

القرض العقاري ودوره في تأطير وتطوير النشاط العقاري السكني وآليات مساهمته في تطوير الإستثمار

د/ زيدومة درياس

أستاذة محاضرة بكلية الحقوق

— بن عكنون — جامعة الجزائر¹

مقدمة:

يعتبر الاستثمار من أهم الميادين التي تسعى الدول جاهدة إلى تطويرها والعمل على توسيع مجالاتها، وذلك نظرا للأهمية الاقتصادية البالغة التي يتميز بها، لهذا تعمل الدول على تشجيع الاقتصاد الوطني وتمويله، وكذا استقطاب الاستثمار الأجنبي.

ونظرا لتزايد الطلب على عمليات اقتناء العقار بكل أنواعه «السكني، الصناعي، السياحي والفلاحي» والارتفاع المضطرد لقيمتها التجارية الشيء الذي يحول دون الحصول عليه بالنسبة للأشخاص عامة والمستثمرين خاصة، تعمل الدول على إيجاد سبل وميكانيزمات جديدة تساهم في حل أزمة العقار ومن بينها منح قروض لمقتني العقار من أجل اكتسابه.

والملاحظ أن هذه العملية كثيرة الاستعمال في الدول المتقدمة التي تعمل البنوك فيها على تسهيل عمليات القروض وتوحيد الإجراءات الأساسية في عملية القرض وتطويرها لكي تتماشى مع رغبة الأشخاص وعمل البنك الربحي. كما شهد العالم أيضا نظاما آخر للحد من هذه الأزمة وهو نظام تمويل السكن الذي عرف تطورات كبيرة وأول ظهور له كان في بروسيا (بولندا الجديدة) حيث أنشئ أول بنك لتمويل السكن سنة 1770 ثم إنشاء France Crédit Foncier سنة 1852 والبنك الإسباني المتخصص في القروض

العقارية سنة 1872 Banco Hisptecario De Espana وغيرها من المؤسسات المختصة بتمويل وإعادة تمويل القروض العقارية في الولايات المتحدة الأمريكية⁽¹⁾. ثم بدأت تتسارع الدول إلى إحداث مؤسسات مخصصة بعمليات تمويل اقتناء العقار بحسب ظروفها الاقتصادية والاجتماعية.

وقد شهد مجال العقار في الجزائر أيضا تفتحا واستقلالية بعد أن كان في السابق حكرا على الدولة، وبدأت تظهر بوادر القروض الممنوحة لتشجيع اقتناء العقار ابتداء من سنة 1974 وذلك بواسطة إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي أسس بموجب قانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964 ودواوين الترقية والتسيير العقاري. بموجب الأمر رقم 63-74 المؤرخ في 10 يونيو 1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري. وفي إطار توسيع مجالات الاستثمار تم إسناد منح القروض العقارية للبنوك.

وقد شهدت مجالات الاستثمار توسعا كبيرا خاصة في السنوات الأخيرة بعد انتهاء الدولة بتشجيع الاستثمار الوطني عامة والأجنبي خاصة وذلك من خلال سن مجموعة من القوانين والتنظيمات المنظمة لهذا المجال، وقد أصبح العقار من أهم هذه المجالات.

وبالرغم من الدور الكبير الذي لعبته ولا زالت تلعبه القروض العقارية⁽²⁾ في الحياة الاجتماعية والاقتصادية خاصة فيما يتعلق بتشجيع الاستثمار الوطني والأجنبي، ومساهمتها في عملية اكتساب العقار حيث حققت فائدة ونجاحا في تسهيل عملية اقتنائه والحد نوعا ما من أزمته، إلا أنها لم تحقق الهدف الذي تسعى الدولة للوصول إليه رغم وجود العديد من المؤسسات المانحة للقروض التي لم توفّق في هذا المجال مما يستوجب علينا تسليط الضوء على عملية القرض العقاري كعملية تقنية ودورها في تمويل الاستثمار خاصة والآفاق المستقبلية التي نأمل أن تصل إليها.

لذا ارتأينا تناول هذا الموضوع وفق العناصر المحللة أدناه مع التركيز على الوضع في الجزائر وذلك من خلال تناول الميكانيزمات المخصصة لتأطير النشاط العقاري وتحديد الوسائل والآليات القانونية التي سطرهما الدولة للتمكن من السيطرة على عملية القرض العقاري وكذا تناول فكرة القرض وكيفية مساهمته في تطوير النشاط العقاري السكني من جهة والاستثمار من جهة أخرى ومن هنا يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما هي الوسائل والطرق التي خصصتها الدولة لتأطير مجال النشاط العقاري السكني وما هو الدور الذي يلعبه القرض في تطوير هذا المجال وكيفية مساهمته في تطوير الاستثمار؟ وما مدى فعالية الوسائل والآليات المتخذة من طرف الدولة الجزائرية في توسيع الاستفادة من القروض؟

وسوف تتم الإجابة عن الإشكالية المطروحة وفقا للعناصر التالية:

أولا: مفهوم القرض وأهميته في مجال تطوير السكن والاستثمار.

ثانيا: تحديد مفهوم الاستثمار ومدى تأثيره بالقروض العقارية.

ثالثا: مسار السياسة الجزائرية في تمويل القرض العقاري وفقا لاحتياجات مقتني العقار والآليات التي سطرهما الدولة لتأطير عملية القرض.

رابعا: السياسة الاقتراضية في البنوك وتأثيرها على مسار الاستثمار في الجزائر.

خامسا: مدى فعالية الآليات المتخذة من طرف الدولة والمشاكل التي تعيق عملية اقتناء

العقار في الجزائر.

خاتمة.

أولاً: مفهوم القرض وأهميته في مجال تطوير السكن والاستثمار.

يعتبر القرض العقاري من المجالات الهامة التي تعمل على تشجيع اقتناء السكن واستقطاب رؤوس الأموال الخاصة للمشاركة مع مساعي الدولة للحد من أزمة العقار وكذا المساهمة في تطوير الاستثمار العقاري بصفة خاصة والاستثمار بصفة عامة.

القرض العقاري رغم الأهمية البالغة التي يكتسبها إلا أنه يبقى عقداً كغيره من العقود يتوجب علينا الإحاطة بمهامه والمقومات التي يقوم عليها من أركان وشروط وخصائص، خاصة أنه يخضع للقواعد العامة المتعلقة بالعقود وبالتالي علينا قبل دراسة القرض العقاري تحديد مفهوم القرض لأنه لا يمكن تحديد مفهوم القرض العقاري قبل التطرق للقرض بوجه عام.

القرض لغة: هو ما يعطى للغير من مال، على أن يرد بعد انقضاء أجل معلوم (إذ يقول الله تعالى في الآية 17 من سورة الحديد «وأقرضوا الله قرضاً حسناً») والقرض الحسن هو القرض بدون ربح أو فائدة.

والقرض اصطلاحاً وفقاً لمفهوم فقهاء الشريعة الإسلامية هو اقتطاع جزء من مال المقرض ليسلمه إلى المقرض وهو دفع المال أو أي شيء آخر مشمول بشرط أن يكون متماثلاً أو أن يكون لمنفعة المقرض فقط⁽³⁾.

أما القرض قانوناً فهو عقد محله دائماً شيء مثلي، وهو في الغالب نقود، فينقل المقرض إلى المقرض ملكية الشيء المقرض على أن يسترد منه مثله في نهاية القرض وذلك دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة⁽⁴⁾.

وتعرف المادة 450 من القانون المدني القرض على أنه: «... عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع، والقدر، والصفة».

وقد عرفته الفقرة الثانية من المادة 68 من الأمر 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض على أنه: «يشكل 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 الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان».

كما أن نفس المادة تعتبر عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار بالشراء، لاسيما عمليات القرض الإيجاري عمليات قرض حيث تنص: « تعتبر بمثابة عمليات قرض، عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار بالشراء، لاسيما عمليات القرض الإيجاري وتمارس صلاحيات المجلس إزاء العمليات المنصوص عليها في هذه المادة. » وسوف أتناول فيما بعد عند دراسة الآليات المتخذة من طرف الدولة لتاطير عمليات إقتناء السكن مفهوم القرض الإيجاري.

وتتنوع القروض بحسب صفة المستفيد والضمانات الممنوحة له والجهة المانحة للقرض وكذا الغرض منه ومدته:

♦ فمن حيث الضمانات هناك قرض شخصي وقرض عيني فالأول يقوم على الاعتبار الشخصي حيث يمنح على أساس الثقة والائتمان، أما الثاني فلا يمنح إلا بتقديم ضمانات من طرف المقرض سواء شخصية كالكفالة، أو عينية.

♦ ومن حيث الجهة المانحة للقرض ينقسم إلى قرض عادي في حالة منحه من طرف شخص طبيعي لآخر، وقرض مصرفي إذا منحه بنك أو أي مؤسسة مالية.

♦ وحسب الغرض منه ينقسم إلى قرض تجاري في حالة منحه بين رجال الأعمال لتنفيذ مشاريع اقتصادية أو مؤسسات القرض فيها والتجار والمتعاملين في الترقية العقارية، وقرض مدني (استهلاكي) يكون بين الأفراد أو بين المؤسسات المالية والأفراد لتلبية حاجات خاصة.

و قد اعتادت البنوك في هذا المجال التمييز بين ثلاثة أنواع من القروض وهي:

* القروض المخصصة لتلبية حاجات المؤسسات.

* القروض المخصصة للاستثمار.

* القروض المخصصة للأسر.

♦ و بحسب المدد أو الأجل تنقسم القروض إلى قروض قصيرة المدى وأخرى متوسطة المدى وقروض طويلة المدى.

نستخلص مما سبق أن القرض بصفة عامة يتمثل في:

عملية تجمع بين طرفين هما المقرض والمقترض، تربطهما علاقة مديونية، يكون محلها شيئا مثليا قابلا للاستهلاك عادة ما يكون مبلغا من النقود ينقل إلى المقترض لكي ينتفع به ويستعمله خلال مدة معينة سواء بمقابل أو بدونه، وذلك من أجل تحقيق هدف معين، وبما أن القرض العقاري يعتبر من عقود القرض يكون من الضروري تناول مفهوم القرض العقاري وأهميته وذلك على التوالي:

1- مفهوم القرض العقاري:

من خلال استخلاص خصائص القرض المقرر قانونا نلاحظ أن القرض العقاري من حيث الممارسة والتطبيق يختلف عن القرض الاستهلاكي بالرغم من كونه عقد قرض، فهو بصفة عامة يشتمل على كل خصائص القروض العامة إلا أنه يتسم ببعض الخصائص المميزة له.

ويمكن تعريف القرض العقاري بأنه عقد يلتزم بموجبه المقرض بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض ليستعمله في تمويل إنجاز عملية أو مشاريع ذات طابع عقاري، مقابل ضمانات خاصة، وبدفع فوائد معينة وفقا لاتفاق مسبق وبكيفية محددة.

هذه العملية عرفت في القانون الفرنسي بقانون 03 جانفي 1977 بالمادة 331-63 من Le code de la construction et de l'habitation والمعدلة بمرسوم 04 أكتوبر

2001 ويسمى بالقرض الاتفاقي الممول من طرف البنوك والخزينة ومؤسسات الادخار من أجل الحصول على السكن ويقوم هذا النوع من القروض بتمويل: شراء السكن، تجهيز وتحسين السكنات التي تفوق مدتها عن 10 سنوات، تحويل السكنات إلى محال مخصصة لاستعمالات أخرى⁽⁵⁾.

