

القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري

**Real estate loans are among the legal mechanisms for financing real estate
promotion projects in Algerian legislation**

طاهر غياتو1*

1 كلية الحقوق و العلوم السياسية، مخبر السيادة والعولمة جامعة يحي فارس بالمدينة الجزائر ،

ghiatou.rahar@univ-medea.dz

تاريخ الإرسال: 2021/10/02

تاريخ القبول: 2021/10/23

تاريخ النشر: 2021/10/04

الملخص:

عكفت الجزائر على تبني سياسة التمويل في مجال الترقية العقارية عن طريق القروض العقارية، وذلك لغرض تلبية الطلب المتزايد على وحدات السكنية، وتطوير أزمة السكن المرهقة لكاهل الدولة والمواطن معا، وعليه وضع المشرع الجزائري الأطر القانونية لهذه الآلية محدد أنواعها التي يمكن أن تكون موجهة للأفراد أو للمتعاملين في الترقية العقارية، كل ذلك من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية وتشجيع عملية الاستثمار.

الكلمات المفتاحية: القرض العقاري، الترقية العقارية، المقرض، المقترض.

Abstract

Algeria has been adopting a financing policy in the field of real estate promotion through mortgage loans For the purpose of meeting the increasing demand for housing units, and cordoning off the burdensome housing crisis on the shoulders of the state and the citizen together Accordingly, the Algerian legislator has set the legal frameworks for this mechanism, specific types that can be directed to individuals or dealers in real estate promotion All this in order to achieve economic development and encourage the investment process

Key words: Mortgage loan, real estate upgrade, lender, borrower

مقدمة

يعد السكن من العناصر أساسية لحياة الفرد كما أنه من وسائل التنمية الاقتصادية، ذلك أن كل انجاز سكني يعطي للاقتصاد انتعاش وتقدم أكثر، كما يحقق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي والاستقرار السياسي.

حيث أدت ظهور مشكلة السكن في الجزائر وخاصة في العشرية الأخيرة إلى إعادة نظر الدولة في هذا القطاع، خاصة عند مقارنة الدخل مع القدرة الشرائية للمواطن ذلك أن مشكلة السكن تهدد استقرار المجتمع الجزائري والدولة تسعى جاهدة كغيرها من الدول لتخطي هذه الأزمة والتخفيف من حدها وبذلك مواكبة ركب التقدم والتطور والخروج من هذه المشكلة، وذلك بتسخير كل الإمكانيات المادية والمعنوية والبشرية في سبيل تحقيق الأهداف المنشودة، والقضاء على كل العراقيل التي تعترض طريقها، والتي تؤثر وبصفة مباشرة على الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والمالية.

ومع تفاقم الأزمة تبنت الدولة سياسات جديدة مثل البيع بالإيجار، القروض العقارية التي تعد من أهم الأدوات القانونية اللازمة لتغطية التمويل المطلوب في مجالات شراء وترميم العقارات، كما يصعب على المواطن الجزائري الحصول على السكن المناسب بثمن نقدي فوري، وذلك بسبب قلة وندرة دخله المحدود، والارتفاع المتزايد والمستمر في أسعار المساكن ومواد البناء، وعلى الرغم من المجهودات التي انتهجتها الجزائر في مجال توفير السكن للمواطنين، غير أن هذه المحاولات اصطدمت بعدم قدرة الدولة الجزائرية بتمويل قيمة الوحدة السكنية وبذلك يعتبر القرض العقاري الوسيلة الفعالة التي من خلالها يتم توفير احتياجات الطبقة المتوسطة من المساكن المحترمة

يكتسي موضوع السكن أهمية باعتباره من الحقوق المكفولة دستوريا للإنسان وأسرته بوصفه شرطا أوليا لأي حد أدنى من مقومات العيش المستقر، وعليه فإن هذه مكانة التي يحظى بها السكن، تجعل الفرد يحرص كل الحرص على التوفر على منزل يقطنه، بل أولى من ذلك تملكه لهذا المسكن، حيث يحرص المواطن الجزائري كثيرا على مفهوم الملكية وحماية حياته الخاصة، غير أن تملك السكن ليس مسألة سهلة المنال بالنسبة لفئة عريضة من المجتمع في ظل صعوبات الحصول عليه

ومن هذا المنطلق فإن البحث يتطلع إلى بلوغ الأهداف يمكن تلخيصها فيما يلي :

- تعريف الموطن الجزائري بدور القروض العقارية في الحد من أزمة السكن في الجزائر.

