

الرهن الرسمي ضمان عيني لتمويل الترقية العقارية

The official mortgage is a guarantee to finance the real estate promotion

حرز الله كريم

بوعبد الله أمال¹

مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية

مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية

المركز الجامعي عبد الله مرسلتي تيبازة

المركز الجامعي عبد الله مرسلتي تيبازة

herzellah.karem@cu-tipaza.dz

bouabdellah.amel@cu-tipaza.dz

تاريخ الوصول 2022/07/12 القبول 2023/05/03 النشر على الخط 2023/06/05

Received 12/07/2022 Accepted 03/05/2023 Published online 05/06/2023

ملخص:

قصد دعم وتشجيع نشاط الترقية العقارية في الجزائر، عمدت الدولة إلى تنويع مصادر التمويل العقاري الذي يهدف لتوفير السيولة المالية الكافية لإنجاز المشاريع الترقية من جهة، وتشجيع الأفراد بالإقبال على صيغ الترقية العقارية من جهة أخرى، باعتبارها آلية لتجسيد متطلباتهم السكنية، بحيث خصصها المشرع الجزائري بسياسات جديدة عن طريق إنشاء هيئات ومؤسسات مالية تقوم بمنح القروض توجه في إطار الترقية العقارية العامة والخاصة معا، هدفها تحريك عجلة الاستثمار وكفلها بضمانات عينية، كرس من خلالها مبدأ الائتمان في المعاملات ومنح الثقة للمتعاملين العقاريين، وجعل من بين الضمانات الأساسية للتمويل العقاري الرهن الرسمي الذي خصه بنظام محكم ووسع من خلاله من مصادر التمويل العقاري الذي كانت تنفرد به خزينة الدولة سابقا.

الكلمات المفتاحية: التمويل العقاري، الترقية العقارية، الرهن الرسمي، الضمانات العينية.

Abstract:

In order to support and encourage the real estate promotion activity in Algeria ;the state has diversified the sources of real estate financing which aims to provide sufficient financial liquidity to complete the promotion projects on the one hand ,and encourage individuals to adopt real estate promotion formulas on the other hand .

so that it singled out new policies by establishing financial institutions and institutions that grant loans directed to financing the activity of promoting private and public real estate together aims to move the investment wheel ;guaranteed by guarantees in kind ,through which the principle of credit in transactions and giving confidence to real estate dealers was established the former is among the duties of the state treasury.

Keywords: Real estate promotion ;formal mortgage ;in-kind guarantees. Finance real estate.

مقدمة:

نظرا للأهمية البالغة التي وصل إليها العقار في مجال تشجيع الاستثمار وتحقيق النمو الاقتصادي في الدولة باعتباره ثروة مستقرة، سعى المشرع الجزائري كغيره من المشرعين للبحث عن آليات وتقنيات جديدة لتحريك عجلة الاستثمار في اتجاهها الإيجابي، ووضع مجموعة من السياسات التي تهدف إلى نهج اقتصادي سليم، وذلك من خلال ضبط آليات وتقنيات متنوعة لتمويل النشاط في ميدان الترقية العقارية.

إن توجه الدولة الجزائرية من خلال التشريع إلى تنظيم نشاط الترقية العقارية ضمن نصوص القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-02-2011 يعتبر خطوة نحو استغلال الثروة العقارية، كونه فتح المجال لعدة متدخلين سواء كانوا خواص أو عموميين إلى أنجاز مشاريع مختلفة منها السكنية، المهنية والتجارية، وذلك بخلق جو تنافسي مصحوب بتنوع في مصادر التمويل تمنح من طرف البنوك والمؤسسات المالية قصد تعبئة المشاريع وضمان إنجازها، ولا يكون ذلك إلا بوجود ضمانات قانونية تفرض على أطراف الترقية العقارية لتكفل تغطية القروض الممنوحة.

وعليه تهدف الورقة البحثية إلى تحديد أهم الضمانات التي يمكن أن تكفل استمرار نشاط الترقية العقارية وتوفير السيولة المالية، لما لهذه الضمانات من دعم كبير للبنوك والمؤسسات المالية في حوض مجال القرض العقاري، إذ تنحصر الضمانات في نوعين ضمانات عينية وأخرى شخصية، تم التطرق إلى مواضيع التمويل العقاري من قبل مختلف الدراسات السابقة إلا أن تنوع مجالات نشاط الترقية العقارية المتزامن مع المتغيرات الديناميكية للأفراد المصحوب بمختلف الاستراتيجيات المعتمدة من طرف الدولة أدى لطرح إشكالات جديدة في مجال التمويل العقاري واعتبار الرهن ضمان عيني لاستقرار المعاملات ومحفز للمبادرة بمشاريع تنموية في إطار تحقيق متطلبات المواطن خاصة مع توجه الدولة لتنفيذ فكرة التمويل التشاركي في ميدان الترقية العقارية.

وما يهمنا في الورقة البحثية الضمانات العينية المتمثلة في الرهن الرسمي والذي يعتبر من أهم وأقوى الآليات التي كرسها المشرع الجزائري في مجال القروض العقارية وأكثرها اعتمادا من طرف المبادرين بالمشاريع الترقية إلى جانب المستفيد الذي غالبا ما يعتمد عليها في اقتناء السكنات بمختلف أنواعها.

