

ضمانات القروض الممولة لنشاطات الترقية العقارية في التشريع الجزائري Guarantees of loans financing real estate activities in Algerian legislation

¹لبصير سعيدة*، ²شعوة مهدي

¹ جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 (الجزائر)، saida.lebcir@doc.umc.edu.dz

مخبر العقود و قانون الأعمال

² جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 (الجزائر)، doc.mehdi86@gmail.com

تاريخ النشر: 2025/06/02

تاريخ القبول: 2025/04/20

تاريخ الاستلام: 2024/06/30

ملخص:

يشكل القرض العقاري إحدى أهم الآليات الممولة لمشروعات الترقية العقارية، حيث تفرض الهيئات المالية مقابل منحه ضمانات قانونية لضمان استرجاع و استرداد حقها و التي تنقسم لضمانات في حالة عدم الوفاء بهذا القرض من ضمانات شخصية "الكفالة" و أخرى عينية "الرهن الرسمي"، ضف إلى ذلك التأمين و الذي يعتبر ضمانا مستحدثا إضافة للضمانات السالفة الذكر، و ضمانات تمويلية للقرض العقاري من إعادة التمويل الرهنى و التوريق؛ لتعمل هذه الضمانات على تمويل القروض العقارية من جهة، و التقليل من المخاطر التي يمكن أن تواجه البنوك باعتبارها هيئات مانحة لهذه القروض من جهة أخرى، مما يعزز ثقتها و يجعلها تمنح القروض بسهولة. و عليه تهدف هذه الدراسة للتعريف بمختلف هذه الضمانات كونها وسيلة مهمة يتركز عليها البنك في منحه القروض العقارية، حيث ارتأينا الوقوف على تعريف هذه الضمانات و تبيان أهم خصائصها، مع إبراز مختلف الإشكالات المنفرعة عنها و مدى فعاليتها في ضمان هذه القروض من جهة و تعزيز إيمان البنوك لتسهيل منح القروض من جهة أخرى.

كلمات مفتاحية: الترقية العقارية، تمويل، ضمانات، الائتمان، البنك.

Abstract:

The real estate loan is one of the most prominent financing mechanisms for real estate development projects. Financial institutions impose legal guarantees in exchange for granting loans so as to ensure the retrieval of their rights. These guarantees can be divided, in case of non-fulfillment of the loan, into personal guarantees such as "surety," and tangible guarantees, such as "official mortgage." In addition to these previously mentioned guarantees, insurance is considered a newly introduced guarantee, along with financial guarantees for the real estate loan, such as mortgage refinancing and securitization. These guarantees finance real estate loans on one hand and reduce the risks that banks may face as lending institutions on the other hand which enhances their confidence and enables them to grant loans with ease.

Therefore, the aim of this study is to introduce the various types of these guarantees as important means on which banks rely in granting real estate loans. The paper aims to define these guarantees, highlight their key features, address the associated challenges, and assess their effectiveness in securing these loans and enhancing banks' creditworthiness to facilitate loan provision.

Keywords: real estate development; financing; guarantees; credit; bank.

مقدمة:

يعتبر العقار من أهم الإطارات المشجعة للإستثمار و المحققة للنمو الاقتصادي في المجتمع كونه ثروة ثابتة، لذا سعت الدولة على تشجيع نشاطات الترقية العقارية بإعتمادها العديد من الإستراتيجيات من أجل تمويل هذه النشاطات و لعل أهمها القرض العقاري الذي يعتبر حجر الأساس في القطاعات الإسكانية و من أهم الحلول لمواجهة أزمة السكن خاصة مع الطلب العالي عليه¹.

يعرف القرض العقاري أنه عقد يلتزم بموجبه البنك أو الهيئة المالية المقرضة بمنح قيمة مالية للمقترض سواء كان فردا أو مرقيا عقاريا بهدف تمويل الطلب على السكن و العرض عليه، على أن يلتزم المقترض برد هذا الدين أو القيمة المالية في الآجال المحددة و المتفق عليها مقابل فائدة.

تتميز القروض العقارية الممولة لنشاطات الترقية العقارية بجملة من الخصائص أهمها أنها طويلة المدة مما يجعل عملية الإقتراض قائمة على فكرة الخطر، كون كل فرض يكون مهددا بمخاطر عديدة كعدم الوفاء و التأخر عن السداد مثلا، مما يدفع البنوك لإشتراط تقاسم ضمانات للموافقة على تمويل هذه النشاطات.

تناول الأمر 11/03² المتعلق بالنقد و القرض مجموعة الضمانات و وضعها تحت يد البنك بإعتبره مقرضا ليختار ما يراه مناسباً له و ما يقلل من مخاوفه و يعزز ائتمانه و ثقته و يكفل له حقوقه و يحافظ على مصالحه، حيث استمر العمل به لعدة سنوات حين ما جاء الأمر 09³/23 المتضمن القانون النقدي و المصرفي و الذي تم بموجبه إلغاء الأمر 11/03 السالف الذكر و ذلك بغية مواكبة التطورات البنكية و المصرفية التي شهدتها القطاع خاصة من الجانب التكنولوجي و أيضا بما يتماشى مع المعايير العالمية حاليا.

من هذا المنطلق تهدف هذه الدراسة إلى تبيان أهم هذه الضمانات و إبراز مختلف الإشكالات المتفرعة عنها مع تبيان مدى فعاليتها في ضمان القروض من جهة و بعث الائتمان لدى الهيئات التمويلية من جهة أخرى و عليه يثور التساؤل: فيما تتمثل هذه الضمانات الممولة لمشاريع الترقية العقارية و ماهي أهم الضوابط و الشروط التي تحكمها؟ للإجابة على هذه الإشكالية إعمدنا على المنهجين الوصفي من خلال التطرق لمختلف التعاريف و الخصائص لهذه الضمانات و التحليلي عن طريق تحليل النصوص القانونية.

و ترتيبا على ما سبق و في إطار دراسة و تحليل الإشكالية المطروحة سيتم تقسيم الدراسة إلى :

المحور الأول: ضمانات عدم الوفاء بالقرض العقاري

أولاً: عقد الكفالة الشخصية

ثانياً: عقد الرهن الرسمي

ثالثاً: التأمين على القرض العقاري

المحور الثاني: ضمانات تمويل القرض العقاري

أولاً: إعادة التمويل الرهني

ثانياً: آلية التوريق كضمان تمويلي للقروض العقارية

المحور الأول: ضمانات عدم الوفاء بالقرض العقاري

تلعب الضمانات دورًا مهمًا في عمليات الإقراض، حيث تساهم في زيادة ثقة البنوك وتقليل المخاطر المالية؛ وتنقسم الضمانات إلى شخصية وعينية، حيث تعتمد الأولى على التعهد الشخصي للمدين أو الكفيل، بينما تستند الثانية على الأصول المادية كضمان لسداد القرض حيث سستتطرق إلى الكفالة الشخصية (أولاً)، عقد الرهن الرسمي (ثانياً) و عقد التأمين (ثالثاً).

أولاً: عقد الكفالة الشخصية:

الكفالة ضمان شخصي يُشترطه البنك في بعض الحالات لمنح القروض، ورغم عدم إلزاميتها كالرهن العقاري، إلا أنها تُعزز قدرة الضمان للمقرض والمقترض على تحمل المخاطر، بفضل سرعة وبساطة إجراءاتها و قلة تكاليفها، سستناول في هذا العنصر لمفهوم الكفالة، آثارها و فعاليتها.

1. مفهوم الكفالة الشخصية:

تعد الكفالة من أحسن العقود المجسدة لفكرة الضمانات الشخصية، و الأكثر تداولاً في مجال العمل البنكي، و بالتالي فهي من عقود الضمان المالي كونها أداة تامين و ائتمان، فتتمثل في ضم ذمتين ماليتين للمطالبة لدين أو عين.