- إبراز آثار القروض في تنشيط الاقتصاد الوطني ودفع عجلة التنمية

- التنويه لأهمية القروض في المحافظة على الاستقرار والحد من الظواهر الاجتماعية خاصة الهجرة من مناطق إلى أخرى داخل الوطن بصفة خاصة ومن الدولة إلى أوروبا بصفة عامة.

ولا شك أن بلوغ هاته الأهداف يتطلب تحليلا يسعى للإجابة على الإشكالية التي يثيرها مثل هذا الموضوع ما مدى فعالية القروض العقارية باعتبارها كأحدى الآليات القانونية لتمويل الترقية العقارية في القضاء على أزمة السكن بالجزائر و تحقيق التنمية الاقتصادية ؟

ولتجسيد هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج الوصفي وذلك من خلال التطرق لمختلف المصطلحات التي لها علاقة بالموضوع بالإضافة إلى الاستعانة بتقنية تحليل النصوص القانونية من خلال تحليل النصوص القانونية المنظمة للموضوع و لذلك قسمنا هذا البحث إلى محورين

المبحث الأول: الإطار القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري

نظم المشرع الجزائري أحكام القرض العقاري بموجب نصوص قانونية وذلك بالنظر لأهمية الأموال وعلى اعتباره أساس الذي تقوم عليه الحياة الاقتصادية والاجتماعية وتحقق بفضلها التنمية الاقتصادية، لذلك نتناول بالدراسة الإطار المفاهيمي للقرض العقاري، إضافة إلى المراحل التي يمر بهذا هذا الأخير .

المطلب الأول- الإطار المفاهيمي للقرض العقاري

لوقوف على الحقيقة القانونية للقرض العقاري نتناول بالدراسة:

الفرع الأول - تعريف القرض

عرف المشرع الجزائري القرض بموجب أحكام التقنين المدني الجزائري في الفصل الرابع منه تحت عنوان القرض الاستهلاكي من الباب السابع: العقود المتعلقة بالملكية، من الكتاب الثاني للالتزامات والعقود ضمن المواد من 450 إلى، 458 فجاء في نص المادة 450 على أنه: " قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم

به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة"

1

بالإضافة إلى نص المادة 32 القانون رقم 86-12 المتعلق بنظام البنوك والقرض² التي جاء فيها ما يلي: " يعد عملية قرض في مفهوم هذا القانون كل عمل تقوم به مؤسسة مؤهلة لهذا الغرض، تضع مؤقتا وبمقابل أموال تحت تصرف شخص معنوي أو طبيعي أو تعد بذلك أو تتعاقد بالتزام موقّع لحساب هذا الأخير".

وعليه نستنتج أن محل عقد القرض يكون دائما شيئا مثليا وهو في الغالب نقود، فينقل المقرض إلى المقرض ملكية الشيء المقرض على أن يسترد منه مثله في نهاية القرض وذلك دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة³

كما نصت المادة 68 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض⁴ أنه: " يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان.

تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء لاسيما عمليات القرض الإيجاري وتمارس صلاحيات المجلس إزاء العمليات المنصوص عليها في هذه المادة".

وعليه نصل إلى مفهوم القرض على أنه عملية مبادلة قيمة حاضرة في مقابل وعد بقيمة آجلة مساوية لها، غالبا ما تكون هذه القيمة نقودا وفي عملية القرض طرفان هما:

الأول: مانح القرض ويسمى بالدائن المقرض

والثاني: متلقي القرض ويسمى بالمدين المقرض.

