

القرض العقاري الموجه للأفراد - آلية للنهوض بقطاع السكن في الجزائر -

For a real estate loan aimed at individuals - a mechanism for the advancement of the housing sector in Algeria -ليلي بلحسل منزلة*¹، فوزية ميراوي²¹كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2lilabelhacel@gmail.com²كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2sabrinamiraoui@yahoo.fr

تاريخ الاستلام: 2021/05/20 تاريخ القبول: 2022/01/03 تاريخ النشر: 2022/01/21

ملخص:

يعتبر السكن من أهم المطالب الأساسية في الحياة لما يوفره من راحة واستقرار للأفراد، لذا عني باهتمام كبير من قبل الدولة الجزائرية التي عرفت ولمدة طويلة أزمة حقيقية في قطاع السكن، نتيجة عوامل متعددة منها النزوح الريفي وارتفاع معدل النمو الديموغرافي. الأمر الذي جعلها تبحث عن آليات فعالة من أجل النهوض بهذا القطاع، وبالفعل كان ذلك من خلال تبنيتها لتقنية التمويل العقاري الذي اعتبر أحد الحلول الهامة والناجحة لمواجهة أزمة السكن.

تظهر أهمية هذا الأخير في كونه يعد وسيلة قانونية لتمكين الأفراد وخاصة ذوي الدخل المحدود من الحصول على مسكن مناسب بتوفير ثمن العقار الذي سيشتريه أو يبنيه أو يرممه، غير أنه لا يتأتى له ذلك إلا بعد تقديم جملة من الضمانات للمؤسسة مانحة القرض أهمها الرهن الرسمي والكفالة والتأمين، والتي من شأنها أن تكون حافزا مشجعا على منح القرض ووسيلة لدرء مخاطر عدم التسديد. إلا أنه ما يلاحظ، أن المشرع لم يضع أحكاما خاصة تنظم مسألة القرض العقاري وإنما اكتفى فقط بالأحكام المنصوص عليها في الشريعة العامة وكذا أحكام قانون النقد والقرض المتعلقة بالقروض بصفة عامة. لهذا من المستحسن به وضع أحكام خاصة حتى يحقق القرض العقاري النتائج المرجوة منه.

كلمات مفتاحية:

القرض؛ العقار، مؤسسة القرض؛ الأفراد؛ ضمانات القرض العقاري

Abstract:

Housing is one of the most basic demands in life because of the comfort and stability it provides for individuals. Therefore, I have taken care of the Algerian state, which has known for a long time a real crisis in the housing sector, as a result of multiple factors, including rural displacement and the high rate of demographic growth. Which lead to search for effective mechanisms to develop this sector, and indeed this was through the adoption of the real estate financing technique, which was considered one of the most important and successful solutions to confront the housing crisis.

The importance of the latter appears in that it is considered a legal means to enable individuals, especially those with limited income, to obtain suitable housing by providing the price of the property that he will buy, build or repair. However, this is only possible after presenting a set of guarantees to the institution granting the loan, the most important of which are the official mortgage, guarantee and insurance. , Which would be an incentive to grant the loan and a way to ward off the risk of non-payment. However, what is noticed is is that the legislator did not put in place special provisions regulating the issue of mortgage loan, but only the provisions stipulated in the general Sharia as well as the provisions of the Currency and Loan Law related to loans in general. That is why it is advisable to put in place special provisions so that the mortgage loan achieves the desired results.

Keywords:

Loan; Real estate, loan institution; Individuals; Mortgage loan guarantees

1. مقدمة:

لقد كانت الدولة في السابق محتكرة على قطاع الاسكان مستندة على فكرة "الدولة تبرمج، الدولة تنجز، الدولة توزع وتسير"، ولم يكن للبنوك آنذاك أي دور في تمويل العقار ولا القروض العقارية. غير أنه بعد انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق في أواخر الثمانينات تم تحرير المعاملات العقارية من كل القيود. عموما فقد عملت الجزائر من أجل الخروج من دائرة الركود العقاري إلى إيجاد سبل جديدة تسعى من ورائها حل أزمة العقار، والتي من أهمها منح قروض لمقتني العقار من أجل اكتسابه (درياس، 2011، الصفحات 393-395). لذا عملت على إصدار عدة قوانين منظمة لنشاط البنوك والمؤسسات المالية من أجل تشجيع هؤلاء المتدخلين في الحياة المصرفية للمساهمة في التمويل العقاري، وتحقيق نوع من التوازن في العلاقة بين العرض والطلب على الوحدات العقارية (بوحفص جلاب نعناعة ، 2013، الصفحات 126-134).

وبالفعل أصبحت هذه القروض من أهم الآليات التمويلية للحصول على العقار، غرضها مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط في الحصول على ملكية مسكن إذا كان القرض موجها للأفراد، وارتفاع عرض السكنات الموجهة للبيع إذا كان التمويل موجها للمتعاملين في مجال الترقية العقارية. وعليه، فهذا النوع من القروض هدفه الأول والأخير امتصاص أزمة السكن الحادة التي عرفتها الجزائر (إيمان، 2011، صفحة 215).

على كل، فإنّ موضوع الدراسة سوف يقتصر على القروض العقارية الموجهة للأفراد كونه يعد من أهم آليات التمويل بالنسبة لفئات المجتمع الأكثر حرمانا وذات الدخل المتوسط، حيث من خلاله يتم التخفيف من أزمة السكن وذلك بتوفير المال اللازم الذي يتيح للأفراد شراء أو بناء مساكن خاصة بهم، كما أن أهدافه تشمل كافة الأصعدة من سياسية واقتصادية واجتماعية، فهو يساعد على توسيع قاعدة الملكية في المجتمع بدلا من الايجار، مما يحقق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والفردى، ويعمل على تنمية الوعي الادخاري لديهم وبالتالي إبعادهم عن الانفاق الاستهلاكي وتوجيه أموالهم نحو استثمار

القرض العقاري الموجه للأفراد -آلية للنهوض بقطاع السكن في الجزائر-

حقيقي مفيد. علاوة عن أنه يخفف من حدة التضخم وارتفاع الأسعار في سوق العقارات ورواج وتنشيط هذه الأخيرة نتيجة ازدياد الطلب على الوحدات السكنية التي يحتاجها الناس.

كما أنه يساهم في تطوير وتنمية القطاع العقاري بتوفير فرص كبيرة للمستثمرين لتوجيه استثماراتهم

في القطاع العقاري لاسيما تشجيعهم على بناء الوحدات السكنية التي يحتاجها السوق، بالإضافة إلى مساعدته في تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة من خلال توفير فرص عمل متعددة ومتنوعة لعدد كبير من الحرفيين وغيرهم من الناشطين في ميادين مختلفة، الأمر الذي يساهم في التقليل من معدل البطالة(حسين م.، 2019، الصفحات 30-33).

تجدر الملاحظة إلى أنه وباعتبار القروض العقارية التي تمنحها الهيئة المقرضة تعد في مجملها قروضا طويلة المدى، فغالبا ما تطلب هذه الأخيرة ضمانات قانونية من أجل تفادي مخاطر عدم التسديد، وتتمثل هذه الضمانات في الرهن الرسمي على العقار محل القرض والكفالة والتأمين على الأشخاص والأضرار. مع التنويه أن كل من الرهن الرسمي والتأمين يعدان إجباريان لمنح القرض، أما الكفالة فهي اختيارية وإنما تلجأ هيئة البنوك والمؤسسات المالية إليها من أجل تعزيز الضمانات الأخرى. فما المقصود بالقرض العقاري الموجه للأفراد؟ وماهي الاجراءات والضمانات التي تستند عليها البنوك والمؤسسات المالية من أجل عدم التعرض للمخاطرة بأموالها؟ وهل وضع المشرع الجزائري أحكاما خاصة به؟ للإجابة على هذه الاشكالية لا بد من التطرق أولا لماهية وإجراءات القرض العقاري الموجه للأفراد، ثم للضمانات الخاصة به متبعين في ذلك المنهج التحليلي المقارن.