أ. تعريف الكفالة الشخصية:

عرفها المشرع في المادة 644 من القانون المدني الجزائري أنها " عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام للدائن إذا لم يفي به المدين نفسه"⁴، فهي تنشأ بناء على عقد ناشئ من خلال تطابق إرادتي الدائن و الكفيل، ولا يكون المدين الأصلي طرفاً في العقد و بالتالي يترتب التزاماً شخصياً في ذمة الكفيل.

و يلاحظ هنا أن المشرع الجزائري في المادة السالفة الذكر ذكر مصطلح شخص و لم يذكر إنسان أو فرد و هذا إن دل على شيء يدل على أن الكفيل يمكن أن يكون شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً، وبما أن الكفالة أداة ائتمان فيلتزم الكفيل من خلالها بضمان الوفاء بالقرض للبنك، ما لم يف به العميل أو المدين نفسه كما أن التزام الكفيل غير محصور على شرط واقف بعدم وفاء المدين، بل الإلتزام ينشأ في ذمته منذ يوم إبرام الكفالة⁵.

ب. خصائص الكفالة الشخصية:

بالنظر لعقد الكفالة نجدته يتميز بالعديد من الخصائص يمكن تحديدها في ما يلي:

. **عقد ضمان شخصي:** إن التزام الكفيل بضمان حق الدائن يترتب في ذمته شخصياً، وبالتالي يعد تأمينا للدائن مما يزيد ثقة في الحصول على حقه.

كما تتميز الكفالة بالطابع الشخصي حيث تتم باتحاد ذمة كل من المدين و الكفيل قصد الوفاء بالدين، مما يميزها عن الكفالة العينية التي يضمن الكفيل عن طريقها الوفاء بدين المدين عن طريق مالا معيناً، و بالتالي لا يضمن الوفاء إلا في حدود المال الذي قدمه تأمينا له⁶.

. **عقد رضائي:** فالعقد هنا ينعقد بمجرد التراضي بين طرفيه أي الكفيل و الدائن كما اشترط المشرع الجزائري الكتابة كشرط للإثبات حسب نص المادة 645 من القانون المدني الجزائري.

. عقد ملزم لجانب واحد: الكفالة ملزمة على الكفيل فقط فالأصل أنها تكون بدون مقابل، أما إذا اشترط الكفيل مبلغا نقديا حق ضمانه هنا رأى جانب من الفقه أن طبيعة العقد تتحول من كفالة إلى صورة من التامين، في حين يرى جانب آخر لا تنفي عن العقد صفة الكفالة مادام الكفيل يلتزم بالوفاء بدين المدين إذا لم يتم هذا الأخير بالوفاء به حتى وإن اشترط مقابلا نقديا في هذه الكفالة⁷.

. عقد تبرعي: بالرغم من وجود عدة اختلافات فقهية في هذا الصدد فميز حالة إذ التزم الكفيل اتجاه الدائن دون مقابل كان تبرعا، وإذا التزم الدائن بتقديم قيمة للكفيل مقابل ضمانه كان العقد معاوضة، لكن الأصل أن الكفالة تتم دون مقابل أي أن الكفيل يلتزم بالوفاء بالدين الواقع علو عاتق المقرض أو المدين دون أي يمنح له أي مبلغ مقابل ضمانه⁸.

. عقد تبعي: تعتبر التبعية من أهم خصائص عقد الكفالة و المقصود منها أنها تتبع الالتزام الأصلي فعقد الكفالة ليس عقدا مستقلا وإنما هو عقد تابع للعقد الأصلي و بالتالي إن صح الالتزام الأصلي صحت الكفالة و العكس صحيحا.

2. آثار الكفالة الشخصية:

يرتب عقد الكفالة آثارا مباشرة و غير مباشرة، فالمباشرة تظهر في علاقة الكفيل بالهيئة المقرضة (الدائن)، و الغير مباشرة تتجلى في العلاقة بين الكفيل و المدين المقرض أو في العلاقة بين الكفلاء إن تعددوا، ومن ما سبق ذكره نجد أن القانون أولى حماية مقررة لكل من الدائن و الكفيل كون أن هذه الآثار تمسهم حيث سنتطرق في دراستنا فقط للدفع بالتجريد و التقسيم كطريقتين لحماية الكفيل كونها من أبرز الدفوع المتعلقة بعقد الكفالة .

أ. **الدفع بالتجريد:** فلا يجوز لهيئة القرض باعتبارها دائنا الرجوع على الكفيل قبل الرجوع على المدين المقرض حسب ما نصت عليه المادة 1/660 من القانون المدني انه لا يجوز الرجوع على الكفيل من قبل هيئة القرض باعتبارها دائنا قبل الرجوع على المقرض باعتباره مدينا، كما نصت نفس المادة في فقرتها الثانية انه لا يجوز التنفيذ على أموال الكفيل فيل التنفيذ على أموال المدين و إن صح القول تجريده منها.

والغاية من هذا الدفع كون الكفيل أولى بالرعاية لأنه يلتزم بوفاء ديننا ليس له بل لغيره قصد تقوية ائتمانه، دون أن يكون للدائن ضررا في هذا، فهو في جميع الحالات سيستوفي حقه سواء من المدين او من الكفيل.

ب . **الدفع بالتقسيم:** أما بالنسبة للدفع الثاني او ما يعرف بالدفع بالتقسيم، تتجسد فكرته إذا ما تعدد الكفلاء لنفس الدين بنفس العقد فهنا يمكن لهيئة القرض أن ترجع على كل واحد منهم بقدر نصيبه فقط و ليس بكل الدين شريطة عدم تضامنتهم مع بعضهم، أما إذا كانوا قد التزموا بعقود متوالية هنا يكون كل واحد منهم مسؤول عن الدين كله إلا إذا احتفظ لنفسه بحق التقسيم⁹، و الحدير بالذكر أن هاتين الطريقتين المقررتين لحماية الكفيل لا تتعلق بالنظام العام و بالتالي يشترط على الكفيل التمسك بهما و لا يثيرها القاضي من تلقاء نفسه.

3. مدى نجاعة الكفالة كضمان للقرض العقاري:

إن منح المشرع للكفيل الحق في الدفوع السابقة الذكر من حق التجريد و حق التقسيم تعتبر وسائل إضافية لحماية، كما انه أجاز له التنازل عنها و عدم استعمالها، و من هنا تذهب الهيئة المقرضة لاستغلال ما نصت عليه المادتين

660 و 665 من القانون المدني الجزائري لتحويل من وسائل حماية لوسائل دفاعية في يدها من اجل حماية قروضها الممنوحة، و هذا بوضع نوع آخر من عقود الكفالة تسمى عقود الكفالة التضامنية يكون فيها الكفيل متضامنا مع المدين باعتباره مقترضا و منه يسقط حقه بالدفع بالتحديد، وبالتالي يمكن للهيئة المقرضة استيفاء أموالها الممنوحة في شكل قروض عند حلول تاريخ الوفاء من أموال الكفيل لو عجز المدين المقترض عن ذلك، و كذا التنازل عن حقه في التقسيم لتكون عقود كفالة تضامنية غير قابلة للتقسيم¹⁰ فيكون ملزما بسداد كل الدين للهيئة المقرضة باعتبارها دائنا.

وبالتالي فالكفالة كضمان للقرض العقاري تعتبر من أهم التأمينات الشخصية حيث لها دور كبير في مساعدة المقترض باعتباره مدينا لعدم وقوعه في الإعسار من جهة و من جهة أخرى بالنسبة للهيئة المقرضة بضمان سداد أموالها الممنوحة في شكل قروض بانتظام و في الأجال المحددة، أما إذا إرتأينا في الجانب العملي و الميداني نجد أن البنوك تطلب عقد الكفالة من اجل زيادة الملاءة المالية للمدين دون تفعيل العمل بما في حالات إعساره بل تفضل في هذه الحالة اللجوء لتفعيل ضمانات أخرى و هو ما سيتم التطرق إليه في الفروع التالية.

ثانيا: عقد الرهن الرسمي:

سنستطرق في هذا العنصر إلى المفهوم، الآثار والإشكالات المترتبة عنه.