وقد يضاف إلى القيمة مبلغ آخر يسمى الفائدة تدفع للدائن مستقبلا نظير تخليه عن القيمة الحاضرة⁵

كما تضمن القانون رقم 06-20 المتعلق بتوريق القروض الرهنية بموجب المادة 02/05 منه

على أنه: " السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن⁶"

الفرع الثاني : تعريف القرض العقاري

طرح الفقه عدة تعريفات للقرض العقاري، فمنهم من عرفه بأنه " الائتمان الذي يمنح لتمويل العقارات التي تتنوع في طبيعتها وأغراضها والجهات المالكة لها "7 وعُرف أيضاً بأنه " العقد الذي يهدف إلى توفير السيولة النقدية لإتمام وانجاز المعاملة الواردة على العقار شراء أو بناء أو تحسين عقار⁸ وبعض آخر عُرف بأنه " إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال من أجل تمويل شراء المساكن الخاصة بضمان تلك العقارات بما ييسر الإجراءات المتصلة بهذا النشاط ويقم ثمة توازن بين كافة الأطراف المشتركة⁹ " ، أو بأنه " أداة قانونية لعملية التمويل وأنه في الحقيقة عقد قرض لمبلغ من النقود بضمان يكفل للمقرض استيفاء القرض وفوائده¹⁰ "

ما يلاحظ على التعريفات المقدمة هي خطتها بين القرض العقاري بوصفه نشاطاً اقتصادياً وعملية مالية وبين عقد القرض العقاري بوصفه أداة قانونية لتنظيم عملية التمويل أو الائتمان كنشاط في نطاق تقديم المساعدة للأفراد في الحصول على سكن، أضف إلى أنها لم تحدد بشكل واضح أطراف عقد القرض العقاري والتزاماتهم ، ولم تبين طبيعة هذه العقد.

هناك من عرفه بأنه " اتفاق بين أطراف ثلاثة هم الممول، المشتري (المقرض) والمستفيد ، بمقتضى هذا الاتفاق يلتزم المقرض بأن يضع تحت تصرف المقرض مبلغاً من المال للوفاء بالتزاماته الناشئة عن عملية قانونية تتعلق بعقار وذلك إلى المستفيد في مقابل التزام المقرض بسداد مبلغ القرض بالشروط المتفق عليها والتزام المستفيد بالقيام بكافة الأعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق المقرض " ¹¹ وهذا التعريف يبين الطبيعة العقدية لاتفاق التمويل العقاري، كما يبين أنه يتكون من ثلاثة أطراف المقرض والمقرض والمستفيد

وكما هناك من ركز على تعدد أطراف عقد القرض العقاري، محددتين بين ثلاثة أنواعه وهي:

-القرض العقاري في مجال شراء العقارات

-القرض العقاري في مجال بناء عقار

-القرض العقاري في مجال صيانة أو تحسين أو ترميم عقار¹² .

ولكن يلاحظ أن هذا تقسيم للقرض العقاري وليس تعريفاً له، حيث يمكن تقسيم القرض العقاري إلى قسمين فإذا كان يمول عقد بيع عقار فهو عقد ثلاثي الأطراف وجوبا للبائع طرفاً ثالثاً فيه، أما إذا كان يمول عقد مقاوله بناء أو ترميم أو تحسين فإنه عقد ثنائي و يجوز أن يكون ثلاثياً بإدخال المقاول طرفاً ثالثاً، أن هذا الاتجاه يقوم على تعدد صور القرض العقاري بتعدد الغرض من العقد، وهذا لا يمكن الأخذ به كون أن القرض العقاري هو صورة عقدية واحدة هو تمويل عقد عقاري رئيسي.