وتكمن أهداف الدراسة في مناقشة الحلول البديلة لتمويل نشاط الترقية العقارية في الجزائر عن طريق إقرار مجموعة من الامتيازات لأصحاب المشاريع، وبالمقابل وضع مجموعة من الضمانات التي تكفل حماية الأموال وذلك بعدما كانت خزينة الدولة تحمل عبأ التمويل، الأمر الذي أثقل كاهلها وأخل بميزانيتها سيما وتنوع مجالات الترقية العقارية بصفة عامة وتنوع الصيغ السكنية بصفة خاصة، والتوجه إلى اعتماد آلية الضمان التمويل التشاركي، وعليه وجب علينا تحليل النظام القانوني للرهن العقاري كآلية لتمويل نشاط الترقية العقارية في الجزائر لما له من دور بارز في تشجيع الاستثمار في مجال العقار، الأمر الذي يطرح لدينا الإشكالات التالية: ما مدى اعتبار التمويل العقاري آلية من آليات دعم نشاط الترقية العقارية وما هي أهم الضمانات التي كرسها المشرع الجزائري لكفالة استقرار المعاملات المالية في ذلك؟ ما المقصود بالتمويل العقاري؟ وهل يعتبر الرهن الرسمي آلية فعالة في ضمان ودعم نشاط الترقية العقارية؟.

إن الأخذ بفكرة التمويل العقاري آلية فعالة في دعم نشاط الترقية العقارية و إدراج الرهن الرسمي كضمان لتعبئة المشاريع الترقية والدفع بالاستثمار نحو اقتصاد السوق ، يجعلنا نعلم التكامل المنهجي لمعالجة الإشكاليات المطروحة ، وذلك من خلال أعمال المنهج التحليلي والوصفي في تحديد أهم المفاهيم وتحليل النصوص القانونية التي تخدم الموضوع ،وعليه قسمنا الدراسة إلى محورين ، المحور الأول خصصناه لمفهوم التمويل العقاري واعتماده كأداة دعم لنشاط الترقية العقارية ، أما المحور الثاني فسنعرض من خلاله الرهن الرسمي كضمان عيني لتشجيع تمويل نشاط الترقية العقارية.

المحور الأول: التمويل المالي للترقية العقارية:

تتمثل آليات تمويل الترقية العقارية في القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية سواء للأفراد أو المتعاملين في الترقية العقارية والتي أحاطها المشرع بمجموعة من الضمانات ، بحيث عرف النشاط سابقا دعما مباشرا وبصفة كبيرة من طرف الدولة بسبب تدخلها في جميع المشاريع ، إذ كانت الخزينة العمومية المورد المالي الوحيد لتمويل النشاط استنادا إلى احتكار الدولة وجماعاتها الإقليمية لنشاط الترقية العقارية في ظل قانون سنة 1986 وقانون سنة 1993 ، ومع زيادة متطلبات الأفراد وإثقال كاهل الخزينة لجأت الجزائر لإيجاد بدائل للتمويل تهدف من خلاله إلى تحقيق متطلبات الأفراد الديناميكية وتشجيع الاستثمار في مجال منح القروض وانطلاقا مما سبق سنقوم بالتطرق إلى ماهية التمويل العقاري وتحديد آثاره القانونية مسلطين الدراسة على تمويل البنوك والمؤسسات المالية فقط دون التمويل المباشر للدولة .

أولاً: تعريف التمويل العقاري

تعتبر القروض العقارية من أهم آليات تمويل نشاط الترقية العقارية بحيث تهدف لمساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكية سكن أو محل ، كما يمكن أن يوجه القرض للمرقي العقاري والذي يحقق بدوره ارتفاع عرض المشاريع واستمرار إنجازها مع ضمان تحقيق الالتزامات الملقاة على عاتقه بموجب العقد المبرم بينه وبين المستفيد¹ .

01-تعريف التمويل العقاري

يعرف التمويل العقاري على أنه توفير المبالغ النقدية اللازمة لإنشاء أو تطوير مشروع خاص أو عام² ، حيث تعتبر القروض مصدر التمويل العقاري خاصة بعدما ألغى قانون النقد والقرض الشروط التمييزية لمنح القروض بين القطاع العام والخاص، فلم يعد اعتبار المؤسسة العمومية سببا كافيا للاستفادة من قروض مالية بشروط أخف من تلك المطبقة على المؤسسات الخاصة³ ، ويرجع ذلك إلى اعتماد سياسات حديثة تهدف لتشجيع مبادرات الخواص في الميدان العقاري فمن ضمن شروط المبادرة بمشاريع الترقية العقارية التأكد من ملائمة الذمة المالية للمبادر بالنشاط وقدرته على إنجاز المشروع ، وفي حالة عدم كفاية رصيده المالي يلجئ لعملية التمويل أي الحصول على السيولة المالية الكافية إلى جانب اشتراط انتسابه لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة والذي يلعب هو الآخر دور ضامن أو كفيل لإتمام إنجاز المشروع الترقوي في الحالات التي حددتها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ

¹ بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية- دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر 2011، ص215.

² أحمد بوراس ، تمويل المنشآت الاقتصادية ، دار العلوم للنشر ،عناية، 2008، ص24.

³ بوسته إيمان ، المرجع السابق، ص216.

في 05-06-2014¹، في المقابل أجاز القانون للمستفيد اللجوء إلى القروض البنكية لاقتناء متطلباته العقارية موسعا بذلك الشرائح الاجتماعية المستفيدة من نشاط الترقية العقارية وتفعيل حركيتها².

ويعرف القرض في الاقتصاد كذلك بأنه ذلك الفعل الذي يقوم بواسطته شخص ما هو الدائن بمنح نقود، أو بضاعة إلى شخص آخر هو المدين أو يعده بمنحها إياه أو الالتزام بضمانه أمام الآخرين وذلك مقابل ثمن أو تعويض مالي يعرف بالفائدة³.

وقد جاء في نص المادة 69 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض أن التمويل العقاري المتمثل في القرض يمثل كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر التزاما بالتوقيع كضمان احتياطي⁴.

وعليه يقصد بالتمويل العقاري الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها، وهو عملية قانونية تهدف لوضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تهيئة مساكن وعقارات مبنية أو عقارات غير مبنية مع ضمان حق امتياز وحق الأسبقية على استيفاء المبالغ من خلال الرهون الرسمية أو حقوق الامتياز وغيرها من الضمانات الأخرى⁵، يتم بموجب اتفاق يسمى اتفاق التمويل العقاري وهو ما يميزه عن غيره من العمليات القانونية الأخرى ويعطيه من الأهمية البالغة في مجال تشجيع مشاريع الترقية العقارية.