1. مفهوم عقد الرهن الرسمي:

يعتبر الرهن الرسمي من أهم الضمانات العينية والتي تعمل بما البنوك كضمان وتأمين في حالة إعسار المدين المقترض بالوفاء بدينه، يعرف أيضا ب: أمير الضمانات.

أ- تعريف عقد الرهن الرسمي:

ينعقد الرهن بإتفاق بين الدائن و المدين وذلك بتخصيص عقار يضم الوفاء بدين المدين، على إنشاء حق عيني تبقي عليه بموجب عقد رسمي، يمنح هذا الحق للدائن حق التبعية و التقدم؛ فيتقدم على بقية الدائنين الآخرين بإعتباره دائنا مرتحنا و ليس دائنا عاديا، كما له الحق في أن يتبعية المال في أي يد كان إذا ما خرج من ملك المدين الأصلي فينفذ عليه و يُباع بالمزاد العلني و يستوفي البنك المرتهن حقه من ثمن البيع، ويرد ما تبقى للحائز في حالة ما تبقى بعض الثمن؛ أما إذا ما بقي للمرتهن بعض الدين نظرا لعدم كفاية ثمن البيع للوفاء بكل الدين، فعليه بالرجوع على المدين لما تبقى له من دينه.

- **شروط إنشاء الرهن الرسمي:** يشترط لنشوئه صحيحا مجموعة من الشروط انقسمت بين شروط شكلية تتمثل في الرسمية عن طريق إنشاء عقد الرهن الرسمي في ورقة رسمية وشهره على مستوى المحافظة العقارية المختصة، وقيده بالسجل العقاري؛ و شروطا أخرى موضوعية خاصة بالمال المرهون وأخرى متعلقة بالراهن.

ب- خصائص عقد الرهن الرسمي:

يتميز بالعديد من الخصائص أهمها:

- **حق عيني تبقي وارد على عقار:** يقصد بهذه الخاصية أنه يرد على عين محددة بالذات يحول لصاحبه سلطة مباشرة على المال المرهون، التي بموجبها يستطيع الحصول على حقه من قيمة هذا العقار¹¹، وبالتالي فهو ينصب على العقارات دون سواها.

— **حق تباعي:** يعني أن الرهن لا ينشأ لذاته بل ينشأ تابعا لضمان حق آخر و هو الدين، فإذا تقرر بطلان الدين أو إنقضاؤه يبطل الرهن و ينقضي تبعا لذلك.

— **يرد على عقار و غير قابل للتجزئة:** معنى هذه الخاصية أنه لا يرد إلا على أملاك عقارية دون منقولات كأصل عام إلا في الحالات التي تقتضيها طبيعة بعض المنقولات¹²؛ أما بمبدأ عدم التجزئة فمعناه أن العقار المرهون يكون ضمنا لكل الدين، و بالتالي عدم التجزئة بالنسبة للعقار المرهون من جهة، و عدم التجزئة بالنسبة للدين المضمون من جهة أخرى بمعنى أن كل جزء من الدين يكون مضمونا بكل العقار المرهون.

2. آثار عقد الرهن الرسمي:

يرتب الرهن الرسمي آثارا بالنسبة لجميع الأطراف المتصلة بالعلاقة الإيمانية ابتداء من الراهن او لغير مالك العقار المرهون والبنك وتمتد آثاره بالنسبة للقيود وعليه سوف نتناول هذه الآثار بالنسبة للمتعاقدين وبالنسبة للغير.

أ. آثار الرهن بالنسبة للمتعاقدين:

الرهن الرسمي هو من العقود الملزمة لجانب واحد وهو المدين الراهن، الذي لا يُجرم من التصرف في مُلكه حتى و إن كان مرهونا، وبالمقابل تقع على عاتقه العديد من الالتزامات، أما الطرف الثاني وهو البنك أو ما يعرف بالدائن المرتهن و الذي يصبح صاحب حق عيني تباعي حيث سنتناول هذه النقاط بشيء من التفصيل في مايلي.

— **آثار الرهن بالنسبة للمدين الراهن:** يعرف أيضا بالمقترض و الذي تنشأ له عن الطريق الرهن العديد من الحقوق و الالتزامات.

— **حقوق الراهن:** يخول حق الملكية بإعتباره من أوسع الحقوق نطاقا للمالك ثلاث سلطات على مُلكه من استعمال، إستغلال و تصرف سواء كان هذا التصرف ماديا أو قانونيا، على أن تكون هذه السلطات مقيدة و مرتبطة بشرط في حالة ما كان هذا العقار مرهونا و المتمثل في عدم المساس بسلامة العقار المرهون أو الانقاص منه.

— **إلتزامات الراهن:** تتمثل إلتزاماته في ما يلي:

— الإلتزام بسلامة الرهن معناها أن لا يقوم الراهن بأي عمل سواء كان إيجابيا أو سلبيا من شأنه الإنقاص من قيمة الضمان الذي يخوله الرهن للبنك، الذي له الحق في التعرض في حاله ما قام الدائن بعمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه¹³.

— الإلتزام بسلامة العقار من الهلاك و التلف و في هذه الحالة نكون أمام فرضيتين:

— الفرضية الأولى أنه إذا كان الهلاك بفعل الراهن يكون للبنك الخيار إما إسقاط الأجل و المطالبة بقيمة الدين حالا، أو المطالبة بتأمين آخر إضافي.

— الفرضية الثانية في حالة ما كان الهلاك أو التلف بفعل سبب أجنبي، و رفض البنك الدائن بقاء الدين بدون تأمين و ضمان، يكون الراهن هنا أمام خيارين؛ إما تقديم تأمين و ضمان كافي بقيمة القرض، أو الوفاء فورا بالقرض قبل حلول الأجل¹⁴.

— الإلتزام بدفع نفقات العقد و التي تكون على عاتق الراهن إلا إذا اتفق هو و البنك المرتهن على غير ذلك.

- آثار عقد الرهن بالنسبة للبنك المرتهن: يُمنح للبنك المرتهن حقا عينيا على العقارات المرهونة فقط دون غيرها، وبالتالي لا يمكن التنفيذ على كل أموال المدين الراهن إلا ما رهن منها؛ فيتمتع البنك بحقوق قبل حلول الأجل كمراقبة العقار المرتهن في حالة المساس به أو إتلافه، و بعد حلول الأجل و عدم وفاء الراهن بالدين جاز للدائن التنفيذ على العقار مع إتباع الإجراءات التي فرضها القانون.

ب. آثار عقد الرهن بالنسبة للغير:

يترتب عن الرهن ارسامي العديد من الآثار التي لا تسري إلا من يوم تسجيله، كما أنها لا تسري أيضا على الغير المكتسب حقا عينيا على العقار المرهون قبل تسجيل الرهن، كما أنه لا تكن له حجة أمام الغير و كذا الغير متعاقدين بنقل الدين المرتبط بالرهن أو التنازل عن مرتبته، إلا بعد قيده في السجل العقاري، و يمكننا تعريف الغير أنه كل صاحب حق يمكن أن يتضرر من نشوء و وجود الرهن الرسمي¹⁵ فيحق له حينها التمسك بحقين أولها الحق في التبعية والذي يعتبر من الامتيازات الممنوحة للدائن المرتهن و المتمثل في حق هذا الأخير في تتبع العقار في أي يد كان لإستيفاء حقه، و كذا في حالة ما تم التصرف في العقار المرهون من قبل المالك الأصلي بتصرف ناقل للملكية و كانت آجال الدين قد حلت فهنا يفعل هذا الامتياز و يحق للبنك أو الدائن المرتهن تتبع العقار في أي يد كانت و مباشرة إجراءات الحجز عليه و بيعه لاستيفاء ديونه المتبقية، إلا إذا إختار الحائز الوفاء بالدين أو تطهير العقار من الرهن أو أن يتخلى عنه، و يعد حائزا كل من انتقلت إليه الملكية أو أي حق متفرع عنها كحق الإنتفاع مثلا دون أن يتسبب شخصا أو أن يكون مسؤولا شخصا عن الدين المضمون بهذا الرهن¹⁶.