المطلب الثاني - الطبيعة القانونية للقرض العقاري

طرفا القرض العقاري هما المقرض الذي يكون مؤسسة مالية أو بنك والمقترض الذي يمكن أن يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً فرداً عادياً أو مهنيّاً، حيث نحدد طبيعة هذا القرض بالنسبة لكل طرف

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقرض

عملية القرض من عمليات ذات طابع مدني، وذلك لكونه عقداً مسمى تطرق القانون المدني إلى تنظيمه في المواد 451 وما بعدها، كما يكتسي الطابع التجاري إذ قام به التاجر بهدف تحقيق الربح، ويقوم البنك على توظيف الودائع ومنحها في شكل قروض وذلك مقابل تحصيل فائدة¹³، كما أن هذا العمل يقوم به البنك باعتباره من عمليات البنوك التي تقوم على الوساطة في التداول والمضاربة، ويعتبر عملاً تجارياً بالنظر إلى البنك ولو كان مضموناً برهن عقاري ويكسب الصفة التجارية إذ قام بهدف تحقيق الربح¹⁴

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقترض

يكون هدف المقترض من خلال لجوئه إلى القرض العقاري، إلى الحصول على سكن وهو بذلك يهدف إلى تغطية حاجاته الشخصية وليس هدفه هو الاستثمار وعليه فلا يوجد ما يمنع من إخضاع القروض العقارية، ضمن قانون حماية المستهلك والاعتراف بصفة الاستهلاك لهذا العقد وصفة المستهلك للمقترض المقتني للملكية¹⁵، أما بالنسبة للمقترض العقاري فإن المشرع الجزائري خول ممارسة نشاط الترقية العقارية لكل شخص طبيعي أو معنوي الذي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية وهو بذلك وضع هذه المهنة ضمن المهن التي تتوقف ممارستها على امتلاك شهادات أو مؤهلات تسلمها مؤسسات يخولها القانون ذلك¹⁶ وبالتالي فإن ذهاباً للاقتراض العقاري من البنك يكون بهدف الحصول على أرباح وهو بذلك عملاً تجارياً استثمارياً.

المبحث الثاني: مراحل عملية القرض العقاري الموجه لنشاط الترقية العقارية وأنواعه.

يمر إبرام عقد القرض العقاري بثلاثة المراحل أولهما المرحلة التحضيرية التي يتم من خلالها التعارف بين طرفي العقد والتطرق إلى شروطه، ومرحلة توقيع العقد، لتليهما مرحلة تنفيذ العقد والتي تتطلب قيام كل طرف بما يقع عليه من التزام وذلك حسب ما يتطلبه العقد وهو على أنواع

المطلب الأول: مراحل عملية القرض العقاري الموجه لنشاط الترقية العقارية

بحكم خصوصية التي يتمتع بها القرض العقاري، وارتباطه بالأشغال والأعمال التي ترد على العقار والتي تستلزم وجود شروط وإجراءات تتلاءم مع طبيعته من حيث التمويل عن طريق القرض، لذا سنحاول توضيح مراحل عملية منح القرض فيما يلي:

الفرع الأول- مرحلة ما قبل التعاقد

المعلوم أنه لا تتعقد العقود إلا بتطابق القبول بالإيجاب، لطرفيه وهما:

- المقترض : يقوم في أول مرحلة بتقديم طلبه وذلك بملاً استمارة طلب القرض الممنوحة له من طرف مؤسسة القرض ويقدم نوعين من المعلومات.

- معلومات تخص المقترض: مثل الهوية، الوظيفية والحالة العائلية، والمالية وموارده، ديونه ونفقاته

17

- معلومات حول العملية الممولة بالقرض : حيث تخصص الأموال المقترضة إما لبناء مسكن فردي أو ذاتي، أو ضمن تعاونيات عقارية أو يقوم بشراء أرض من أجل البناء، أو يقوم بالتوسيع.

- المقرض: الذي يقع عليه إعلام الزبون بكل ما يتعلق بعملية القرض، وهو الواجب الذي بموجبه يفرض على المتعاقد المحترف أو ببساطة المتعاقد الأكثر علماً ودراية أن يعلم لمتعاقد معه بكل المعلومات المرتبطة والمتعلقة بموضوع التعاقد .