2. ماهية وإجراءات القرض العقاري الموجه للأفراد

بالرجوع إلى أحكام التشريع الجزائري يتضح بأن المشرع قد عرف القرض في المادة 68 من قانون

النقد والقرض، وتنطبق هذه المادة على عقد التمويل سواء أكان منقولاً أم عقاراً، دون أن يضع نصوصاً خاصة بالقرض العقاري على الرغم من أهميته الاجتماعية والاقتصادية. إلا أنه بالرجوع إلى الفقه يلاحظ بأنه ظهرت عدة مبادرات حاولت تعريف التمويل العقاري بما فيه الموجه للأفراد بما يتناسب مع طبيعته، والتي يمكن أن يستشف منها خصائصه المتمثلة في كونه عقد رضائي يستدعي تطابق الإيجاب مع القبول،

وهو ملزم لجانبين باعتباره ينشئ التزامات متقابلة، زيادة عن كونه عقد إذعان تحدد مؤسسة القرض شروطه مسبقاً، وهو قرض نقدي وطويل الأجل. مع الملاحظة إلى أن القرض العقاري الموجه للأفراد قد يكون من أجل البناء الذاتي أو بغية شراء مسكن جاهز، على أنه يتطلب من أجل صحته اتباع اجراءات معينة تبدأ بمرحلة ما قبل التعاقد ثم مرحلة إبرام العقد لتنتهي بمرحلة تنفيذه.

لذلك، سيتم التعرض بداية لدراسة ماهية القرض العقاري الممنوح للأفراد بالتطرق لتعريفه وخصائصه وأشكاله، ثم للإجراءات المتبعة بشأنه.

2-1. ماهية القرض العقاري الممنوح للأفراد

يقتضي الأمر في هذا الصدد الوقوف أمام أهم المسائل التي من شأنها أن تبين ما لمقصود بالقرض العقاري الموجه للأفراد حتى يتم تمييزه عن بقية القروض الأخرى، وكذا توضيح الموصفات التي يتسم بها والأشكال التي يتخذها عندما يتم منحه للأفراد.

2-1-1. تعريف القرض العقاري الموجه للأفراد

عند الحديث عن تعريف القرض العقاري الموجه للأفراد، لا بد من القيام بداية بتعريف القرض بصفة عامة، ثم تناول القرض العقاري لاسيما الممنوح للأفراد بصفة خاصة.

2-1-1. تعريف القرض

بالرجوع إلى أحكام قانون النقد والقرض (الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت ، 2003)، فقد نصت المادة 68 منه على أنه "يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد أن يضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان".

وبالتالي يعرف القرض المصرفي على أنه تلك الخدمات التي تقدمها هيئات القرض للعملاء والتي يتم بمقتضاها تزويد الأفراد والمؤسسات والمنشآت في المجتمع بالأموال اللازمة، على أن يتعهد المدين بسداد تلك الأموال وفوائدها والعمولات المستحقة عليها والمصاريف، دفعة واحدة أو على أقساط في تواريخ

القرض العقاري الموجه للأفراد -آلية للنهوض بقطاع السكن في الجزائر-

محددة، وتدعم تلك العملية بتقديم مجموعة من الضمانات التي تكفل للبنك استرداد أمواله في حالة توقف العميل عن السداد بدون أية خسارة(بلحسل، 2020-2021).

2-1-2. تعريف القرض العقاري الموجه للأفراد

من استقراء نصوص التشريع الجزائري يلاحظ بأن المشرع لم يضع تعريفا للقرض العقاري لا في الشريعة العامة أي القانون المدني ولا في أحكام قانون النقد والقرض، فالتعريف الذي جاء به هذا الأخير كان عاما يشمل القرض المصرفي المنقول والعقاري في آن واحد. وهذا على خلاف المشرع الفرنسي الذي عرفه على أنه "النشاط الذي تمارسه المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال انشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن أو القيام بأعمال البناء لعقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد أو منح قروض للشركات العاملة في مجال المساكن ذات الايجارات المعتدلة"(سعد، 2015).

على كل، فقد عرف جانب من الفقه القرض العقاري على أنه "الائتمان الذي يمنح لتمويل العقارات؛ التي تتنوع في طبيعتها وأغراضها والجهات المالكة لها، حيث أنّ التمويل العقاري في مجال شراء العقارات يتم بموجب اتفاق تمويلي بين الجهة الممولة وبائع العقار"(حسين م.، 2019، صفحة 28). كما عرفه البعض الآخر على أنه "عقد يلتزم بمقتضاه المقرض (مؤسسة القرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض (الفرد أو المتعامل في الترقية العقارية) ليستعمله أو ليستهلكه في تمويل إنجاز عملية ذات طابع عقاري، مقابل أن يلتزم المقترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال وبالكيفية المحددة في العقد"(طالي، 2000-2001، صفحة 9). غير أنه وإن كانت التعريفات السابقة تنطبق على القروض العقارية بصفة عامة سواء أكانت موجهة للترقية العقارية أم للأفراد، فإن هذه الأخيرة تنصب على صنفين أساسيين، هما: القروض الممنوحة بغية إنجاز مسكن خاص في إطار البناء الذاتي، وتلك الممنوحة من أجل شراء مسكن منجز أو في طور الإنجاز في إطار الترقية العقارية العامة أو الخاصة.

2-1-2. خصائص القرض العقاري

من خلال ما سبق يمكن استخلاص أهم خصائص عقد القرض العقاري، والتي يمكن إجمالها فيما

يلي:

أولاً: عقد رضائي : أي ينشأ بمجرد تطابق إرادتي المقرض والمقترض، أي تلاقي الإيجاب والقبول بين طرفيه، فالراضي يعد كافياً لوحده لانعقاد هذا العقد دون ما حاجة إلى الشكلية، خاصة وأن المشرع لم ينص على ذلك صراحة لا فيما يتعلق بالقرض العقاري ولا فيما يخص القروض بصفة عامة. ونتيجة لذلك، يمكن أن يصدر القرض بمجرد كتابة عرفية لاسيما وأن المشرع قد نص على التوقيع الضمني. بيد أنه بالنسبة للالتزام بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان فإنه يشترط ضرورة توافر الكتابة صراحة (المادة 645 ق.م.ج.).

ثانياً: عقد اذعان: نظراً لأن البنك أو المؤسسة المالية يعدان طرفاً قويا في العلاقة، فإنه لا يكون أمام المقترض إلا قبول الشروط والأحكام المحددة من قبلهما دون أية فرصة للاعتراض. إذ أن الطرف المدعى ليس له أدنى إرادة في إعداد العقد أو تعديله أو مناقشة شروطه، ففرض هذه الشروط جاء كنتيجة حتمية للتفوق الاقتصادي للمقرض باعتباره المعيار الحديث لتقرير صفة الاذعان (حسين م.، 2001، صفحة 52). مما ينبثق عن هذه الميزة نتائج مهمة وهي أنه يجب أن تكون بنود عقد القرض واضحة ومحددة على نحو من شأنه أن يسمح للطرف الضعيف في العلاقة (المقترض) من معرفة جميع حقوقه والتزاماته وأن يكون القرض الممنوح له مكتوباً وأن تدون فيه البيانات الرئيسية بخط واضح (مُجَد، 2011، صفحة 76).

ثالثاً: عقد ملزم لجانبين: نظراً لأنه ينشئ التزامات متقابلة على عاتق كل من المقرض والمقترض، فالأول يلتزم بنقل ملكية الشيء المقترض، أما الثاني فيجب عليه رده عند انتهاء المدة المحددة، إضافة إلى الفوائد والعمولة المتفق عليها (نزهة، 2013-2014، صفحة 9).

رابعاً: قرض نقدي: حيث أن محله مبلغ من النقود تعمل مؤسسة القرض على تسليمها للأفراد من أجل تمويل عملية اقتناء العقار (درياس، 2011، صفحة 383)، وبدونه لا تقوم العملية العقارية الأساسية لذلك (حسين م.، 2019، صفحة 65). ونتيجة لهذا، ذهب جانب من الفقه إلى القول بأن هذا النوع

القرض العقاري الموجه للأفراد -آلية للنهوض بقطاع السكن في الجزائر-

من القروض " هو في حقيقته التطبيقية ائتمان نقدي يمنح في صورة مباشرة بأن يوضع بين يدي المشتري ليسدد ثمن العقار أو نفقات ترميمه، أو بصورة غير مباشرة بأن يسلم للبائع وفاء لدين الثمن" (سلطان، 1988، صفحة 20).

خامسا: قرض طويل الأجل: فهو من القروض العينية الطويلة الأجل أو المدى، تكون عادة محصورة بين مدة دنيا وقصوى وهذا بالنظر إلى قدرة العميل، فمدة تسديده تكون محددة إلى غاية خمسة وعشرون (25) سنة وابتداء من تاريخ أول استعمال. مع وجود بعض الاستثناءات المتعلقة بعمر المقترض وقدرته على الادخار(الباقوت، 2003، صفحة 13).