وبالتالي فإنه يمكن القول إن القرض العقاري عملية قرض تجمع العديد من خصائص وأنواع القروض:

من حيث كونه من القروض العينية الطويلة الأجل أو المدى تمنحه المؤسسة المالية المقرضة للمقترض سواء كان فردا أو عائلة أو ترقية عقارية لتمويل عمليات اقتناء أو تشييد العقارات من أجل بيعها أو تأجيرها.

وهو كغيره من العقود يقوم على ثلاثة أركان هي: الرضا، المحل والسبب لكن يخضع لتقنيات خاصة به، كما أنه يتمتع بميزات خاصة به ما يجعله يختلف عن غيره من عقود القرض. وتمثل خصائص عقد القرض في كونه:

- عقدا رضائيا ينشأ بمجرد تطابق إرادتي المقرض والمقترض وفقا للمادة 450 من القانون المدني في حين أنه يعتبر في الشريعة الإسلامية عقدا عينيا وليس رضائيا لأنه يقوم على أساس تسليم المقرض للعين التي أقرضها⁽⁶⁾. أما في الجزائر ونظرا لغياب نصوص تشريعية تنظم هذا العقد فالأصل أنه عقد رضائي لكن الممارسة تقضي بغير ذلك لأن عقد القرض يكون في شكل مكتوب الشيء الذي يطرح معه التساؤل حول نوع هذه الشكلية هل هي لانعقاد العقد أم هي مجرد وسيلة إثبات؟ ونظرا لانعدام النص القانوني الذي يستوجب تحرير العقد في شكل مكتوب فالشكلية في عقود واتفاقية القرض التي تحررها المؤسسات المقرضة ما هي إلا للإثبات.

- قرضا نقديا حيث تكون النقود دائما محل عقد القرض العقاري، حيث تعمل البنوك على تسليم النقود من أجل تمويل عملية اقتناء العقار.

- قرضا بفائدة حيث تنقسم القروض الاستهلاكية إلى قروض مجانية وأخرى بفائدة، وقد عمد المشرع الجزائري على عكس بعض التشريعات إلى اعتبار القرض بين الأفراد عقدا مجانيا وممنوعا من الفائدة وفقا لمقتضيات المواد 450 و454 من القانون المدني⁽⁷⁾. إلا أنه أجاز الحصول على الفوائد في حالتين استثنائيتين منصوص عليهما في المادتين 455 و456 من القانون المدني وهما المتعلقتان بحالة إيداع أموال بمؤسسات القرض وكذا القروض الممنوحة من مؤسسات القرض قصد تشجيع النشاط الاقتصادي.

وبعد دراسة القرض العقاري تبين لنا أن محل عقد القرض من جهة مبلغ من النقود ومن جهة عقار وهو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف⁽⁸⁾ وقد جاء في المادة 683 من القانون المدني أنه: « كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول».

2- طبيعة القرض العقاري:

إن القرض الذي يتم بين الأفراد أي بين شخصين بغرض بناء أو شراء عقار هو قرض استهلاكي يخضع للقانون المدني.

وقد يثار تساؤل حول طبيعة القرض العقاري عندما يكون أحد أطراف عقد القرض شخصا معنويا (مؤسسة مالية) والطرف الآخر شخصا طبيعيا أو معنويا من القطاع الخاص.

إن تحديد الطبيعة القانونية للقرض العقاري في الحالة التي يكون فيها المقرض مؤسسة مالية يطرح العديد من الإشكالات لأن القرض في هذه الحالة عملية مصرفية تتأثر بالشروط المصرفية الشيء الذي قد يؤثر على مضمون العقد وخصائصه وكميات تنفيذه، أما بالنسبة للمقرض فهو عبارة عن تصرف استهلاكي، فهل يمكن القول إن عملية القرض هنا قرض استهلاكي مدني، والشخص المستفيد منها مستهلك يخضع لقوانين حماية المستهلك؟

للإجابة عن السؤال يجب تحديد طبيعة عقد القرض العقاري بالنسبة لكل من المقرض والمقترض.

أ- بالنسبة للمقرض:

لا يدخل القرض ضمن الأعمال التجارية بطبيعتها لكنه يكتسب الصفة التجارية إذا قام به بنك، باعتباره من عمليات البنوك التي تقوم على المضاربة وتحقيق الربح، وبالتالي تعتبر القروض التي تمنحها البنوك عملا تجاريا بالنسبة للبنك ولو تم ذلك لصالح شخص غير تاجر⁽⁹⁾.

وبما أن القرض العقاري بوصفه هذا يعتبر من القروض المصرفية⁽¹⁰⁾ فهو من جهة يخضع للقانون المدني من حيث المبادئ العامة في التكوين، وأيضا لأعراف وممارسات الشروط المصرفية حيث عمد المشرع كعادته إلى تعداد أنواع العمليات المصرفية دون إيراد تعريف لها فالمادة 66 من قانون النقد والقرض تنص على أنه: «تتضمن العمليات المصرفية، تلقى الأموال من الجمهور وعمليات القرض... الخ».

كما تنص المادة 2 من النظام رقم 94-13 المؤرخ في 2-06-1994 المحدد للقوانين العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية: «تعتبر عمليات مصرفية كل العمليات التي تقوم بها البنوك والمؤسسات المالية في معاملتها مع الزبائن كما يحددها التشريع والتنظيم المعمول بهما».

ومن جهة ثانية من حيث التطور الذي تشهده العمليات المصرفية والوسائل المبتكرة في كفيات إبرام العقود يجب الإلمام بجميع التشريعات والقوانين والقرارات والتعليمات الصادرة في المجال المصرفي، وكذا الأعراف والعادات المصرفية.

ب- بالنسبة للمقترض:

يعتبر القرض عملا مدنيا في الأصل، إلا إذا قام به تاجر لحاجته التجارية أو كان المقترض ليس تاجرا لكنه اقترض لشراء شيء من أجل إعادة البيع.

كما أن القرض العقاري أيضا يجمع بين عمليتين تبدوان من بين الأعمال التجارية وهما عملية الاقتراض التي تعتبر عملا مصرفيا وعملية إنجاز المشروع العقاري بالنسبة للترقية العقارية الشيء الذي يوحي بأنها عمل تجاري.

لكن عملية القرض هذه إذا كان الغرض منها اكتساب سكن أو عقار فهي ليست عملا استهلاكيا بل هي عمل استثماري خاصة إذا اعتبرنا العقار من بين الأولويات التي يسعى الأفراد إلى اكتسابها دون السعي إلى تحقيق الربح ولا المتاجرة في العقار.

من هنا يتضح لنا أنه يمكن اعتبار القرض في هذه الحالة قرضا استهلاكيا⁽¹⁾ وبالتالي فهو قرض مدني مثله مثل القرض المخصص لشراء سيارة أو عتاد أو أشياء أخرى، أي أن تحديد هذه الطبيعة يتعلق بالغرض من القرض.

كما أن المشرع الجزائري في المادة 456 من القانون المدني أدرج القروض التي تمنح للأفراد ضمن الفصل المتعلق بالقرض الاستهلاكى، مما يوحي أن المشرع قصد جعلها تخضع للقانون المدني بغض النظر عن كونها عملية مصرفية.

في حين تنص المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري: «ويعدّ المتعاملون في الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك» بالتالي فإن القروض العقارية بين مؤسسات القرض والمتعاملين في الترقية العقارية تعتبر عقودا تجارية، إذا كان الغرض من إنجاز العقارات بيعها أو تأجيرها حيث إن كلا طرفي عقد القرض تاجر، لكن إذا كان المتعاملون العقاريون يقومون بعمليات إنجاز العقارات لحاجاتهم الخاصة فإنهم طرف مدني في عملية القرض .

من هنا يمكن القول إن عقد القرض قد يكون عملاً تجارياً، مدنياً أو مختلطاً بحسب صفة طرفيه والغرض منه، في حين يعتبر الفقه والقضاء المصيرين القروض التي تبرمها البنوك عملاً تجارياً مهماً كانت صفة المقرض وأياً كان الغرض الذي خصص له القرض⁽¹²⁾.

3 - أهمية القرض العقاري:

تتبع أهمية القرض العقاري من أهمية العقار بشئى أنواعه وبمختلف الأغراض التي يخصص لها سواء للسكن أو للتجارة أو الصناعة أو الزراعة أو الاستثمار. بداية يعتبر السكن الأمان والراحة وهو أول متطلبات الحياة التي يحقق فيها الفرد احتياجاته وبهذا يعمل جاهداً على توفيره والحصول عليه، ونظراً لتطور الحياة الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر ونظراً للارتفاع المستمر لقيمة العقارات أصبح المواطن العادي أو الموظف البسيط لا يمكنه اقتناء العقار فذلك ما قد يرتب عواقب اجتماعية تؤثر على المجتمع من خلال التشتت العائلي لبعض العائلات والتأثيرات السلبية على الأطفال والشباب، وبالتالي فإن مساهمة المؤسسات المقرضة في تمكين المواطن من اقتناء العقار من شأنه الحد من أزمة السكن من جهة وتحقيق الربح لهذه المؤسسات وكذا لخزينة الدولة من خلال تحصيل الأعباء والرسوم الناتجة عن عملية القرض وعملية الرهن الناتجة عنها وكذا تحقيق أهداف المواطن المتمثلة في الاستقرار وكسب الأشياء الدائمة المتمثلة في العقار الذي يمكن للعائلة اكتسابه وتوارثه.

فالقرض أضحى من بين الآليات التي تلجأ إليها العائلات من أجل اقتناء العقار، وبذلك يكون لعملية القرض أهمية على كافة المستويات الأسرية والاجتماعية والاقتصادية بحيث يرتبط قطاع السكن بكافة القطاعات في المجتمع.

أما على مستوى الاستثمار فلا يختلف الأمر كثيراً عن السكن فالمستثمر قبل أو أثناء تنفيذ أي مشروع استثماري يفترض أن يكون لديه محل ومقر دائم وثابت يعرف فيه ويتم

مراسلته فيه ويتمتع فيه بالاستقرار، وبالتالي التفرغ لحاجيات المشروع دون التفكير في تأجير المحل وتغيير مقر ممارسة النشاط باستمرار فالمقر الدائم مرآة عاكسة لنية المستثمر في البقاء والعمل على الإنتاج وتطوير مختلف المجالات.

ومن الأمور المتفق عليها أن أحسن تشجيع في مجال تطوير الاستثمار مرتبط بالمحيط الاقتصادي، والمحيط الإداري والتمويل المالي الواجب، واستقرار المحيط، وتسهيل إجراءات اقتناء العقار الموجه للاستثمار والذي يشكل عائقا رئيسيا لترقية الاستثمار، والتنمية المستدامة للاقتصاد الوطني.

كما أن العقار عامة والسكن خاصة يعتبر من أهم العوامل التي تساعد على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للدولة، وبالتالي فإن تمويله يؤدي حتما إلى زيادة الطلب وبالنتيجة تشجيع المقاولين والمستثمرين في مجال العقار على إحداث وبناء سكنات جديدة ومن هنا تبقى الدورة الاقتصادية في الدولة مستمرة في العمل والتطور بعيدا عن الركود. فكل مشروع عقاري ينجح يحقق معه نتائج كثيرة وهامة تساعد على الحد من العديد من المشاكل من بينها زيادة اليد العاملة، الحد من البطالة، تمكين المواطن من السكن وكذا تطوير المصانع والمنشآت التي تتولى صناعة مواد البناء والمواد الأولية.