- **تكوين الملف:** على طالبي القرض العقاري التقدم لأقرب وكالة مرفقين بطلب خطي ونسختين (

02) لملف القرض والذي يحتوي على الوثائق التالية:

الوثائق العامة:

- استمارة طلب القرض العقاري المقدمة من البنك لتحصيل المعلومات حول الزبون.

- شهادة ميلاد أصلية (رقم 12)
- شهادة إقامة لأقل من ثلاثة (03) أشهر .
- نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية.
- شهادة عمل حديثة بالنسبة للأجراء، أو شهادة جبائية بوجود نشاط لغير الأجراء .
- آخر ثلاثة (03) كشوف الأجر بالنسبة للأجراء، أو تصريح جبائي للعوائد بالنسبة لغير الأجراء .
- الضمانات: يلزم البنك المقترض على تقديم ضمانات، وتتمثل هذه الضمانات في:
 - رهن عقاري من الدرجة الأولى على السكن المرغوب شراؤه وكذلك الحال بالنسبة للأرض والمسكن في حالة البناء أو التوسيع والتهيئة.
 - التأمين على العقار الممول من الأخطار¹⁸ لصالح البنك
 - الكفالة التضامنية للزوج¹⁹

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد التعاقد

تبدأ سريان هذه المرحلة بقبول القرض من المقترض إذ يصبح عقد القرض تاماً منذ قبول القرض، فعقد القرض العقاري كغيره من العقود ينعقد بتوافق إرادتين إرادة المقترض وإرادة الهيئة المقرضة أي بتطابق الإيجاب بالقبول²⁰، وذلك تطبيقاً لنص المادة 59 من القانون المدني المعدل والمتمم²¹ على أنه " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية " ويسري على الإيجاب والقبول في عقد القرض العقاري القواعد العامة في نظرية العقد المنصوص عليها في القانون المدني وليس له أحكام خاصة، فالإيجاب هو العرض الصادر من شخص يعبر بوجه جازم عن إرادته في إبرام عقد معين، بحيث إذا ما اقترن به قبول مطابق له، انعقد العقد"²²

أما القبول فهو التعبير البات عن إرادة الطرف الذي وجه إليه الإيجاب بارتضائه العرض الذي تقدم به الموجب والذي يكون مطابقاً تماماً للإيجاب، أي أن يصدر القبول بالموافقة على كل المسائل سواء الأساسية أو الثانوية التي يتضمنها الإيجاب" ، ويصدر القبول في القرض العقاري من المقترض

مستوفيا للشروط القانونية، يتضمن الموافقة على إيجاب الهيئة المقرضة ويكون مطابقا تماما له دون أي اعتراض على أحد النقاط التي تضمنها الإيجاب، وبه ينعقد عقد القرض العقاري²³.

الفرع الثالث : مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري

بعد تقديم الضمانات تأتي مرحلة تنفيذ عقد القرض، حيث يجب على المقرض تقديم قيمة القرض إما دفعة واحدة أو على مراحل، ويجب على المقرض تلقي مبلغ القرض ودفع الأقساط وفقا لما اتفق عليه وبمعدل الفائدة المتفق عليه.

كما يجب على المقرض تخصيص مبلغ القرض للعملية محل التمويل، باعتبار القرض العقاري قرضاً موجهاً ويترتب عن عدم استعمال المال المقرض فيما خصص له من قبل المقرض سقوط لأجل القرض وبالتالي وجوب التسديد الفوري له، أي أنه لا يمكن للمقرض استعمال القرض الممنوح من أجل شراء المسكن لاقتناء أغراض أو حاجيات منزلية أو لاستثماره في مشروع تجاري²⁴