2-1-3. أشكال القرض العقاري الموجه للأفراد

قد يتخذ القرض العقاري الموجه للأفراد إما صورة القرض العقاري الممنوح في إطار البناء الذاتي، أو صورة القروض العقارية الممنوحة من أجل الحصول على مسكن جاهز، والذي سيتم التعرض لهما كالتالي:

أولا: القرض العقاري الممنوح للبناء الذاتي: يتم منح هذا النوع من القروض لكل شخص يملك قطعة أرض لبناء مسكنه الشخصي، أو ممالك مسكن بهدف إصلاحه أو تهيئته عن طريق إعادة بلاطه، أو صيانته أو تحسينه بالتوسيع أو التعلية(بوستة، 2011، صفحة 228). ويتميز هذا النوع من القروض بالمواصفات التالية:

- يسلم فيه القرض على دفعات، أي أقساط وفقا لتقدم الأشغال المنجزة.
- هي قروض طويلة الأجل تتراوح ما بين خمسة عشر (15) وعشرون (20) سنة.
- قيمة القرض لا تغطي إلا 60 % أو 70 % من قيمة العملية الممولة(رحماني، 2013-2014، الصفحات 81-82).

تنبغي الإشارة أنه غالبا ما تشترط مؤسسات القرض من أجل منح القرض العقاري ما يلي:

- وجود عقد ملكية الأرض محل البناء، أو رخصة بناء أو عقد ملكية مسكن موضوع الأشغال المراد تمويلها، عندما يتعلق الأمر بالإصلاح والتحسين والصيانة.

- ضرورة وجود دخل ثابت ومستقر لدى المقترض، حتى يضمن البنك أو المؤسسة المالية قدرة

المقترض على التسديد.

- تقديم الضمانات المطلوبة كإكتتاب عقد الرهن الرسمي إما على القطعة الأرضية محل البناء أو

السكن موضوع الأشغال، علاوة عن إكتتاب تأمين لصالح الهيئة المقرضة (رحماني، الصفحات 81-82).

تنبغي الإشارة إلى أنه قد أثبتت الحياة العملية انخفاض نسبة القروض الموجهة للبناء الذاتي، وذلك

بسبب ضعف الثقة بين كل من هيئة القرض والأشخاص المقترضين نتيجة التأخر في التسديد أو بسبب

تخصيص القرض لغير الوجهة التي أنشئ من أجلها. ضف إلى ذلك ضعف كفاءة البنك في مراقبة أمواله

المستثمرة بشكل عملي وبطء الاجراءات الادارية المتعلقة بدراسة ملفات طالبي القروض من قبل البنوك

والمؤسسات المالية، الأمر الذي من شأنه تضييع فرص كثيرة (مترف، 2007، صفحة 6). كما أنه غالباً

ما تفوق قيمة الضمانات المشتركة القروض الممنوحة، مما يؤثر سلباً على المقترض الذي قد يعزف عن البناء

الذاتي (حسين م.، 2019، صفحة 229).

ثانياً: القروض العقارية الممنوحة من أجل الحصول على مسكن: يعد هذا النوع من القروض موجهاً

للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن جاهز أو في طور الانجاز من قبل المتعاملين في الترقية العقارية

سواء أكانوا عموميين أم خواص. فهو وسيلة تمويل تتلاءم مع احتياجات الأسر، الغرض من ورائها جعل

الطلب على السكنات يسيراً بواسطة تقنية التمويل المباشر للمشتريين. مع العلم أنه قد حقق هذا النوع من

القروض في السنوات السابقة تقدماً ملحوظاً، لاسيما تلك القروض الممنوحة للأفراد بغية اقتناء ملكية

مسكن في طور الانجاز في إطار عقد بيع بناء على التصاميم.

تتميز القروض العقارية الممنوحة من أجل الحصول على ملكية مسكن جديد بعدة مميزات يمكن

اجمالها في كونها قروض طويلة المدى قد تصل إلى خمسة وعشرين (25) سنة، وأن قيمتها تصل إلى تغطية

80 % من ثمن المسكن ونسبة الفائدة فيها متغيرة، زيادة عن أنه يجوز تسديد قيمتها على دفعات أي

القرض العقاري الموجه للأفراد -آلية للنهوض بقطاع السكن في الجزائر-

أقساط شهرية قد تتراوح بين 30% و 40% من الدخل كحد أقصى(طالي، 2000-2001، صفحة 130).

2-2. اجراءات القرض العقاري الموجه للأفراد

من أجل اكتمال عملية منح القرض العقاري على أحسن وجه ونجاحها، تلجأ البنوك والمؤسسات المالية إلى اتباع اجراءات عديدة، يمكن إجمالها في ثلاث مراحل وهي: المرحلة التحضيرية أي مرحلة ما قبل التعاقد، ومرحلة إبرام العقد وانعقاده، وأخيرا مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري. لهذا سيتم التطرق لكل مرحلة من هذه المراحل كالتالي:

2-2-1. مرحلة ما قبل التعاقد

تعتبر المرحلة السابقة للتعاقد مرحلة جدّ هامة، لكونها ترمي إلى الوصول إلى عقد سليم خال من المشاكل والنزاعات في التنفيذ(إيمان، 2011، صفحة 220). لذلك، وحتى يتم إتمام العملية بنجاح، فإنه يقع على الطرفين (المقرض والمقترض) العديد من الالتزامات والتي يمكن تناولها فيمايلي:

أولاً: التزامات المقترض: تقع على عاتق المقترض من بداية تقدمه إلى مؤسسة القرض إلى حين الحصول على القرض عدة التزامات تبدأ بتقديم طلب التمويل الذي يعد من قبيل أعمال التفاوض على القرض العقاري باعتباره يسبق إبرام العقد(حسين م.، 2019، صفحة 174)، ويكون ذلك بملاً استمارة طلب القرض التي يتم تحديد نموذجها من قبل الهيئة المقرضة، إذ لا بد أن تشمل كل التصريحات والمعلومات الضرورية بشكل واضح ودقيق، سواء تعلق الأمر بوضعيته المالية (موارده، ديونه، ونفقاته) والعائلية، أو بخصوص طبيعة ومحل العملية المراد تمويلها بالقرض، أو حول المال العقاري المقصود تمويله أو مصاريف العملية الممولة(إيمان، 2011، صفحة 220).

وبالتالي يشمل ملف طلب القرض على:

-استمارة طلب القرض العقاري المقدمة من طرف هيئة القرض من أجل الحصول على المعلومات

حول الزبون،

-شهادة ميلاد أصلية رقم 12،

-بطاقة إقامة لا تقل عن ثلاثة (3) أشهر،

-نسخة لبطاقة التعريف الوطنية،

-شهادة الحالة العائلية للمتزوجين،

-شهادة عمل حديثة بالنسبة للأجراء، أو تصريح جبائي للعوائد فيما يتعلق بغير الأجراء.

علاوة عن ذلك، يتطلب في المقترض تقديم إسهامه الشخصي مسبقاً، ويكون ذلك عن طريق

إثبات حيازته لمبلغ الاسهام الشخصي، نظراً لأن القرض العقاري يشكل وسيلة مساعدة غير مباشرة

لأصحاب الدخل المتوسط حتى يتمكنوا من اقتناء ملكية مسكن، وليس تكفلاً كلياً بمبلغ السكن. الأمر

الذي يستدعي من المقرض ضرورة تقديم إسهامه الشخصي مسبقاً، والذي يتم تقييده في عقد القرض فيما

بعد(طالي، 2000-2001، صفحة 41). إضافة إلى تقديمه للضمانات القانونية والمتمثلة في الرهن

الرسمي، التأمين والكفالة، والتي تضمن بموجبها مؤسسات القرض مخاطر عدم التسديد.

تختلف الوثائق بحسب الهدف المحدد للقرض، فإذا تعلق الأمر بعملية البناء فإنه لا بد من تقديم

نسخة من عقد الملكية ورخصة البناء، أما إذا كان يخص شراء عقار فلا بد من تقديم نسخة من عقد

الملكية السابق المسجل والمشهر، زيادة عن وعد بالبيع يكون محرراً من لذن الموثق ومسجل ومشهر، يتم فيه

إدراج كافة شروط العقد المستقبلي الذي سيمول من طرف البنك أو المؤسسة المقرضة. أما في حالة ما إذا

كان الأمر يخص شراء عقار في إطار الترقية العقارية فإنه يرفق الملف بعقد حجز محرر لدى الموثق(درياس،

2011، صفحة 403)

تجدر الملاحظة في الأخير، أنه رأى جانب من الفقه المصري (المهدي، 1982، صفحة 200)،

بأنه نظراً لكون عقد التمويل يعد من قبيل أعمال التفاوض التي تسبق إبرام العقد، فإنه لا تنجم عنه أية

مسؤولية عقدية إلا في حالة ارتكاب أحد الأطراف خطأ يلحق ضرراً بالطرف الآخر، فهنا تقوم مسؤوليته

التقصيرية، وفقاً لأحكام الشريعة العامة (المادة 124 ق.م.ج.).

