

القرض العقاري كآلية لتمويل المشاريع الترقية

زهدي إنجي هند¹

الملخص:

عملت الجزائر على احتكار التكفل بإنجاز برامج السكن وتمويلها، إلا أنه بعد تبني نظام الاقتصاد الحر بموجب دستور 1989، فإن نشاط الترقية العقارية عرف انفتاحاً أتيح له من خلاله العمل على تنويع صيغ عروض السكنات من أجل فرض العدالة في توزيعها بين كل طبقات المجتمع، الأمر الذي أدى بالضرورة إلى تنويع مصادر التمويل بعد أن كان المصدر الوحيد لدعم هذه السكنات هو الدولة.

لذلك عملت النصوص القانونية على منح المستفيدين والمتعاملين في الترقية العقارية إمتياز الحصول على قروض عقارية تمنحها البنوك والمؤسسات المالية مع ضرورة خلق ائتمان من خلال فرض ضمانات قانونية تساعد الهيئات الممولة على تشجيع نشاطات الترقية العقارية ودعمها.

أمام هذا التوجه الجديد، اعتمد المشرع الجزائري على نظام تأطير تشريعي وتنظيمي لا يستهان به في إطار نشاط الترقية العقارية رغم فشل أول النصوص المتعلقة به كالقانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية والذي فشل في تجسيد وتحقيق أهداف هذا النشاط.

¹ أستاذة بكلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة وهران 2 محمد بن أحمد

إلا أن ذلك لم يقف عائقا أمام المشرع الذي عمل جاهدا على مواكبا لنظام المتبنى، فأصدر نصوصا متلاحقة تخدم هذا النشاط.

لكننا، وأمام ما نواجهه من حجم وثقل المشاكل المتعلقة بقطاع السكن في الجزائر، رغم تنوع الصيغ المتاحة لاكتساب مسكن ملائم، فإن ذلك يدفعنا إلى التساؤل، هل تمكنت النصوص، خاصة المتعلقة بالقروض الممولة لمشاريع الترقية العقارية من تجسيد وفرض نظام محكم يعمل على الحد من الإبهام والصعوبات التي تطوق أزمة السكن في الجزائر رغم ما تفرضه الهيئات الممولة من ضمانات قانونية؟

الكلمات المفتاحية: القرض العقاري - الترقية العقارية - البنوك - الضمانات - الرهن.

Résumé

Il ne fut qu'après l'adoption du système de l'économie du marché dans la constitution de 1989 que l'état Algérien a réduit sa monopolisation du financement de la réalisation et de l'achèvement des programmes de logement.

Par conséquent, la promotion immobilière a connu une remise à niveau permettant une répartition égale entre toutes les couches de la société, chose qui conduit nécessairement à la diversification des sources de financement.

Le crédit immobilier; autre et nouvelle source de financement, encadré par divers textes législatifs, accordé par les banques et les organismes financiers, impose en parallèle la présence de garanties afin de favoriser le soutien desdites activités.

Face à ce nouveau système, le législateur Algérien s'est appuyé sur plusieurs textes tels que la loi n° 86-07 relative à la promotion immobilière. Seulement, cette loi a échoué avant d'atteindre ses objectifs, ce qui obligeait l'émission d'autres textes successifs servant cette activité.

Or, face à la taille des problèmes qu'impose le secteur du logement en Algérie malgré la diversité des formules disponibles, cela nous amène à nous demander, est ce que l'ensemble des textes législatifs relatifs aux crédits immobiliers a pu réduire l'ambiguïté et les difficultés qui cernent le logement en Algérie malgré les garanties qu'imposent les organismes de financement ?

Mots clé : Crédit immobilier- promotion immobilière - banques - garanties - hypothèque.