من هنا يمكن القول إن القرض العقاري بصفته ينصب على العقار يساهم بشكل كبير في تطوير السكن والاستثمار وبالتالي تطور حياة الفرد وحياة المجتمع. ولا يمكن حصر أهمية القرض العقاري وإنما تظهر هذه الأهمية كلما تطورت مجالاته وتفتحت البنوك على الحياة العقارية وعملت على تسهيل القروض وإنتاجيتها.

بعد تناول تعريف القرض بصفة عامة والقرض العقاري بصفة خاصة وأهميتهما في مجال الاستثمار سنتناول مفهوم الاستثمار ومدى تأثيره بالقرض العقارية وفق ما يتطلبه موضوع الدراسة.

ثانياً: مفهوم الاستثمار ومدى تأثيره بالقروض العقارية

(عموميات حول الاستثمار):

يأخذ الاستثمار مكانة هامة ورئيسية في مختلف دول العالم المتقدمة منها والنامية على حد سواء وذلك لرفع مستوى التنمية والاقتصاد.

أ- تعريف الاستثمار:

تعدد تعاريف الاستثمار من الناحية الفقهية بحسب اختلاف وجهة نظر الاقتصاديين، وسنقتصر على تناول البعض منها:

يعرف الاستثمار بأنه: «استخدام المدخرات في تكوين الطاقات الإنتاجية الجديدة اللازمة لعمليات إنتاج السلع والخدمات، والمحافظة على الطاقة الإنتاجية القائمة أو تجديدها»⁽¹³⁾. كما يعرفه البعض بأنه: «توظيف المال بهدف تحقيق العائد أو الدخل أو الربح والمال عموماً، قد يكون الاستثمار على شكل مادي ملموس أو على شكل غير ملموس»⁽¹⁴⁾.

كما أن هناك مفاهيم أخرى للاستثمار نتناولها على النحو التالي:

♦ المفهوم المحاسبي: هو أن الاستثمار عبارة عن رأسمال ثابت سواء كان منتجاً أو غير منتج أي شراء أصول ميزتها المحاسبية هي بقاؤها في المؤسسة لمدة تفوق سنة.

♦ المفهوم المالي: توظيف فوري لمبالغ مالية كسواء أصل على أمل الحصول على أرباح على فترات وهذا التوظيف لا يعني الانفاق المبدئي بل أيضاً النفقات النقدية الخارجة أثناء عملية الإنتاج⁽¹⁵⁾.

♦ المفهوم الاقتصادي: الاستثمار من الناحية الاقتصادية هو استخدام الأموال في تكوين رأسمال منتج، وهو أيضاً نفقة لازمة للإنتاج تثمر التطور الاقتصادي لأنها عبارة عن مبادلة رأسمال حال بإيرادات مستقبلية يكون مبلغها أكبر⁽¹⁶⁾.

من مجمل المفاهيم نستخلص أنه لا يمكن تعريف الاستثمار دون ربطه بعناصر أربعة تمثل مضمونه وتشكل تعريفاً جامعاً له وهي:

- المساهمة (l'apport): وتمثل تقديم المستثمر عطاء أو مساهمة نقدية أو عينية مادية أو غير مادية.

- نية الحصول على الربح (le but lucratif): يهدف المستثمر إلى الحصول على أرباح وفوائد فلا يتحقق الاستثمار دون نية الربح المسبقة.

- المخاطرة (le risque): مفادها أن نية الربح لا تعني تحقيقه فالمساهمة التي يقدمها المستثمر تكون مخاطرا بما قد تعود بالربح الوفير أو اليسير كما قد لا تدر ربحا.

- المدة أو الزمن (la durée) وهي المدة الواجب انتظارها من أجل تحقيق الهدف من الاستثمار.

ب- أهمية الاستثمار:

للاستثمار أهمية كبيرة على مستوى الأفراد وعلى المستوى الوطني وذلك ما ستناوله على النحو التالي:

1- على مستوى الأفراد:

يعمل الاستثمار على زيادة العائد من رأس المال وتميمته من خلال زيادة الأرباح، تحسين المستوى المعيشي للمستثمر، مساعدة المستثمر في معرفة العائد المتوقع على الاستثمار، حماية ثروة الفرد من المخاطر المختلفة المنتظمة أو غير المنتظمة، المحافظة على الرأسمال الأصلي وزيادته بطرق منظمة، استمرار الدخل والمحافظة عليه.

2 - على المستوى الوطني:

يساهم الاستثمار في زيادة الدخل الوطني، خلق فرص عمل وتوفير مناصب شغل، تلاشي مستوى البطالة، تدعيم عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، زيادة الإنتاج وتوسيع الحلقة الإنتاجية، توفير العملات الأجنبية عن طريق التصدير خارج الوطن، وبالتالي يعتبر الاستثمار الصورة العاكسة لنمو وتقدم البلاد. لهذا تعمل الدول على تطويره ومن بينها

الجزائر التي تسعى باعتبارها دولة حديثة العهد بالاستقلال إلى تطويره وتطويره بنصوص تشريعية وتنظيمية تناسب مع ظروف البلاد.

ج- أنواع الاستثمار:

تختلف وتنوع الاستثمارات بحسب طبيعتها والقائم عليها ومن حيث الأنشطة وهي تلخص فيما يلي:

حسب الطبيعية والأداة: تنقسم إلى:

- استثمارات مادية حقيقية كالآلات ومراكز التوزيع والبيع، استثمارات مالية تقع على السندات والأسهم، واستثمارات معنوية تتمثل في الاسم التجاري، براءات الاختراع والبحوث وغيرها، الاستثمارات الطويلة المدى والقصيرة المدى.

حسب التعدد:

- استثمار فردي: يقوم به شخص وحيد، استثمار متعدد أي المحفظة، والمحفظة هي التي تشمل أكثر من أصل ذات طبيعة مختلفة، إذن هي استثمارات متعددة.

حسب المجال المستثمر فيه:

- الاستثمار في رأس المال الثابت: وهو إنشاء مشاريع بالسلع الرأسمالية بهدف إنتاج السلع والخدمات.

- الاستثمار المخزون: الذي يقع على المواد الأولية، نصف مصنعة أو التامة.

- الاستثمار العقاري: يقع على المباني والأراضي بمختلف أنواعها الزراعية، الصناعية والمخصصة للسكن. وهو موضوع الدراسة.

حسب أطراف الاستثمار:

- الاستثمار العام الذي تقوم به الدولة ممثلة في مؤسساتها العامة لتنفيذ مخططاتها الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

- الاستثمار الخاص الذي يقوم به شخص أو مجموعة من الأشخاص في شكل شركات أو بصفة فردية.

حسب جنسية المستثمر:

- استثمار وطني محلي، يقوم به أفراد أو مؤسسات وشركات وطنية.
- استثمار أجنبي وهو الاستثمارات الخارجية التي أصبحت حاليا من بين أهم المصادر المهيمنة على المشاريع الاقتصادية الكبرى.

ومن خلال ما سبق يتضح أنه لنجاح أي مشروع استثماري يتطلب الأمر توافر أرضية مهيأة مسبقا لقيام الاستثمار ومن أهم هذه الأولويات توافر العقار سواء الصناعي أو الزراعي وحتى السكني لأن المستثمر يجب أن يوفر لنفسه ولمشروعه الاستثماري مقرا لممارسته فيه بصفة منتظمة.

ونظرا للقيمة المتزايدة للعقار في الجزائر، الشيء الذي يحول دون حصول المواطن أو المستثمر المبتدئ على العقار، عملت الجزائر ولا زالت تعمل على تمويل القطاع بطرق عديدة ابتداء من تكفل الدولة بالقطاع ثم إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ودواوين الترقية والتسيير العقاري إلى غاية تطور واكتساح البنوك العامة والخاصة للمجال المالي والمصرفي في الجزائر والأهمية الكبيرة التي أصبحت تطالها في أداء الوظيفة التمويلية للمشاريع الاستثمارية بصفة عامة سواء عن طريق توفير النقود في الوقت المناسب، أو توفير وسائل القرض الموجهة لتمويل الشركات بالمبالغ التي تحتاجها لتأمين مكانتها⁽¹⁷⁾.

كما أن البنوك حاليا تلعب دورا ليس فقط في تمويل المشاريع بالنقود التي تحتاجها المؤسسات والأشخاص، بل أيضا في تسهيل عمليات اقتناء العقار. بمنح قروض عقارية مخصصة لاقتناء العقار لأهداف مختلفة سواء أكانت سكنية أو تجارية أو اقتصادية أو للاستثمار بصفة عامة.

ثالثا: مسار السياسة الجزائرية في تمويل القرض العقاري وفقا لاحتياجات مقتني العقار والآليات التي سطرهما الدولة لتأطير عملية القرض

الجزائر دولة حديثة العهد بالاستقلال الشيء الذي يجعلها في مراحل انتقالية مستمرة في شتى المجالات السياسية والاقتصادية وحتى الاجتماعية، حيث شهدت العديد من الإصلاحات من أجل مواكبة الركب الحضاري والتطور العالمي في مختلف مجالات الحياة.

فقد لجأت الدولة في محاولاتها الأولى للتصدي لأزمة العقار كمرحلة أولى إلى التكفل الكلي بقطاع الإسكان عن طريق إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري، ولم يكن للبنوك أي دور في تمويل العقار ولا القروض العقارية، ثم تطلب الأمر في مرحلة ثانية نظرا لتطور الظروف الاقتصادية والاجتماعية القائمة آنذاك إلى إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي كانت مهمته في البداية العمل على الادخار لجمع رؤوس الأموال من أجل تمويل المشاريع الاقتصادية الهامة والمتعلقة بالسكن خاصة. كما كان الادخار في البداية وسيلة فعالة في جمع رؤوس الأموال لذا عملت الدولة على الحث على الادخار وتشجيع المدخرين ومنحهم قروضا لشراء العقار أو البناء.

ثم ابتداء من سنة 1971 ونظرا للطلبات المتزايدة على السكن خاصة والعقار عامة تقرر بموجب قرار وزاري مشترك مؤرخ في 10 ماي 1971 الذي أدرج مضمونه في قانون المالية لسنة 1971 السماح للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمنح قروض للأشخاص المعنوية للقطاع العام والخاص وكذا الأفراد، لكن رغم ذلك كانت القروض العقارية الممنوحة لغير المدخرين قليلة مقارنة بتلك الممنوحة للمدخرين كمكافأة على الادخار الذي قاموا به وذلك خلال الفترة الممتدة بين 1971 و سنة 1979.

ثم تحققت فعلا فكرة منح القروض للجميع سواء مدخرين أو غيرهم وقام بذلك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط باتخاذ الإجراءات اللازمة لتجسيد منح القروض العقارية نظرا للأهمية الخاصة لهذا النوع من القروض.

