

التأمين على القرض العقاري الممنوح في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية *Insurance On The Mortgage Granted As Part Of The Residential Real Estate Promotion Activity*

حدا مبروك*

جامعة العربي التبسي (الجزائر)

Hadda.mebrouk@univ-tebessa.dz

تاريخ إرسال المقال: 2021-05-18 تاريخ قبول المقال: 2021-06-16 تاريخ نشر المقال: 2021-06-24

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على أهم الضمانات المستحدثة في مجال منح القروض العقارية، ألا وهي التأمين على القرض العقاري، كون هذا الأخير يعتبر من القروض العقارية طويلة الأجل التي يتم منحها سواء لمقتني السكنات للحصول على الملكية في إطار القروض الميسرة أو للمقرين العقاريين من أجل تمويل مشاريعهم السكنية في ضمن العمل على تفعيل نشاط الترقية العقارية وتظهر أهمية هذا الموضوع من خلال دور التأمين على القرض العقاري في ضمان ودعم منح هذه القروض في مواجهة المخاطر التي تنطوي عليها هذه الأخيرة، على خلفية قصور الوسائل التقليدية للضمان المتمثلة في الرهن والكفالة التي لم تعد كافية لتغطية مخاطر النشاط التجاري خاصة القطاع المصرفي، وعليه كان على المشرع إيجاد آليات جديدة تكون مكملة لهذه الضمانات التقليدية.

الكلمات المفتاحية: قرض عقاري، عقد التأمين، ترقية عقارية، شركة ضمان القرض العقاري.

Abstract :

This study aims to shed light on the most important updated assurances in the field of granting mortgage loans, namely, mortgage insurance. The fact that the latter is considered one of the long-term mortgage loans that are granted either to housing owners to obtain ownership within the framework of concessional loans or to real estate promoters in order to finance their housing projects within the framework of working on activating the real estate promotion activity.

The importance of this topic is evidenced in the role of mortgage insurance in guaranteeing and supporting the granting of this loans to which are no longer sufficient to cover the risks of commercial activity .

Keywords : Mortgage Loan, Insurance Contract, Real-Estate Promotion, Mortgage Loan Insurance Company.

*المؤلف المرسل

المقدمة:

إن فعالية الدور الذي تؤديه البنوك في الترقية العقارية، مرهونة بمدى نجاعة سياستها في منح القروض العقارية، فالبنوك تتدخل في إطار تمويل، يعرف بالتمويل المصرفي، الذي يأخذ أساسا شكل قروض عقارية، تمنح للأشخاص المعنية باقتناء عقار أو الاستثمار في المجال العقاري، حيث أن اتجاه إرادة السلطات العمومية حاليا، في عملية تركيز عملية الاقتراض المصرفي في مجال الترقية العقارية، إعمالا لنص المادة 02 من القانون 04-11، التي تقضي بضرورة استعمال كل الوسائل لأجل تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها، فهي إذن مطالبة- البنوك- بتسهيل تمويل عمليات الترقية العقارية، بشكل يتيح الاقتناء والاستثمار العقاريين، وأن تساهم في توفير المناخ المناسب الذي يبعث الطمأنينة للإقبال على القروض العقارية السكنية، دون التخوف من العقبات المالية، كونها تعتبر بمثابة عون اقتصادي يجب أن يؤدي دورا ايجابيا في إنجاح النشاط الاقتصادي والتنموي للدولة.

كما أن البنوك باعتبارها مؤسسات مصرفية، ملزمة باتخاذ قواعد الحيطة والحذر في منح القروض حيث تجد نفسها -على الرغم من أنها مدعوة إلى تسهيل التمويل في إطار الترقية العقارية- مضطرة في نفس الوقت إلى اشتراط ضمانات على طالب القرض مقابل حصوله على طلبه، ويعد التأمين على القرض العقاري، من بين أهم الضمانات التي تشترطها البنوك المانحة للقروض العقارية على المقترضين، حتى تكفل طلباتهم بالموافقة بالاستفادة منها، لما لهذا التأمين من دور معتبر في حماية البنوك، من خطر عدم الوفاء، وتشجيعهم على منح القروض العقارية.

ومع تحرير القطاع المصرفي والاستقلالية التي أصبح يحظى بها الى حد بعيد، والتشجيع الذي يخص قطاع الترقية العقارية من حيث الحصول على العقار محل البناء ودعم الدولة في ذلك وأيضا الامتيازات الأخرى للمقرضين العقاريين خاصة في مجال التمويل المصرفي، أي الحصول على قروض عقارية في مجال نشاطات الترقية العقارية. حيث أن الدولة في السنوات القليلة الماضية تدخلت بقوة كبيرة في تجسيد برامجها السكنية وأوجدت لذلك العديد من صيغ السكن للقضاء أو التخفيف من حدة الأزمة.