أما ثانيها حق التقدم وهو حق الدائن في التقدم على الدائنين التاليين بعده مرتبة سواء كانوا عاديين او مرتهنين، هذه المرتبة التي يتم تحديدها عن طريق القيد في السجل العقاري و بالتالي تكون لهذا الدائن حيث أن كل دائن قيد تأمينه في هذا السجل تكون له أولوية إستنادا لتاريخ القيد مما يجعل له أولوية في تحصيل دينه عن طريق بيع العقار بالمزاد العلني قبل بقية الدائنين الآخرين؛ و الجدير أيضا بالذكر هو ما نصت عليه المادتين 991 و 993 من القانون المدني و التي تناولت إمتياز الخزينة العمومية و كذا حقوق العمال والأجراء الذين لهم أفضلية لتحصيل ديونهم لمدة سنة فقط و هنا يتقدمون على المدين المقرض في إستيفاء ديونهم¹⁷.

3. الإشكالات المتفرعة عن عقد الرهن الرسمي:

يعتبر الرهن الرسمي من أهم الضمانات العينية التي تشترطها الهيئات المقرضة، إلا أن هذا الأخير يعاني مجموعة من نقاط ضعف و إن صح القول عراقيل و إشكالات تعترضه في جل مراحله بدءا بمرحلة التأسيس إلى السريان و من ثم آخر مرحلة ألا و هي مرحلة التنفيذ، مما يؤدي للحد و التقليل من فعاليته و لعل أهم هذه الإشكالات:

- المنازعات المرتبطة بالملكية العقارية و التي يختلف السند المثبت لها حسب الهدف من القرض، فيمكن أن يكون سندا توثيقيا، إداريا أو قضائيا، مع اشتراط الشكلية من رسمية و شهر عقاري تحت طائلة البطلان المطلق للعقد حسب ما نصت عليه المواد 324 مكرر 1 من القانون المدني، و 14، 15، 16 من المرسوم 63/76¹⁸ المتعلق بتأسيس السجل

العقاري، حيث يشترط التقدم المسبق لهذا السند. اشتراط مثل هذا الشيء من قبل المشرع يمكن أن يكون سهلا على فئة كما يصعب على فئة أخرى وأحيانا يستحيل لا سيما في بعض العقود الإدارية او كشهادة الحيازة و التي اعتبرها البعض أنها من المشاكل الرئيسية التي تعاني منها الهيئات المقرضة، في حين استغنت الكثير من البنوك الأخرى عن قبول العمل والاعتراف بها، ضف إلى ذلك طول مدة الإجراءات المتعلقة بالشكلية السابقة الذكر وتكاليفها التي تقع ثقلا على عاتق الأفراد.

- كذلك الأمر يطرح في تأسيس الرهن في صيغة البيع على التصاميم، والذي لا يمكن اكتماله إلا بعد تقدم شهادة المطابقة التي لا يمكن أن تحرر او تمتح إلا بعد انتهاء الأشغال.

- كذلك بالنسبة لفرضية الرهن الواقع على ملكية شائعة فالمالك على الشيوخ له الحق في التصرف في حصته الشائعة و يكون تصرفه صحيحا وناظرا في حق بقية الشركاء حسب ما نصت عيه المادة 714 من القانون المدني في فقرتها الأولى أما في حالة ما تصرفه في كل العقار الشائع هنا يبقى مصير الرهن مرتبط بنتيجة القسمة وبدعم الإضرار بحقوق الآخرين، وبالتالي يعتبر في مثل هذه الفرضية محدود الفعالية، من خلال ما يتعرض له البنك المرتهن من أخطار كضعف حق التبع، أو كأن لا يقع في نصيب الراهن لا العقار المرهون ولا عقار آخر محل محله بعد إجراء عملية القسمة.

- كذلك بالنسبة للقروض الممنوحة للمقيمين العقاريين حيث منحت البلديات في اطار تسيير محافظتها العقارية العديد من الأراضي المملوكة لها ملكية خاصة للمقيمين العقاريين في شكل عقود إدارية تعرف بعقود التخصيص ما بين الفترة الممتدة من 1974 إلى 1993 و التي تعتبر سندات لا قيمة قانونية لها بالمقابلة مع سندات الملكية الأخرى و تظهر هذه القيمة عن طريق رفض المحافظين العقاريين شهر الرهن المؤسس على هذا السند¹⁹ كونه يمنح حقا عقاريا فقط و ليس حق ملكية مما أدى الكثير من المختصين للإجماع أن فكرة التخصيص لا تتلاءم مع الترقية العقارية؛ و بالتالي يجد المرقى العقاري نفسه أمام هاجس نقص الوعاء العقاري من جهة، ورفض البنوك له هذا النوع من الضمان من جهة أخرى.

- مجموعة الإجراءات المعقدة في حالة حلول الأجل بمجرد قيام المقترض بالتصرف في العقار المرهون تصرفات مادية فما مصير هذه التعديلات أو المنشآت التي أقامها؟ و كذا طول إجراءات التنفيذ و الحجز بعد عملية التنفيذ و عند انتقال الملكية الخاصة بالعقار المباع في المزاد العلني إلى الراسي عليه و يصبح حكم رسو المزاد العلني هو سند الملكية ففي هذه الحالة يمكن مواجهة صعوبة في كون العقار لا زال في يد الحائز الرافض للتخلي عنه، و بالتالي صعوبة في إحلاله.

ثالثا: التأمين على القرض العقاري:

سنتطرق في هذا العنصر لمفهوم التأمين، شركة ضمان القرض العقاري ومظاهر التأمين على القرض العقاري.

1. مفهوم التأمين على القرض العقاري:

إن التطور الذي شهده استخدام التأمين تزامنا مع تطور مختلف الأنشطة خاصة العقارية منها، جعل منه ضمانا مستحدثا تشترطه الهيئات المقرضة على المقترضين؛ تحت طائلة رفض منحهم القرض المطلوب.

أ. تعريف التأمين على القرض العقاري:

التأمين هو الأمان في مواجهة خطر ما، و بالتالي يحمي و يقوي ضمان القرض الممنوح للمقترضين ضد مخاطر عدم الوفاء و التسديد.

فالتأمين هو من العقود المسماة يبرم بين المؤمن و هو شركة التأمين و المؤمن له و هو المقترض، على أن يلتزم المؤمن للمؤمن له في حلة وقوع خطر و الحادث المبين في العقد بتغطية الإعسار و ذلك بتسديد عوض مالي لصالح الطرف المستفيد و هو البنك المقرض مقابل أقساط يؤديها له المؤمن له؛ و للتأمين ثلاث عناصر تتمثل في الخطر وهو الحادث المؤمن منه و المتمثل في عدم القدرة على تسديد مستحقات القرض في الآجال المحددة، القسط و يتمثل في القيمة المالية التي يدفعها المؤمن له باعتباره مقرضا للمؤمن وهو شركة التأمين مقابل التزامها بتغطية الخطر في حالة حدوثه والتعويض وهو القيمة المالية التي يدفعها المؤمن والمتمثل في شركة ضمان القرض العقاري للمؤمن له أو للمستفيد من التأمين في حالة حدوث الخطر المؤمن منه.

– **أطراف عقد التأمين:** يُبرم عقد التأمين بين طرفين المؤمن و المؤمن له لفائدة طرف أجنبي عنهما و عن العقد و هو البنك أو الهيئة المقرضة.

المؤمن: وهو شركة ضمان القرض العقاري، والتي يقع على عاتقها الالتزام بتغطية الخطر في حال حدوثه مقابل تلقيها أقساط مالية من طرف المؤمن له.

المؤمن له: هو الطرف المقترض يمكن أن يكون فردا يسعى للحصول على سكنه الخاص، أو مرقى عقاري يهدف لتمويل نشاطاته و مشاريعه السكنية.

المستفيد: وهو البنك أو الهيئة المانحة للقرض العقاري، هذه الأخيرة التي لا تكون طرفا في عقد التأمين²⁰ لكن تشتترط التأمين و هذا لضمان إرجاع حقها الذي منحتة في شكل قروض عقارية.