مقدمة:

لم تبخل الدولة الجزائرية بإصدار القوانين المنظمة للقروض التي تمنحها المؤسسات المالية والبنوك من أجل تطويق أزمة إنجاز السكنات التي كانت ولا تزال من أثقل المواضيع الاجتماعية، إذ أصدرت في هذا الإطار القانون رقم 86-12 المؤرخ في 19/08/1986 الذي حدد الإطار القانوني المشترك للنشاط البنكي لمختلف مؤسسات القرض والذي اعتبر انفتاحا حقيقيا من أجل تعبئة الاستثمار الخاص في المجال العقاري، إلا أنه لم يتمكن من تحقيق الهدف المرجو من نصوصه نظرا لانخفاض الموارد المالية والتي تميزت بها الجزائر آنذاك، الأمر الذي انعكس سلبا على التنمية العقارية وانخفاض استهلاك القروض. رافق هذا القانون عدة نصوص تتعلق بالعقار منها القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق

بالترقية العقارية والقانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتعلق
بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية وتحديد حقوق المنتجين
وواجباتهم. ثم صدر القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990
المتعلق بالنقد والقرض الذي سمح لمؤسسات القرض التوسيع في
نشاطها ومساهمتها في تمويل القطاع العقاري، الأمر رقم 03-11
المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض أيضا والقانون 03-15
المؤرخ في 25/10/2003 والذي بموجبه تم تقليص الامتيازات الممنوحة
لمؤسسات القرض.

إذا كان المشرع الجزائري قد أصدر هذه الجملة من النصوص و
الأحكام المتعلقة بالقروض العقارية ومنحها، فإن ذلك لم يكن إلا
بهدف الخروج من الركود الذي أصبحت تفرضه السوق العقارية و
العمل على جعل هذه المؤسسات المالية تحقق توازنا في معادلة
العرض و الطلب في المجال العقاري.

إلا أنه وأمام هذا الكم من النصوص المتعلقة بتمويل المشاريع
العقارية من خلال منح قروض عقارية، فإنه لا يمكن إنكار الدور الذي
لعبته ولا تزال الدولة تمارسه من خلال دعم هذه المشاريع.

يتضح من الاطلاع على مجموع النصوص المذكورة أعلاه أن
مشاريع الترقية العقارية في الجزائر يثبت تمويلها عن طريق آليتين
أولهما القروض العقارية الممنوحة من طرف المؤسسات المالية أو
البنوك سواء كانت هذه القروض مقدمة للأفراد أو للمتعاملين في

الترقية العقارية. أما دعم الدولة فهو ثاني هذه الآليات بعد أن كانت هي الممول الوحيد.

إلا أن أي قرض ممنوح من طرف المؤسسات المالية أو البنوك فإنه يقوم أساسا على فكرة الخطر. هذا الأخير تتفاوت صور درجاته، فإما أن يتمثل الخطر في تأخير في التسديد أو عجز كلي على الوفاء بالقرض أو بعض أقساطه، الأمر الذي يجعل المؤسسات المالية الممولة تشترط تقديم ضمانات للموافقة على منح التمويل أو القرض لمواجهة المخاطر المحتملة.

كما يظهر من عنوان البحث، فإن التركيز كله سيكون متجها نحو القروض العقارية الممنوحة للمتعامل العقاري كآلية في تمويل مشاريعه الترقية العقارية.

أمام هذه المعطيات القانونية وأمام أزمة السكن التي لم تتمكن الجزائر من تخطيها فإن هناك كما معتبرا من الإشكاليات المنسدة عنها، فهل تمكن نظام القروض العقارية في الجزائر من تحقيق الوظيفة الاقتصادية التي أسندتها له النصوص القانونية و تمكن من كبح أزمة السكن التي أقيم كوسيلة لتمويلها؟ وما هي الضمانات الكفيلة التي تتبناها المؤسسات المالية لحماية هذه القروض؟

وعلى أساس ذلك إرتأيت تقسيم هذه الدراسة إلى محورين رئيسيين، أخصص الأول لتحديد مفهوم القرض العقاري الممنوح

للمرقي العقاري. أما المحور الثاني سيتضمن موضوع الضمانات الكفيلة بالقرض العقاري.

i. مفهوم القرض العقاري:

أصبح من الواجب على الأنظمة الاقتصادية مواكبة للمستجدات العالمية وعملا على تنمية الاقتصاد، أن تولي اهتماما بأجهزتها المصرفية باعتبارها العصب والشريان الذي يتغذى منه اقتصاد كل دولة. لذلك أصبحت البنوك والمؤسسات المالية تلعب دورا هاما في دعم وإنعاش الاقتصاد.

تعتبر القروض العقارية أداة ممتازة أدخلها المشرع الجزائري في نصوصه من أجل مشكل تمويل العقار خاصة وأن تفاقم أزمة السكن بشكل خاص في الجزائر أصبح عائقا في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وبذلك أصبحت البنوك والمؤسسات المالية المرجع المنقذ والممول لعمليات الاستثمار العقاري الأمر الذي يسهل اقتناء العقار في آجال معقولة وتحت ضمانات خاصة.