وعلى هذا الأساس يمكن طرح الاشكال المحوري التالي: ما المقصود بالتأمين على القرض العقاري ومن هي الجهة التي تختص بمنحه من البنوك في الجزائر، وما هي التسهيلات الممنوحة للحصول عليه وأيضا كيف يتم ابرام عقد التأمين على القرض العقاري وتنفيذه ؟

للإجابة على عن إشكالية هذه الورقة البحثية سنحاول ضبط المادة العلمية المتوفرة لدينا وفق إطار منهجي يستند أساسا على المنهج الوصفي والتحليلي من خلال تحديد مختلف المفاهيم المتعلقة بالدراسة وتحليل كل البيانات والمعطيات وذلك بالدمج بين معطيات متعددة وفقا لخطة عمل تعتمد على تقسيما ثنائيا على النحو التالي:

1: مفهوم التأمين على القرض العقاري

2: شركة ضمان القرض العقاري

3: ابرام وتنفيذ عقد التأمين على القرض العقاري

1- مفهوم التأمين على القرض العقاري

يعتبر ابرام عقد التأمين من الشروط الأساسية لإتمام ابرام عقد القرض العقاري، كونه يعتبر ضمان قوي يعمل على تشجيع الهيئات المقرضة على منح القروض العقارية التي تتميز بطول أجلها ومبالغها المعتبرة ومخاطرها المتعددة، خاصة منها خطر عدم التسديد، فالتأمين على القرض العقاري يلعب دور المحفز على منح القروض العقارية التي تعتبر أداة جوهرية لتمويل قطاع السكن بصفة عامة وتمويل نشاطات الترقية العقارية بصفة خاصة⁽¹⁾.

1.1. تحديد المقصود بالقرض العقاري

تتجه الدولة نحو تشجيع هذه المبادرة الخاصة، وتضافر جهود كل من القطاع العام والخاص، وإتاحة الفرصة لتدخل المؤسسات المالية، هي السبيل الوحيد للتغلب على تفوق الطلب على السكن مقارنة بعرضه، وعلى هذا الأساس حاولت وضع منظومة للتمويل السكني من خلال تحديد الإطار الأساسي لعمليات منح القروض العقارية، بإقرار أدوات فنية وقانونية، التي تحقق تنظيم موضوع القرض العقاري.

1.1.1. تعريف القرض العقاري

إن عبارة القرض العقاري مركبة من مصطلحين، القرض والعقار، وعليه وجب التطرق لمفهوم كل منهما، حتى يسعنا وضع تعريف شامل للقرض العقاري.

(1) محمد يوسف، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 10، العدد 18، جامعة ورقلة، جانفي 2018، ص 46.

- **تعريف القرض:** لقد عرف القانون المدني القرض، من خلال نص المادة 450 على أنه: "قرض الاستهلاك هو عقد يلزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو شيء مثلي آخر، على أن يرده إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع، القدر والصفة".

وقد عرفت المادة 68 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم⁽²⁾، القرض على أنه: "تشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض، يضع بموجبه شخص ما، أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح شخص آخر، التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان".

يلاحظ من نصوص المواد أعلاه، أن القرض في القانون المدني تم تعريفه على أساس أنه عقد، أما في الأمر رقم 03-11، فقد عرف على أساس كونه إحدى العمليات التي تباشرها البنوك، وعليه يتضح أن القرض هو مجموعة من العناصر والمقومات يتنوع بتغير شكل هذه العملية ومضمونها⁽³⁾.

- **تعريف العقار:** نصت المادة 683 من القانون المدني على أنه: "العقار هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف".

- **تعريف القرض العقاري:** بعد تعريف كل من القرض والعقار بصفة مستقلة، يمكن وضع تعريف للقرض العقاري، فإذا ارتبط طلب القرض بالعقار، يعني أن عملية الاقتراض تكون من أجل تمويل عملية ذات طابع عقاري، أو تندرج ضمن نشاطات الترقية العقارية، وفي هذه الحالة نكون بصدد قرض عقاري.

وعليه تم تعريف القرض العقاري على أنه، عبارة على عقد يلتزم بمقتضاه المقرض- مؤسسة القرض- بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض -الفرد أو المرفقي العقاري- ليستعمله أو ليستهلكه في تمويل انجاز عملية ذات طابع عقاري، مقابل التزام المقترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض، وتسديد مبلغ القرض ودفع الفوائد المتفق عليها في الأجال والكيفيات المحددة في العقد⁽⁴⁾.