2. شركة ضمان القرض العقاري:

هي شركة عمومية اقتصادية تعمل في مجال التأمين عن طريق إبرام اتفاقيات مع البنوك التجارية و المؤسسات المالية المانحة للقروض لتمويل قطاع السكن عموما ونشاطات الترقية العقارية خصوصا وذلك من أجل ضمان الوفاء بهذه القروض في حالة ما عسر المؤمن له من تسديدها.

أنشأت هذه الشركة خصيصا لتأمين القروض المختصة بالترقية العقارية لنقص شركات التأمين التي تعمل في المجال العقاري، مما ينقص فعالية تدخلها فيه، اعتمدت من قبل وزير المالية بموجب القرار المؤرخ في 18 ماي 1999²¹؛ تعتمد هذه الشركة في ممارسة مهامها على مواردها المالية و المتكونة من: رأس المال المكتسب من طرف شركات التأمين والبنوك، أقساط التأمين وعوائد أموالها والتي تنتج عن طريق الاستثمار لا سيما في المجال العقاري²².

أ. دور الشركة في ضمان القرض العقاري:

يتجسد دورها عن طريق التأمين على نوعين من القروض؛ أولها قروض عقارية ممنوحة للأفراد، و ثانيها قروض عقارية ممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية.

- **التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد:** يدخل ضمن أعمال شركة الضمان التأمين على القروض العقارية التي يسعى من خلالها الأفراد الى تمويل مشاريعهم العقارية حيث يتخذ التأمين في هذه الحالة صورتين تأمين بسيط و تأمين كلي.

التأمين البسيط: يكون لتغطية الإعسار النهائي للمؤمن له أو ما يعرف أيضا بالمقترض؛ فتنقسم التغطية لنوعين: **تغطية محدودة** لا تقع فيها مسؤولية شركة ضمان القرض العقاري في حالة بيع العقار المرهون للمقترض عن طريق المزاد العلني مع نسبة تعويض تقدر بـ 90 بالمائة من إجمالي القرض والفوائد الناتجة عنه مع طرح المبلغ المحصل عليه من بيع العقار المرهون، و **التغطية الشاملة** فتقع فيها مسؤولية الشركة السابقة الذكر مع تعويض عن الضرر الاحق بالمقترض في حالة إثبات التوقف عن دفع المستحقات، و يكون قدره 60 بالمائة من إجمالي القرض وفوائده طول مدة سريان التأمين على هذا القرض، كما يتم دفع 30 بالمائة لشركة ضمان القرض العقاري من قيمة التعويض وذلك بعد خصم المبلغ المتبقي من بيع العقار المرهون²³.

التأمين الكلي: إذا كان التأمين البسيط يغطي إعسارا نهائيا فالتأمين الكلي موجه لتغطية حالة الإعسار المؤقت فتشترط البنوك المقرضة هذا الضمان إضافة للضمان البسيط ونكون أمام إعسار مؤقتا في حالة عجز المقترض عن الدفع، ويأتي لنا دور شركة ضمان القرض العقاري في تسديد هذه الاستحقاقات التي تنقسم ل: أربعة استحقاقات شهرية مجمعة أو ستة استحقاقات غير مجمعة، حيث لا تكون هذه التغطية إلا بعد سنة من بدء تنفيذ القرض، مع وجوب الإعلان عن التأخير المبرر في أجل شهرين.

التأمين على القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية: تقوم شركة ضمان القروض العقارية بضمان القروض الممنوحة للمقرضين العقاريين في حالة الإفلاس أي إعسارهم النهائي؛ فالتعويض الناتج عن الإعسار لا يمكن أن يتجاوز مبلغ القيمة المعوضة للقرض المضمون وقت حدوث الضرر.

3. مظاهر التأمين على القرض العقاري:

إن مظاهر التأمين لعملية القرض العقاري تسعى إلى تشجيع الهيئات المقرضة لتمويل مشاريع الترقية العقارية و تطوير المجال السكني بالقروض العقارية من جهة، ولعدم التخوف من المخاطر التي يمكن أن تصادف إستيفاء القرض مستقبلا من جهة أخرى، وعليه يمكننا تمييز مظهرين: تأمين متعلق بالمقترض، وتأمين متعلق بالعقار.

أ. تأمين متعلق بالمقترض:

تشتترط البنوك باعتبارها هيئات مقرضة تأمينات عديدة لعل أهمها التأمين عن الوفاة والتأمين عن العجز ذلك لضمان عدم الوفاء من طرف المقترضين.

- **التأمين على الوفاة:** تعتبر الوفاة في مجال الهيئات المقرضة من بنوك و مؤسسات مالية خطرا يهدد إستقرارها المالي ولهذا نجد في عقد القرض مبدءا إلزاميا مضمونه التأمين على حالة الوفاة للمقترض، كما أن المستفيدون من هذه القروض ملزمون باكتتاب تأمين ضد خطر الوفاة الذي يتم عن عند إبرام عقد القرض العقاري، وذلك بتقديم شهادة إذعان و التوقيع عليها، بالتالي يعتبر تأميننا على هذا القرض ويكمن الاختلاف فقط في تاريخ الاستحقاق، حيث يستحق مبلغ التأمين عند

الوفاة في هذه الحالة، على غرار التأمين على القرض الذي يستحق عند تحقق خطر عدم الدفع أو عدم الوفاء، و ذلك من الاتفاق المبرم في إطار التأمين على الوفاة²⁴.

- **التأمين على العجز:** إضافة إلى التأمين الذي سبق ذكره يوجد أيضا تأمينا آخر لا يقل أهمية عنه، هو التأمين عن العجز، الذي يمكن أن يكون مؤقتا أو دائما مما يضطره للتوقف عن العمل، فحالة العجز يمكن أن تكون بسبب مرض أو حادث يصيب المقترض مما يسبب عدم وفائه بالتزاماته تجاه البنك المقرض هنا تلتزم شركة التأمين بالتعويض للمقرض؛ فتشترط البنوك من أجل منح القروض في هذه الحالة عدة شروط كأن يكون للمقترض دخل ثابت يفوق الأجر الوطني الأدنى، وكذا سنه الذي يجب أن يأخذ بعين الاعتبار والذي عن طريق هذه المعطيات ومعطيات أخرى يمكن تحديد قيمة التمويل، وبالتالي غالبا ما تشترط البنوك التأمين عن العجز من طرف المقترض والذي في حالة حدوثه تلتزم شركة التأمين بتسديد مبلغ التعويض²⁵.

ب. تأمين متعلق بالعقار:

تنقسم التأمينات المتعلقة بالعقار بتأمينات عديدة أهمها تأمينات ضد الحريق وأخرى ضد الكوارث الطبيعية.

- **التأمين ضد الحريق:** الأضرار المتعلقة بالحريق هي الأضرار المادية التي يسببها هذا الأخير بطريقة مباشرة، وبالتالي تستبعد كل الأخطار الغير مباشرة والتي لا يسببها الحريق إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك، وبالرجوع إلى التأمين الذي يطلبه البنك المقرض في هذه الحالة هو الذي ينصب على العقار الممول من أجل تغطية خطر الحريق والمشمول على ضمان المبنى كله مع كل مكوناته؛ وبالتالي يحمي هذا التأمين البنك المقرض من خطر عدم الوفاء من جهة، ويحفزه على توسيع نشاطه في تمويل مشاريع الترقية العقارية و بالتالي قطاع السكن و ذلك بمنح عدد أكثر من القروض العقارية²⁶.

- **التأمين على الكوارث الطبيعية:** يعتبر التأمين على الكوارث الطبيعية من الضمانات المضافة لحماية العقار، نظرا لأهميته البالغة في حياة الأفراد وأيضاً لقيمته الاقتصادية في حياتهم؛ هذا الضمان الذي يعتبر إلزاميا كون موقع الدولة الجزائرية صنفت ضمن مناطق النشاط البركاني وكذا الزلازل والفيضانات التي شهدتها مختلف ولايات الوطن في السنوات القليلة السابقة؛ و بهذا يكون ضمانا آخر للمقرض من أجل حماية أمواله محل عملية التمويل من الهلاك.