ثم مع تطور الأوضاع في الجزائر وتفتحها على العالم والاقتصاد العالمي والاستثمارات الأجنبية أصبح القرض العقاري ليس مخصصا فقط لاقتناء السكن بل لاقتناء العقار الصناعي والزراعي والعقارات المخصصة للبناء وإعادة بيعها في ظل التعامل في الترقية العقارية، خاصة في المرحلة بعد سنة 1990 وهي مرحلة فتح سوق العقار بعد دستور سنة 1989 الذي كرس مبدأ الملكية الخاصة التي تجسدت فعلا بصدر القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ومن هنا بدأت تتحرر المعاملات العقارية من كل القيود واحتكار البلديات واحتياطاتها العقارية من خلال المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتضمن ترقية الاستثمار. وكذا مجموعة من القوانين والمراسيم وقوانين المالية المتتابعة التي فتحت المجال أمام تحرير الحياة الاقتصادية وحرية المؤسسات (18)

وبعد تطور الأوضاع وظهور منتوجات جديدة للاستهلاك ومتطلبات متزايدة في الحياة اليومية للمواطن العادي وللمستثمرين، وأهمها - كما أشرنا إليه سابقا- الأملاك العقارية عامة والسكن خاصة وكذا العقارات الصناعية. ونظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها العقار سواء في الحياة الاجتماعية أو الاقتصادية بالخصوص تمويل وتطوير الاستثمار، عملت الدولة الجزائرية على إيجاد واستحداث آليات تتناسب ومقتني العقار منها ظهور عقد البيع بالإيجار. بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 97-35 الصادر في 14 يناير 1997 يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها، وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992.

وكذا البيع على التصاميم. بموجب المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم: 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، وكذا تسهيل القروض العقارية.

وقد عملت الدولة الجزائرية أيضا على استحداث آلية الاعتماد الإيجاري بموجب الأمر رقم: 09-96 المؤرخ في 10 يناير 1996 وقد اعتبرها المشرع الجزائري عملية قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول أو استعمالها وفقا للمادة 2 من الأمر، ولا شك أن هذه العملية من شأنها تسهيل استغلال العقار وتمكين المتعاملين الاقتصاديين من اقتنائه بالتالي يكون الهدف منه تسهيل اقتناء العقار وتطوير الاستثمار معا.

من هنا يمكن القول إنه في السابق كانت قد أسندت مهمة تمويل السكن للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)، وعند تحرير السوق المالية وأصبحت معدلات الفائدة حرة تم تحويل الصندوق (CNEP) إلى بنك تجاري، يقوم بجمع ادخار الأفراد في شكل ودائع و يعمل على منح قروض رهنية للأفراد وللمستثمرين.

وعلى الرغم من التحديات والنتائج التي توصل إليها الصندوق في تمويل القروض إلا أن السياسة الجزائرية لم تتوصل إلى مسك محفظة مهمة من القروض، والصندوق (CNEP) يستمر في منح قروض للمدخرين خاصة.

وعند تطور سوق العقار ظهر مقرضون جدد في ساحة القروض العقارية منها القرض الشعبي الجزائري (CPA) وذلك بمنح قروض رهنية للمتملكين والمقاولين، ويمكن اعتباره المنافس الأول بالنسبة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، حيث كان نموذجا مرجعيا بالنسبة للبنوك الأخرى في الجزائر. ثم سار على نمجه كل من بنك التنمية المحلية (BDL)، وكذا البنك الخارجي الجزائري (BEA) و البنك الوطني الجزائري (BNA) من خلال منح قروض رهنية.

هذا ونشير إلى أنه عددا قليلا من البنوك الخاصة قامت بدخول سوق التمويل الرهني وتقديم قروض من أجل اقتناء العقار، ونظرا لكون البنوك الخاصة في الجزائر تعتبر مؤسسات مالية حديثة النشأة، فإن أهم القروض التي تمنحها تكون موجهة لتمويل المؤسسات الصغيرة

على المدى القصير وكذا تمويل مشاريع الشباب في ظل سياسة الدولة في مجال تدعيم تشغيل الشباب ومنح قروض مزدوجة لهم لكن بعيدا عن القروض العقارية. وقد شهدت فترة التسعينات تزايد تدخل الدولة الجزائرية في تمويل الرهن العقاري حيث وصل إلى 169,33 مليار د.ج مع نهاية سنة 1995 ويرجع ذلك لمجموعة من الأسباب يمكن تلخيصها في:

- وعي الدولة الجزائرية بأهمية العقار الموجه للسكن بالخصوص.
- محاولة الدولة إنعاش الاقتصاد من خلال منح قروض للمستثمرين والمتعاملين الاقتصاديين الجزائريين والأجانب سواء كانوا أشخاص طبيعيين أم معنويين.
- التثقيف من مشاريع إنجاز السكنات وتنوع أنماط إنجاز السكنات الاجتماعية.
- ظهور أزمة مواد البناء والارتفاع الكبير والمتزايد لأسعارها الشيء الذي يؤدي إلى عدم تمكن الفرد من اقتناء العقار المبني وحتى غير المبني لأنه سيصطدم بواقع أسعار العقار من جهة وواقع أسعار مواد البناء من جهة ثانية، الشيء الذي جعل الدولة تتكفل بمجال العقار.

لكن حتى مع تكفل الدولة ببناء العقارات ظلت الأزمة قائمة خاصة مع ركود مجال القروض العقارية لأن البنوك لم يكن لها دور واضح وسياسة قائمة على منح القروض العقارية، ظلت أزمة العقار بكل أنواعه تتزايد خاصة مع عدم قدرة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على تلبية الطلب المتزايد على العقار، مع عدم قدرة العائلات والأفراد على امتلاك السكن، فكان لزاما على الدولة التفكير في إيجاد حلول حالة وعملية تعمل على حل مشكلة العقار وتساهم في الحد من مخاطرها والعمل على تطويرها من أجل الوصول إلى حل أزمة السكن من جهة وتطوير الاستثمار من جهة ثانية. وهو ما حدث فعلا من خلال إنشاء مؤسسات متخصصة في مجال العقار والرهن العقاري وكذا تطوير الاستثمار فتم إنشاء:

• الصندوق الوطني للسكن وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن (CNL)⁽¹⁹⁾.

• شركة إعادة التمويل الرهنى

SRH : Société de Refinancement Hypothécaire)⁽²⁰⁾.

• شركة ضمان القرض العقاري (SGCI : Société de Garantie du Crédit Immobilier)⁽²¹⁾ في سنة 1997، وذلك بهدف تسهيل شروط القروض من أجل اقتناء السكن والحد من أزمة السكن التي تعتبر مشكلة تؤثر على كل من المجال الاجتماعي أو الاقتصادي للدولة.

كما شهدنا أيضا إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تقوم بمهمة ملاحظة العقار الاقتصادي وتقديم المعلومات حوله للهيئة المختصة، وتتخذ هذه الوكالة مبدأ أساسيا هو أن قوة أية دولة بالنسبة للمستثمرين هو دون أي شك، الحصول السهل على الموقع العقاري لإنشاء المشروع الاقتصادي⁽²²⁾. كما تم أيضا تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب مرسوم تنفيذي رقم: 07-120 المؤرخ في 23 أفريل 2007 والتي تعمل على إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري ومساعدة المستثمرين في تعيين العقار وتطوير دور الترقية العقارية في مجال إنشاء أراض أو عقارات مخصصة للاستثمار.

بالإضافة إلى كل ما ذكر قامت الدولة بوضع آليات جديدة لم تعرف من قبل من بينها كما سبق ذكره استحداث عمليات الاعتماد الايجاري بموجب الأمر رقم: 96-09 وهي عبارة عن عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب

أشخاصا طبيعيين كانوا ام معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص، تقوم هذه العملية على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق خيار بالشراء لصالح المستأجر، وتعلق بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية.

كما عمل المشرع الجزائري أيضا على تنظيم نشاط الترقية العقارية من خلال سن القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 وضع من خلاله نصوص حدد فيها مفهوم الترقية العقارية والشروط الواجب توافرها في المرقى العقاري من جهة ونشاط الترقية من جهة ثانية وكل ما يتعلق بالمجال الفني أو التقني لإتمام المشاريع التي من شأنها تخفيف العبئ على الدولة ومساهمة المرقين العقاريين في بناء العقارات وتمكين الفرد أو المستثمر منها.

ومن هنا يمكن القول أن اهتمام الدولة بقطاعي السكن والاستثمار بالتالي العقار بشكل عام مهما كان الهدف من اقتناؤه يتجلى في بحمل الإصلاحات والآليات التي عملت الدولة الجزائرية على تجسيدها في الواقع ومنح الفرص أمام المستثمرين والمرقيين العقاريين من أجل الدخول في مجال تمويل السكن لأسباب عديدة أهمها تراجع دور الدولة في الساحة الاقتصادية والعمل على تقليص من حجم النفقات العمومية من خلال تشجيع الاستثمار الوطني والأجنبي ورفع المستوى المعيشي من خلال الحد من البطالة وتوفير مناصب العمل في القطاع.

ولا تزال الدولة الجزائرية تعمل على إيجاد وسائل حديثة أو تطوير الوسائل التي كانت قائمة من قبل، نظرا للنقص الكبير والواضح للموارد المالية طويلة الأجل، وبالبحث والمقارنة مع الأوضاع في مختلف دول العالم تقوم الجزائر بحملة من الإجراءات الإصلاحية بهدف تطوير السوق الرهنية والحد من أزمة العقار، وذلك من خلال اتخاذ قرارات بمتابعة عمل تحديث وتيسير طرق الحصول على القروض الرهنية وذلك بالمصادقة على مشروع مساعدة تقنية من أجل تطوير القرض الرهني في الجزائر بالمساهمة مع البنك الدولي⁽²³⁾، بالإضافة إلى سن قوانين تتعلق بتطهير العقار وتحرير مهنة التوثيق، وإصدار مراسيم في إطار قانون المالية

لسنة 2005 لخلق جو يساعد على تطوير الرهون العقارية في الجزائر. كما تم في سنة 2006 سن قانون رقم: 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن توريق القروض الرهنية الذي يعتبر بمثابة الحل أو الأداة التي تعمل على توفير السيولة طويلة الأجل، حيث تصبح عملية التوريق كبديل عن حلول قد تؤثر على البنوك كالاقتراض من مؤسسات أخرى والتوريق المالي عبارة عن عملية تحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول في السوق بحيث تكون مضمونة بعقارات سكنية عادة ولكي تتم هذه العملية لابد من وجود أربعة أطراف: البنك، مؤسسة التوريق، مؤسسة التسيير، والمودع المركزي ويعتبر الهدف الرئيسي منها هو رفع حجم السيولة لأن الأصول الموجودة لدى المؤسسة المالية تعتبر أصولا غير سائلة في حين الأوراق المدعمة بهذه الأصول تكون قابلة للتداول في السوق المالية⁽²⁴⁾.

بالإضافة إلى كل ما سبق تعمل الجزائر على تشجيع اقتناء العقار سواء المخصص للسكن أو للاستثمار وذلك من خلال منع البنوك من منح قروض استهلاكية للأفراد والإبقاء فقط على القروض العقارية حيث تنص المادة 75 من قانون المالية لسنة 2009 على أنه: « لا يرخص للبنوك بمنح القروض للأفراد إلا في إطار القروض العقارية. » حيث كانت البنوك ولمدة طويلة تعمل على تمويل القروض من أجل شراء السيارات ويمكن الجزم بأنها كانت أهم العمليات التي تقوم بها البنوك في الجزائر نظرا لحدائتها وكثرة الطلب عليها وقلة مخاطرها بالمقارنة مع القرض في مجال العقار.