(2) تم تعديل الأمر رقم 03-11، بالأمر رقم 10-04، المؤرخ في 26 أوت 2010، الجريدة الرسمية رقم 50، الصادرة بتاريخ 01 سبتمبر 2010.

(3) سعدية مكندال، القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2007، ص 08.

(4) وردة سالمى، دعم تمويل السكن الترقوي في إطار القروض العقارية الميسرة، مجلة القانون العقاري، العدد 04، جامعة البلدة 02، مارس 2017، ص 339.

كما تم تعريف القرض العقاري على أنه، مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال التي ترد على الأملاك العقارية، وذلك في إطار تنظيمي يحدد الفوائد المترتبة عنه في الآجال المحددة في العقد⁽⁵⁾.

كذلك عرف القرض العقاري، على أنه ينتمي إلى صنف القروض طويلة الأجل، التي تمنحها مؤسسة القرض -البنوك والمؤسسات المالية- للأفراد، لتمكينهم من تلبية حاجتهم الاجتماعية، كالحصول على السكن، أو للمتعاملين في الترقية العقارية لتمويل عمليات البناء أو كل عملية عقارية، من أجل إعادة بيعها أو تأجيرها⁽⁶⁾.

تسمى القروض العقارية أيضا بالقروض الرهنية، كونها ترتبط ارتباطا وثيقا بعقد رهن يتم اكتتابه بين المقترض لصالح الهيئة المقرضة، ضمانا لسداد الدين في حالة العجز المالي أو إعسار أو إفلاس المقترض⁽⁷⁾.

2.1.1. أنواع القرض العقاري في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية

يعتبر القرض العقاري المقرر في إطار نشاط الترقية العقارية، قرضا بفائدة، لكن بنسب مخفضة، وهذا في إطار ما يسمى بالقروض الميسرة، التي كرسها المشرع للحصول على ملكية سكن، إذا كانت موجهة للأفراد، ومن أجل التحفيز على انجاز السكنات، إذا كانت موجهة للمقيمين العقاريين، في إطار نشاط الترقية العقارية، حيث تم استحداثها بداية بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2009، وصولا إلى المرسوم التنفيذي رقم 13-389، المؤرخ في 24 نوفمبر 2013، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع، في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا⁽⁸⁾، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 30 جوان 2010، الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمقيمين العقاريين، المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن، وكيفيات

(5) سفيان زغيدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2012-2013، ص17.

(6) لطيفة طالي، القرض العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01، السنة الجامعية 2001-2002، ص10.

(7) نادية بوخرص، الإطار القانوني لتمويل السكن الريفي، مجلة القانون العقاري، العدد 04، جامعة البلدة 02، مارس 2017، ص 122.

(8) الجريدة الرسمية رقم 61، الصادرة بتاريخ 08 ديسمبر 2013.

منحه⁽⁹⁾، وعلى هذا الأساس تتمثل أنواع القرض العقاري في تلك الموجهة للأفراد، أو تلك الموجهة للمقرين العقاريين:

- **القرض العقاري الموجه للأفراد:** ونقصد بمصطلح الأفراد الأشخاص الطبيعية، من غير هؤلاء المنتمين إلى فئة المقرين العقاريين، بمعنى كل شخص طبيعي يرغب في انجاز أو شراء مسكن، إلا أن قدراته المالية تكون غير كافية لتغطية هذا المطلب، لذا يلجأ إلى طلب الحصول على قرض عقاري من بنوك التمويل للحصول على الملكية.

- **القروض العقارية الموجهة للمقرين العقاريين:** قد يلجأ المرقى العقاري إلى طلب الحصول على قروض عقارية بغرض تمويل مشروعه السكني في إطار نشاطات الترقية العقارية، وكما سبق البيان، فإن الدولة قامت باتخاذ مجموعة من التدابير لتحفز المقرين العقاريين الخواص من أجل المشاركة في عمليات انجاز السكنات ذات الطابع الاجتماعي، وذلك بالتخفيض في معدل الفائدة على القروض التي يتم الحصول عليها لهذا الغرض.