1. تعريف القرض العقاري

إن المقصود من القرض من حيث تعريفه الاقتصادي، أنه تسليم المال لتثمينه في الانتاج والاستهلاك وهو يقوم على عنصرين هامين هما: الثقة والمدة⁽¹⁾.

يعرف القانون المدني الجزائري القرض الاستهلاكي في المواد من 450 إلى 458 على أنه عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض

ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة.

وتنص المادة 1/68 من الأمر رقم 11-03 المؤرخ في 27/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض⁽²⁾ على أن عملية القرض هي 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 يتضمن القانون رقم 05-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية⁽³⁾ في المادة 5/2 أن القرض هو السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن.

هذه التعاريف في مجملها تجتمع وتقوم على أن القرض هو مبلغ نقدي يدفعه الدائن المقرض للمدين المقترض مقابل وعد المدين بتسديد مبلغ القرض في أجل لاحق متفق عليه. وقد يضاف إلى قيمة القرض مبلغ آخر يسمى الفائدة تدفع للدائن مستقبلاً⁽⁴⁾.

قد تختلف القروض من حيث مدتها، فإما أن تكون قصيرة الأجل، غالباً ما تكون مدتها أقل من سنة وهي تستخدم أساساً في تمويل الأنشطة التجارية. وقد تكون متوسطة الأجل، إذ يمتد أجلها إلى خمس سنوات وتكون بهدف تمويل عمليات رأسمالية والتي تقوم على أساسها المشاريع.

أما القروض طويلة الأجل، فإن مدتها تزيد عن الخمس سنوات وعادة ما تخصص البنوك في منحها من أجل تمويل مشاريع الإسكان والمشاريع

العقارية ويمكن أن يصل أجلها إلى ثلاثين سنة⁽⁶⁾. وهذا النوع من القروض هو الذي يهمننا في موضوعنا.

كما تختلف القروض العقارية من حيث طبيعة الشخص المستفيد منها، فمنها ما هو موجه للأفراد في إطار مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكية سكن، أو قد يكون القرض العقاري موجهًا للمتعاملين في الترقية العقارية ويكون الهدف من ذلك هو العمل على رفع وزيادة السكنات الموجهة للبيع وإن كان ذلك يصبّ في محاولة تقليص أزمة السكن التي تعرفها الجزائر⁽⁶⁾.

كان تمويل القروض العقارية محتكرا في الجزائر من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى غاية سنة 1999 طبقا لمبدأ التخصيص المصرفي الذي كان سائدا حينها⁽⁷⁾. إلا أن التمويل العقاري لم يبق مقتصرًا على الصندوق الوطني إذ أصبحت البنوك الأخرى تمارس هذا النشاط إلى جانب عملياتها المصرفية⁽⁸⁾.

وبذلك فإن القرض العقاري كما يهيمه البعض القرض الرهنى هو اقتراض اتفاقي طويل المدى، يكون موجهًا لتمويل عقار للاستعمال السكني، على أن يكون مضمونًا برهن رسمي على العقار محل التمويل، وهو عملية تقوم بها الهيئات المخولة قانونًا والمتمثلة أساسًا في البنوك التي تعمل على وضع الأموال اللازمة تحت تصرف المقرض⁽⁹⁾.

وقد تضمنت المادة 70 من الأمر رقم 03-11 أن البنوك مخولة دون سواها للقيام بالعمليات المبنية في المواد من 66 إلى 68 أعلاه. وتضيف المادة 66

من نفس الأمر: " تتضمن العمليات المصرفية تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض، وكذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل "

2. القروض التي يستفيد منها المتعامل في الترقية العقارية كانت الدولة الممول الوحيد للسكن نظرا للسياسة الاحتكارية التي كانت تفرضها، الأمر الذي نتج عنه سوء طريقة التمويل مما انجر عنه تهميش بعض الفئات التي تستحق الحصول على سكن لائق وبالتالي تم إقصاؤها من الاستفادة. ناهيك عن الاختلال الذي نتج عن ذلك فيما يخص توزيع السكنات، إلا أن المرسوم رقم 93-03 الملغى فرض ضرورة مراجعة مصادر تمويل الترقية العقارية والآليات المنظمة لذلك من أجل خلق توازن في معادلة عرض السكن والطلب عليه. حيث تم منح الهيئات المالية صلاحيات تقديم قروض عقارية موجهة لتمويل السكن مقابل ضمانات قانونية كافية توجه للأفراد أو للمتعاملين في الترقية العقارية. كما أن دعم الدولة يمثل آلية من آليات التمويل الهامة التي تعمل على إعانة الأسر ضعيفة الدخل للحصول على سكن في إطار صيغ معينة.