بيد أنه انتقد هذا الموقف على أساس أن طلب التمويل يعد من أعمال التفاوض، وبالتالي فلا

إعمال للمسؤولية التقصيرية هنا، وإنما الأمر يخص في هذا السياق المسؤولية التعاقدية على أساس أن

القرض العقاري الموجه للأفراد - آلية للنهوض بقطاع السكن في الجزائر-

الدخول في المفاوضات لا يكون إلا من خلال اتفاق بالتفاوض (سعد، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، 2017، صفحة 112).

ثانيا: التزامات الهيئة المقرضة: يعتبر الممول ذلك "الشخص الملتزم بمنح ائتمانه لتمويل إبرام عقد محله شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين عقار..." (حسين م.، 2019، صفحة 186)، ولا يكون ذلك إلا بعد دراسة ملف طلب القرض، وذلك بتقييم وضعية المترشح للقرض ووضعيته المالية، وأيضا المشروع المراد انجازه، وهذا من خلال الاطلاع على المعلومات المتعلقة بقدرة المترشح على التسديد والضمانات المقدمة من أجل ذلك (بوستة، 2011، صفحة 221)، وفي هذا تلتزم الهيئة المقرضة بعدة التزامات يمكن إجازها كالتالي:

ثالثا: الالتزام بالنزاهة تجاه المقترض: وذلك من خلال تقديم التقديرات الواقعية لتكلفة العملية والقرض نفسه دون أدنى تحيز لتحقيق مصلحة المقرض على حساب مصلحة المقترض.

رابعا: الالتزام بالاحتراف: ويكون بتقديم معلومات وإيصاها للعميل بطريقة مرضية تنم عن إمام الموظف بكافة جوانب عملية القرض العقاري.

خامسا: الالتزام بالأعلام: والذي من شأنه أن يمكن المقترض من معرفة جميع حقوقه والتزاماته (سليم، 2005، صفحة 48). ويخص الاعلام كل ما يتعلق بمسار تكوين العقد العقاري الموجه للأفراد، من مبلغه، ومدة تسديده ونسبة الفائدة ومبلغ السداد... إلخ، والتي يجب أن تكتب بطريقة واضحة وأسلوب مفهوم وبلغة يعرفها المقترض. (Schaufelberger, 1981, p. 4)

بالرجوع إلى التشريع الفرنسي، يلاحظ بأنه وقع عقوبات جزائية تمثلت في الغرامة على كل مؤسسة قرض قدمت معلومات غير مطابقة لأحكام الاعلام، إذ أنه اعتبر عدم المطابقة لا يتعلق بالأعلام الكاذب فحسب بل أيضا بالإعلام الغير مكتمل (Schaufelberger, 1981, p. 12).

سادسا: الالتزام بالسر المهني: يقع على عاتق البنوك والمؤسسات المالية في علاقتها مع زبائنها الالتزام بالسر المهني الذي يخضع له كل المسيرين والموظفين، فهو يرمي إلى المحافظة على ثقة الجمهور بالنظام المصرفي. (Ancel, 1997, p. 22) ويخضع للسر المهني تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات:

- كل عضو في مجلس إدارة، وكل محافظ حسابات وكل شخص يشارك أو شارك بأي طريقة كانت في تسيير بنك أو مؤسسة مالية أو كان أحد مستخدميها. (المادة 117 من الأمر رقم 03-11 السالف الذكر).

يدخل في مجال السر المهني كل المراسلات والحسابات وكذا الوثائق البنكية الخاصة بالمقترض (بلودنين، 2009). فالسر المهني يمنع على البنك بأن يعطي للغير معلومات تخص حسابات زبونة، أو القروض التي منحها إياه، نظرا لأنه ضروري لحماية الحياة الشخصية، والدفاع عن سرّ الأعمال التي تتماشى مع متطلبات شرعية السرّ (-Ripert (G.) et Roblot (R.), 1996, p. 385)، فهو يعد من بين أحد مبادئ الأخلاقيات المهنية المصرفية، إذ على البنك وموظفيه عدم إفشاء أية معلومة أو بيانات تخص الزبون، إلا في حالات استثنائية يجيزها القانون والأعراف الدولية (فارس، 2013، صفحة 100).

2-2-2. مرحلة إبرام عقد القرض العقاري الموجه للأفراد

بعد فحص الطلب المقدم من قبل موظف مختص في البنك أو المؤسسة المالية، والاستعلام عن سمعة المقترض الشخصية والمالية وحجم مديونته، وكذا التأكد من الضمانات المقدمة وقدرة طالب التمويل على التسديد، يقوم مانح القرض إما برفض أو قبول طلب القرض، وفي هذه الفرضية الأخيرة يصبح عقد القرض تاما مند قبوله. فهو كسائر العقود ينقصد بتوافق إرادة المقترض وإرادة المقترض، أي بتطابق الإيجاب مع القبول وفقا لأحكام الشريعة العامة التي تنص على أنه "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتان دون الاخلال بالنصوص القانونية". (المادة 59 ق.م.ج.). مع ضرورة سلامة إرادة كل من الطرفين وخلوها من عيوب الإرادة كالغلط والتدليس والاكراه (منصور، 2017، صفحة 117).

يجدر الذكر أنه يتطلب لإبرام عقد التمويل العقاري الأهلية الكاملة لإبرام التصرفات القانونية (المادة 40 ق.م.ج.)، أما محل العقد فيكمن في العملية القانونية المراد تحقيقها من ورائه، إذ يتمثل في تمويل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين عقار. ويتحقق ذلك من خلال التزام المقرض بتمويل المقترض حتى يقوم بدفع باقي ثمن العقار موضوع الشراء، أو سد أجرة مقاوله بناء العقار أو ترميمه، أو تحسينه، وذلك للبائع أو

القرض العقاري الموجه للأفراد -آلية للنهوض بقطاع السكن في الجزائر-

المقاول حسب الحالة. وقد يتحقق المحل نتيجة التزام البائع أو المقاول بجملة حقوقه للممول أو من خلال التزام المقرض بسداد دين القرض (حسين م.، 2019، صفحة 204). أما عن سبب عقد القرض فهو الغرض من وراء إبرامه والذي يجب أن يكون مشروعاً.

2-2-3. مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري الموجه للأفراد

يترتب عن انعقاد عقد القرض العقاري بصورة سليمة وصحيحة آثار قانونية بالنسبة للهيئة المقرضة في تجنيد مبلغ القرض بمعنى نقل ملكيته وتسليمه، وعدم المطالبة برده قبل انتهاء العقد. أما فيما يخص المقرض فهو ملزم بالوفاء في نهاية المطاف عن طريق تسديد مبلغ القرض زائد الفائدة المترتبة عليه. لهذا سيتم التعرض لهاتين المسألتين كالتالي:

أولاً: تجنيد مبلغ القرض: باعتبار عقد القرض العقاري من العقود الرضائية الواردة على ملكية مال المقرض، فإنه يتم نقله بمجرد تطابق الإيجاب مع القبول. وعليه، يصبح المقرض دائناً للمقرض بمجرد تمام العقد، الأمر الذي يمكنه من مطالبته به وإجباره على الوفاء. فالالتزام بدفع مبلغ القرض يمثل عنصراً جوهرياً في عقد القرض العقاري، إذ لا تكون التزامات المقرض منتجة لأثارها إلا من تاريخ التسليم (Ancel، 1997، صفحة 73).