3.1.1. شروط الاستفادة من القروض في مجال الترقية العقارية

هناك جملة من الشروط يجب ان تتوفر في المرقى العقاري، حتى يمكنه الاستفادة من القرض لتمويل نشاطه الترقوي العقاري وتتمثل هته الشروط فيمايلي:

- يجب أن يكون المرقى مسجل في المركز الوطني للسجل التجاري على اعتبار أن أعمال الترقية العقارية من قبيل الأعمال التجارية بحسب الموضوع

- يجب أن يثبت ملكية الأرض الذي سوم يتم انجاز المشروع العقاري الترقوي فيها، سواء سكنات أو محلات تجارية، أما في حالة شراء قطعة أرض من قبل شخص آخر يجب أن يقدم عقد ملكية هذا الشخص حتى يتمكن من الحصول على القرض العقاري

- يجب على المرقى ان يتقدم في أشغال المشروع المراد انجازه بنسبة لا تقل عن 40%

- على المرقى ان يوقع رهن على قطعة الأرض في حالة تم على قطعة الارض في حالة تمويل شراءها او رهن البيانات التي تم انجازها كضمان للقرض

- كما يجب على المرقى ان يتقدم للبنك بملف يتضمن مجموعة من الوثائق الثبوتية له كمرقي عقاري ووثائق أخرى تخص المشروع كرخصة البناء او المشروع ومخططته مؤشر عليه من مصالح التهيئة والتعمير، عقد تأمين مدني يغطي مدة الإنجاز.

2.1. تحديد المقصود بالتأمين على القرض العقاري

(9) الجريدة الرسمية رقم 41، الصادرة بتاريخ 04 جويلية 2010.

يعد التأمين على القرض العقاري، من بين أهم الضمانات التي تشترطها البنوك المانحة للقروض العقارية على المقترضين، حتى تكفل طلباتهم بالموافقة بالاستفادة منها، لما لهذا التأمين من دور معتبر في حماية البنوك، من خطر عدم الوفاء، وتشجيعهم على منح القروض العقارية.

1.2.1. تعريف التأمين على القرض العقاري

لقد عرف المشرع عقد التأمين في نص المادة 619 من القانون المدني وهو نفس التعريف الذي جاء في الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات⁽¹⁰⁾، على أنه: "عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو ايراد أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن".

وللتأمين ثلاثة عناصر أساسية يقوم عليها وهي⁽¹¹⁾:

- الخطر: ويعني الحادث الذي يحتمل وقوعه، وقد يتحقق الخطر كما قد لا يتحقق.
 - القسط: وهو المبلغ الذي يتم دفعه من طرف المؤمن له إلى المؤمن (شركة التأمين) مقابل تغطية الخطر المؤمن منه في حالة وقوعه.
 - التعويض: وهو المبلغ الذي يقوم بدفعه المؤمن للمؤمن له أو للمستفيد من التأمين في حالة تحقق الخطر المؤمن منه.
- أما فيما يخص تأمين القرض العقاري فلم يضع له المشرع تعريفا، بل لم يخصه بأحكام مستقلة تنظمه في مختلف جوانبه رغم الأهمية التي ينطوي عليها، حيث اكتفى بالإشارة إلى التأمين على القرض بصفة عامة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 95-338، المؤرخ في 30 أكتوبر 1995، المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصصها⁽¹²⁾، من خلال نص المادة 02 فقرة 05 منه التي جاء فيها "تأمين الكفالة وتأمين القرض".

أما بالنسبة للتأمين على القرض العقاري فقد تم تعريفه على أنه عبارة على نوع خاص من التأمينات، يتم إبرامه في شكل عقد يضم طرفين، المؤمن له وهو المقترض الذي يتمثل في الفرد أو المرفق العقاري، والمؤمن وهو شركة التأمين، بغرض التزام هذا الأخير بتغطية خطر الإعسار المؤقت أو النهائي لدفع المستحقات في التاريخ المحدد

(10) الجريدة الرسمية رقم 13، الصادرة بتاريخ 08 مارس 1995.

(11) محمد يوسف، مرجع سابق، ص 47-48.

(12) الجريدة الرسمية رقم 65، الصادرة بتاريخ 31 أكتوبر 1995.

لصالح الطرف المستفيد، وهو المقرض المتمثل في البنك، في حالة تحقق الخطر، حيث يقوم المؤمن بتعويض هذا الأخير- البنك-، مقابل دفع المؤمن له لأقساط محددة لفائدة المؤمن دفعة واحدة أو دورية(13).

2.1.1. تحديد أطراف عقد التأمين على القرض العقاري

يتم إبرام عقد التأمين بين المؤمن، المتمثل في شركة التأمين والمؤمن له المتمثل في المقترض، سواء أكان فرداً أم مرقياً عقارياً، وهذا لمصلحة طرف أجنبي عن العقد المتمثل في البنك.