إلا أنه من خلال استقراء النصوص المتعلقة بالقروض الممنوحة لتمويل الترقية العقارية، نجد أن المشرع من خلال أحكام المادة 36 من القانون رقم 11-04 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁽¹⁰⁾ ينص على أنه لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم المنصوص عليه في المادة 28 من هذا القانون إذا استعان المرقي

العقاري بقروض عقارية لتمويل البناء. المقصود من ذلك أن المشرع الجزائري يمنع المرقي العقاري من الاستفادة من قروض عقارية من أجل تمويل مشروع عقاري وارد على صيغة البيع على التصاميم.

إلا أن المادة 13 من القانون رقم 04-11 نجدها تنص على أنه في حالة ما إذا صرح المتعامل العقاري بالصالح العام بشأن مشاريعه العقارية، فإن بإمكانه الاستفادة من إعانة الدولة. معنى ذلك أن المشرع خول للمرقي العقاري حق الاستفادة من قروض في إطار مشاريع الترقية العقارية إذا تعلق الأمر بصيغة السكن الترقوي العمومي، هذه الصيغة التي أشار إليها المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15/07/2014 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي⁽¹¹⁾، مفاد هذه الصيغة أن السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام يستفيد من إعانة الدولة ويخصص لأشخاص حددتهم المادة 08 من هذا المرسوم.

يستفيد المرقي العقاري في إطار هذه الإعانة من امتيازات هامة على رأسها الاستفادة من تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض الممنوحة وتخفيضات في قيمة الأراضي الموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة.

تميز القروض العقارية الممنوحة للمتعاملين العقاريين عن تلك التي تمنح للأفراد بحجم المشروع وقيمة القرض المرتفعة التي تغطي أكثر من سكن⁽¹²⁾.

وحتى يتمكن المتعامل في الترقية العقارية من الحصول على قرض عقاري، لابد من توافر بعض الشروط التي يمكن إجمالها فيما يلي:

■ أن يثبت المتعامل في الترقية العقارية ملكيته لقطعة الأرض أو القطع الأرضية محل إنجاز المشروع.

■ أن يكون المتعامل حائزا على رخصة البناء.

■ أن يقدم دراسة تقنية ومالية كافية عن المشروع ومتطلباته.

■ أن يثبت المتعامل في الترقية العقارية قدرته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد إنجازه. والمقصود من ذلك أن المتعامل في الترقية العقارية يقدم مساهمة شخصية تتحدد حسب حجم المشروع المراد تمويله.

تحدد قيمة المساهمة الشخصية للمتعامل في الترقية العقارية بنسبة 40 % كحد أدنى من تكاليف المشروع. وتكون قيمة القرض الممنوحة بنسبة 60 % لتغطية الجزء المتبقى من المشروع.

غير أن هذا القرض الذي يكون ممولا من طرف البنوك، لا يمكن للمتعامل في الترقية العقارية أن يستفيد منه إلا بعد استهلاكه لمساهمته الشخصية استهلاكا كاملا.

وتتم الاستفادة من هذا القرض على هذا النحو إذا لم تخصص المساكن للمستفيدين منها. أما إذا خصص كل مسكن لمستفيد معين، فإن مساهمة المتعامل الشخصية يجب أن تغطي 20 % من التكاليف مع ضرورة استبيان قائمة المستفيدين بنسبة 50 % على الأقل من السكنات بناء على عقود بيع على التصاميم، على أن تقدم تسبيقات مقدرة بنسبة 20 % على كل مسكن، وهنا تصبح قيمة القرض الممنوح تغطي 70 % من المشروع⁽¹³⁾.

ii. الضمانات الخاصة بالقرض العقاري

من غير الممكن إنكار الدور الاستراتيجي التي تلعبه البنوك في مجال التمويل العقاري كونها العون الاقتصادي الذي يلزم بأداء دور إيجابي في الرفع من النشاط الاقتصادي والنهوض بالجانب التنموي للدولة من جهة، ومن جانب آخر باعتبارها محتكرا نشيطا في مجال التمويل العقاري.