إلا أنه بالرجوع إلى التشريع الجزائري يلاحظ بأنه لا توجد أحكام خاصة تناولت التمويل العقاري، الأمر الذي يقتضي الرجوع إلى القواعد العمامة المنصوص عليها في القانون المدني والخاصة بعقد القرض (المادتين 450 و 451 ق.م.ج.)، وهذا على خلاف المشرع الفرنسي الذي نظم هذا الالتزام الذي يكون بموجب المقرض ملزماً بدفعه بمجرد توقيعه لعقد القرض العقاري. بل وأكثر من ذلك فقد أجاز للمقرض دفع هذا المبلغ للمقرض حتى قبل إبرام العقد. مع الإشارة أنه يلتزم الممول بدفع قيمة القرض ولو كان يساوي قيمة العملية المرغوب تمويلها كلياً، نظراً لعدم تحديد حد أقصى لمبلغ القرض يلتزم به المقرض، على أنه يحق للمقرض أن يتسلم المبلغ في الوقت الذي يختاره هو على ألا يزيد عن خمسة عشرة (15) يوماً من تاريخ مطالبة المقرض. وفي حالة مخالفة المقرض لهذه الأحكام فإنه يتعرض للمساءلة الجزائية والمتمثلة في

الغرامة علاوة عن المساءلة المدنية(سليم، مشكلات إتفاق التمويل العقاري، دراسة مقارنة، 2005، الصفحات 79-80).

ثانيا: الوفاء بمبلغ التزام المقترض: يلتزم المقترض في عقد القرض العقاري الموجه للأفراد، برد مبلغ الاقتراض وأيضا مبلغ الفائدة وكذا عمولات ومصاريف القرض.

يتمثل المبلغ المراد رده مبدئيا في المبلغ المقترض غير أن الإشكال يثور خاصة بالنسبة للقروض

المتوسطة والطويلة الأجل عندما تختلف قيمة النقود بين تاريخ إنشاء الإقراض وتاريخ الرد. كمثلا أن يقترض المدين مبلغ 5 مليون دج في 2007 على أن يرده في 2021، فإن هذا المبلغ يفقد قيمته وقدرته الشرائية بعد مرور عشرة (10) سنوات. الأمر الذي يقتضي إدراج شرط في عقد الإقراض يجعل مبلغ التزام المدين يتماشى مع تطور المبلغ(Ance1، 1997، الصفحات 76-77).

بالرجوع إلى أحكام المادة 68 من الأمر رقم 03-11 السالف الذكر فإن "القرض في مفهوم هذا

القانون هو كل عمل لقاء عوض...". وبالتالي يستخلص من ذلك أن القروض تمنحها مؤسسات القرض تكون دائما بمقابل باستثناء القرض الحسن الذي هو قرض إسلامي بدون فائدة، ونتيجة لذلك، فإن هذه الأخيرة عندما تمنح قروضا فإنها تتقاضى أجرا مقابل ذلك يتمثل في الفائدة، "فالبنك يتخلى عن السيولة الآنية لفائدة زبائنه وينتظر منهم الالتزام بإعادتها في تاريخ لاحق، ومعدل الفائدة هو ثمن هذا الانتظار(لطرش، 2007، صفحة 69).

تجدر الإشارة إلى أنه تحدد مؤسسات القرض بكل حرية معدلات الفائدة المدينة المطبقة على

القروض وأيضا معدلات ومستوى العمولات، مع التنويه أنه يمكن للبنك المركزي الجزائري التدخل من أجل تحديد هامش بنكي أقصى لا بد من احترامه من قبل هذه المؤسسات.

عموما، فإن هناك اعتبارات عديدة تدخل في تحديد معدل الفائدة منها ما يرتبط بالقرض نفسه

ومنها ما هو متصل بوضعية السوق النقدية بصفة عامة. مع الإشارة إلى أن هناك اعتباران أساسيان

يدخلان في تحديد مستوى معدل الفائدة على القروض الممنوحة ، يتلخص الأول في تكلفة الحصول على

الأموال المستعملة في القرض بمعنى الفوائد الدائنة التي يتم دفعها لأصحاب الودائع، أو معدل إعادة الخصم

القرض العقاري الموجه للأفراد -آلية للنهوض بقطاع السكن في الجزائر-

لدى البنك المركزي، أو معدل الفائدة المطبق في السوق النقدية وهذا في حالة ما إذا كانت هذه الأخيرة هي من قام بإصدار الأموال المستعملة في الإقراض. مع الإشارة إلى أنه لا بد أن يكون معدل الفائدة أكبر من المعدل الذي دفعه البنك عند تلقيه للأموال. أما الاعتبار الثاني فيتمثل في تحديد معدل الفائدة بالنظر إلى طبيعة القرض ومبلغه وكذا مدته وشخصية المقترض (20-01)، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية، (2020).

3. ضمانات القرض العقاري الموجه للأفراد

احتسابا للمخاطر الناتجة عن القرض أو ما يسمى بالمخاطر الائتمانية أو مخاطر عدم التسديد والتي يمكن أن يتحملها البنك نتيجة عدم قدرة المقترض على الوفاء بمبلغ القرض والفوائد الملزم بدفعها أو بسبب عدم وجود نية لديه بسدادها ، فلإزالة تلجأ مؤسسات القرض إلى المطالبة المسبقة للمقترض بتقديم ضمانات(جودة، 1999، صفحة 213) تكون ضرورية لتحقيق نوع من الطمأنينة لديها في استرداد أموالها بطريقة قانونية ووقائية، فهذه الضمانات إنما وجدت من أجل حمايتها من خطر عدم التسديد ، خاصة وأن الخطر يكون بنسبة معتبرة في القروض الطويلة المدى على خلاف القصيرة الأجل والتي تكون لمدة أقصر وبمبلغ أكبر(طرش، 2007، الصفحات 154-155).

على كل، تتمثل الضمانات في مجال القرض البنكي في نوعين أساسيين وهما: التأمينات العينية والتأمينات الشخصية، تتمثل الأولى في كل من الرهن الرسمي والرهن الحيازي، حق التخصيص وحقوق الامتياز، أما الثانية فتتضمن أساسا في الكفالة. غير أنه في مجال القرض العقاري خاصة ف إنه غالبا ما تستخدم مؤسسات القرض كضمان الرهن الرسمي كتأمين عيني والكفالة كتأمين شخصي، علاوة عن نوع آخر من الضمانات وهي التأمينات كتأمين على حياة المقترض شخصا والتأمين على العقار محل القرض، وهذا ما سيتم التطرق إليه فيما يلي:

3-1. الرهن الرسمي كوسيلة لضمان القرض العقاري الموجه للأفراد

يعتبر الرهن الرسمي من أهم الضمانات القانونية الواردة على القرض العقاري فهو "عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان " (المادة 882 ق.م.ج.). فإذا كان هذا التعريف ينطبق على كل من الرهن الاتفاقي الذي يراد به أن يضمن شخص آخر غير المدين برهن عقاره وفاء للدين القائم

بين الهيئة المقترضة والمدين المقترض في حالة عدم الوفاء بالدين، والرهن القانوني الذي مفاده أن الرهن هو العقار هو المدين نفسه أي المقترض، فإن الصورة الثانية هي الأكثر استعمالاً من لذن مؤسسات القرض لضمان القروض العقارية (إيمان، 2011، صفحة 139).

تبعاً لذلك سيتم التطرق عند دراسة الرهن الرسمي لكل من شروطه الموضوعية والشكلية والآثار المترتبة عنه.

3-1-1. شروط الرهن الرسمي

نظراً لكون عقد الرهن الرسمي يختلف عن عقد القرض، فإنه يتطلب في الرهن الرسمي شروط موضوعية عامة وأخرى خاصة، إضافة إلى شروط شكلية.

أولاً: الشروط الموضوعية: تكمن الشروط الموضوعية العامة في تلك المنصوص عليها في سائر العقود من رضا، أهلية، محل وسبب، أما الشروط الموضوعية الخاصة فهي تتمثل في:

- أن يكون رهناً بالدرجة الأولى: بمعنى ألا يكون العقار المراد رهنه لمؤسسة القرض سبق التصرف

فيه بالرهن، لأن هذا الأمر من شأنه أن ينقص من قيمة الضمان، ويقلل من فرصتها في الحصول على كامل الدين في حالة عدم التسديد، لذلك غالباً ما تطلب البنوك والمؤسسات المالية من المقترض تقديم شهادة تثبت عدم كون العقار مثقلاً بأي تأمين أو رهن (طالي، 2000-2001، صفحة 45) تقدمها له من المحافظة العقارية التي يقع بدائرتها مكان وجود العقار محل الرهن وتسمى هذه الشهادة بالشهادة السلبية.

- أن يرد الرهن على عقار: والمقصود بذلك أنه لا نكون أمام رهن رسمي إلا إذا انصب الرهن على

عقار سواء كان هذا العقار موضوع العملية المراد تمويلها أو عقار آخر ملك للمقترض. مع التنويه أنه عادة ما يرد الرهن على العقار محل العملية الممولة بالقرض العقاري نظراً لأن المقترض في القرض العقاري الموجه للأفراد غالباً ما يكون من ذوي الدخل المتوسط أي لا يملك عقاراً آخر (طالي، 2000-2001، صفحة 45).