- **المؤمن:** وهو الطرف الملتزم بدفع التعويضات في حالة تحقق الخطر أو الحادث المؤمن عليه ويكون في أغلب الحالات شركة تأمين، وأبرزها شركة القرض العقاري، حيث تتلقى الشركة، مقابل هذا الالتزام، أموال في شكل أقساط، يدفعها المؤمن له، حتى ولو لم يقع الخطر الذي تم التأمين عليه(14).

- **المؤمن له:** يعتبر هذا الأخير الطرف الثاني في عقد التأمين، ويتمثل في المقترض المستفيد من القرض العقاري، سواء أكان فرداً يسعى للحصول على سكن، أم مرقياً عقارياً يرغب في تمويل مشروعه السكني.

- **المستفيد:** إن المستفيد من التأمين لا يكون طرفاً في عقد تأمين القرض العقاري، وإنما يعتبر الطرف الذي اشترط التأمين لمصلحته، ويتمثل في البنك المقرض.

2- شركة ضمان القرض العقاري

نظراً للأهمية الاستراتيجية والسيادية التي تتمتع بها عملية التأمين على القروض العقارية التي تقدمها البنوك والمؤسسات المالية، فإنه يستوجب حمايتها كونها تعتبر جزءاً من حماية الاقتصاد الوطني، حيث تمكن عملية التأمين من ابقاء المشاريع قائمة كما تضمن عدم تعرض الهيئات المقرضة من الإفلاس(15).

إن مختلف شركات التأمين التي تتدخل لتأمين بعض القروض العقارية، ليس مجالها الأساسي العقار وبالتالي لا يكون تدخلها كافياً ولا ناجعاً، لذلك لجأ المشرع الجزائري على غرار العديد من التشريعات في العالم، إلى إنشاء مؤسسة مالية تختص بتأمين القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك، وفي مجال السكن، وكذا تسهيل

(13) محمد يوسف، مرجع سابق، ص 48.

(14) الباقوت عرعار، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2012، ص 150.

(15) ليلي قورش، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 03، العدد 03، جامعة جيجل، جوان 2020، ص 48.

إعادة تمويل هذه البنوك، فاستحدثت مؤسسات مالية أهمها شركة ضمان القرض العقاري، التي يبرز نشاطها في مجال الترقية العقارية السكنية على وجه التحديد.

1.2. تعريف الشركة وبيان أهدافها

تعتبر شركة ضمان القرض العقاري الضامن في مجال القروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية، حيث تتكفل بتغطية عدم ملاءة المقترض في حالة الوفاة وفي حالة العجز الكلي أو الجزئي عن التسديد، وتعتبر الوحيدة في الجزائر التي تنشط في مجال تمويل نشاط الترقية العقارية السكنية⁽¹⁶⁾.

1.1.2. تعريف شركة ضمان القرض العقاري

إن شركة ضمان القرض العقاري مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم⁽¹⁷⁾، تأسست في أكتوبر 1997، وتعتبر شركة تأمين⁽¹⁸⁾، تم اعتمادها من طرف وزير المالية بموجب القرار المؤرخ في 18 ماي 1999، المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري⁽¹⁹⁾، قصد ممارسة عملية التأمين "أي تأمين القرض"، حيث تمثل مجال نشاطها في تقديم ضمانات لمؤسسات مالية وبنكية، تمنح بدورها قروضا موجهة للترقية العقارية أو البناء الذاتي.

2.1.2. أهداف شركة ضمان القرض العقاري

تهدف شركة ضمان القرض العقاري أساسا إلى ضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية من أجل شراء أو بناء مسكن في حالة عجز المقترض عن السداد⁽²⁰⁾، فالشركة تتدخل على مستوى البنوك وليس لها علاقة بالمواطن. وذلك من أجل تشجيع البنوك والمؤسسات المالية على منح قروض عقارية في مجال السكن عموما، وفي مجال الترقية العقارية بوجه خاص، من خلال مساعدتها على التصدي لأخطار العجز والتوقف على الدفع، سواء الكلي أو الجزئي للمقترضين الأفراد أو المرقين العقاريين، باعتبار أن ذلك يعد أحد أهم انشغالات البنوك والمؤسسات

(16) ليلي قورش، مرجع سابق، ص 49.

(17) أنظر الموقع الخاص بشركة ضمان القرض العقاري <http://www.sgci.dz/?p=5>، تاريخ تصفح الموقع، 21 فيفري 2019.

(18) لويس بايات، شركة ضمان القرض العقاري، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديثات العصرية، يومي 16 و17 أبريل 2002 الغرفة الوطنية للتوثيق، الجزائر، ص 66.

(19) الجريدة الرسمية رقم 41، الصادرة بتاريخ 27 جوان 1999.