02- خصائص وأهمية اتفاق التمويل العقاري في التشريع الجزائري

1.2- خصائص التمويل العقاري

يتميز اتفاق التمويل العقاري بصفته عقد قائم بين طرفين، مجموعة من الخصائص التي تباينه عن باقي العقود سيما أنه من ضمن العقود الزمنية ذات التنفيذ المتتابع، ويقصد بالتنفيذ المتتابع أن اتفاق التمويل العقاري كغيره من العمليات القانونية يتضمن محلا يتمثل في المبالغ النقدية يتوج في نهايته في صورة دين، أي مبلغ مالي يلتزم طالبه بسداد الأقساط بصفة متتابعة ووفق لما تم الاتفاق عليه من طرف طالب التمويل والممول مقابل ضمان يكفل استمرارية التنفيذ⁶، بحيث يكون لكل قسط من الأقساط ذاتيته الخاصة فيتم الوفاء به في موعده المحدد في الاتفاق كما يخضع كل قسط لمدة تقادم مستقلة عن الأقساط اللاحقة له.

يعتبر عنصر الزمن أساسيا في اتفاق التمويل العقاري ويختلف عن العقود الزمنية من حيث إعمال الأثر الرجعي للفسخ فيه ويتم الوفاء بالدين في حدود المدة المتفق عليه وإلا تتبع إجراءات الضمان الخاصة بالدين⁷.

1 المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 05-06-2014 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية رقم 37 مؤرخة في 19-06-2014.

2 شوقي باهر، قانون الرهن العقاري، اعتبارات سكانية مستمرة، بدون طبعة، المركز المصري لحقوق السكن، مصر 2002، ص 106.

3 الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة 06، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2007، ص 55.

4 المادة 69 من الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26-08-2003 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 27-08-2003

5 يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة

عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020، ص 13

6 ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر 2007، ص 13.14.

7 يوسف محمد، مرجع سابق، ص 14.

بالإضافة إلى خاصيتي الزمن والتنفيذ المتتابع يعتبر التمويل العقاري من عقود الإذعان بحيث يكون أحد طرفيه صاحب قوة وحق يفرض شروط خاصة في تصرفاته القانونية، مع تميزه بطابع الاستهلاك أي التمويل العقاري من العقود الاستهلاكية الموجهة للأفراد في حالة حاجتهم لاقتناء عقارات، وللمرقي العقاري لضمان وكفالة مبادرته في مشاريع الترقية العقارية باستثناء بعض الصيغ التي حددتها المشرع بنص قانوني وفتح مجال التمويل للمقتني فقط دون المرقي العقاري.

2-2 - أهمية التمويل العقاري

إن التمويل العقاري باعتباره آلية دفع للاستثمار وتميزه بالتنوع يعطي للنشاط العقاري أهمية في مجال تطوير الاقتصاد الوطني و تحقيق لمتطلبات الأفراد وتمثل أهميته وفق مايلي :

أ-الأهمية المالية

يعتبر التمويل العقاري في إطار الترقية العقارية من القروض طويلة المدى المضمونة بنظام الرهن الرسمي والذي يعتبر بدوره من ضمن أهم العوامل التي تساعد على تنمية القطاع المالي ودعم استقراره عن طريق توفير التغطية الكافية لانجاز المشاريع¹.

ب-الأهمية الاقتصادية

إن الأثر الذي يحدثه قطاع نشاط الترقية العقارية على النشاط الاقتصادي ذو أهمية بالغة ويحتاج إلى دعم من طرف الدولة، عن طريق مراجعة عمل البنوك الخاصة لاسيما ما تعلق منها بتقديم قروض مضمونة برهون عقارية ووضع ضوابط عمل سوق الأوراق المالية الذي أضحى من السياسات التي يجب اتخاذها لتفادي حدوث أزمات.

ج-الأهمية الاجتماعية

من ضمن الأهداف الاجتماعية للتمويل العقاري توفير سكن لذوي الدخل المحدود وتعبئة المشاريع من الناحية المالية، بحيث يمنح التمويل العقاري لطالبه مع منحه أطول مدة سداد ممكنة، الأمر الذي يؤدي إلى ارتفاع القدرة الشرائية، وبالتالي تحقيق توازي بين مختلف شرائح المجتمع إذ يعتبر الغرض الرئيسي من انجاز مشاريع ترقية في إطار نشاط الترقية العقارية ذو طابع اجتماعي في حد ذاته لما له من دور فعال في جانب انجاز سكنات أو محلات ذات طابع مهني وتجاري تخدم طبقة أو فئة معينة من المواطنين وتحقق احتياجاتهم الاجتماعية، وسواء كان التمويل خاص بالمستفيد أو المرقي العقاري فإن الهدف واحد هو توفير وحدات سكنية وإتمام انجازها وفق معايير محددة وضمن تقنيات يستفيد منها أشخاص كانوا بأمس الحاجة إلى سكنات متناسب واستقرارهم الاجتماعي.

د-الأهمية القانونية

1 نفس المرجع ، ص19.

نظرا لأهمية التمويل العقاري في تحريك عجلة الاستثمار ولجوء ممارسي نشاط الترقية العقارية إليه دفع بالمشروع خاصة مع فتح مجال المنافسة للخواص لتكريس تشريعات جديدة تنظمه ، وترسخ مبدأ الثقة والائتمان في المعاملات النقدية مع ضرورة البحث عن نظام يسهل توجه المستثمرين إلى المؤسسات والهيئات المالية للاقتراض قصد إنجاز مشاريعهم العقارية¹.