يشترط في العقار محل الرهن أن يكون موجوداً معيناً دقيقاً وقابلًا للتعامل فيه بالمزاد العلني،

وهذا ما أشارت إليه المادة 886 في فقرتها الثانية من القانون المدني التي نصت على أنه: "يجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه ويبيعه بالمزاد العلني، و أن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في

القرض العقاري الموجه للأفراد -آلية للنهوض بقطاع السكن في الجزائر-

عقد رسمي لا حق وإلا كان الرهن باطلا". مع الإشارة إلى أنه يشترط أن يكون العقار ملكا للراهن ولا يهتم إن كان المالك هو المقرض نفسه أم شخص آخر يضمن المدين.

-تحديد الدين المضمون : يجب تحديد الدين المضمون من حيث مقداره ومن حيث مصدره في

عقد الرهن، ويقصد بالمقدار تحديد مبلغ القرض والفوائد المترتبة عنه وكذا النسب المتوية وطريقة احتسابها وتاريخ بدأ سريانها، بالإضافة إلى موعد استحقاقها. أما تحديد المصدر فتظهر أهميته في كونه يمكن من معرفة ما إذا كان عقد القرض قد نشأ صحيحا أم لا، فالدائنين التاليين له في المرتبة من مصلحتهم التمسك ببطان عقد القرض مصدر الدين(زويبر، 2016-2017، صفحة 145).

ثانيا: الشروط الشكلية: يتمثل الجانب الشكلي في عقد الرهن الرسمي في الكتابة الرسمية من ناحية وفي

عملية قيده من ناحية أخرى. فالنسبة للكتابة الرسمية فلن المشرع يشترطها بناء على أحكام المادة 883 من القانون المدني كركن للانعقاد في الرهن الرسمي، إذ يستلزم أن يتم الرهن في ورقة رسمية موقعة أو مودعة أمام الموثق تحت طائلة البطلان المطلق، الأمر الذي من شأنه أن يمكن البنك أو المؤسسة المالية عند حلول أجل استحقاق الدين وامتناع المقرض عن الوفاء من التنفيذ على المدين بموجب هذا السند دونما حاجة للجوء إلى القضاء، وهو ما يشكل نوعا من الحماية للمقرض، كما أن الرسمية تحمي أيضا المدين الراهن من خلال عبارات العقد الصحيحة والواضحة والتخصيص الوارد فيه (سعد، التامينات العينية، 2015، صفحة 48). مع الإشارة إلى أنه يقع على المقرض الراهن دفع مصاريف ونفقات عقد الرهن الرسمي بناء على نص المادة المذكورة أعلاه، وذلك لأن هذا الأخير هو صاحب المصلحة في اتمام عقد الرهن الرسمي ولولاه لما قبل المقرض إعطائه مبلغ القرض(بوستة، 2011، صفحة 243)

أما قيد الرهن فيعتبر اجراء هام حتى يمكن الاحتجاج بعقد الرهن في مواجهة الغير، حيث لا أثر له

في مواجهة المتعاقدين إلا من تاريخ شهره في المحافظة العقارية، وهذا بمبادرة البنك أو المؤسسة المالية بناء

على اتفاقية القرض التي أجريت بينها وبين زبونها مبنية خاصة بالمبلغ الأقصى للقرض المضمون وأيضا

الأملك موضوع الرهن. فالرهن غير المشهر يكون بدون فائدة بالنسبة للمقرض الذي لا يمكنه ممارسة حق الأفضلية في مواجهة الدائنين، ولا حتى حق التبعية في حالة بيع العقار(Ancel، 1997، صفحة 271).

على أنه لا يخضع عقد الرهن لإجراء القيد فقط و إنما أيضا لإجراء تجديد القيد، مع العلم أن البنوك

والمؤسسات المالية تستفيد من تجديد قيد رهونها لمدة ثلاثين 30 سنة كاملة(96، 2002).

ولعل السبب في جعل هذه المدة طويلة هو " تشجيع البنوك على خوض مجال القروض البنكية دون أن تخشى فقدان ضماناتها أو امتيازاتها الذي تتمتع به، خاصة أمام عدد القروض على مستوى البنك أو المؤسسة المالية... مما يجعل احتمالات السهو عن تجديد قيد الرهون واردة" (إيمان، 2011، صفحة 246).

3-1-2. آثار الرهن الرسمي

يرتب عقد الرهن آثارا عديدة فيما بين طرفيه متى نشأ صحيحا مستوفيا لكافة شروطه، والتي تتمثل

فيما يلي:

أولا: آثار الرهن الرسمي قبل حلول تاريخ الاستحقاق : لا يكون للرهن الرسمي آثار محدودة قبل تاريخ استحقاق الدين، حيث يبقى المقترض مالكا للعقار المرهون ولا تنتقل حيازته الى المرتهن، وهذه الخاصية تمكنه من الاستمرار في الانتفاع بالعقار كمثلا السكن فيه، كما يمكنه استغلاله وذلك بالحصول على بدلات الايجار في حالة تأجيله بناء على نص المادة 895 من القانون المدني، بل وأكثر من ذلك يمكنه التصرف فيه سواء بالبيع او انشاء رهن آخر عليه (Ancel، 1997، صفحة 272)، إذ أن المدين لا يتخوف من هذه التصرفات بما أنه يتمتع بحق الأفضلية والأولوية في استيفاء حقه على أي دائن مرتهن آخر يأتي في مرتبة لاحقة لأن العبرة بتاريخ القيد، كما يمكنه تتبع العقار في أي يد كان.

إلا أنه لا يمكن للدائن المرتهن أن يشترط على الراهن عدم جواز التصرف في العقار، لأن ذلك يعد من النظام العام وكل شرط مخالف يعتبر كأن لم يكن (زهية، 2006، صفحة 84). مع العلم أنه يمنع على الراهن القيام بتصرفات من شأنها أن تؤثر على قيمة العقار كهدمه أو إزالة مواده... إلخ، لأن ذلك قد يؤدي إلى وقف عملية القرض وجعل التسديد حال الأداء (Ancel، 1997، صفحة 272).

ثانيا: آثار الرهن الرسمي عند حلول أجل استحقاق الدين : عند حلول أجل الاستحقاق وفي حالة تسديد مبلغ الدين المرهون بعقار ينقضي الرهن، ويصبح بإمكان الدائن المقرض منح نزع اليد، كما يحصل المدين على شطب قيد الرهن (Ancel، 1997، صفحة 272). أما في حالة عدم تسديد قيمة القرض من قبل المقترض فلينه بناء على أحكام المادة 902 من القانون المدني فإنه "يم كن للدائن بعد تنبيه المدين بالوفاء، أن ينفذ بيقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال ووفقا للأوضاع المقررة في قانون الاجراءات المدنية.

القرض العقاري الموجه للأفراد -آلية للنهوض بقطاع السكن في الجزائر-

وإذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبناها الحائز في تخلية العقار". يتضح مما سبق أنه يحق لهيئة القرض التنفيذ على العقار المرهون طبقا لما تقتضيه قواعد قانون الاجراءات المدنية والادارية والتي تنتهي ببيع العقار المرهون بالمزاد العلني. على أن يبيع العقار بالمزاد العلني يقتضي أولا الحجز المسبق على العقار والذي يصدره رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصه العقار بناء على طلب تقدمه الهيئة المقرضة (722 ق.إ.م.إ.). مع الملاحظة إلى أن السند التنفيذي الذي بيد الهيئة المقرضة لا يمكنها من الحصول على الصيغة التنفيذية الا بعد انذارين، فيبلغ المحضر القضائي الصيغة التنفيذية ويمنح للمدين مهلة شهر للوفاء، وعند امتناع المدين عن التسديد يتم التنفيذ عليه ببيع العقار في المزاد، وذلك بعد قيد أمر الحجز لدى المحافظة العقارية وفقا لنص المادة 725 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

وحق هيئة المقرضة في التنفيذ على العقار لا يمنع أبدا من ممارستها حقها في الضمان العام عندما لا تفي الأموال المتحصل عليها كتمن للعقار بمبلغ القرض. نتيجة لذلك، يمكن في هذه الحالة التنفيذ على أموال المدين ولكن بعد التنفيذ على العقار المرهون وعدم كفايته للوفاء بمبلغ القرض، مع التنويه أنه لا يمكن التنفيذ على عقارات المدين التي تكون قيمتها أكبر بكثير من قيمة الدين المراد تحصيله. هذا، وأنه في حالة ما إذا كان الراهن غير المقترض فلا يمكن التنفيذ الا على العقار المرهون من أمواله فقط دون غيره (زهية، 2006، صفحة 96). وكل هذه الأحكام جاءت من أجل توفير ضمانات أكبر لهيئة القرض في حالة عدم الوفاء بديونها الأمر الذي يشجعها على خوض مجال القروض العقارية. فنزع ملكية عقار جبراً من أجل رد الأموال المقترضة يعد ضماناً أكيدا للمقرض في استيفاء مبالغ القرض وفوائدها.