وقامت أيضا بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2010 وبمقتضى المادة 110 منه بمنح مساعدات مباشرة لاقتناء العقار وكذا مقتني السكن في إطار البيع بالإيجار. كما تضمنت أيضا المادة 109 من نفس القانون أنه يرخص للخزينة تخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمعات في مناطق محددة من الجنوب والهضاب العليا.

كل هذه المحاولات من الدولة الجزائرية ما هي إلا بداية لتطوير المجال العقاري في الجزائر والرهون العقارية وذلك لمواكبة الركب العالمي وإيجاد السبل والطرق التي تتلاءم وثقافة المواطن الجزائري وآفاق الدولة الجزائرية في الحد من السكن وتطوير وتشجيع الاستثمار حيث إنه في هذا المجال أو في غيره من المجالات فقد عملت الدولة على الأخذ بالإعفاء أو التخفيض من الضرائب بالنسبة للمستثمرين سواء بالمواطنين أو الأجانب والقائمين على الاستثمار في الجزائر سعياً منها على تشجيع العمل والاستثمار وبالتالي خلق مناصب العمل وفعالية مستمرة للدورة الاقتصادية والتوازن الاقتصادي حيث نجد في المادة 02 من الأمر رقم: 01-09 المؤرخ في 01-09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 المعدلة للمادة 13 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة تنص على أنه: «تستفيد الأنشطة التي يقوم بها الشباب المستثمر المؤهل للاستفادة من إعانة الصندوق الوطني لتدعيم تشغيل الشباب من إعفاء كامل من الضريبة على الدخل الإجمالي....» كما تنص المادة 9 من نفس الأمر المعدلة للمادة 171 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على أنه: «تخصم من الدخل أو الربح الخاضع للضريبة إلى غاية عشرة بالمائة (10%) من مبلغ هذا الخصم..... شريطة إعادة استثمار المبلغ المرخص بخصمه في إطار هذا البحث.» كما تضمنت كل من المادة 5 و10 من القانون رقم: 10-13 المؤرخ في 29 ديسمبر 2010 المتضمن قانون المالية لسنة 2011 المعدلتان على التوالي للمادتين 21 و138 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة تخفيض الضريبة بالنسبة لبعض النشاطات الاستثمارية في مجالات مختلفة كالمؤسسات السياحية ووكالات السياحة وشركات الاقتصاد المختلط الناشطة في مجال السياحة.

مما سبق يتبين لنا أن الدولة عازمة على تطوير سوق العقار عامة وهذا واضح وجلي من خلال النصوص القانونية التي استحدثتها والآليات التي وضعتها من أجل تطوير مجال القروض العقارية، ولم يبق أمام السلطات والمؤسسات المختصة إلا التطبيق من أجل تحقيق الأهداف المرجوة، وفعلياً لو أن النصوص الموجودة تطبق تطبيقاً سليماً وتدعم بنصوص

تنظيمية تسد الفراغ الذي قد يشوب بعضها فإن بلوغ الدولة لمساعدتها المتوخاة من كل الآليات السابقة سيلقى حتما مجالا خصبا لكل من المرقين العقاريين وغيرهم من المؤسسات من المساهمة بشكل فعال ومستمر في بناء العقارات بشتى أنواعها وتحقيق الغرض منها والمتمثل في الحد من أزمة السكن من جهة وتمويل الاستثمار من جهة ثانية.

رابعا: السياسة الاقتراضية في البنوك وتأثيرها على مسار الاستثمار في الجزائر

في ظل المخاطر التي قد تطرأ عليها

بيننا فيما سبق أن القرض العقاري عبارة عن عقد يلتزم بموجبه المقرض وعادة ما يكون بنكا بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض ليستعمله في مشاريع ذات طابع عقاري. كما تعرف البنوك على أنها مؤسسات ائتمانية تعمل على تلقي الودائع وتقديم قروض للعملاء وفق سياسة اقتراضية ثابتة القواعد والإجراءات.

وإن السياسة الاقتراض هي مجموعة من القواعد أو الضوابط المتعلقة بتحديد حجم القروض وأنواعها وكذا منحها ومتابعتها وتحصيلها⁽²⁵⁾. لذا علينا تناول العوامل المؤثرة في السياسة الاقتراضية وإجراءات منح القروض العقارية.

1-العوامل المؤثرة في السياسة الاقتراضية:

قد يواجه البنك في معاملاته مجموعة من المشاكل قد تؤثر على سياسته الاقتراضية أهمها:

- الظروف الاقتصادية حيث إن معظم أنواع القروض بما فيها العقارية تتأثر بشكل مباشر بدورة النشاط الاقتصادي في البلاد.

- موقع البنك الذي يحدد بدوره نوعية وحجم الطلب على القروض الممنوحة من طرفه خاصة الموجهة لاقتناء العقار وبالخصوص الاستثماري.

- تحليل التكلفة والمخاطرة لعملية الائتمان حيث يعتبر حجم الاقتراض الممنوح من البنك مرآة عاكسة لقدرته على توفير الموارد اللازمة، فكلما كبر حجم البنك كلما ازدادت معه قدرته على منح القروض.

كما تتطلب السياسة الاقتراضية للبنوك أيضا:

- تحديد الحجم الإجمالي للقروض التي يمكن للبنك أن يمنحها للعملاء حيث يتقيد بتعليمات البنك المركزي وفقا للوضع الاقتصادي للبلاد.

- تحديد أنواع القروض من حيث الأجل.

- تحديد سلطات منح القروض حسب اختلاف البنوك، ففي البنوك ذات الوحدة الواحدة والتي ليس لها فروع في الولايات الأخرى فإن الموظف المختص بالقروض هو الذي يقوم بالموافقة على القروض المحددة بقيمة معينة، أما القروض ذات المبالغ الكبيرة فتحول إلى المدير. أما بالنسبة للبنوك ذات الفروع فتتدرج سلطة منح القروض من رئيس مجلس الإدارة إلى مدير عام الائتمان إلى مدير الفرع.

- تحديد سعر الفائدة على القروض وفق سعر السوق، السعر الذي يحدده البنك المركزي ودراسة درجة المخاطرة في منح القرض خاصة إذا كان دون ضمان، وكذا درجة المنافسة بين البنوك.

- تحديد موعد استرداد القرض واستحقاقه.

- تحديد الضمانات التي تقدم للبنك أي قيام البنك برهن أصول المتعامل معه مقابل القرض وفي مجال القرض العقاري يتم رهن العقار الذي يقوم العميل بشراؤه بواسطة أموال البنك.

وقد تكون الضمانات عينية أو شخصية حيث إن الأولى تتمثل في رهن عقارات أو معدات، أما الثانية فتتمثل في قيام شخص بضمان العميل بحيث إذا لم يتم بتسديد القرض في الآجال يلتزم الضامن بقيمة القرض وفوائده.

- كما قد يكون القرض بدون ضمان ويكتفي البنك بسمعة العميل أو مركزه المالي.
- تحديد معايير أهلية العميل للحصول على القرض وتمثل في سمعته، مركزه المالي، مدى كفاية إيراداته في سداد القرض.
 - متابعة القروض وتحصيلها.

2- إجراءات منح القروض العقارية:

- هذه الإجراءات تعتبر أداة وضع سياسة الاقتراض موضع التنفيذ وهي تشمل عامة ثلاث مراحل: مرحلة تحضيرية يتم فيها التعارف بين طرفي العقد، فمرحلة إبرام العقد وانعقاده، ثم مرحلة تنفيذه. ويمكن تلخيص مراحل عقد القرض فيما يلي:
- تقديم طلب الاقتراض: من خلال ملء استمارة معدة مسبقا من طرف مؤسسات القرض تشمل مجموعة من البيانات تتمثل عادة في معلومات تخص المقرض والعملية التي سيتم تمويلها.
 - إعداد ملف القرض: وهو تقديم مجموعة من الوثائق تعزز المعلومات الواردة في الطلب وتمثل عامة في شهادة الميلاد ونسخة عن هوية المقرض، شهادة إثبات الدخل، عقود الشركات وسجلها التجاري، شهادة سحب أو اقتطاع من الدخل مع ترخيص بالسحب التلقائي لفائدة البنك، وشهادة معلومات (شهادة السلبية) عن العقار تفيد بأنه غير مرهون وغير مثقل بأي دين وليس محل نزاع من قبل.
 - كما أن هناك مجموعة من الوثائق تختلف بحسب الغرض المحدد للقرض ففي حالة البناء يرفق الملف بنسخة عن عقد الملكية ورخصة البناء، أما في حالة شراء العقار فتقدم للبنك نسخة من عقد الملكية السابق المسجل والمشهر وكذا وعد بالبيع محرر لدى الموثق مسجل ومشهر يدرج فيه جميع شروط العقد المستقبلي الذي سيمول من طرف البنك. وفي حالة شراء العقار من طرف المتعامل في الترقية العقارية يرفق الملف بعقد حجز محرر لدى الموثق وغيرها من الوثائق التي تراها المؤسسة المالية لازمة لتأمين القرض.

- فحص الطلب من طرف موظف مختص.

- الاستعلام عن العميل في حالة موافقة البنك على منح القرض مبدئيا ويقوم بالاستعلام

عن سمعة العميل الشخصية والمالية وحجم مديونيته.

- قياس معدلات السيولة ومدى كفايتها.

- قياس معدل الربح.

- وضع جدول أو برنامج تسديد القرض ويكون ذلك حسب أنواع القروض.

- التفاوض بين البنك والعميل.

- اتخاذ القرار.

- تقديم الإسهام الشخصي المسبق كتكملة للقرض الممنوح من طرف مؤسسة القرض

وتعتبر أحد التزامات الطرف المقترض.

- سحب مبلغ القرض.

- تقديم الضمان وهو نتيجة لوجود علاقة مديونية بين العميل والبنك حيث يكون هذا

الأخير دائنا والآخر مدينا، وبالتالي ينشأ من هذه العلاقة التزام بتقديم تأمينات وضمانات

شخصية وعينية تستمد أحكامها من القانون المدني وكذا الممارسات المصرفية. ويرتبط عقد

القرض العقاري دائما بهذه الضمانات لأن سياستها الاقتراضية تفرض عليها توخي الحيلة

والحذر واتخاذ كافة التدابير والإجراءات المسبقة لضمان استرداد مبلغ القرض، رغم وجود

عدة ضمانات وتأمينات منصوص عليها في القانون المدني إلا أن البنوك وفقا للأعراف

المصرفية تفرض على المقترض تحرير رهن رسمي على العقار الممول بعملية القرض أو أي

عقار قابل للتعامل فيه وفقا للمادة 886 من القانون المدني على أن يكون ملكا للمقترض

أو ملكا لشخص كفيل له. بموجب عقد كفالة عينية محررة لدى الموثق. ويشترط في الرهن

الرسمي أن يقع في الشكل الرسمي حسب المادة 883 من القانون المدني فيجب أن يجر من

طرف الموثق ويخضع لإجراء التسجيل والإشهار العقاري أي أنه يجب قيده في سجلات قيد

الرهون حيث لا ينشأ الحق العيني التبعية⁽²⁶⁾ على العقار ولا يكون له حجة على الغير إلا من تاريخ القيد في الشهر العقاري.