المحور الثاني: ضمانات تمويل القرض العقاري

نظرا للأهمية الحتمية التي أصبحت تقتضيها عملية الاقتراض خاصة في عملية تمويل نشاطات الترقية العقارية و ذلك لنقص المصادر الممولة لها، وبالرغم من كل الضمانات السابقة الذكر إلا أن كثيرا من البنوك أصبحت ترفض منح القروض لطول مدة سدادها حتى وإن إقترنت برهن رسمي وذلك لضعف الائتمان؛ لهذا استحدثت المشرع إضافة ل ضمانات عدم الوفاء بالقروض العقارية ضمانات أخرى و المتمثلة في ضمانات تمويل القرض العقاري من: إعادة التمويل الرهني، عملية التوريق.

أولاً: إعادة التمويل الرهني:

باللجوء للواقع العملي نجد أن عند عجز المدين الراهن عن الوفاء بدينه المضمون برهن رسمي و عند بيع العقار المرهون محل الضمان للقرض بالمراد العلني، فإن ثمن العقار لا يكفي لتسديد مبلغ القرض مما ينتج عنه إحلالا بالائتمان،

سعت الدولة لانتهاج سياسات جديدة من أجل تعزيز هذا الائتمان و تمويل القروض العقارية عن طريق مؤسسات مالية مختصة في إنعاش السوق العقارية الرهنية²⁷ و المتمثلة في عملية إعادة التمويل الرهني.

1- مفهوم عملية إعادة التمويل الرهني:

تعتبر من الآليات المهمة في تنشيط السوق العقارية و التقليل من الضغط على البنوك، تتم عن طريق مؤسسة مالية و إن صح القول شركة تعرف بشركة إعادة التمويل الرهني و التي سنتطرق لتعريفها (أ) و إدراج أهم مهامها (ب).

أ- تعريف شركة إعادة التمويل الرهني:

هي مؤسسة مالية استحدثت سنة 1975 قصد تمويل القروض العقارية الرهنية، فهي شركة ممولة كوتها تسعى لإعادة تمويل البنوك والهيئات المالية الداعمة لنوعية و فعالية التمويل العقاري؛ معززة للائتمان و مشجعة للبنوك عن طريق إنقاص مخاوفها و بالتالي تشجيعها على منح القروض بصفة عادية.

تعمل شركة إعادة التمويل الرهني عن طريق جمع عدد معين من القروض في شكل قرض واحد مقابل فائدة لقرض عقاري لفترة تمتد حتى 10 سنوات فتدخل للسوق الثانوية مما تسمح للهيئات المالية المقرضة ببيع ذلك القرض في شكل محفظة عقارية و بالتالي استرجاع أموالها التي منحتها في شكل قروض من أجل تمويل نشاطات الترقية العقارية.

ب- مهام شركة إعادة التمويل الرهني:

نخص بالذكر أهم المهام:

- تتجسد أهم مهامها في إعادة تمويل البنوك و المؤسسات المانحة للقروض سعيا منها لتشجيع السوق العقارية.
- تسيير و تيسير الحصول على القروض العقارية السكنية بموافقة كل من البنك المركزي و الخزينة العمومية.
- تخفيف الأعباء على الخزينة العمومية خاصة من الأزمة و النقص الحاد في الهيئات الممولة لمثل هذه النشاطات.

2- إجراءات إعادة التمويل الرهني:

إن استحداث عملية إعادة التمويل الرهني كان له أثرا تمويليا كبيرا على مردودية الائتمان و بالتالي إنعاش و دعم نشاطات الترقية العقارية²⁸ و التي تعتمد على العديد من الإجراءات:

أ- باعتبار البنك الهيئة المالية المانحة للقرض العقاري المضمون برهن رسمي يقوم بجمع الملفات الخاصة بالمقترضين و إرسالها لشركة إعادة التمويل الرهني حيث تقوم هذه الأخيرة بدراسة الملفات وفق معايير حددها مجال القروض كالتالي تتعلق بالضمانات، فإن تم احترام المعايير من قبل البنك تقوم الشركة بتأمينه ومنه حفظ عقد الرهن الرسمي المقدم من قبل المدين الراهن باعتباره مقترضا والذي على أساسه تقوم بإعادة تمويل البنك، أما إذا لاحظت الشركة أن البنك لم يحترم المعايير السابقة الذكر فلا تقوم بالتأمين وتقع مسؤولية منح القرض على البنك وحده دون أن تضمن له الشركة إعادة تمويله.

ب- الجدير بالذكر أن البنك المانح للقرض العقاري يتحصل على نسبة من الفوائد و بتأمينه من قبل شركة إعادة التمويل الرهني و ضمانها إعادة تمويله تضاف لها أيضا نسبة من الفائدة إلى جانب التي يتحصل عليها البنك.

ج- بعد ذلك تأتي شركة إعادة التمويل الرهني لوضع الرهون المأخوذة من قبل البنك كضمان لها في السوق المالية من أجل عمليتي البيع و الشراء في شكل سندات، ثم تبرم حوالة الحق بين البنك و الشركة بعد تحديد قيمة إعادة التمويل وفقا لقيمة

القرض و الرهن و التي يشترط أن لا تتجاوز 80 بالمائة ليتحول بذلك حق ملكية القروض المضمونة برهن رسمي من طرف الشركة، و بعد ذلك يقوم البنك بتقديم وثيقة الاعتراف بالدين فتحدد قيمة الفائدة وفقا للمعدل المتوسط لتكلفة الموارد التي تحصل عليها الشركة من السوق بأكثر نسبة بعد إضافة هامش بين 0,50 و 1 بالمائة لتبدأ حينها عملية تحصيل المستحقات الخاصة بإعادة التمويل خلال مدة شهر؛ أما الجدير بالذكر أن هذه الشركة لا يمكنها إتمام العملية دون حتى تقوم بإصدار سندات إستحقاق.

3- طرق إعادة التمويل الرهني:

حسب ما نصت عليه المادتين 50 من القانون 21/04²⁹ و 264 من القانون المدني، تقوم شركة إعادة التمويل

الرهني بتمويل البنوك المانحة للقروض المضمونة برهن رسمي بطريقتين:

أ- إعادة التمويل مع حق الرجوع:

يطلق على البنك باعتباره دائما مرتهنا في هذه الحالة الوسيط المعتمد و الذي يمكنه أن يتحصل على مبالغ إعادة التمويل و التي يشترط أن تكون في حدود 80 بالمائة من الضمانات المقدمة والتي تبقى مسجلة باسم البنك³⁰، على أن يتحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقرض دون أن تنتقل للشركة بمعنى آخر لا وجود للحلول الإفتاقية، إلا أن الشركة لها أن ترجع على البنك إذا عجز المقترضين عن الوفاء و السداد لديهم.

ب- إعادة التمويل دون حق الرجوع:

على عكس ما سبق ذكره، يمكن للبنك الحصول على مبالغ التي يطلبها لإعادة التمويل و ذلك بعد تحويل جميع الرهون و الضمانات باسم الشركة عن طريق حوالة الحق و التي ينتقل الحق و ما يتبعه من ضمانات أيضا باسم الشركة، التي تتحمل الأخطار المتعلقة بالديون الممولة لها³¹، وهذا بعد توفر جملة من الشروط:

- __ توقيع البنك عقدا يتضمن الالتزام بإدارة و تسيير المبالغ المستحقة من المقترضين.
- __ ضرورة التوقيع على اتفاقية التنازل على الديون من قبل البنك مع الشركة.
- __ تعهد البنك بمواصلة تسيير القروض المتنازل عنها للشركة مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها.

ثانيا: آلية التوريق كضمان تمويلي للقروض العقارية:

استحدثت آلية التوريق سنة 2006 قصد تشجيع البنوك على منح القروض حيث تعد آلية مهمة لعمل شركة

إعادة التمويل الرهني من جهة، و ضمان تمويلي للقروض الممولة لنشاطات الترقية العقارية من جهة اخرى.