تجدر الإشارة الى أنه يعد باطلا كل اتفاق يكون خلافا للإجراءات المذكورة اعلاه، سواء كان الاتفاق بامتلاك هيئة القرض العقار المرهون عند عدم الوفاء بقيمة القرض المرهون، أو بيعها للعقار دون اتباع الاجراءات المقررة قانونا بناء على نص المادة 903 من القانون المدني، وكل هذا الغرض منه تحقيق نوع من التوازن بين مصلحة الدائن في الحصول على مبلغ القرض والفوائد، ومصلحة المدين خشية من استغلال وضعه، باعتبارها مصلحة متعارضتين (إيمان، 2011، الصفحات 251-252).

3-2. الكفالة والتأمينكضمان للقرض العقاري الموجه للأفراد

زيادة عن الرهن الرسمي يمكن للأطراف الاتفاق على ضمانات أخرى، بعضها قد يكون اختياريا كالكفالة التي يراد بها في هذا الصدد الكفالة الشخصية وليست العينية، والتي بموجبها يكون الكفيل ملتزما

بالوفاء بدين المقرض كله إذا لم يفى به المدين. والبعض الآخر إجباريا كالتأمين الذي يستطيع المقرض بموجبه تجنب المخاطر المؤمن ضدها. وسيتم تناول كل ضمان من هذه الضمانات على انفراد كالتالي:

3-2-1. الكفالة كضمان للقرض العقاري الموجه للأفراد

تعد الكفالة من أهم الضمانات الشخصية التي احتلت مكانة هامة في المعاملات المصرفية ، فهي تأتي في مرحلة لاحقة على الرهن الرسمي من أجل ضمان القروض العقارية لاسيما تلك الموجهة للأفراد. وقد عرف المشرع الكفالة بموجب المادة 644 من القانون المدني على أنها "عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفى بهذا الالتزام إذا لم يفى به المدين نفسه". وعليه، فالكفالة يراد بها تدخل شخص يدعى الكفيل للوفاء بالالتزام تجاه الهيئة المقرضة إذا لم يفى المدين الأصلي به. مع التوضيح أن الكفالة المصرفية هي ذاتها الكفالة المنصوص عليها في القانون المدني، وتخضع لنفس أحكامه، مع الأخذ بعين الاعتبار الأحكام الخاصة بها.

عموما، فإن الكفالة هي عقد يبرم بين الكفيل والدائن المقرض، أما المدين الأصلي المقترض فلا يعتبر طرفا في العقد رغم الدور الأساسي الذي يلعبه. بيد أنه لا يمكن لأي شخص أن يكون كفيلا ، حيث اشترط المشرع في هذا الأخير أن يكون موسرا ومقيما بالجزائر بناء على أحكام المادة 646 من القانون المذكور أعلاه. ولا تعتبر الكفالة إجبارية في عقد القرض العقاري كما هو الشأن بالنسبة للتأمين والرهن الرسمي، إنما تلجأ إليها البنوك والمؤسسات المالية من أجل زيادة قيمة الضمان في القرض، خاصة إذا كانت الضمانات الأخرى غير كافية أو إذا رغب المقترض في حماية نفسه من مخاطر عدم السداد (طالي، 2000-2001، صفحة 50). وقد تخص الكفالة جزء من الدين فقط أو كله بما فيه ملحقاته من فوائد ومصاريف (المادتين 652 و653).

أولا: شروط الكفالة كضمان للقرض العقاري الموجه للأفراد: نظرا لأن الكفالة عقد يربط بين كل من الكفيل والدائن المقرض، فإنه يتطلب لصحة انعقادها شروط موضوعية وأخرى شكلية، مع مراعاة بعض الأحكام الخاصة لكونها تعد من ضمن العمليات المصرفية التي تخضع لقانون النقد والقرض.

-الشروط الموضوعية: تتمثل الشروط الموضوعية للكفالة في تلك المتطلبة لصحة العقود بصفة

عامة، والتي تكمن في الرضا، الأهلية، المحل والسبب . فالتراضي يتم بتطابق الإيجاب والقبول، أي بعبارة أخرى بوضا طرفي العقد "الدائن المقرض" و"الكفيل" دون ما حاجة لرضا المدين الأصلي " المقرض" لكونه لا يعد طرفا في العقد، حيث تنعقد الكفالة ولو بغير رضا هوورغم معارضته (المادة 674 ق.م.ج.) وتعتبر

القرض العقاري الموجه للأفراد -آلية للنهوض بقطاع السكن في الجزائر-

الكفالة قابلة للإبطا إذا ما شاب رضا الكفيل عيب من عيوب الإرادة كالغلط ، التدليس، الاكراه، الاستغلال(العربي، 2015، صفحة 210).

أما الأهلية فيراد بها أهلية الأداء الكاملة بناء على أحكام القانون المدني (المادة 40 ق.م.ج.) والتي حددت سن الرشد ببلوغ 19 سنة كاملة. وفيما يخص السبب والمحل يشترط أن يكونا مشروعين غير مخالفين للنظام العام والآداب العامة.

-الشروط الشكلية: من استقراء أحكام المادة 645 من القانون المدني يتضح أنه "لا تثبت

الكفالة إلا بالكتابة ولو كان من الجائز إثبات الالتزام الأصلي بالنية". يستخلص من ذلك أنه وإن كانت الكفالة رضائية لا تستلزم شكلية معينة من أجل صحتها ، إلا أن الكتابة في هذا الصدد هي من أجل الإثبات فقط. وهذا على خلاف المشرع الفرنسي الذي اشترط الكتابة من أجل الانعقاد في حالة ما إذا قدمت هذه الأخيرة من لدن أشخاص طبيعية وتعلق الأمر بضمان قروض عقارية.

ثانيا: آثار عقد الكفالة كضمان لعقد عقاري الموجه للأفراد: ينجم عن إبرام عقد الكفالة بشكل صحيح قيام علاقات بين كل من الكفيل والدائن المقرض، وبين الكفيل والمدين المقرض وأخيرا علاقة بين الكفيل وغيره من الكفلاء عند تعددهم.

-العلاقة بين الكفيل والدائن المقرض : يلتزم الكفيل في مواجهة الدائن المقرض بالوفاء بمبلغ

القرض في حالة امتناع المدين الأصلي عن تسديده عند حلول أجل الوفاء، إذ أجاز المشرع ممارسة الدائن رجوعه على الكفيل ولكن بعد رجوعه على المدين بناء على المادة 660 في فقرتها الأولى من القانون المدني. كما أنه لا يجوز لميئة القرض التنفيذ على أموال الكفيل قبل تجريد المدين الأصلي من أمواله (المادة 660 الفقرة الثانية ق.م.ج.)

-علاقة الكفيل بالمدين : في حالة ما إذا وفي الكفيل بالدين للدائن، جاز له ممارسة حقه في

الرجوع على المدين لمطالبته بقيمة ما وفاه بدلا عنه، وذلك باستعماله إما للدعوى الشخصية أو دعوى الحلول، مع الملاحظة أن المشرع اشترط ضرورة اخبار الكفيل المدين بأنه قام بالوفاء بالدين و إلا سقط حقه في الرجوع (المادة 671 ق.م.ج.).

-العلاقة بين الكفيل وغيره من الكفلاء : يجوز للكفيل الذي وفي بقيمة الدين الرجوع على بقية

الكفلاء الآخرين، ولا يمارس رجوعه هذا عن طريق الدعوى الشخصية أو دعوى الحلول ، وإنما بموجب دعوى الاثراء بلا سبب . فلذا كان الكفلاء متضامنين فيما بينهم لدين واحد مع احتفاظ كل واحد منهم

لنفسه بحق التقسيم، فإذ كل واحد منهم مسؤول عن كل الدين، ويمكنه الرجوع على كفيل آخر عن طريق دعوى الاثراء بلا سبب أو دعوى الحلول محل الدائن (الموسى، 1991، الصفحات 458-459).