كما نلاحظ أن تدخل المؤسسات المالية ضمن مجال الترقية العقارية كان جرد محدود بسبب تدخل خزانة الدولة ومساهمتها بالحصصة الأكبر في رأس مال البنوك باعتبارها شركات أسهم، إلا أنه بعد سنة 2007 عرف قطاع القرض والنقد تطور ملحوظ وانتشار أكثر للبنوك التي باتت متخصصة في المجال العقاري ولا تنحصر قروضها على زبائنها فقط ليتوسع بعدها دورها في مجال الاستثمار، وخير مثال هو إعطاء الصندوق الوطني للسكن وصف بنك إسكان مؤخرًا، ليجسد بذلك المشروع فكرة الاختصاص النوعي على المؤسسات المالية وإدراج الصندوق ضمن قائمة البنوك التي تهدف لدعم النشاط العقاري وتفتح مجال الاستثمار في ميدان السكن.

ثانيا: الطبيعة القانونية للتمويل العقاري وأثاره القانونية

قبل التطرق للآثار الناتجة عن العملية القانونية الممولة لنشاط الترقية العقارية لا بد لنا من معرفة طبيعة هذا التصرف القانوني لنحدد أثاره القانونية .

01- الطبيعة القانونية للتمويل العقاري

إن التمويل العقاري يمثل في حقيقته عقد قرض لمبلغ من النقود مضمون برهن عقاري أو حق امتياز واعتبر الفقه أن المسائل المتعلقة بالتمويل العقاري من ضمن الأحكام المتصلة بالنظام العام، فلا شك أن التمويل العقاري بما يشمل له حق الملكية وإنشاء رهن هو أمر متصل اتصالا وثيقا بالعقار والملكية العقارية التي خصها المشرع بحماية خاصة².

وبما أنه يأخذ شكل اتفاق بين طرفين فإنه يعتبر عقد له دورين، دور توجيهي وآخر وقائي وهو ذو طبيعة مختلطة، تطبق عليه إجراءات مزيج بين تقنيات قانونية وأخرى اقتصادية ومالية وهو عقد اتفاقي أطرافه المالك الأصلي، طالب التمويل³ يبنى على أساس فكرة التراضي في المعاملات هدفه توفير سيولة مالية لتغطية القدرة الشرائية للمستفيد وتعبئة المشاريع في إطار الترقية العقارية⁴ وعليه يمكن القول أو ترجيح فكرة اعتبار التمويل العقاري - المعاملة القائمة بين طالب التمويل والمؤسسة المالية أو البنوك - عقد قائم ومستقل بذاته ينظم وفق نص قانوني خاص .

02- أثار عقد التمويل العقاري

¹ بوستة إيمان، مرجع سابق، ص184.

² ثروت عبد الحميد، مرجع سابق، ص33.

³ عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 2008-2009، ص45.

⁴ دبار محمد أمين، نجية بوراس، آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية، مجلة الحوار المتوسطي، عدد 03، سيدي بلعباس، 2020، ص07.

تتحلى نتائج إبرام اتفاق بين طالب التمويل والبنك أو المؤسسة المالية آثار قانونية تتمثل في فرض التزامات تقابلها اكتساب حقوق بين طرفي العقد والتي نحصنها ضمن:

1.2-التزامات طرفي عقد التمويل العقاري (القرض البنكي)

أ-التزامات الممول-المؤسسة المالية-البنك

يعتبر العامل البشري عامل أساسي ومهم في نجاح عملية منح التمويل العقاري والتي تتوقف بدورها على مدى قدرة وخبرة المكلفين بمنح التمويلات العقارية لذا يستوجب القانون والأنظمة المصرفية ضرورة توفر شروط تكفل مبدأ الثقة في العملية إلى جانب شروط تسيير البنوك وتنحصر أهم الالتزامات في :

- الالتزام بالنزاهة في أداء ومنح القروض العقارية للطرف الثاني (طالب القرض العقاري)
- الالتزام بالإعلام ويقصد به إعلام الطرف الثاني بكل المعلومات المتعلقة بالعملية القانونية المراد إبرامها وتبصيره بمختلف جوانبها¹.
- الالتزام بمنح مبلغ التمويل وتسليمه للمستفيد ضمن الآجال المتفق عليها².
- عدم المطالبة برد المثل في مدة غير متفق عليها وهذا وفق نص المادة 451 من القانون المدني لأن الهدف من العملية تمكين طالب التمويل من الانتفاع بالمبلغ المطلوب خلال المدة المتفق عليها باعتباره قرض استهلاكي³.

ب-التزامات طالب التمويل

- لطالب التمويل العقاري جملة من الالتزامات تحول له اكتساب حقوق بالمقابل ويمكن حصر أهمها في :
- الالتزام بأداء أقساط التمويل، ويتم ذلك ضمن الآجال المحددة في الاتفاق تأكيداً لفكرة القرض العقاري من ضمن العقود الزمنية المتتابعة التنفيذ⁴.
- الالتزام باحترام بنود الاتفاق وإلا اعتبر كل خرق لبنود العقد سبباً من أسباب فسخ الاتفاق وفرض عقوبات على المخالف.
- الالتزام بدفع ملف وإتباع إجراءات خاصة تمكن طالب التمويل من تسلم المبلغ.
- الالتزام بتقديم ضمان يكفل الدين في حالة العجز عن دفع الأقساط إذ يعتبر هذا الالتزام من ضمن أهم الآليات المعتمدة من طرف البنوك لتغطية أموالها الموجهة لطالب التمويل واسترجاعها وفق تقنيات قانونية منظمة.

¹ ثروت عبد الحميد ، مرجع سابق ، ص 139

² المادة 450 من الأمر رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية عدد 31 المؤرخة في 13-05-2007.

³ لطيفة طالي ، القرض العقاري ، مذكرة ماجستير ، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الجزائر 01 ، 2002 ، ص 80

⁴ المادة 455 من الأمر رقم 05-07 ، مرجع سابق .