ولتحقيق هذا التقيد تلجأ البنوك في القرض الموجه للبناءات أو الترميم أو التوسيع إلى إلزامية تقديم تقييم متجدد لتقدم الأشغال وذلك تحت طائلة عدم صرف المبلغ المتبقي من القرض، وهذه المرحلة تتميز بإجراءين أساسيين هما:

- تجميد مبلغ القرض: بما أن عقد القرض من العقود الرضائية فإن ملكية المال المقرض تنتقل بمجرد تمام عقد القرض، إذ تنص المادة 451 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه "يجب على المقرض أن يسلم إلى المقرض الشيء الذي يشمل عليه العقد ولا يجوز له أن يطالبه برد نظيره إلا عند انتهاء القرض والالتزام بنقل مبلغ القرض ناتج عن الالتزام بنقل ملكية مبلغ القرض إلى المقرض²⁵، وهو التزام بتسليم مبلغ القرض العملية يقع على عاتق الهيئة المقرضة
- الوفاء في عقد القرض العقاري: بعد قيام الجهة المقرضة بتحديد مبلغ القرض وتسليمه للمقرض، والتزامها بعدم المطالبة به قبل حلول الأجل المتفق عليه، ويقع على المقرض التزام برد مبلغ القرض مضافا إليه الفوائد المطبقة على القرض والعمولات والمصاريف²⁶

ويتم تسديد مبلغ القرض ومعدل الفائدة المترتب عليه وعمولات القرض في أشكال مختلفة فقد تتكفل هيئة القرض باقتطاع مبالغ شهرية من دخل المقرض بعد تقديم لها إذن بالاقتطاع، كما يمكن أن يقوم

المقترض بدفع مبالغ شهرية لدى المقترض في حساب تخصصه لذلك إلى غاية انقضاء الأجل الكلي للقرض²⁷

المطلب الثاني- أنواع القروض العقارية الموجهة للترقية العقارية

هناك قروض عقارية الموجهة للأفراد وأخرى الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية، و عليه سنوضح هذين النوعين في الآتي:

الفرع الأول: القروض العقارية الموجهة للأفراد

توصل مجمع المصلحة المشتركة لمؤسسات ترقية السكن العائلي لسنة 1999 من خلال الدراسة التي أجراها ، إلى أن 28 % من طالبي السكنات فقط لهم الإمكانيات المالية لشراء سكنهم بأموالهم الخاصة، بينما 72 % منهم لا يملكون ذلك بل سيلجئون إلى القروض العقارية، وعليه تظهر أهمية القرض العقاري بالنسبة للأفراد كأداة أساسية لتغطية عجزهم المادي والحصول على الملكية، كما أن له أهمية بالنسبة للمتعاملين في الترقية العقارية إذ يوفر لهم الطلب على السكن مما يشجعهم على استثمار أموالهم في مجال الترقية العقارية²⁸

والقروض العقارية الممنوحة للأفراد من طرف البنوك والمؤسسات المالية تكون على ثلاثة أشكال أساسية هي القروض الممنوحة من أجل إنجاز مسكن خاص في إطار البناء الذاتي ، أو القروض الممنوحة من أجل شراء مسكن منجز أو في طور الإنجاز في إطار الترقية العقارية العامة أو الخاصة كما أضاف المشرع الجزائري منح القروض من طرف الخزينة العمومية لبعض الموظفين الذين حددهم المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المحدد لكيفية اقتناء أو بناء أو توسيع السكن²⁹.

الفرع الثاني: القرض العقاري الموجه للمتعاملين في الترقية العقارية

أقر المشرع الجزائري منح قروض عقارية للمتعاملين في الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري³⁰، غير أنه تم تكييفه مع الوضعية الحالية تبعاً لأحكام القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

ويهدف هذا النوع من القروض موجه لتمويل المتعاملين في الترقية العقارية لجعل عرض السكنات للبيع مرتفعاً، كما تمنح أيضاً للتعاونيات العقارية، التي لها أحكاماً خاصة في هذا المجال، حيث تنص المادة 2 من الأمر رقم 92 76 المتضمن تنظيم التعاون العقاري على أن "التعاونية العقارية هي شركة أشخاص مدنية وذات رأسمال متغير هدفها الأساسي هو المساعدة على ملكية السكن العائلي"³¹