غير أنه درءا لهاجس التخوف من الوقوع أمام أزمة عدم قدرة المقترض على الوفاء، فإنه من الواجب أن تجعل البنوك نفسها ملزمة بفرض ووضع شروط تضمن بموجبهها مقابل منح القروض التزاما بقواعد الحيطة والحذر.

وطالما أن تنفيذ التمويل العقاري يستغرق مدة متوسطة أو طويلة الأجل، فإن قيمة القرض تكون مرتفعة نظرا لوقوعه على عقارات، الأمر الذي يقتضي بالضرورة تقديم ضمانات عقارية يكون الهدف منها استرداد مبالغ القروض حيث تنص المادة 121 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض على ما يلي: "تستفيد المؤسسات المذكورة من امتياز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة، ولإيفاء السندات المبيعة لها أو المسلمة لها كرهن حيازي وكذا لضمان أي تعهد تجاهها لكفالة أو تكفل أو تظهير أو ضمان..."

أمام القوة القانونية التي تفرضها هذه الضمانات فإن البنوك بمنحها هذه القروض العقارية تكون أكثر اطمئنانا في تعاملها وتمويلها لمشاريع الترقية العقارية.

تتمثل الضمانات التي تمتاز بها البنوك في تمويلها لعمليات الترقية العقارية في تأمينات عينية تتمثل أساسا في الرهن أو في تأمينات شخصية غالبا ما تأخذ شكل الكفالة المنصوص عليها في المادة 644 من القانون المدني أو تتمثل في التأمين ضد نختلف المخاطر.

1. الرهن الرسمي:

إن الحق العيني التبعي العقاري لا ينشأ إلا تبعا لوجود علاقة دائنية، ويقرر المدين على عقاره حقا عينيا عقاريا لصالح دائنه ضمانا للمدين الذي لهذا الأخير في ذمة المدين⁽¹⁴⁾.

وبذلك فإن الرهن الرسمي تأمين عيني وهو عبارة عن تخصيص مال أو أكثر من أموال المدين لضمان دين الدائن، على أن يقرر حق عيني على هذا المال وتكون له الأفضلية عن غيره في استيفاء حقه، كما يكون له حق التبع في أي يد كان هذا المال.

يرتكز هذا الضمان العيني على موضوع الشيء المقدم الذي يقلمه طالب التمويل من أصول مادية للحصول على القرض كالعقارات والمنقولات أو حتى الأوراق المالية.

إن الضمان المتعلق بالقروض أو التمويلات الخاصة بالترقية العقارية والتي تمنحها البنوك يطلق عليها مصطلح القرض الرهني، نظرا

لأن القرض يكون متعلقا بشراء العقارات وهنا يفضل البنك الحصول على تأمين عيني يتمثل في رهن العقار محل اتفاق التمويل⁽¹⁵⁾.
يشترط المشرع في الرهن الرسمي ضرورة استيفاء ركن الشكلية. وللشكلية في الرهن الرسمي معنيان لا ينفصل أحدهما عن الثاني.

الشكلية بمعناها الأول أن يكون الرهن الرسمي محررا في شكل رسمي بناء على أحكام المادة 883 من القانون المدني التي تلزم انعقاد الرهن بعقد رسمي أو بحكم أو بمقتضى القانون. وتختلف الرسمية في الرهن بهذا المعنى يجعل التصرف باطلا بطلانا مطلقا.
أما الشكلية بمعناها الثاني، القيد، الذي يعد إجراء شكليا أيضا استلزمه المشرع ليرتب الرهن الرسمي آثاره بالنسبة للطرفين و في مواجهة الغير⁽¹⁶⁾، وهو ما قضت به المادة 16 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 11/12/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

أما عن آثار الرهن الرسمي بالنسبة لهيئة القرض باعتبارها الدائن المرتهن، فإن لها حق التنفيذ على العقار المرهون بعد تنبيه المدين وتكون لها الأولوية في استيفاء حقها من ثمن بيع العقار المرهون جبرا بالمزاد. و من أجل منح ضمانات أكبر للبنوك والمؤسسات المالية وتشجيعها على تمويل مشاريع الترقية العقارية نجد المادة 1/124 من الأمر رقم 03-11 تنص على أنه يمكن للبنوك والمؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل و بغض النظر عن كل اعتراض و بعد مضي 15 يوما على إنذار مبلغ للمدين بواسطة

عقد غير قضائي الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا للرأسمال والفوائد وفوائد التأخير و مصاريف المبالغ المستحقة.