1- تعريف التوريق:

يصنف التوريق حسب المختصين في مجال الهندسة المالية ضمن عائلة المنتجات المسندة لأصول، والتي تكون

صافية و خالية من الطبيعة المضاربة مما يجعله يشكل أداة لإعادة التمويل³².

عرفه المشرع في المادة 2 من القانون 05/06³³ والذي تم تعديله بموجب المادة 29 من الأمر 01/22³⁴ المتعلق

بقانون المالية لسنة 2022، أنه عملية تحويل القروض المضمونة برهن رسمي لأوراق مالية عن طريق تنازل المؤسسات المالية المتمثلة في البنوك عن القروض لفائدة مؤسسة أخرى كمرحلة أولى، على أن تقوم هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة

للتداول في السوق ممثلة للقروض العقارية كمرحلة ثانية؛ و بالتالي فهو أداة ربط بين البنوك و الأسواق المالية عن طريق تحويل أصول غير سائلة لأصول سائلة، بمعنى تحويل القروض الرهنية لأوراق مالية قابلة للتداول والتعامل بها على مستوى السوق المالي.

الجدير بالذكر أيضا أن المشرع الجزائري بتعريفه للتوريق على أنه تحويل القروض الرهنية قد حصره على نوع معين من القروض دون الأنواع الأخرى و هو القرض العقاري، وبما أن هذه العملية تتم عن طريق التنازل فنتطرق لأحكامه في ما يلي.

2- شروط و إجراءات التنازل عن القروض الرهنية:

تطرق المشرع في القانون 05/06 في الفصل الثالث لأحكام التنازل من شروطه، إجراءاته و آثاره، حيث سنتطرق في دراستنا لشروط التنازل و إجراءاته.

أ- شروط التنازل عن القروض المضمونة برهن رسمي:

- حتى تستطيع البنوك التنازل على القروض العقارية يجب توفر أو اجتماع جملة من الشروط والمتمثلة في التالي:
- أن تكون القروض الممنوحة مجموعة في قرض واحد ممنوحة من قبل البنك باعتباره الهيئة المالية المتنازلة عن هذه القروض التي يجب أن تكون موجهة لتمويل نشاطات الترقية العقارية أو قطاع السكن.
- يشترط في القروض أن تكون مضمونة برهن رسمي مقيد بالمحافظة العقارية من الدرجة الأولى، غير متنازع عليها.
- وجوب إخطار المقترض بعقد التنازل من قبل البنك المقرض و ذلك لإتمام سداد الدين لشركة التوريق باعتبارها الطرف الجديد الذي يحل محل الدائن الأصلي في إسترجاع الدين³⁵.
- يجب أن يكون التنازل مثبتا بالاتفاق بين البنك و شركة إعادة التمويل الرهني.

ب- إجراءات التنازل عن القروض المضمونة برهن رسمي:

- بعد توفر الشروط السالفة الذكر نأتي للإجراءات المتبعة من قبل البنك في عملية التوريق و التي يمكن حصرها فيما يلي حسب ما نصت عليه المادة³⁶ 14 من القانون 05/06:
- إعداد جدول إرسال خاص بالتنازل و الذي يجب أن يتضمن مجموع البيانات من إسم العقد، أطرافه مع بيان مبلغ التوريق، ليقوم بتسليمه لشركة إعادة التمويل الرهني و إن صح القول إلى مؤسسة التوريق؛ حيث لا يسري التنازل إلا من تاريخ تسليم هذا الجدول و الذي يترتب على سريانه إنتقال كل القروض المتنازل عليها و المضمونة برهن رسمي نقيده على مستوى المحافظة العقارية³⁷ و ما يتبعها إلى شركة إعادة التمويل الرهني؛ بعد ذلك يتم التوقيع على هذا التنازل من طرف الممثلين القانونيين لكل من البنك و الشركة باعتبارهما الهيئة المتنازلة و مؤسسة التوريق على التوالي، و إيداع نسخة منه للمحافظة العقارية التي يقع في دائرة إختصاصها في مدة أقصاها 30 يوم من تاريخ التوقيع و ذلك من أجل قيد الرهن وتسجيله دون رسوم³⁸ الذي على أساسه تصبح شركة إعادة التمويل الرهني دائنا مرتحنا محتملة بهذا محل البنك.

خاتمة:

تعددت الضمانات القانونية التي وضعها المشرع و فرضتها البنوك المانحة للقروض العقارية من أجل ضمان حقها في حالات الإعسار و نقص التمويل لكن هدفها واحد، ألا و هو تعزيز ثقة البنك و تقوية إئتمانه فيمنح القروض بطريقة أسهل و أسرع لتتنقسم هذه الضمانات: ل ضمانات في حالة عدم الوفاء بالقرض و ضمانات أخرى تمويلية له. تضم ضمانات عدم الوفاء بالقرض العقاري عدة عقود بدأ بالكفالة والتي تعد من أحسن العقود المجسدة لفكرة الضمانات الشخصية، إلا أنه من الجانب العملي تلجأ البنوك للعمل بالرهن الرسمي و التأمين كضمانين آخرين في حالة الإعسار و عدم التسديد.

إضافة لهذه الضمانات توجد ضمانات أخرى تمويلية للقروض العقاري أولها عملية إعادة التمويل الرهن، حيث تقوم شركة إعادة التمويل الرهنى بمختلف المهام قصد تنشيط السوق العقارية و إنقاص العبئ على البنوك، و أيضا التوريق و الذي ينحصر على القروض العقارية دون غيرها من القروض الأخرى، لُستخلص هذه الدراسة بجملة من النتائج:

- تبنى المشرع الجزائري آلية القرض العقاري قصد تشجيع مشاريع الترقية العقارية وذلك بوضع مجموعة من الضمانات منها الشخصية و العينية و كذلك أخرى تمويلية.

- الضمانات هي أداة لتأمين تنفيذ الإلتزام الأصلي و المتمثل في تسديد مبلغ القرض العقاري.

- بإعتبار القرض العقاري من القروض المتوسطة أو الطويلة المدة فهو أكثر عرضة لخطر عدم الوفاء و التسديد، مما يشترط تقدم و استحداث ضمانات أكثر فعالية من التقليدية حتى و إن كانت اقل تكلفة و أقصر وقت.

- بالرغم من استحداث العديد من الضمانات إلا أن البنك لا يستغني عن الضمانات التقليدية.

- تعمل الضمانات التمويلية للقروض العقاري على إنقاص الضغط على البنوك عن طريق تمويلها و إنقاص مخاوفها المتمثلة في ضياع حقها دون إسترجاعه.

- اللجوء لاعتماد عملية إعادة التمويل الرهنى و آلية التوريق لتوفير و ضمان حماية للمؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية لعدم الوقوع في خطر نقص السيولة، وذاك من خلال تحويل القروض المضمونة برهن لأوراق مالية يُعاد التعامل بها على مستوى السوق المالي.

بعد الوصول لهذه النتائج ننهي إلى التوصيات التالية:

- ضرورة تفعيل هذه الضمانات من الجانب العملي من خلال تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بها، و كذا التسهيلات المتعلقة بمنح القروض العقارية.

- ضرورة تفعيل مصلحة أو هيئة خاصة بمراقبة المخاطر التي يمكن أن تمس بالقرض مما يجعل البنوك مترددة في منحه.

- العمل على تنظيم السوق المالية من خلال وضع قواعد واضحة و بسيطة لاسيما المتعلقة بالتنازل عن القروض الرهنية و تحويلها لأوراق يتم التداول و التعامل بها فيه.

- لزوم تفعيل جهود أكبر للحصول على تصنيف جيد للأوراق المالية المصدرة و المتنازل عنها من قبل البنك نظرا لصعوبة و تعقيد عملية التوريق كونها ذات طبيعة مختلطة تضم مجموعة من المعلومات القانونية، الجبائية و المحاسبية.