- تقديم تأمين على المخاطر وهو عبارة عن حماية وضممان عما قد يلحق العقار المرهون من أخطار مستقبلية كالحريق أو الكوارث الطبيعية، كما أن هناك مؤسسات بنكية تشترط بالإضافة إلى التأمين ضد الأخطار تأميناً على الحياة وهو تأمين يتعلق بالمقترض.

ثم تقوم البنوك بعملية متابعة القروض والرهون المحررة لصالحها وكذا عمليات استرداد الأموال وسداد القروض.

من خلال ما سبق يتضح أن عقد القرض العقاري الذي تمنحه البنوك كباقي القروض يقوم على أركان هي: الرضا، المحل والسبب وكذا شكلية الإثبات ومع ذلك يخضع لتقنيات ومراحل لا تعرف في القرض الحاصل بين الأفراد حيث يمر بمرحلة تحضيرية، تتمثل في تقديم الطلب الذي يعرف عدة إجراءات قبل الوصول إلى اتفاق نهائي الشيء الذي يكلف الشخص وبالحصوص المستثمر وقت قد يحول بينه وبين نجاح أو قبول المشروع من الهيئات المختصة خاصة بالنسبة للمشاريع الحالة.

كما أن عقد القرض العقاري نظراً للخصوصية التي يتميز بها ونظراً لعدم وجود تشريع خاص به، تلجأ البنوك إلى وضع شروط مسبقة يلتزم المقترض بقبولها ما يجعله من عقود الإذعان.

لذا نرى أنه من الأفضل وضع نصوص تشريعية خاصة بالقروض العقارية وتحديد حقوق والتزامات كل طرف في العقد مسبقاً، أهمها تلك التي تقع على المقترض وكذا الفوائد ونسبتها لأنه من غير المعقول أن يترك للبنك حرية وضع شروط العقد بمفرده.

من هنا يمكن القول إن عدم وجود النصوص الخاصة وعدم توحيد طريقة العمل في البنوك من الأسباب التي تعيق الاقتراض وذلك ما يجعل الشخص يتردد في اللجوء إليه لشيء واحد أن ثقافة الفرد أو المستثمر الجزائري لا تتقبل بصفة عامة عقود الإذعان بحيث ليس له

إلا التوقيع عليها وقبول شروطها المحددة مسبقا وتنفيذ الالتزامات والتأمينات الواردة فيها وعلى الأخص عدم وجود نصوص تحدد الفوائد. لهذا سنتطرق لبعض المشاكل والصعوبات التي تعيق عملية القرض العقاري فيما يلي:

خامسا: مدى فعالية الآليات المتخذة من طرف الدولة والمشاكل التي تعيق عملية

اقتناء العقار في الجزائر

إن دراسة عقد القرض العقاري في الحقيقة لا تقتصر على دراسة المفاهيم العامة وأهميته في الحياة الاجتماعية والاقتصادية وفي تمويل وتشجيع الاستثمار بل الموضوع يقتضي دراسته من مختلف الجوانب والوقوف أمام العراقيل التي قد تعيق عملية القرض وذلك من أجل تفاديها في المستقبل.

صحيح أن القروض العقارية ساهمت ولا تزال تساهم بشكل كبير في حل أزمة العقار بالخصوص السكني وكذا الصناعي. وبالرغم أيضا من مشاركتها الفعالة في تطوير العمليات المصرفية وجعلها أكثر مرونة واتساعا من ذي قبل وكذا مساهمتها في تمويل العديد من المشاريع الاستثمارية التي لها دور كبير في الحياة الاقتصادية كما رأينا من قبل إلا أنه نظرا لعدم وجود نصوص خاصة به تثار العديد من التساؤلات وبالتالي وجود العديد من المعوقات التي تجعل الشخص يتخوف من اللجوء إليه في ظل وجود خلفيات معينة منها: التزايد المستمر في قيمة العقار وتكاليف اقتنائه، عدم وجود نصوص خاصة تحدد مراكز أطراف العقد وبالتالي معرفة آثار العقد بدقة بالنسبة لكل طرف بحيث تكون محددة بموجب قانون أو تنظيم، التفاوت والتباين بين المراكز نظرا للشروط المحددة مسبقا من قبل كل بنك، حيث تشهد المؤسسات المانحة للقروض احتكارا فعلياً وقانونياً من حيث سلطتها في تحديد شروط القرض، مما يجعل ذلك ينعكس خصوصا على طبيعة العقد ومضمونه، حداثة تدخل البنوك الجزائرية في ميدان التمويل في المجال العقاري خاصة والتمويل البنكي بصفة عامة

كما سبق بيانه، ما جعل مجال تدخل البنوك في منح القروض العقارية ضيقا بالنظر إلى الإصلاحات التي قامت بها الجزائر خاصة في ميدان تشجيع الاستثمار.

ويرجع السبب في ضيق هذا المجال إلى:

- صعوبة خوض مجال القروض بسبب طول الآجال.
- نسبة الفوائد التي قد تجعل المقرض يتعد عن خوض مجال القروض.
- احتكار البنوك لممارسة القروض العقارية وفقا للمادة 456 من القانون المدني التي ترخص لمؤسسات القرض دون غيرها منح القروض بفوائد مع أنها لم تعرفها.
- كما كانت المادة 120 من القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض (الملغى بموجب المادة 142 من الأمر 11-03) تؤكد هذا المبدأ حيث كانت تنص « يمنع على كل شخص طبيعي أو معنوي القيام بالعمليات التي تجريها البنوك والمؤسسات المالية بشكل عادي عملا بأحكام المادتين 114 و 115». وقد أكدت المادة 70 من الأمر 11-03 هذا المبدأ بنصها: « البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد 66 إلى 68 أعلاه، بصفة مهنتها العادية». وتنص المادة 66 من: « تتضمن العمليات المصرفية تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض » أي أن عمليات منح القروض منوطة للبنوك دون غيرها.

إن طرح هذه المسألة لا يعني تدخلنا في متاهات العالم المصرفي سواء بالنسبة للشخص العادي أو المؤسسات المالية لكن علينا طرح سؤال هام هو: هل للمؤسسات التي تحتكر مجال منح القروض الحق في ممارسة القروض بالكيفيات التي تحددها هي مسبقا؟

- عقد القرض عمليا عقد نموذجي يأخذ أساسه من كونه عقد إذعان محدد الأشكال والصيغة مسبقا من قبل المؤسسة المانحة للقرض حيث يعد في شكل اتفاقيات مهياة مسبقا تحررها البنوك بإرادتها المنفردة وما على المقرض إلا التوقيع عليها والخضوع لها وعلى الموثق

التقيد بما ورد في الاتفاقية الموقعة بين الطرفين المقرض والمقترض، وفي هذا الإطار يمكن القول إن المؤسسات المالية تعتمد هذه النقطة لأسباب يمكن أن تكون كالآتي:

- السرعة في إبرام العقود وهذا لا يعني السرعة في منح القرض.
- عدم وجود نصوص خاصة بالقروض العقارية في القانون المدني أو التجاري بالخصوص فيما يتعلق بالمسائل التقنية والتي أصبحت تخضع لأعراف الممارسات المصرفية.
- مع وجوب الإشارة إلى أن هناك أيضا بعض الصعوبات تعيق عملية القرض العقاري والتي لا تمت بصلة إلى المؤسسات المقرضة ولا إلى المقترض بل بظروف خارجة عن نطاقهما والتي بالفعل تعرقل نشاط كل طرف في عقد القرض وبالموازاة تعيق مسار الاستثمار والاقتصاد الوطني بالنظر للأهمية التي يكتسبها القرض العقاري في هذا المجال وتمثل هذه العوائق في:

- غياب الهيكلة الإدارية للمنظومة العقارية بالنظر إلى حداثة مجال القروض العقارية والتعاملات في المجالات العقارية بصفة عامة.

- التأخر في عملية مسح الإقليم الوطني بحيث يتم عرقلة عمل عدة مصالح مرتبطة بعقد القرض والرهن الرسمي، ففي حالات عديدة يكون الموثق في موضع لا يمكن معه إشهار العقد أو بالأحرى التأخر في الإجراء إما لعدم إتمام إجراءات المسح أو لعدم تحيين المعلومات الخاصة بالعقارات.

- العراقيل البيروقراطية وانعدام التنسيق بين مختلف المصالح.

- التأخر الكبير والسير البطيء في عملية تسوية سندات الملكية، خاصة إذا علمنا أن أغلب حائزي العقارات الجدد في الجزائر يحوزون على توزيعات أولية من رؤساء التعاونيات العقارية لم يتم فيها إجراء الإشهار أو على قرارات استفادة من البلديات نظرا لاحتكار الاحتياطات البلدية للعقار في السابق كما رأينا، مع العلم أن البنوك لا تمنح القروض إلا للملاك الحائزين على سندات ملكية مسجلة ومشهرة.

- التأخر الكبير في استعمال تقنيات الإعلام الآلي بين المصالح الإدارية المختصة بالإشهار العقاري لتسهيل الحصول على المعلومات المتعلقة بالعقارات ومالكها مع العلم أن الحصول على شهادة طلب معلومات على العقار أو كما تسمى بشهادة السلبية قد يتطلب مدة تعرقل بالفعل مشروع حال، نفس الشيء بالنسبة للطلب المتعلق بمعرفة وضع العقار هل هو واقع في منطقة ممسوحة أم لا. خاصة إذا ربطنا ذلك بخاصية المعاملات التجارية التي تقوم أساسا على السرعة والائتمان بعيدا عن التسرع.

- غياب النموذج الوطني الموحد لحركة العقار بصفة عامة والقروض والرهون الرسمية بصفة خاصة فالموثق عامة أثناء قيامه بتحرير عقد الرهن يقع في مشكلة عدم وجود النموذج وبين الأخطاء التي قد تظهرها مصالح الإشهار، بالتالي نعتقد أنه يجب وضع نماذج وطنية حتى لا تكون العقود الموثقة الخاضعة للإشهار العقاري محل نقاش أو عرقلة.

- نقص التوعية العامة للمواطنين ونقص الدعاية والإشهار للقروض العقارية.

وتعتبر النقاط السابقة من الأسباب التي تعيق عمل الموثق المتمثل في إشهار وقيد جدول الرهن في مدة زمنية وجيزة نظرا للتحفظات التي يبديها المحافظ العقاري.

أما عن مخاطر عملية القرض فكغيرها من عمليات الاستثمار المرتبطة بعنصر المجازفة والزمن قد تنجر عنها مخاطر غير متوقعة لكل طرف من أطراف العملية وكذا على المجتمع وهي خطر عدم تسديد المبالغ المستحقة في الآجال المحددة مع العلم أن المؤسسة المالية كغيرها من المؤسسات التجارية تقوم بعمليات البيع والشراء تخضع لمجموعة من الشروط التنظيمية والقواعد المالية الداخلية، فإعسار المدين الراهن أو المستفيد وعدم قدرته على تسديد الدين ينجر عنه لا محالة اضطراب التوازن المالي للبنك، ولاستمرار نشاطه يجب أن يفكر بالاستمرار في إيجاد حلول جديدة كفيلة بتوفير السيولة اللازمة. من هنا تتجلى أهمية سهر البنوك على مراقبة مراحل سير عقد الرهن وضمأن استفاء الدين. كما أن عدم استرداد القرض يضر أيضا بمصلحة المستفيد الذي بعد إعساره وعدم تمكنه من تسديد القرض

يضطر إلى التقيد بشروط تنفيذ الحجز على العقار المرهون للبنك بالتالي خسارة المشروع الاستثماري للعقار أو فقد المواطن للسكن.

