسم: حقوق

التخصص: قانون خاص

أشهد أن الطلبة قد قاموا بالتعديلات و التصحيحات المطلوبة من طرف لجنة التقييم/المناقشة و بإمكانهم إيداع النسخة الإلكترونية على مستوى مكتبة الكلية.

إمضاء رئيس اللجنة
أ. بوكري حكيمة

إمضاء المشرف
عقبي





عين تموشنت يوم:

كلية الحقوق

شهادة رفع التحفظات الخاصة بمذكرة الماستر

أنا الأستاذ (ة): عيني بصينة
المشرف على إعداد مذكرة الماستر الموسومة بـ: الفرضية العبارة
لنتمويل التزم العبارة

من إنجاز الطالبين :

(1) بن ز ف ح ك م ة

(2)

كلية : ج ع ة

القسم : ج ع ة

التخصص : م ا ة ص ة

أشهد أن الطلبة قد قاموا بالتعديلات و التصحيحات المطلوبة من طرف لجنة التقييم / المناقشة و بإمكانهم إيداع
النسخة الإلكترونية على مستوى مكتبة الكلية.

امضاء رئيس اللجنة

1. بو ك م ة

امضاء المشرف

ع م ة