2.2- حقوق طرفي عقد التمويل العقاري (القرض البنكي)

بطبيعة الحال فطالما هناك التزامات تقابلها حقوق حيث يكتسب كل طرف حق مضمون قانونا باعتبار التمويل العقاري عقد من العقود ذات الالتزامات المتبادلة الأمر الذي يفرض وجود حقوق للممول -البنك أو المؤسسة المالية -والمستفيد-طالب التمويل العقاري-

أ- حقوق الممول

من ضمن الحقوق المكتسبة للممول مقابل التزاماته نذكر ما يلي:

- الحق في الحصول على فوائد من جراء القرض لأن العملية تأخذ طابع تجاري هدفها تحقيق ربح وهو ما كرسه المشرع مؤخرا في تحويل طبيعة الصندوق الوطني للسكن إلى بنك إسكان يهدف لتحقيق ربح مغيرا بذلك الهدف الأساسي من وجوده فقد تميز سابقا بالطابع الاجتماعي ليتحول مع التغير الجديد إلى طابع تجاري واقتصادي .
- الحق في الحصول على أقساط التمويل خلال المدة المحددة ضمن أحكام العقد تطبيقا لقاعدة التتابع في التسديد واستقلالية تقادم القسط عن الآخر والتي تم الإشارة إليها سابقا.
- الحق في الحصول على ضمان عيني يكفل قيمة المبلغ المقدم بحيث يجب ان تتناسب قيمة التمويل مع الضمان المقدم لتكفل تغطية الأموال الممنوحة وعدم الوقوع في منازعات قضائية .
- الحق في فرض شروط خاصة على المستفيد تطبيقا لقواعد الإذعان بحيث يأخذ فيه البنك أو الممول مركز القوة الاقتصادية من جراء فرض التزامات وحقوق غير متساوية بين الطرفين .
- الحق في التنفيذ المتتابع وهو نتيجة حتمية للطبيعة الخاصة للتمويل العقاري.

ب- حقوق طالب التمويل

لطالب التمويل حقوقا هو الآخر يكتسبها مقابل الالتزامات الملقاة على عاتقه والناجئة عن ابرامه عقد تمويل عقاري ونذكر منها ما يلي

- الحق في الحصول على التمويل العقاري وتسلم المبلغ ويكون بعد إبرام العقد وتقديم جميع الوثائق الخاصة بملف التمويل .
- الحق في استهلاك القرض لأنه من ضمن العقود الاستهلاكية بحيث يخصص القرض لأغراض تتوافق وموضوع طلب التمويل أي أن يستهلك القرض في مجال العقار لأنه يأخذ طبيعة عقد تمويل عقاري.
- الحق في الحصول على امتيازات خاصة لتشجع المستثمر سيما التقليل من الضرائب المفروضة وكذا التخفيض من الفوائد لطالب التمويل ومثال ذلك التعليم الوزاري رقم 5270 المؤرخة في 04-04-2023 المتضمنة إمضاء اتفاقية بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- والتي تهدف بالأساس إلى استفادة إطارات الجماعات المحلية شاغلي وظائف عليا من قرض عقاري أو عدة قروض عقارية بغرض اقتناء سكنات في إطار نشاط الترقية العقارية أو تمويل مشاريع أو بناءات عقارية، بحيث أنهم مستثنون من الاستفادة من قيمة التخفيض في الفوائد والمحددة ب1 و3 بالمئة والمنصوص عنها في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 24-11-2013 ، نلاحظ من خلال الاتفاقية أن مضمونها خص المناصب

العليا فقط دون باقي الموظفين والهدف من ذلك التقليل من الامتيازات الممنوحة وتطبيق النسبة التفضيلية على المبالغ المستحقة قبل توقيع الاتفاقية وبالتالي البحث عن معادلة للموازاة بين مختلف الشرائح الاجتماعية وفتح القروض امام الطبقة ذات الدخل العالي في المجتمع وفق شروط خاصة وهو ما يجسد الهدف الأساسي الاقتصادي والاجتماعي من التمويل العقاري¹.

- الحق في المعاملة الحسنة والحصول على كافة المعلومات الخاصة بالمعاملة القانونية وذلك عن طريق أعمال مبدأ الإعلام والذي يعتبر من ضمن التزامات الممول.

- الحق في التمسك بكل القواعد القانونية التي تخدم علاقة الدائن والمدين الواردة ضمن أحكام التشريع المدني باعتباره أساس القواعد العاملة في مختلف المعاملات القانونية.

المحور الثاني : الرهن الرسمي كآلية لضمان التمويل العقاري في مجال الترقية العقارية.

أنشأت البنوك و المؤسسات المالية كأصل عام لدعم النشاط العقاري وتشجيع الاستثمار بموجب تكريسها لمبدأ الثقة والائتمان، إلا انه في بعض الأحيان لا يمكنها أن تتحمل تقاعس المتعامل أو عدم قدرته على دفع أقساط التمويل العقاري، الأمر الذي جعلها تمنح قروض بنكية بناء على ضمانات تهدف لتوفير الحماية اللازمة وتعزيز مركز البنك، بحيث تتمثل هذه الضمانات في التأمينات العينية والشخصية والتي تتنوع بتنوع المعاملات القانونية وتعتبر الضمانات العينية من أهم الضمانات التي تكفل استرجاع المبالغ الممنوحة سيما رهون الرسمية فما المقصود بالرهن الرسمي كضمان عيني للتمويل العقاري ؟

أولاً: الرهن الرسمي كضمان عيني للتمويل العقاري

يعتبر الرهن الرسمي من أقوى وأنجع وسائل حماية المتعاملين في المجال العقاري وآلية لتوفير ما يعرف بالأمن العقاري عموماً و الائتمان القانوني في مجال الترقية العقارية خصوصاً، وما يهمننا في الورقة البحثية هو الوصول إلى أهم الجوانب القانونية التي تنظم الرهن الرسمي ذات الصلة الوثيقة بالقروض العقارية الممنوحة في إطار الترقية العقارية. فما المقصود بالضمان العيني وما هو دوره في تحقيق دعم فعال لنشاط الترقية العقارية من جهة وتغطية التمويل البنكي الموجه للمرقي العقاري أو المستفيد من جهة أخرى ؟ .