قائمة المراجع

(1)- الكتب

- 1- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، دون طبعة، الجزائر.
- 2- علي هادي لعبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، الطبعة 4، 2005.
- 3- محمد أحمد المعداوي عبد ربه، الوجيز في التأمينات العينية و الشخصية، الصادر عن كلية الحقوق جامعة الفيوم، مصر، 2018.
- 4- محمد السيد الفقي، القانون التجاري، (الإفلاس، العقود التجارية، عمليات البنوك)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط10، 2005.
- 5- محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، منشأة معارف، مصر، 2005.
- 6- زاهية حورية سي يوسف، عقد الكفالة، دار الأمل، الطبعة 4، الجزائر، 2012.
- 7- زاهية حورية سي يوسف، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري (دراسة مقارنة)، دار هومة، الجزائر، سنة 2015.

(2)- الرسائل والأطروحات

- 1- صفاء بن موسى، ضمان القروض العقارية، رسالة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2023/2022.
- 2- يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2020/2019.
- 3- شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمقري العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016.
- 4- فوزية بوعتبة، الإطار القانوني للآليات تمويل السكن، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، جامعة يحي فارس، المدية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2017-2018.
- 5- عرعار الباقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة، 2009/2008.

(3)- المقالات

- 1- أمينة عبدلي، الاطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، جامعة جيلالي بونعامة خميس مليانة، الجزائر، المجلد 4، العدد2، 2020.
- 2- حدة مبروك، التأمين على القرض العقاري الممنوح في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدية، المجلد 7، العدد2، جوان 2021.
- 3- علقمة مليكة، دور عمليات التوريق المصرفي في إدارة مخاطر القروض المصرفية، مجلة إدارة الأعمال و الدراسات الاقتصادية، جامعة فرحات عباس سطيف، مجلد5، العدد1، جوان 2019.
- 4- قورش ليلي، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأبحاث و الدراسات، جامعة عبد الحق بن حمودة جيجل، المجلد3، العدد11، جوان 2020.

5- يوسف محمد، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة مستغانم، العدد18، سنة 2018.

⁽⁴⁾-أعمال ملتقى أو مؤتمر

1- مجرالي محمد الأمين، الضمانات القانونية للقروض العقارية الموجهة لتمويل مشاريع السكن الترقوي، مداخلة لملقاة في الملتقى الدولي حول: الترقية العقارية و سياسة السكن رهانات و تحديات، كلية الحقوق، جامعة البليدة2، يومي 1 و 2 مارس 2017.

⁽⁵⁾-الوثائق القانونية

1- القانون رقم21/04، المؤرخ في 29ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية العدد85.

2- القانون 05/06 المؤرخ في 20 فيفري2006، المتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية، العدد15، الصادرة في 12مارس2006.

3- الأمر 58/75، المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد75، لسنة 1975.

4- الأمر 11/03 المؤرخ في 26أوت2003، المتعلق بالنقد و القرض، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 27مارس2003 (ملغى).

5- الأمر 01/22 المؤرخ في 3أوت2022، المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2022، الجريدة الرسمية الصادرة في 4أوت 2022، العدد 53.

6- الأمر 09/23 المؤرخ في 21جوان 2023 و المتضمن القانون النقدي و المصرفي، الجريدة الرسمية الصادرة ب 27جوان 2023، العدد 43.

7- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

⁽⁷⁾-المواقع الإلكترونية:

1- راجع الموقع الرسمي لشركة ضمان القروض العقارية، الرابط <http://www.sgci.dz> /تاريخ الاطلاع 25 مارس2024، الساعة:16:20.

⁽⁸⁾-المراجع باللغة الأجنبية

abdfetehferroudj ; le cridithypothecaire dans le systhème bancaire
algerien ; université de bejaia ; 2008 P24

الهوامش

¹: المادة 324 مكرر 1 من الامر 58/75، المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد75، لسنة 1975.

²: الأمر 11/03 المؤرخ في 26أوت 2003، المتعلق بالنقد و القرض، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 27مارس2003، العدد 52، والملغى بموجب الأمر 09/23.

³: الأمر 09/23 المؤرخ في 21 جوان 2023 و المتضمن القانون النقدي و المصرفي، الجريدة الرسمية الصادرة ب 27 جوان 2023، العدد 43.

⁴: الأمر 58/75، مرجع سابق.

⁵: محمد السيد الفقي، القانون التجاري، (الإفلاس، العقود التجارية، عمليات البنوك)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط10، 2005، ص427.

⁶: محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، منشأة معارف، مصر، 2005، ص68.

⁷: محمد احمد المعداوي عبد ربه، الوجيز في التأمينات العينية و الشخصية، الصادر عن كلية الحقوق جامعة الفيوم، مصر، 2018، ص203.

⁸: زاهية حورية سي يوسف، عقد الكفالة، دار الأمل، الطبعة 4، الجزائر، 2012، ص32.

⁹: بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، دون طبعة، الجزائر، 2011، ص256255.

¹⁰: نفس المرجع، ص256.

¹¹: يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2020/2019، ص458.

¹²: زاهية حورية سي يوسف، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري (دراسة مقارنة)، دار هومة، سنة 2015، الجزائر، ص18.

¹³: صفاء بن موسى، ضمان القروض العقارية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2023/2022، ص25.

¹⁴: راجع المادة 899 من القانون المدني.

¹⁵: علي هادي لعبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، الطبعة 4، 2005، ص276.

¹⁶: صفاء بن موسى، مرجع سابق، ص31.

¹⁷: يوسف محمد، مرجع سابق، ص468.

¹⁸: المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

¹⁹: abdfetehferroudj ; le cridithypothecaire dans le systhème bancaire algerien ; 2008 P24 .université de bejaia ;

²⁰: يوسف محمد، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة مستغانم، العدد18، سنة 2018، ص48.

²¹: حدة مبروك، التأمين على القرض العقاري الممنوح في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدية، المجلد 7، العدد2، جوان 2021، ص1034.

²²: راجع الموقع الرسمي لشركة ضمان القروض العقارية، الرابط <http://www.sgci.dz> تاريخ الاطلاع 25 مارس 2024،

الساعة: 16:20.

²³: صفاء بن موسى، مرجع سابق، ص 74.

²⁴: عرار الباقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة، 2009/2008،

ص 75.

²⁵: قورش ليلي، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، المحلة الجزائرية للأبحاث و الدراسات، جامعة عبد الحق بن

حمودة جيغل، المجلد 3، العدد 11، جوان 2020، ص 46.

²⁶: يوسف محمد، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 53.

²⁷: أمينة عبدلي، الاطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهنبي في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و

السياسية، المجلد 4، العدد 2، جامعة جيلالي بونعامه خميس مليانة، الجزائر، 2020، ص 93.

²⁸: شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمقري العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية

الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016، ص 143.

²⁹: القانون رقم 21/04، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية العدد 85.

³⁰: فوزية بوعتبة، الإطار القانوني للآليات تمويل السكن، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، جامعة يحي فارس، المدينة، كلية

الحقوق و العلوم السياسية، 2017-2018، ص 117.

³¹: عبدلي أمينة، مرجع سابق، ص 98.

³²: علقمة مليكة، دور عمليات التوريق المصرفي في إدارة مخاطر القروض المصرفية، مجلة إدارة الاعمال و الدراسات الاقتصادية،

مجلد 5، العدد 1، جامعة فرحات عباس سطيف، جوان 2019، ص 199.

³³: القانون 05/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية الصادرة في 12 مارس 2006،

العدد 15.

³⁴: المادة 29 من الأمر 01/22 المؤرخ في 3 أوت 2022، المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2022، الجريدة الرسمية الصادرة

في 4 أوت 2022، العدد 53. ³⁴

³⁵: مجري محمد الأمين، الضمانات القانونية للقروض العقارية الموجهة لتمويل مشاريع السكن الترقوي، مداخلة ملقاة في الملتقى

الدولي حول: الترقية العقارية و سياسة السكن رهانات و تحديات، يومي 1 و 2 مارس 2017، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2،

ص 15.

³⁶: أنظر المادة 14 من القانون 05/06 السالف الذكر.

³⁷: أمينة عبدلي، مرجع سابق، ص 102.

³⁸: يوسف محمد، مرجع سابق، ص 517.