2. الكفالة:

تعتبر الكفالة عقد ضمان شخصي في مجال القروض البنكية حسب ما نصت عليه المادة 68 من الأمر رقم 03-11، يقوم البنك من خلالها بتحصيل القرض برجوعه على كافة أموال الكفيل المنقولة والعقارية⁽¹⁷⁾.

والكفالة هي المبلغ النقدي أو السندات أو الأوزاق المالية التي يودعها الشخص لضمان تنفيذ إلتزام معين يقع على عاتقه أو لضمان تغطية ما قد ينشأ من مسؤولية في المستقبل⁽¹⁸⁾.

معنى ذلك أن الكفالة هي أن يلتزم شخص يسمى الكفيل بتنفيذ التزامات المقترض أي المكفول إذا لم يتمكن هذا الأخير الوفاء بالتزاماته تجاه البنك عند حلول الأجل.

الكفالة إما أن تكون بسيطة يسأل فيها الكفيل بعد التحقق من عدم تمكن المكفول بالوفاء. وإما أن تكون تضامنية وهنا يكون من حق البنك بصفته دائنا إما أن يطالب الكفيل أو المكفول طالب التمويل⁽¹⁹⁾.

ومن الشروط الخاصة لانعقاد عقد الكفالة أن يكون الكفيل موسرا قادرا على الوفاء بالإلتزام الذي ضمنه بما لديه من أموال تكون كافية للوفاء بالقرض. وأن يكون الكفيل مقيما بالجزائر حتى يستطيع

الدائن الرجوع على الكفيل إذا لم يف المدين بالتزامه هذا ما يقتضيه نص المادة 646 من القانون المدني.

3. التأمين :

التأمين هو الحصول على الأمان في مواجهة خطر معين، لتفادي نتائج الضارة أو على الأقل حصرها في أضيق نطاق ممكن، لأن توزيع النتائج الضارة لحادثة معينة يخفف من عبئها عكس لو تحملها شخص واحد أو جهة واحدة، وهذا ما يحقق التأمين⁽²⁰⁾.

التأمين عقد ملزم لجانبين يقوم فيه المؤمن بدفع أقساط أو دفعات مالية مقابل تعويض مالي ولا يكون المؤمن ملزما بالدفع إلا في حالة وقوع حادث أو تحقق الخطر المنصوص عليه في العقد.

وقد عرفت المادة 619 من القانون المدني التأمين على أنه عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن. وبذلك فإن التأمين الذي يقدمه المقرض يقوي ضمان القرض العقاري الذي يحصل عليه من المقرض ضد مخاطر عدم التسديد.

الخاتمة:

حرص المشرع الجزائري على الاهتمام بسن نصوص قانونية تحكم نظام الترقية العقارية في الجزائر وعمل على أن تكون هذه النصوص متلائمة مع التحولات الاقتصادية التي شهدتها الجزائر بعد صدور دستور 1989.

هذا النظام المستحدث اختزل وقلص نطاق احتكار الدولة في مجال السكن وتمويله وقام بإنشاء هيئات مالية تتولى دعم مشاريع الترقية العقارية عن طريق منح قروض للأفراد و المتعاملين العقاريين مقابل فرض ضمانات قانونية الهدف منها تحفيز هذه الهيئات على خوض مجال التمويل العقاري.

وإذا كان المشرع الجزائري قد تبني سياسة تمويل الترقية العقارية بموجب قروض، فإن هذا لا يعني استبعاد و إلغاء دور الدولة الذي يظهر بجلاء في تنظيم ورقابة بعض أنواع السكنات من خلال التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز برامج السكن الاجتماعي الممنوحة للفئات الأكثر حرمانا والوقوف على إلزامية التوزيع العادل لهذه السكنات.