(20) ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عنابة، السنة الجامعية 2004-2005، ص 329.

المجلد: 07	العدد: 02	السنة: جوان 2021 م - ذو القعدة 1442 هـ	ص: 1026 - 1041
------------	-----------	--	----------------

المقرضة⁽²¹⁾، وهو الدور الذي من شأنه تنمية سوق الرهن العقاري على المدى المتوسط⁽²²⁾.

كما أنه من مزايا الشركة، فضلا عن ضمان القرض في حد ذاته، وتعزيز الائتمان عند منح القروض العقارية، وضمان الإدارة الجيدة لمخاطر هذه القروض، بعدما كانت تمنح من دون دراسات حقيقية، هو تمكين البنوك والمؤسسات المالية من دخول مجال التوريق وبالتالي تحقيق التطور في السوق الرهنية⁽²³⁾.

2.2. دور الشركة في ضمان القرض العقاري

تقوم شركة ضمان القرض العقاري بضممان القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية للمستفيد، لأجل الحصول على ملكية مسكن جديد، أو البناء، أو لأجل إنجاز مشاريع سكنية موجهة للبيع.

1.2.2. بالنسبة للقروض الممنوحة للأفراد

حيث يتم تغطية عدم ملاءة هؤلاء، نتيجة واقعة الوفاة، حالة العجز الجزئي أو الكلي، إلى جانب حالة الحريق، وذلك من خلال نوعين من الضمانات:

- **الضمان البسيط:** يغطي هذا الضمان الإعسار النهائي للمقترض، وفي هذه الحالة يمكن التمييز بين حالتين من التغطية:

- التغطية المحدودة: لا يعود استعمال الضمان في هذه الحالة إلى مسؤولية الضامن، والتعويض الناجم عن الحادث يساوي 90% من إجمالي الأصل والفوائد المطلوبة، ناقص المبلغ المحصل عليه من بيع الملك المرهون⁽²⁴⁾.

- **التغطية الشاملة:** يساوي التعويض الناجم عن الضرر في هذه الحالة 60%، من مجمل الأصل والفوائد المطلوبة إلى تاريخ تنفيذ الضمان بعد إثبات الحادث، أما الرصيد المتبقي بعد البيع الفعلي للملك، وبعد الخصم من التعويض المقدر بـ 60%، فيدفع للمؤمن بعد البيع، في حدود 30% الباقية⁽²⁵⁾.

(21) لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 149.

(22) ناصر لباد، المرجع السابق، ص 329.

(23) أنظر موقع شركة ضمان القرض العقاري، <http://www.sgcj.dz/?p=5>، تاريخ تصفح الموقع، 21 فيفري 2019.

(24) سعدية مكدال، المرجع السابق، ص 47.

(25) محمد يوسف، المرجع السابق، ص 50.

- الضمان الكلي: يشترط هذا الضمان إضافة إلى الضمان البسيط، تغطية الاستحقاقات المتأخرة في تسديد الأقساط من طرف المقترض، كما يشمل أيضا تغطية أخطار الوفاء، وكذا احتراق السكنات موضوع القرض المضمون، وإن كان الضمان البسيط يسمى الإعسار النهائي، فإن الضمان الكلي يدعى بالإعسار المؤقت⁽²⁶⁾. ويكون الإعسار مؤقتا، عند عجز الفرد المقترض عن الدفع، إما لأربعة استحقاقات شهرية مجمعة أو ستة استحقاقات غير مجمعة، فتقوم الشركة خلال هذه الفترة بتغطية هاتين الحالتين لحد أقصى⁽²⁷⁾، ولا تكون تغطية الحادث الناتج عن التأخر في الدفع، إلا بعد سنة واحدة من تنفيذ القرض المضمون، كما لا يمكن الإعلان عن الحادث الناجم عن التأخر في دفع الاستحقاقات، إلا بعد شهرين من التأخر مع تقديم المبررات.

2.2.2. بالنسبة لضمان القروض الممنوحة للمرقي العقاري

تقوم شركة القرض العقاري إضافة إلى ضمان القروض الممنوحة للأفراد، بضمان القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية، هذا في حالة إعسارهم النهائي أي الإفلاس، ويعلن عن الإعسار النهائي للمقترض، من طرف هيئة مؤهلة تابعة للمؤمن، ويراقبه الضامن عند الاقتضاء، والتعويض المرجعي الناتج عن الإعسار لا يمكنه أن يتجاوز مبلغ القيمة المعوضة للقرض المضمون وقت حدوث الضرر⁽²⁸⁾.