01- مفهوم الضمان العيني

ترتكز الضمانات العينية على موضوع الشيء المقدم للضمان وتتمثل هذه الضمانات في قائمة واسعة من السلع والتجهيزات والعقارات والقيم المنقولة، تعطى هذه الأشياء على سبيل تحويل الملكية من أجل ضمان استرداد القرض².

يمكن بيع الأشياء المقدمة كضمان في حالة التأكد من استحالة استرداد القرض لأسباب محددة وهو ما يسمى بالضمان العيني والذي هو عبارة عن تخصيص مال أو أكثر من أموال المدين لضمان دين الدائن عن طريق تقرير حق عيني بالإضافة إلى اكتساب الدائن لحق تتبع المال في أي يد ليمارس حقه في التقدم على الغير وأسبقية استيفاء الدين³.

¹ تعليمة وزارة الداخلية والجماعات المحلية رقم 5270 المؤرخة في 04-04-2023، المتضمنة إبرام اتفاقية بين قطاع وزارة الداخلية والصندوق الوطني للتوفير

والاحتياط - بنك

² الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 186.

³ بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص 237.

وليمنح البنك أو المؤسسة المالية قروضا للأفراد أو للمركبي العقاري في إطار الترقية العقارية ، لا بد من ضمانات قانونية تكفل استرداد مبالغ القرض فبداية يشترط البنك أو المؤسسة المالية المقرضة توافر القدرة المالية على التسديد ويعتبر يسر المدين هو الضمان الأصلي بالإضافة إلى شرط امتلاك المتعامل في الترقية العقارية ملكية قطعة أرض لتمثل ضمان لاحق للقرض بعد نفاذ وقت الوفاء وعسر المدين ، وتمثل التأمينات العينية في الرهن الرسمي والحيازي ، حق التخصيص وحقوق الامتياز أما الضمانات الشخصية فتتمثل أساسا في الكفالة وبما أننا في صدد دراسة نشاط الترقية العقارية فإننا سنتطرق إلى أكثر الضمانات التي تستخدمها البنوك لمنح قروض عقارية وتمويل مشاريع وهو الرهن الرسمي¹.

02- مفهوم الرهن الرسمي كضمان عيني

الرهن الرسمي هو الرهن المنصب على العقار والمدون في عقد رسمي ووفق شكلية محددة يقوم بتحريه موثق²، عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 880 من القانون المدني "الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء بدين يكون له بمقتضاه أن يتقدم على باقي الدائنين لاستيفاء حقه في أي يد كانت".

في مجال الترقية العقارية وتمويل السكن يشترط في الرهن الذي يتم إبرامه كضمان للقرض العقاري إلى جانب الشروط العامة في العقود شروطا خاصة تتمثل في أن يكون الرهن من الدرجة الأولى وتخصيص الرهن من حيث الدين المضمون والمال المرهون³. وبذلك يعتبر الرهن الرسمي العقاري من ضمن الضمانات العينية التي تعطي لصاحبها حق التتبع وهو من ضمن العقود الشكلية التي تأخذ إجراءات معينة، إذ يقصد بالرهن من الدرجة الأولى أن لا يكون العقار محل الرهن الضامن للقرض العقاري قد سبق رهنه ويرد على عقار محدد تحديد فينصب على عقار العملية القانونية أو أي عقار يملكه طالب التمويل.

وبالرجوع إلى نشاط الترقية العقارية وبما أن المستفيد محدود الدخل ويسعى للاستفادة من تمويل عن طريق قرض فإن الرهن الرسمي هنا ينصب على العقار ذاته⁴، في حالة طالب التمويل المرقي العقاري فانه يتوجب عليه أن يثبت ملكيته بعقد رسمي مسجل ومشهر⁵ وتجدر الإشارة في الموضوع أن المرقي العقاري الطالب للتمويل العقاري غالبا ما يكون مرقي عقاري خاص فمن ضمن الامتيازات والتسهيلات الممنوحة للمرقي العقاري الخاص الحصول على تمويل مالي لإنجاز المشاريع الترقية وتشجيع الاستثمار في الميدان سيما مع عجز الدولة ومؤسساتها ذات الطابع التجاري في تحقيق اكتفاء متطلبات السكان الاجتماعية.

¹ نفس المرجع، ص238.

² مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية دراسة في القانون الجزائري، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، 2014، ص102.

³ بوستة إيمان، مرجع سابق، ص240.

⁴ لطيفة طالي، مرجع سابق، ص45.

⁵ بوستة إيمان، مرجع سابق، ص242.

ويختلف عقد الرهن الرسمي الضامن للقرض العقاري عن القرض الذي أنشأ ضمانا له من حيث الشكلية والموضوع ويحدد أركان الرهن الرسمي وأحكامه المواد 882،883 من القانون المدني بالإضافة إلى شرط قيد وتحديد القيد التي يعتبر شرطا جوهريا في مجال التمويل العقاري¹.

ثانيا - آثار الرهن الرسمي كضمان عيني للتمويل العقاري

يعتبر الرهن الرسمي من العقود الشكلية والرسمية التي تبرم بين طرفين أحدهما البنك أو المؤسسة المالية الذي يقوم بدوره كمدعم للنشاط العقاري ومستثمر اقتصادي بامتياز يضمن السيولة المالية لإنجاز مشروع عقاري أو سكن بمختلف صيغه لفائدة المستفيد كطرف ثاني للعقد ، وعليه فان هذا العقد ينتج عنه آثار قانونية بين الطرفين والذي يطلق عليهما تسمية الراهن و المرتهن .