أما أهم المخاطر التي تنجر عن عدم تسديد القروض ونقص السيولة لدى البنوك والمؤسسات المالية أو ما يسمى بالخطر العام فهي الأزمات السياسية أو الاقتصادية الداخلية التي يكون لها تأثير كبير على القطاع الاقتصادي والاجتماعي وكذا السياسي في الدولة من جراء تضرر المشاريع الاستثمارية والأضرار التي تتكبدها المؤسسات التي قد تصل إلى غاية الإفلاس⁽²⁷⁾.

ونشير أخيرا على سبيل الاستئناس إلى أنه يجب الاستفادة من تجارب الآخرين سواء كانت لها نتائج إيجابية أو سلبية فمثلا الأزمة العالمية التي شهدتها العالم خلال سنة 2007 كانت نتيجة الإخفاق في استرداد الديون الممنوحة من أجل اقتناء العقار أو الديون العقارية الممولة من طرف البنوك في الولايات المتحدة الأمريكية والتي تسمى بالقروض العقارية من الدرجة الثانية Sub-prime حيث كان لها تأثير كبير وبارز ليس فقط على الاقتصاد الأمريكي بل العالمي بحيث بدأت الأزمة تمس جميع دول العالم، وقد بدأت بوادرها تظهر للوجود سنة 2002 عندما اتخذت أمريكا شعار تملك الأمريكي للسكن حيث أخذت البنوك بتخفيض معدلات الفائدة ومنح قروض بمساهمة ضئيلة ولمدد طويلة ومن هنا شهدت أمريكا ارتفاعا غير مسبوق لأسعار العقارات وتمادي البنوك في منح القروض لاقتنائها دون مراعاة شروط منح القروض المعروفة من بينها قدرة المتعامل مع البنك على تسديد الأقساط، وعند عدم قدرة المستفيد من القرض على تسديده انتقلت أزمة البنوك إلى مؤسسات التأمين من هنا يكون قد تضرر من جراء هذه العمليات كل من القطاع المالي والمصرفي وقطاع التأمينات، وبعدها انتقلت آثار هذه الأزمة خارج الولايات المتحدة عن طريق الأسواق المالية العالمية والبورصات⁽²⁸⁾.

لهذا نرى أنه من الضروري تمويل عملية اقتناء العقار بمختلف الوسائل المحللة أعلاه وتطوير مساهمة البنوك وغيرها من المؤسسات في منح قروض من أجل تسهيل عملية اقتناء العقار عامة والسكن خاصة لكن مع مراعاة العديد من العوامل التي تضمن التوازن بين مصالح البنك ومصالح المستفيد ومصالح الدولة، فلا يعقل منح قروض مع ضمانات عينية على العقار دون الأخذ بعين الاعتبار دخل المستفيدين وقدرتهم على تسديد الأقساط في المدد المحددة مسبقا وبالتالي على المؤسسات المالية وضع شروط احترازية كما رأينا سابقا عند دراسة مراحل تقديم القروض والتي تضمن من خلالها للبنوك استرداد المبالغ المقرضة ومبالغ الفوائد في الآجال المحددة.

في الأخير يمكن القول أنه بالنسبة لقياس مدى فعالية هذه الآليات حاليا فنظرا لحدائثة النصوص وكذا عدم وجود إحصائيات منشورة في هذا المجال يمكن القول بأنه من الصعب الجزم بنجاحها أو فعاليتها ولا يتسنى لنا ذلك إلا بعد مرور بعض الوقت الذي يكفل عملية التحقق من هذه المسألة، بالرغم من إمكانية التنبؤ بنجاحها فعليا في الواقع إذا ما اتبعت في تطبيق القانون سبل استراتيجية محكمة خاصة في ظل وجود الكفاءات البشرية والمادية وكذا الفنية مع وجود المواقع المهمة والشاسعة التي تساعد في الحد من العديد من الأزمات سواء السكنية أو الصناعية وحتى السياحية، خاصة ما تعلق بعمليات الاعتماد الإيجاري وتطوير مساهمة الترقية العقارية في تأطير وتطوير النشاط العقاري وفقا لاحتياجات مقتني العقار وتلطعات المرقين العقاريين وكذا تحقيق الأهداف المتوخاة من قبل الدولة من خلال بعث سوق العقار لتخفيف العبء عنها وتمكين المستثمرين من المساهمة في بناء العقار واستغلاله.

الخاتمة:

إن القرض العقاري كما رأينا يعتبر أداة مساعدة للمقترض وأداة ربح للمقرض وآلية تنمية للاقتصاد والمجتمع بحيث يجمع بين العديد من الفوائد وله أهمية بالغة بالنسبة للأفراد وبالنسبة للمستثمرين في شتى المجالات لأن توفير العقار من شأنه تسهيل العمل وثباته واستقراره وبالتالي ضمان بقاءه وهو ما يتطلبه أي مشروع تجاري أو استثماري.

لكن ما يشهده الواقع في الجزائر فعليا هو عدم بلوغ القرض العقاري الأهداف المرجوة نظرا للعوائق التي سبق وأن عددنا بعضها، وبالتالي فإن القروض العقارية رغم مساهمتها في نجاح بعض المشاريع التي يمكن حصرها إلا أنها لم تحقق النجاح المنتظر منها سواء في الحد من أزمة السكن أو العقار بصفة عامة ومنه الموجه للاستثمار. من هنا يمكن القول إنه حان الوقت لقيام المشرع بالتصدي لهذه الأزمة وذلك بواسطة:

- البدء بحماية المقترض باعتباره طرفا مدعنا وطرفا بحاجة إلى العقار لأهداف يراها مناسبة، وذلك عن طريق سن قوانين خاصة بالقرض العقاري تكسبه حقوق وتنشئ عليه التزامات.

- سن قوانين تحدد معدلات الفوائد والعمولات والفوائد التأخيرية والتكاليف المبنية عن عقد القرض وبالأخص تحديد سعر الفائدة القانوني بحيث يمكن معه التصدي لمسألة الربا باعتبار الجزائر دولة إسلامية.

- تعديل أو إلغاء بعض النصوص التي نعتقد أن نطاق تطبيقها قد انتهى أو لم يبق مجال لها في الواقع مثلا مدة عدم تجديد الرهن المنصوص عليه في قانون التسجيل الذي يقضي بإعفاء البنوك والمؤسسات المالية من تجديد تسجيل الرهون الرسمية لمدة 30 سنة، مع العلم أن الرهن الرسمي يختلف عن الرهن القانوني مما يجعل هذه المادة تثير تساؤلا حول آثار العقد ومدى إمكانية الاحتجاج به على الغير، في حين أن مدة القرض محددة في العقد ومباشرة

بعد انتهائه وقيام المقترض بتسديد القرض ومستحققاته تقوم المؤسسة المقرضة برفع اليد عن العقار المرهون.

- تعميم إصلاحات جذرية على المنظومة المالية في الجزائر وكذا على المعاملات المالية التي تستوجب إنشاء نظام موحد وشفاف يشجع المواطنين والمستثمرين على خوض مجال القروض العقارية بكل اطمئنان، لأن المناخ الاستثماري الناجح هو الذي يضمن استثمارات طويلة المدى وناجحة، بالخصوص الأجنبية، خاصة إذا استفادت الجزائر من تداعيات الأزمة المالية العالمية الأخيرة وما نتج عنها من آثار سلبية على اقتصاد الدول المتقدمة، بالتالي عليها توفير المناخ الاستثماري بالنسبة للمواطنين وكذا الأجانب لأن ذلك سيضمن مساهمة فعالة في حل مشكلة قصور التمويل الحكومي على الإنفاق الاستثماري، وبالتالي المساعدة على الاستفادة من الموارد البشرية وإيجاد حل لمسألة استيراد السلع والخدمات⁽²⁹⁾، والعمل على تشجيع المؤسسات المالية على تسهيل القروض والإشهار لها، وكذا تشجيع المقترض وإقرار توازن بين أطراف عقد القرض العقاري وذلك بتحديد ضمانات وحقوق الأطراف.

- تقديم تحفيزات للمستثمرين عند اللجوء إلى اقتناء العقار عن طريق الحصول على القروض وبالتالي العمل على ترقية الاستثمار وبلوغ الأهداف المسطرة.

- تعزيز شركة إعادة التمويل الرهني ورفع مواردها، وتفعيل بقية الآليات التي استحدثها المشرع.

- السيطرة على تقييم العقارات ووضع جداول رسمية تحدد قيمة العقارات المبنية وغير المبنية في مختلف المناطق بحسب الكثافة السكانية والعمرانية والنشاط الاقتصادي.

- تشجيع عمل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتمويلها من أجل بلوغ أهدافها في تطوير العقار الموجه للاستثمار.

- التوعية من أجل الاستثمار في المجال العقاري سواء بالنسبة للمقرنين العقاريين أو غيرهم⁽³⁰⁾ والمساهمة في توازن وتطوير القطاع المالي فالاستثمار مجال ضروري وفعال في تطوير المجتمع وضمان التنمية المستدامة⁽³¹⁾.

وفي الأخير نشير إلى أنه على الدولة الجزائرية توفير مناخ استثماري مناسب ومستقر وتحديد أطر اقتصادية وتنظيمية تعمل على تشجيع الاستثمار وكذا تسهيل الإجراءات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية. خاصة وأنها تتميز بالعديد من المؤهلات وأساسيات الاستثمار من حيث الموقع الجغرافي الاستراتيجي الذي يتوسط بلدان المغرب العربي وبوابة إفريقيا وقربها من أوروبا وبلدان البحر الأبيض المتوسط بالإضافة إلى ثروة من الموارد الغابية والنباتية والمعدنية والموارد البشرية ذات كفاءات معتبرة، كما أنها تملك قاعدة صناعية كبيرة تحتاج إلى إعادة هيكلة وتنظيم، وثروة بترولية وغاز وإنتاج فلاحى متنوع وكذا ثروة لا تحصى من المواد الأولية هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن الجزائر في إطار الانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة، وبصدد توقيع شراكات أورو متوسطية مما سيساهم حتما في تطوير آفاق الصناعة والتصدير وبالتالي توسع الاستثمار.

le prêt et son rôle dans l'élaboration et le développement de l'activité immobilier résidentiel et les mécanismes de sa contribution au développement de l'investissement

Résumé

Logements, biens immobiliers sont sans conteste des besoins primordiaux dans la société, et l'immobilier est l'une des exigences les plus importantes dans la vie.

En effet, l'état cherche à promouvoir et à développer les investissements nationaux et à attirer les investissements étrangers dont l'investissement immobilier, ce dernier est devenu l'un des secteurs les plus importants de l'investissement, en particulier à la lumière de l'évolution et les changements économiques et sociaux, car il contribue à réduire la crise de l'immobilier.

En raison du fait que l'Etat algérien est nouvellement indépendant, l'investissement dans tous les domaines est encore fécond. Pour cela nous étudions le sujet du prêt hypothécaire et son rôle dans le financement de l'investissement en commençant par définir le concept du prêt en général et en particulier le prêt hypothécaire, définir l'investissement, et l'orientation de la politique algérienne dans le financement du prêt hypothécaire en fonction des besoins des acquéreurs ainsi que La conception et les contrôles du prêt hypothécaire et les étapes du processus, l'importance des prêts dans les domaines économique et social

en Algérie et en dernier lieu les problèmes ou les obstacles qui entravent le processus du prêt hypothécaire à travers l'étude des textes juridiques en mettant l'accent sur le code de l'enregistrement et les textes régissant les biens immobiliers.