3-2-2. التأمين كضمان للقرض العقاري الموجه للأفراد

إضافة إلى الضمانات العينية والشخصية التي قد تتطلبها هيئات القرض كضمان للمخاطر التي قد تنتج عن القرض العقاري، يوجد ضمان آخر يتمثل في التأمين والذي عرفه المشرع بموجب المادة 619 من القانون المدني 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 الخطر المبين بالعقد، وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن". من هذا التعريف يستنتج أن التأمين هو الحصول على الأمن في مواجهة خطر معين لتفادي النتائج الضارة أو على الأقل حصرها في أضيق نطاق ممكن" (إيمان، 2011، الصفحات 256-257). فالتأمين يمكن أن يشمل مختلف أنواع المخاطر، وخاصة تلك المرتبطة بالقرض لا سيما القرض العقاري (طالي، 2000-2001، الصفحات 49-50). هذا، وغالبا ما تشترط البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقرض العقاري نوعين من التأمينات ، أحدهما يتعلق بحياة المقترض والآخر يخص المال المرهون.

أولا: التأمين على حياة المقترض : يتم إبرامه بين المقترض الذي يعد المؤمن له مع شركة التأمين لكونها المؤمن، وذلك لفائدة الهيئة المقرضة لكونها المستفيد من العملية في حالة وفاة المؤمن من خلال الحصول على مبلغ من المال عند وفاة المقترض المؤمن له، ويكون التأمين على الحياة مساويا للمدة المحددة للقرض العقاري الممنوح (إيمان، 2011، صفحة 257)

ثانيا: التأمين على العقار المرهون : يجوز للمقرض أن يطلب من المقترض بأن يقوم بتأمين العقار موضوع القرض العقاري ضد الهلاك أو الحريق وغيرها من الأخطار اللاحقة بالعقار، ويعد هذا التأمين كوسيلة لخدمة مصالح الهيئة المقرضة من مخاطر عدم التسديد. تجدر الملاحظة إلى أنه وإن كان التأمين يحقق مصالح هيئة القرض، إلا أنه يزيد من أعباء المقترض نتيجة التزامه بدفع أقساط التأمين، مما يزيد في تكلفة القرض بالنسبة إليه (إيمان، 2011، صفحة 258).

صفوة القول في الأخير أنه وإن كان إجراء التأمين يتم عادة لدى شركات التأمين، إلا أنه بعد إنشاء شركة ضمان القرض العقاري أضحى من صلاحيات هذه الأخيرة تأمين القروض العقارية سواء الموجهة للأفراد أو تلك الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية (طالي، 2000-2001، الصفحات 49-50).

القرض العقاري الموجه للأفراد -آلية للنهوض بقطاع السكن في الجزائر-

ومن هنا يتبين أن التأمين لا يخلوا من أهمية كونه يعد من الضمانات الهامة لمنح القرض العقاري ، فهو يحمي هيئات القرض من مخاطر عدم التسديد سواء في حالة وفاة المقترض أو تعرض المال المرهون لمخاطر الحريق والكوارث الطبيعية، الأمر الذي من شأنه جعل الهيئة المصرفية تقبل منح القروض العقارية مما يساعد على التخفيف من حدة أزمة السكن (إيمان، 2011، صفحة 258).

الخاتمة

يتضح مما تقدم أنّ القروض العقارية لاسيما تلك الممنوحة للأفراد أصبحت تشكل آلية هامة لتمويل قطاع السكن وبالتالي حل أزمة العقار، خاصة بعد أن ألغى قانون النقد والقرض رقم 03-11 السالف الذكر، الشروط التمييزية لمنح القروض بين القطاع العام والخاص. إلا أنه على الرغم من أنه تلعب هذه القروض دورا كبيرا في الحياة الاجتماعية والاقتصادية بصفة عامة، إلا أن المشرع لم يضع أحكاما قانونية خاصة بها. الأمر الذي من شأنه أن يجعل الأشخاص يتخوفون من الاقبال عليها نظرا لعدم وجود نصوص تحدد بدقة مراكز أطراف العقد وتبين بشكل واضح حقوقهم والتزاماتهم، والآثار الناجمة عن العقد المقبلين عليه، علاوة عن ترك تنظيم العملية خاضعا للعرف المصري، فالمؤسسات المانحة للقرض عادة ما تدرج بنودا تعسفية في عقد القرض العقاري، مما يجعل ذلك ينعكس سلبا على طبيعة العقد ومضمونه، ويشكل عائقا أمام الأفراد الراغبين في اقتناء سكن أو بناءه أو صيانتها، مما قد يكون حائلا أمام حل أزمة العقار في الجزائر.

لذلك، يستحسن بالمشرع الأخذ بعين الاعتبار التوصيات التالية:

- وضع أحكام خاصة بالقرض العقاري محددة لنظامه القانوني، بتبيان مراكز أطرافه وتنظيم العلاقات الناشئة بينهم، وحقوق والتزامات كل طرف مع تحديد الآثار المترتبة عنه وكيفية انقضائه، وهذا بغية توفير حماية لكل واحد منهم.
- سن أحكام توضح الحد الأقصى لمعدلات الفائدة والعمولات والفوائد التأخيرية، وكذا التكاليف الناتجة عن عقد القرض العقاري، وذلك حتى لا يكون هناك تفاوت كبير بين البنوك المانحة للتمويل العقاري.
- خلق نظام موحد بين البنوك فيما يخص المعاملات المصرفية المتعلقة بمنح القرض العقاري.

5. قائمة المراجع:

I- باللغة العربية

أولا. الكتب

- أحمد بلودنين، 2009، الوجيز في القانون البنكي الجزائري، دار بلقيس، الجزائر.
- الطاهر لطرش، 2007، التقنيات البنكية، تقنيات البنوك، الطبعة 6، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- أنور سلطان، 1988، مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، جامعة الاسكندرية، مصر.
- أيمن سعد سليم، 2005، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر.
- بلحاج العربي، 2015، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- إيمان بوسنة، 2011، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين الميل، الجزائر.
- زهية سي يوسف، 2006، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، الجزائر.
- عبد المعطي ومحفوظ أحمد جودة، 1999، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن.
- محمد بن ابراهيم الموسى، 1991، نظرية الضمان الشخصي، الجزء الأول، الكفالة، إدارة الثقافة والنشر بالجامعة.
- محمد حسين منصور، 2017، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة، مصر.
- مصطفى محمد حسين، 2019، التمويل العقاري كآلية لتنشيط السوق العقارية بين النظرية والتطبيق - دراسة مقارنة-، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر.
- نبيل إبراهيم سعد، 2015، التأمينات العينية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر.
- نبيل ابراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام، 2017، مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر.
- نزيه محمد الصادق المهدي، 1982، الالتزام قبل التعاقد بالإدلاء بالبيانات المتعلقة بالعقد وتطبيقاته على بعض أنواع العقود، دراسة فقهية قضائية مقارنة، دار النهضة العربية، مصر.

ثانيا. المقالات والمدخلات

القرض العقاري الموجه للأفراد -آلية للنهوض بقطاع السكن في الجزائر-

- الياقوت عرعار، 2009، التمويل العقاري، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة.
- درياس زيدومة، 2011، القرض العقاري ودوره في تأطر وتطوير النشاط العقاري السكني وآليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 48، العدد 3.
- رشيد مترف، 2007، القرض العقاري كأداة لاكتساب الملكية ووسيلة لتطوير سوق السندات الرهنية، المؤتمر التاسع عشر لموثقي إفريقيا حول القرض الرهني، من 17 إلى 19 نوفمبر 2007.
- محمد حاج علي، 2011، تمييز الالتزام بالإعلام عن الالتزام بالنصيحة لضمان الصفة الخطرة للشيء المبيع -دراسة مقارنة-، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية، جامعة شلف، عدد 6.

ثالثا. المذكرات والأطروحات

- زوبيراحلية، 2016-2017، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، اطروحة من أجل نيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1.
- فائزة رحمانى، 2003-2004، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر.
- لطيفة طالي، 2001-2002، القرض العقاري، مذكرة من أجل نيل شهادة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر.
- نزهةقريب، 2013-2014، القروض الرهنية، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة.

II- Bibliographie en langue française

A. Ouvrages

- Ancel(P.), 1997, Manuel de droit du crédit, Litec, Paris.

-Ripert (G.) et Roblot (R.), 1996, *Traité de droit commercial*, T.2, L.G.D.J., 15^{ème} éd.

B. Article

- Lancercau(P.) et Schaufelberger(F.), 1981, Crédit immobilier, protection des emprunteurs, J.C.P.