رغم النصوص التي أدرجها المشرع فيما يخص تمويل الترقية العقارية وأمام التسهيلات التي وضعها أمام المستفيدين من السكنات والمتعاملين في الترقية العقارية، إلا أن الواقع العملي يعكس صورة ذلك تماما خاصة أمام ثقل الإجراءات التي تقتضيها القروض العقارية، كما يعاب على هذه النصوص غموضها ونقصها وعدم وضوحها، حتى أن المستفيد منها يقع أمام تناقض بين نصوص مختلفة، ولا ربما قد يرجع ذلك إلى حداثة هذه النصوص التي تحكم نشاط الترقية العقارية و تعثرها من قانون إلى مرسوم.

وعلى أساس ذلك فإن الرجاء أن يعمل المشرع الجزائري على خلق انسجام بين النصوص المتعلقة بهذا النشاط وسنها في قانون موحد.

الهوامش

- (1) شاكرك القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 90.
- (2) الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 2003/08/27 المتعلق بالقرض والنقد، جريدة رسمية عدد 52.
- (3) القانون رقم 06-05 المؤرخ في 2006/02/20 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 2006/03/12.
- (4) أسامة محمد الفولي وزينب عوض الله، اقتصاديات النقود والتمويل، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2000، ص 121.
- (5) عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر، 2008-2009، ص 50.
- (6) بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية- دراسة تحليلية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 101.
- (7) عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، 2007، ص 101.
- (8) إلياس بوزيدي، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، ملتقى حول عصرة العقار، 2012، جامعة تلمسان، ص 7.
- (9) بلطرش محمود، دور المؤسسات المالية في تمويل مشاريع الترقية العقارية، مذكرة ماستر، جامعة المدية، 2012-2013، ص 65.
- (10) القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، مؤرخة في 2011/03/06.
- (11) المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 2014/07/15 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، جريدة رسمية عدد 44 مؤرخة في 2014/07/27.
- (12) فايزة رحمانى، تميل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير، إدارة ومالية، جامعة الجزائر، 2003-2004، ص 94.
- (13) بوسته إيمان، نفس المرجع، ص 166.
- (14) أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، 1990، ص 664.
- (15) عرعار الياقوت، نفس المرجع، ص 170.

- (16) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 92.
- (17) شايب بوزيان، الكفالة والرهن الحيازي كضمان للقروض البنكية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، قانون الأعمال، جامعة وهران، 2010-2011، ص 10.
- (18) رمضان أبو السعود وهمام محمد محمود زهران، التأمينات الشخصية والعينية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1998، ص 28.
- (19) شاكركزويني، نفس المرجع، ص 127.
- (20) إيمان بوسته، نفس المرجع، ص 236.

قائمة المراجع

- أسامة محمد الفولي وزينب عوض الله، اقتصاديات النقود والتمويل، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2000.
 - بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية- دراسة تحليلية، دار الهدى، الجزائر، 2011.
 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
 - رمضان أبو السعود وهمام محمد محمود زهران، التأمينات الشخصية والعينية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1998.
 - شاكركزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
 - عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، 2007، ص 101.
- النصوص القانونية:
1. الأوامر:
 - الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 27/08/2003 المتعلق بالقرض والنقد، جريدة رسمية عدد 52.
 2. القوانين:
 - القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 12/03/2006.

▪ القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاطات الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، مؤرخة في 06/03/2011.
3. المراسيم:

▪ المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15/07/2014 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، جريدة رسمية عدد 44 مؤرخة في 27/07/2014.

المذكرات:

▪ بلطرش محمود، دور المؤسسات المالية في تمويل مشاريع الترقية العقارية، مذكرة ماستر، جامعة المدية، 2012-2013.

▪ شايب بوزيان، الكفالة والرهن الحيازي كضمان للقروض البنكية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، قانون الأعمال، جامعة وهران، 2010-2011.

▪ شايب بوزيان، الكفالة والرهن الحيازي كضمان للقروض البنكية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، قانون الأعمال، جامعة وهران، 2010-2011.

▪ عرعار اليافوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر، 2008-2009.

▪ فائزة رحمانى، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير، إدارة ومالية، جامعة الجزائر، 2003-2004.

ملتقيات:

▪ إلياس بوزيدي، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، ملتقى حول عصنة العقار، 2012، جامعة تلمسان.