01- أثر الرهن الرسمي بالنسبة للراهن

سواء كان الراهن شخص طبيعي أو معنوي مستفيد من مشروع ترقوي أو مبادر به فإنه يترتب عليه الالتزام بضمان سلامة الرهن بحيث يجوز للمستفيد من الرهن اتخاذ كافة الوسائل التحفظية التي توقف الأعمال التي من شأنها المساس بسلامة الرهن قبل وقوع الضرر ، كما أن سلطات الراهن لا تتغير على العقار المرهون باعتبار الرهن يقع على العقار ولا ينتقل هذا الأخير إلى حيازة الهيئة المقرضة².

بالإضافة إلى ذلك الميزة الأساسية للرهن الرسمي المتمثلة في عدم تجريد الراهن من ملكية العقار المرهون ولا من حيازته فيبقى مالك العقار المرهون ولا تنتقل حيازته للمرتهن ، وبما أن الراهن يبقى مالكا له فيتمتع بكافة السلطات المترتبة عن حق الملكية³ ، بالإضافة إلى أن الراهن له حق استعمال واستغلال العقار المرهون فإذا كان سكنا حق له أن يسكنه وله الحق في استغلاله كإيجاره⁴.

02- أثر الرهن الرسمي بالنسبة للمرتهن

يمثل المرتهن في هذه الحالة هيئة القرض أو البنك بحيث تنص المادة 902 من القانون المدني الجزائري "يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء أن ينفذ بحقه العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال ووفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية وإذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار " وعليه فان حق التنفيذ على العقار المرهون مضمونا قانونا وتتم وفق إجراءات محددة بحيث يكون للممول العقاري الأولوية في استيفاء حقه من ثمن بيع العقار جبرا بالمزاد كما يمكن للبنك التمسك بحقه في الضمان العام وهو ما يحقق تغطية القرض الممنوح لطرفي عقود الترقية العقارية مهما اختلف طالب التمويل⁵.

¹ المادة 16 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 92 سنة 1975.

² زاهية سي يوسف ، عقد الرهن الرسمي ، دار الأمل للنشر والتوزيع ، تيزي وزو ، 2006، ص76.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 10، الطبعة 03 منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2000، ص396.

⁴ المادة 895 من الأمر رقم 07-05، القانون السابق .

⁵ زاهية سي يوسف ، مرجع سابق ، ص96.

إذ يمكن لهيئة القرض (المرتهن) تملك العقار عند عدم استيفاء الأقساط المتفق عليها ضمن الاتفاق كما انه يقع باطلا كل اتفاق يقضي ببيع العقار المرهون دون إجراءات التي فرضها القانون¹ وكل مخالفة لذلك يعتبر خرقا للقانون يعاقب عليه. غير انه يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الاتفاق على أن يتنازل المدين لدائنه على العقار المرهون وفاء لدينه وذلك راجع لانتفاء فكرة استغلال الدائن المرتهن لضعف المقترض² وبذلك يكون البنك أو المؤسسة المالية قد راعت الإجراءات المتعارف عليها قانونا وتحسيد فكرة العقد شريعة المتعاقدين رغم وجود فارق اقتصادي بين الطرفين وإدراج التمويل العقاري ضمن عقود الإذعان.

كما جاء في نص المادة 124 من الأمر رقم 03-11 انه يمكن للبنك أو المؤسسة المالية عند عدم تسديد المبلغ المستحق عند حلول الأجل وبعد مضي 15 يوم من إنذار المدين الحصول على عريضة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها ومنحها حاصل البيع تسديدا لرأس المال والفوائد والفوائد التأخيرية³، وهي الإجراءات الواجبة التنفيذ لاستيفاء الحق قضائيا والهادفة إلى منح ضمان أكبر للبنوك .

وعليه فإن الرهن الرسمي يعتبر ضمانا جوهريا في مجال القروض العقارية يهدف لحماية أموال البنوك والمؤسسات المالية من الضياع في حالة إغفال تجديد قيد الرهن أو في حالة عدم تسديد الأقساط وما يؤكد لنا فكرة الرهن الرسمي يعتبر من بين الآليات القانونية التي تضمن تعبئة المشاريع العقارية من حيث الجانب المالي و تشجع المستثمرين العقاريين الخواص والعموميين ويفتح المجال للأفراد باقتناء وترقية عقارات تحقق استقرار اجتماعي متناسب ومقتضيات العصر.

خاتمة

من خلال السياسات المنتهجة من طرف المشرع الجزائري في إطار الترقية العقارية وتحسين النشاط بموجب تعديل وإلغاء مختلف النصوص القانونية المنظمة له، والتي تم بموجبها إدخال الهيئات مالية ضمن الأطراف غير الأصلية في تقنيات وعقود الترقية العقارية وجعلها جهة قانونية تتكفل بترقية النشاط وتدعمه ماليا للقيام بجميع المبادرات التي تتضمنها موضوعات النشاط. بحيث لعب التمويل العقاري الصادر عن البنوك والمؤسسات المالية دور شريك حقيقي ومرافق أساسي في دعم الاقتصاد الوطني، كما أن مجال تطوير السكن و توفيره للمواطن أخذ هو الآخر اهتماما كبيرا من طرف الدولة، فبعدما كانت تمثل الممول الوحيد لهذه المشاريع ضمن نظام الاشتراكي باعتبار الدولة وجماعاتها الإقليمية مرفقي عقاري بامتياز، أصبح النشاط مهنة حرة يزاو وفق شروط محددة ضمن أحكام القانون 11-04 محاطة بدعم خاص لتوجيه سوق العقار من النظام الاشتراكي إلى السوق الحر وفتح المجال للخواص عن طريق تشجيعهم بإدراج المؤسسات المالية ضمن نشاط الترقية العقارية واستفادتهم لتمويل مشاريعهم وتعبئتها ماليا تحقيقا لأغراض اقتصادية تجارية واجتماعية تصب في فائدة الدولة والمواطن على حد سواء، مقابل منح ضمانات

¹ أحمد لعور، نبيل صقر، القانون المدني نسا وتطبيقا طبقا لأحدث التعديلات بالقانون 07-05 دار الهدى، عين مليلة 2077، ص 368

² المادة 903 من الأمر رقم 07-05، قانون سابق.