3. إبرام وتنفيذ عقد التأمين على القرض العقاري

من خلال تم ذكره فإنه يكفي لتتام القرض توافق ارادتي المقترض والمقرض حيث تسري عليه القواعد العامة المطبقة في قواعد الرضا والتعبير عن الإرادة حيث لا توجد فيه قواعد خاصة تتعلق بعقد التأمين.

إذا كان الأصل في العبير عن الإرادة هو حرية التعبير فإننا نجد هذه الحرية مقيدة في القرض العقاري بموجب القانون من جهة وبموجب الأصول والعادات المعمول بها في المجال المصرفي من جهة أخرى، في القرض العقاري يوجد أطراف العقد وإجراءاته.

1.3. أطراف العقد وإجراءاته

(26) سعيدة مكدال، المرجع السابق، ص 47.

(27) فضيلة نورة، النظام القانوني للتأمين على القرض في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2003-2004، ص 55.

(28) محمد يوسف، المرجع السابق، ص 50.

تتمثل أطراف العقد كما رأينا في تلاقي ارادتي المقرض اي البنك أو المؤسسة المالية والمقرض حيث تتولد التزامات عند تلاقي الايجاب والقبول من طرفهما.

حيث نرى أن نظام القرض العقاري في ظل التوجه الاقتصادي الجديد يتطلب رؤوس أموال ضخمة لتمويل وانجاز المشاريع وتسويقها الأمر الذي يتطلب تدخل هيئات مالية مؤهلة تعمل على تمويل السكن والمتمثلة في البنوك والمؤسسات المالية²⁹.

والمقرض يكون شخص طبيعي كما قد يكون شخص معنوي كما رأينا سابقا، أما بالنسبة للإجراءات تكون لدينا إجراءات أولية لمنح القروض تتمثل فيما يلي:

- تقديم طلب القرض العقاري وفيه معلومات تخص كل من المترشح للقرض، معلومات تخص العملية الممولة بالقرض، وملف القرض لايد أن يحتوي كل الشروط التي تكلمنا عنها في الشروط الواجب توافرها في المرقى في العنصر الثاني.

- معالجة ملف طلب القرض.

- اعداد ملف وعقد القرض والضمان.

2.3. الضمانات كمتطلبات للقرض العقاري

هذه الجزئية المتعلقة بالآثار تتمثل في الضمانات الشخصية والعينية المقدمة نتيجة لتعدد المخاطر الناتجة عن القروض المصرفية سواء تلك المتعلقة بعدم التسديد الذي ينتج عن التزام البنك بتمويل الزبون ما بعد ذلك يصبح غير قادر على التسديد نظرا لعدم نجاح المشروع الممول من القرض، او بسبب اعسار الزبون او بعدم رغبته في الدفع، او المخاطر المتعلقة بخطر التأخر عن التسديد الذي يتمثل في عدم تسديد الزبون للأموال المقرضة في الوقت المحدد، وفي كلتا الحالتين يسبب عيئ سلمي على البنك، وعليه تدخل المشرع الجزائري عن طريق تكريس ضمانات والتي تعد في مفهومها القانوني عبارة عن وجود أولوية أو افضلية للدائن لتسديد الدين لصالح المدين، وهذا يعطي له امتيازاً خاصاً عن باقي الدائنين في تصفية الحق موضوع الضمان، فنجد من

(²⁹) بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد وتنمية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، 2014، ص 36.

يفضل الضمانات الشخصية والتي تتمثل في (الكفالة، التأمين)³⁰. وتوجد أيضا الضمانات العينية تسمى أيضا بالضمانات الحقيقية مثل الرهون.

3.3. تسديد القرض

محل الالتزام في عقد القرض العقاري هو نقل ملكية مبلغ من النقود ثم رده مضافا إليه الفوائد مما يجعل التنفيذ العيني والتنفيذ عن طريق التعويض في عقد القرض العقاري ممكنا دائما طوعا أو جبرا، والتنفيذ العيني هو الأصل.

محل القرض في الأصل هو الشيء المقترض اي مبلغ النقود وعندما يكون القرض بعوض كالقرض العقاري فيكون للعقد محل آخر وهو دفع الفوائد وعلى المقترض الوفاء عند حلول الأجل، ولديه أيضا طرق بديلة للوفاء بالقرض.

حيث ان الوفاء عند حلول الاجل يكون برد الدين في عقد القرض العقاري³¹، دفع فوائد القرض، وهناك أليات بديلة للوفاء او لتنفيذ العقد وهي التوريق، اعادة الضمان³².