خاتمة

تعكس القروض العقارية سياسة الدولة في حل أزمة السكن عن طريق تمويل المشاريع الترقية وكل ذلك في سبيل النهوض بالترقية العقارية قدماً، تجسيدا لرؤى مستقبلية للدولة والمواطنين كما يعتبر القرض العقاري نشاطاً اقتصادياً يقوم على تدبير السيولة النقدية من قبل أحد المؤسسات المالية المرخصة لتغطية نفقات تملك أو بناء أو ترميم عقار لصالح أحد الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاصة .

وعليه نقدم مقترحات التالية

- العمل على إلغاء الفوائد الربوية المنسوبة للقروض العقارية والمتعلقة بعملية الاستثمار وذلك وضع أسس وضوابط قانونية تتماشى وقواعد الشريعة الإسلامية في هذا المجال.
- إعادة النظر في مبالغ القروض العقارية بما يناسب ظروف المستفيد مع إمكانية إعفائه منها إذا كان معدوم الدخل، وذلك لتقادي انتشار البنائيات الفوضوية غير الشرعية والقصديرية التي تشوه البيئة والمحيط العمراني.
- العمل على وضع قانون خاص يسمى بقانون القرض العقاري يسري على كل الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاصة .

الهوامش:

- ¹ الأمر رقم 58-75 المؤرخ في الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13 .
- ² القانون رقم 86-12 المؤرخ في 1986/08/19 المتعلق بنظام البنوك و القرض ، ج ر العدد 34 الصادرة في 1986/08/20
- ³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء ، 05 الطبعة الثالثة، منشورات حلبي . الحقوقية، لبنان ، 2000 ص41
- ⁴ الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالقرض و النقد الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 2003/08/27.
- ⁵ أسامة محمد الفولي و زينب عوض الله ، اقتصاديات النقود والتمويل ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2000، ص121
- ⁶ القانون رقم 06-05 المؤرخ في 2006/02/20 المتعلق بتوريق القروض الرهنية الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة في 2006/03/12
- ⁷ ممدوح محمد خيرى هاشم، التأمين العيني في قانون التمويل العقاري الجديد، بدون ناشر، 2002، ص 5 و ص20
- ⁸ حسين محمد جمعة، التقييم العقاري، جمعية الحفاظ على الثروة العقارية و التنمية المعمارية، القاهرة، 2005 ، ص50
- ⁹ قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006، ص12
- ¹⁰ محمد أبو زيد، اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية، ط2 ، بدون ناشر، 2007 ، ص16
- ¹¹ أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005 ، ص 24
- ¹² عبد الحكيم جمعة، دور التمويل العقاري في تنشيط سوق العقارات و حل مشكلة الإسكان في مصر، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس، كلية الحقوق، العدد الثاني، السنة الثامنة و الأربعون، 2006 ، ص74
- ¹³ رملة العلجة، الرهن الرسمي والقرض العقاري، مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الإجازة في القضاء، المعهد الوطني للقضاء بالجزائر، الدفعة الخامسة عشر، 2007/2006 ص 02.
- ¹⁴ مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري ، مقدمة الأعمال التجارية والمؤسسة التجارية والشركات التجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر ببيروت، لبنان، 1993 ، ص 201 .
- ¹⁵ رملة العلجة، نفس المرجع السابق، ص 12 .