الهوامش

- 1) د/ عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، Edition Légende، برج الكيفان، الجزائر، 2007، ص 8.
- 2) يستعمل العديد من القوانين والنقهاء مصطلح القرض الرهني (de crédit hypothécaire) وفي هذا الإطار يجب التفريق بين القرض الاستثماري الذي يقدم فيه العقار كضمان فقط في عملية الاستثمار والقرض العقاري في مجال السكن الموجه لشراء العقار المبني وغير المبني. والقرض الرهني هو القرض الذي يستند على ضمان حقيقي « sûreté réelle » (بنائة، أرض)، فكل قرض عقاري هو بالضرورة قرض رهني إلا أنه لا يمكن اعتبار كل قرض رهني قرضا عقاريا، لأن القرض الرهني أشمل في المعنى. عمر طالب، د/عبد الحميد غوفي، إعادة التمويل الرهني و أثره على المنظومة المالية المصرفية في الجزائر، دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدنمارك، دورية علمية محكمة نصف سنوية، العدد الثاني، 2007، ص7.
- 3) علاء الدين خروفة، عقد القرض في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي دراسة مقارنة، مؤسسة نوفل، لبنان، 1982، ص93.
- 4) د/عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الطبعة 5، المجلد الثاني، دار إحياء التراث العربي، ص419.
- 5) (Alain DURANCE, Le Financement du logement, Lexisnexus Litec, PARIS, p 72.
- 6) علاء الدين خروفة، المرجع السابق، ص 93.
- 7) من بين هذه التشريعات المشرع الفرنسي في المادة 1905 من القانون المدني التي تنص: « Il est permis de stipuler des intérêts pour simple prêt, soit d'argent, soit de denrées, ou autres choses mobilières. » وكذا القانون المدني المصري في المادة 542 التي تنص: ” على المقترض أن يدفع الفوائد المتفق عليها عند حلول مواعيد استحقاقها، فإذا لم يكن هناك اتفاق على الفوائد اعتبر القرض بغير أجر.“

- 8) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2000، ص 14.
- 9) د/مصطفى كمال طه، النظرية العامة للقانون التجاري والبحري، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2006 ص36.
- 10) العمليات المصرفية تعد عملا تجاريا بحسب الموضوع (المادة 2 من القانون التجاري الجزائري).
- 11) بالنسبة للتشريع الفرنسي يعتبر القرض المبرم بين مؤسسات القرض والأفراد قرضا استهلاكيا بالنسبة للمقترض.
- 12) د/معوذ عبد التواب، مدونة القانون المدني، الجزء الأول منشأة المعارف، الإسكندرية، 1987، ص 1044.
- 13) حسن عمر، الاستثمار والعولة، دار الكتاب الحديث، القاهرة، مصر، 2000، ص37.
- 14) طاهر حيدر حردان، مبادئ الاستثمار دار المستقبل والنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1997، ص13.
- 15) عبد المعطي رضا، حسين علي خربوش، الاستثمار والتمويل بين النظري والتطبيقي، دار الزهران للنشر، الأردن، 1999، ص34.
- 16) محمد مطر، إدارة الاستثمارات، مؤسسة الورق للنشر والتوزيع، الأردن، 2001، ص47.
- 17) طارق الحاج، مبادئ التمويل، دار الصفاء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2002، ص 21.
- 18) انظر بتوسع المرجع بكامله:
- Mouloud SADOUDI, La Nouvelle Politique D'investissement, Revue Algérienne Volume XXXIII N°3, 1995, p 587 .
- Abdelkrim NAAS, le système bancaire algérien de la décolonisation à l'économie de marché, Maison Neuve et Larose, PARIS, 2003.
- 19) تتمثل مهامه في: المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن، إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات وتخفيض نسبة الفائدة، النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد تمويل غير مرتبطة بالميزانية وتجنيدها، القيام بتدبير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن اجتماعية، إصدار قروض بجميع أشكالها لحساب الخزينة والقيام بكل الدراسات والأبحاث المرتبطة بإنجاز السكن وترقيته. وشعار الصندوق هو: "هدفنا: السكن تدعيم إنتاجه والمساعدة على الحصول عليه". www.cnl.gov.dz
- 20) شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) مؤسسة مالية معتمدة من طرف بنك الجزائر، هدفها الرئيسي إعادة تمويل القروض الموافق عليها من طرف وسطاء ماليين معتمدين. www.srh-dz.org

وقد كشف الرئيس والمدير العام لشركة في حوار لـ «الرؤية الاقتصادية» أن الحكومة وافقت على توسيع نشاط الشركة ليشمل جميع البنوك العاملة في الجزائر، سواء محلية أو أجنبية، من أجل تحريك السوق العقارية ورفع من قدرة التمويل طويل الأجل للبنوك، التي تتوافر على سيولة تناهز 65 مليار دولار، أغلبها عبارة عن سيولة قصيرة الأجل. وأضاف أن الهدف الأساسي للشركة، البالغ رأس مالها 75 مليون دولار، مملوكة بالكامل للدولة، ولها قدرة إعادة تمويل القروض العقارية تفوق 2.1 مليار دولار، بموافقة من البنك المركزي والخزينة العمومية، هو تيسير الحصول على القرض السكني لجميع المواطنين، ومساعدة البنوك على احترام شروط السلامة ومعايير الملاءة المفروضة من السلطات النقدية الجزائرية، مؤكداً أن القرض يعتبر سلعة قابلة للتداول والتجارة، وشركة إعادة التمويل الرهني تشتري القروض العقارية والسكنية، التي تقدمها البنوك التجارية العمومية أو الخاصة العاملة في الساحة للمواطنين. وتابع أن الشركة تصدر مقابل ذلك سندات في السوق المالية، لإعادة تمويل البنوك بسيولة متوسطة وطويلة الأجل... وهي العملية التي أصبحت ممكنة من الناحية القانونية، بفضل قانون توريق القروض الرهنية الصادر سنة 2006، بعد سنوات أزمة طويلة. وأكد أن عملية إعادة التمويل الرهني في الجزائر مرت بمراحل طويلة قبل الوصول إلى الحلول الراهنة، المتمثلة في نظام التمويل المصرفي للسكن، الذي يعتبر من أحدث المنتجات والخدمات المالية في السوق الجزائرية، وترتكز العملية على أربعة عناصر أساسية هي: نوعية وفاعلية التمويل، توافر العرض الكافي من المساكن، البرامج الداعمة لسياسة التمويل والإطار القانوني لتفعيل ذلك، من أجل مواجهة استفحال أزمة السكن عن طريق نظام تمويل مصرفي سليم يسمح بالحصول على السكن بتمويل من المصارف، بعد أن أعطت الحرية للمؤسسات المصرفية للقيام بدور التمويل السكني، مع تيسير لجوء المصارف لشركة إعادة التمويل الرهني، التي اعتبرت أحد أهم الإجراءات المتميزة لمعالجة أزمة السكن المتفاقمة في الجزائر. www.alroya.com/node/23387

21) وهي مؤسسة عمومية اقتصادية (شركة أسهم) أنشأت في 05 أكتوبر 1997، تتمثل مهام الشركة في تقديم ضمانات القروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية ضد أخطار إعسار المستفيدين من القروض العقارية من أجل شراء، بناء أو تهيئة العقارات للاستعمال السكني.

www.mth.ferb-ne-icgs/lmth/zd.icgs.www

22) رسالة المديرة العامة للوكالات:

ANIREF, Agence Nationale d'intermédiation et de Régulation Foncière.
www.aniref.dz.

23) خاصة مع اقتراح وزارة المالية سن قانون موحد ينظم القانون العقاري في الجزائر.

انظر رسالة موجهة إلى السيد وزير العدل حافظ الأختام بتاريخ 07 جويلية 2006.

24) التوريق ويسمى أيضا بالتسنيدي هو عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية وهو من المواضيع الحديثة في الفكر والتطبيق المالي المعاصر وقد تباينت تعاريفه إلا أنها تلتقي في كونه عملية يقوم من خلالها

- البنك يبيع بعض أصوله المضمونة برهن إلى مؤسسة مختصة تصدرها في شكل أوراق مالية وتطرحها للاكتتاب العام على المستثمرين.
- انظر د/محمد عبد الحليم عمر، الصكوك الإسلامية (التوريق) وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، منظمة المؤتمر الإسلامي، مجمع الفقه الإسلامي، الدورة التاسعة عشرة، إمارة الشارقة، دولة الإمارات العربية المتحدة، ص 4.
- انظر أيضا د/عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص 363 وما بعدها. وفي الخطوات العملية للتوريق المالي انظر
- د/عبد القادر بلطاس، تداعيات الأزمات المالية العالمية أزمة sub-prime، Légende Edition، 2009، ص 47 وما بعدها.
- (25) د/عبد الوهاب يوسف أحمد، التمويل وإدارة المؤسسات المالية، الطبعة الأولى دار حامد للنشر والتوزيع عمان، الأردن، 2008، المرجع بكامله.
- (26) في التأمينات الشخصية والعينية انظر المادة 882 وما بعدها من القانون المدني.
- وكذا د/عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والأخير، في التأمينات الشخصية والعينية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1950.
- د/ محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.
- (27) انظر بتوسع في مخاطر القروض:
- Farouk BOUYACOUB , L'entreprise et le financement bancaire, CASBAH EDITIONS, 2000 , p19 et s.
- (28) د/ عبد القادر بلطاس، تداعيات الأزمات المالية العالمية أزمة sub-prime، المرجع السابق، ص 13 وما بعدها.
- (29) رفيقة حروش خبيرة وأستاذة بكلية العلوم الاقتصادية بجامعة الجزائر، المناخ الاستثماري في الجزائر أضع عليها عدة فرص، جريدة الخبر الصادرة بتاريخ 7 جويلية 2010 ص 11. التي أوضحت أيضا أن المناخ الاستثماري في الجزائر يتأثر بصفة عامة بعدة عوامل منها عدم وجود استقرار أمني، وصعوبة تحويل رؤوس الأموال والأرباح المحققة من عملية الاستثمار إلى الخارج، إضافة إلى إجراءات إدارية وحكومية معقدة مرتبطة بالحصول على التراخيص اللازمة للاستثمار بالإضافة إلى عدم توفر بيئة تحتمية لازمة لعملية الاستثمار كالخدمات (المياه، الكهرباء والاتصالات) وعدم وجود يد عاملة مؤهلة، إضافة إلى عدم وضوح القوانين المنظمة لعملية الاستثمار، وأخيرا النظرة السلبية للاستثمارات الأجنبية.
- ويمكن أن نظيف بدورنا مشكل نقص العقار اللازم في عمليات الاستثمار، أو بالأحرى أزمة العقار في الجزائر سواء بالنسبة لاكتسابه أو تأجيره.

(30) انظر بتوسع المرجع بكامله :

Jean-Claude BOURDAIS, Serge GRZYBOWSKI , Investir en immobilier, EDITION DELMAS, PARIS 75007. 2eme,

(31) للتوسع أكثر في موضوع الاستثمار انظر:

Lawrence GITMAN , Michael JOEHNK , Investissement et marchés financiers, PEARSON EDUCATION , France, 9^e édition, 2005.