³ المادة 124 من الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26-08-2003 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 27-08-

تكفل للطرفين مبدأ الثقة في معاملات وحوض زمام المبادرة في الاستثمار العقاري والذي حققه بطبيعة الحال الرهن الرسمي كضمان عيني يكفل تمويل نشاط الترقية العقارية.

ولمواصلة السير في مجال الاستثمار المستقر لا بد من :

- سعي المشرع الجزائري إلى تشجيع المعاملات المالية عن طريق زيادة التحفيزات لاستقطاب المستثمرين في إطار الترقية العقارية.
- ضرورة إحاطة طالب التمويل بحماية خاصة باعتباره الطرف الضعيف في العقد ذلك من اجل تحقيق نوع من التوازن بين الطرفين وعدم فرض فوائد مرتفعة بسبب طبيعتها الربوية واستنغار المواطن منها سيما مع انخفاض القدرة الشرائية من جهة وعدم تنفيذ المشاريع وإنجازها ضمن الآجال القانونية المتفق عليها من جهة أخرى ، والتي تفرض تغيير قيمة القسط والمدة الزمنية بين مختلف دفعات الأقساط .

- وضع تسهيلات في إجراءات الحصول على التمويل العقاري وتجنب مبدأ المحاباة والبيروقراطية في منحه
- ضرورة البحث عن تقنيات حديثة لتوفير السيولة المالية الكافية لتسديد أقساط المشاريع الترفوية لفائدة المستفيد كالتموليل التشاركي وتخصيص أكثر من بنك في مجال الإسكان بسبب ارتفاع الطلب عليه من طرف الطبقة المتوسطة في المجتمع وعدم قدرتها على تحقيقه مقارنة مع التغييرات الاقتصادية المعاصرة .

- النظر في إمكانية إخراج المستفيد من دائرة العقد العقاري وإدخال البنك أو المؤسسة المالية كطرف أصلي في العقد بحيث يأخذ البنك صفة مشتري للعقار والمركبي العقاري صفة بائع العقار ويحال المستفيد إلى مركز المستفيد الفرعي من العلاقة التعاقدية ويأخذ وصف طرف ثانوي في عقد الترقية العقارية وهو ما يضمن كفالة اقتناء العقار من طرف المستفيد مباشرة من البنك كبائع أصلي وهو ما يحقق أرباح تجارية بالنسبة للمركبي كمبادر والبنك كمولد للمشروع في حين يجب إدراج امتيازات خاصة لمقتني العقار عن طريق تخفيض الفوائد وتسهيل إجراءات الحصول على الموافقة في اقتناء السكن من طرف البنك كبائع ، الأمر الذي ينتج عنه تحقيق فكرة المراجعة تشجيعاً للأفراد في توفير متطلباتهم الديناميكية وتجنباً للفوائد الربوية.

- ضرورة تحيين القانون رقم 11-04 بسبب قدمه مقارنة مع ارتفاع نسبة الاستثمارات العقارية وإدراج نصوص قانونية وتوأمتها مع الآليات الخاصة بالتمويل العقاري الحديثة سيما مع التغييرات الأخيرة التي مست طبيعة الصندوق الوطني للسكن.

قائمة المراجع:

-المؤلفات:

- أحمد بوراس، تمويل المنشأة الاقتصادية، دار العلوم للنشر، عنابة، 2008،
- الطاهر لطرش تقنيات البنوك الطبعة 06، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2001
- أحمد لعور، نبيل صقر، القانون المدني نصا وتطبيقا طبقا لأحدث التعديلات بالقانون 05/07 دار الهدى ، عين مليلة ، 2007.
- بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية- دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2011.
- ثروت عبد الحميد اتفاق التمويل العقاري دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر 2007،

- زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر 2006
- شوقي باهر، قانون الرهن العقاري، اعتبارات سكانية مستمرة، بدون طبعة، المركز المصري لحقوق السكن، مصر،
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 10، الطبعة 03 منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
- مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلات المحررات التوثيقية دراسة في القانون الجزائري، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر 2014.

-المقالات:

- دبار محمد أمين، نجية بوراس، آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية، كلية الحقوق، سيدي بلعباس مجلة الحوار المتوسطي، عدد 03 بتاريخ 2020/01/31
- نبيل الملاح، قراءة في انعكاسات الأزمة المالية العالمية، المجلة الاقتصادية الصادرة بتاريخ 2008/04/05.

-الأطروحات:

- عرعار ياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق تخصص قانون الاعمال، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 2009/2008
- لطيفة طالي، القرض العقاري، مذكرة ماجستير تخصص عقود و مسؤولية جامعة الجزائر، 2002/2001.
- يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2020/2019.

-النصوص القانونية

- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 92 بتاريخ 1975/11/18
- الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 2003/08/27.
- الأمر رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 يعدل ويتمم الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 31 المؤرخة في 2007/05/13.
- المرسوم التنفيذي رقم 181/14 المؤرخ في 2014/06/05 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 37 مؤرخة في 2014/06/19.
- التعليم الوزاري رقم 5270 المؤرخة في 2023/04/04 المتضمن إبرام اتفاقية بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية مع صندوق التوفير والاحتياط بنك. الصادرة عن وزارة الداخلية .