- ¹⁶ عبد الحليم بن مشري وفريد علوش، إلتزامات المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق، المنظم يومي 27 و 28 فيفري سنة 2012 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة مطبوعة، ص118 .
- ¹⁷ فلاح حسن الحسيني و مؤيد عبد الرحمن الدوري ، إدارة البنوك، دار وائل للنشر ، الطبعة الأولى، 2000 ، ص1
- ¹⁸ المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 30 يونيو 2010 يحدد كفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، الجريدة الرسمية رقم 41
- ¹⁹ إلياس بوزيدي، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية ،مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق ،المنظم يومي 27 و 28 فيفري سنة 2012 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة ورقلة.
- ²⁰ محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني، النظرية العامة للإلتزامات، (العقد والإرادة المنفردة) الجزء 01 ، الطبعة 02 ، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2004 ، ص107 .
- ²¹ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في
- ²² بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، (التصرف القانوني) الجزء 01 ، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر، 2001 ،ص67 .
- ²³ محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص114 .
- ²⁴ لطيفة طالبي، القرض في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2001/2002، ص163 .
- ²⁵ بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية ، دار الهدى عين مليلة الجزائر 2011 ، ص . 225
- ²⁶ راجع المواد من 450 إلى 457 من القانون المدني.
- ²⁷ لطيفة طالبي، المرجع السابق، ص84 .
- ²⁸ بوسته إيمان ، المرجع سابق ، ص228.
- ²⁹ راجع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المذكور سابقا
- ³⁰ المرسوم رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد 14.
- ³¹ أمر رقم 76-92 مؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية رقم 12 المؤرخة في 09/02/1977.

المراجع

النصوص القانونية

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 .
- الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالقرض و النقد الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 27/08/2003.
- أمر رقم 76-92 مؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية رقم 12 المؤرخة في 09/02/1977.
- القانون رقم 86-12 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك و القرض ، ج ر العدد 34 الصادرة في 20/08/1986
- لقانون رقم 06-05 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة في 12/03/2006
- المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 30 يونيو 2010 يحدد كفايات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، الجريدة الرسمية رقم 41
- المرسوم رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد 14.

الكتب

- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء ، 05 الطبعة الثالثة، منشورات حلبي .الحقوقية، لبنان ، 2000 .
- بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، (التصرف القانوني) الجزء 01، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر، 2001
- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني، النظرية العامة للإلتزامات، (العقد والإرادة المنفردة (الجزء 01 ،الطبعة 02 ، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2004
- بوستا إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية ، دار الهدى عين مليلة الجزائر

2011

- مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري ، مقدمة الأعمال التجارية والمؤسسة التجارية والشركات التجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر ببيروت، لبنان، 1993 .
- فلاح حسن الحسيني و مؤيد عبد الرحمن الدوري ، إدارة البنوك، دار وائل للنشر ، الطبعة الأولى، 2000.
- أسامة محمد الفولي و زينب عوض الله ، اقتصاديات النقود والتمويل ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2000.
- ممدوح محمد خيرى هاشم، التأمين العيني في قانون التمويل العقاري الجديد، بدون ناشر، 2002.
- حسين محمد جمعة، التقييم العقاري، جمعية الحفاظ على الثروة العقارية و التنمية المعمارية، القاهرة، 2005.
- قدري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006.
- محمد أبو زيد، اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية، ط2 ، بدون ناشر، 2007.
- أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005.
- **المقالات**
- عبد الحكيم جمعة، دور التمويل العقاري في تنشيط سوق العقارات و حل مشكلة الإسكان في مصر، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس، كلية الحقوق، العدد الثاني، السنة الثامنة و الأربعون، 2006.
- المذكرات
- لطفية طالبي، القرض في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2001/2002.
- رملة العلجة، الرهن الرسمي والقرض العقاري، مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الإجازة في القضاء، المعهد الوطني للقضاء بالجزائر، الدفعة الخامسة عشر، 2006/2007.

- المداخلات .

- عبد الحليم بن مشري وفريد علواش، إلتزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق، المنظم يومي 27 و 28 فيفري سنة 2012 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة .
- إلياس بوزيدي، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية ،مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق ،المنظم يومي 27 و 28 فيفري سنة 2012 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة ورقلة.