الخاتمة:

نستخلص من خلال ما تم ذكره فيما يتعلق بالتأمين على القرض العقاري في اطار نشاط الترقية العقارية ونظرا لأهمية الموضوع من الناحية العملية والعلمية نخلص الى جملة من النتائج والتوصيات يمكن اجمالها كالآتي:

أولا: النتائج

(³⁰) لو كادر مالحة، دور البنوك في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 132.
(³¹) طالي لطيفة، زاوي فريدةن المرجع السابق، ص 83.
(³²) سليمان ناصر، المرجع السابق، ص 09.

- يعتبر التأمين على القرض العقاري آلية مستحدثة اعتمدها المشرع كضمانة الى جانب الضمانات التقليدية الموجودة المتمثلة في الرهن والكفالة، من اجل بسط الحماية الكافية للبنوك والمؤسسات المالية وتحفيزها على منح القروض العقارية.
- إن المشرع لم ينظم التأمين على القرض العقاري بنص خاص رغم أهميته، وانما اكتفى بالإشارة الى التأمين على القرض بصفة عامة ضمن احكام المرسوم التنفيذي رقم 95-338، المتعلق بإعداد قائمة التأمين وحصرها، ومن ثمة فالتأمين على القرض العقاري يعتبر صورة من صوره ويخضع للأحكام العامة المنظمة له.
- تعتبر شركة ضمان القرض العقاري الشركة الرائدة على المستوى الوطني التي تختص بتأمين القروض العقارية الممنوحة في اطار نشاط الترقية العقارية، بحيث تتكفل بتغطية حالات العجز عن التسديد، الوفاة، الحريق.

ثانيا: التوصيات

وعليه يمكن تقديم جملة من التوصيات أهمها:

- ضرورة تدخل المشرع من أجل تأطير عملية التأمين على القرض العقاري عن طريق اصدار نص قانوني يحكمه وينظم مختلف جوانبه.
- استحداث شركات أخرى إلى جانب شركة ضمان القرض العقاري، تضطلع بالتأمين على القرض العقاري الممنوح في إطار نشاط الترقية العقارية من أجل تعزيز سوق التأمين من ناحية، والتحفيز على منح القروض العقارية من ناحية أخرى مما يفتح مجال الخوض في غمار نشاط الترقية العقارية لما لهذا النشاط من دور فعال في النهوض بقطاع السكن ومن ثمة تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

المراجع:

1- المصادر:

- الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية رقم 13، الصادرة بتاريخ 08 مارس 1995.
- الأمر رقم 10-04، المؤرخ في 26 أوت 2010، المعدل للأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية رقم 50، الصادرة بتاريخ 01 سبتمبر 2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 95-338، المؤرخ في 30 أكتوبر 1995، المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها الجريدة الرسمية رقم 65، الصادرة بتاريخ 31 أكتوبر 1995.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 30 جوان 2010، الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين، المساهمين في

انجاز برامج عمومية للسكن، وكيفيات منحه، الجريدة الرسمية رقم 41، الصادرة بتاريخ 04 جويلية 2010.

- المرسوم التنفيذي رقم 13-389، المؤرخ في 24 نوفمبر 2013، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع، في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، الجريدة الرسمية رقم 61، الصادرة بتاريخ 08 ديسمبر 2013.

- القرار المؤرخ في 18 ماي 1999، المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري الجريدة الرسمية رقم 41، الصادرة بتاريخ 27 جوان 1999.

2- الرسائل الجامعية والاطروحات:

- لياقوت عرعار، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2012.

- لطيفة طالي، القرض العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية 2001-2002.

- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عنابة، السنة الجامعية 2004-2005.

- سعدية مكدال، القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2007.

- سفيان زغبيدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2012-2013.

- فضيلة نورة، النظام القانوني للتأمين على القرض في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2003-2004.

3- المقالات:

- وردة سالمى، دعم تمويل السكن الترقوي في إطار القروض العقارية الميسرة، مجلة القانون العقاري، العدد 04، جامعة البليدة 02، مارس 2017.

- ليلي قورش، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 03، العدد 03، جامعة جيجل، جوان 2020.

- محمد يوسفى، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 10، العدد 18، جامعة ورقلة، جانفي 2018.

- نادية بوخرص، الإطار القانوني لتمويل السكن الريفي، مجلة القانون العقاري، العدد 04، جامعة البلديدة 02، مارس 2017.

4- الملتقيات:

- لويس بايات، شركة ضمان القرض العقاري، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديثات العصرية، يومي 16 و17 أبريل 2002 الغرفة الوطنية للتوثيق، الجزائر.

5- المواقع الالكترونية:

- الموقع الخاص بشركة ضمان القرض العقاري <http://www.sgci.dz/?p=5>