

## نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري

ابتسام مناع دكتوراه تخصص قانون عقاري

btissou87@gmail.com

كلية الحقوق

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1

تاريخ النشر  
14 جوان 2018

تاريخ القبول  
31 ماي 2018

تاريخ الإيداع  
27 جانفي 2018

### الملخص:

تعتبر القروض العقارية آلية فعالة للتخفيف من الأزمات الاقتصادية عامة وأزمة قطاع السكن خاصة، وإبرام هذا العقد يقتضي تدخل بنوك ومؤسسات مالية متخصصة في القروض السكنية، حيث يتم تمويل عمليات تمكن الفئات ذات الدخل المتوسط من امتلاك سكن. فقد يسعى الفرد الى اقتناء ملكية سكن جاهز أو بناء مسكن أو شراء مسكن وبيع بناء على التصاميم مقابل حصول الممول على فوائد يلتزم المقترض بدفعها مع رد مثل ما أقتضه. ويكون ذلك على مراحل تدريجية في ظل ممارسة مجموعة تقنيات مالية وإدارية لكل منها أهميتها في إبرام عقد صحيح وسليم. حيث يترتب على عاتق أطراف هذا العقد التزامات يفرضها القانون والاتفاق والأعراف والممارسات البنكية.

**الكلمات المفتاحية:** تمويل عقاري، بنوك، مؤسسات مالية، مقترض، عقار.

## Mortgage credit system in Algerian legislation

### Abstract:

Real estate loans are seen as an effective mechanism for alleviating economic crises in general and the housing crisis in particular. The conclusion of such a contract requires the intervention of several parties, like banks and financial institutions that specialize in housing loans, where operations are financed to enable middle income groups to own housing. An individual may seek to acquire the ownership of a prefabricated house or build or purchase a dwelling on the basis of designs, provided the financier receive benefits the borrower is committed to pay with a refund equal to what he has borrowed. This takes place at a gradual stage following a set of financial and administrative techniques, each of which is important in concluding a valid and sound contract. The parties to this contract have obligations in keeping with the law, conventions, customs and banking practices.

**key words** :negligent the mortgage ; bank ; financial institutions ; borrower.

### مقدمة:

بدأت العديد من الدول العربية ذات الطلب العالي على السكن ومنها الجزائر ترحيبها بالاستثمارات في المجال العقاري، وفي حال انخراط الدول بشكل أقوى في الاستثمار العقاري تكون بالفعل قد وضعت الخطوات الأولى على نهج الاقتصاد السليم، أما إذا ترك قطاع العقار لرجال الأعمال وللمرقيين العقاريين مع ما يمثله هؤلاء من قرارات استثمار فردية أو جزئية، فإن الأصول العقارية تتركز في مدن محددة وبالتالي تفقد السوق تنافسيتها، وقد يؤدي ذلك أيضا إلى فوضى في البناء بما يؤثر سلبا على خدمات الإسكان.

ولقد تم إبرام اتفاقية في افريل 1994 مع صندوق النقد الدولي يتضمن البرنامج تعديل هيكل على ثلاث مستويات: يتعلق بتحرير سوق القرض ويعمل على تزويد سوق القرض

بالضمانات المصرفية ويسهر على تهذيب الصرف، وذلك طبقاً لأحكام القانون رقم 90-10 المؤرخ في: 14 افريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض<sup>1</sup>.

ومن نتائج تحرير سوق النقد والقرض، إزالة القيود التنظيمية التي كانت تلازمه، فترتب على ذلك بوجه الخصوص: إزالة احتكار الدولة للنشاط المصرفي و تحرير سعر الفائدة، وبتحرير سعر الفائدة ومنح الاعتماد للبنوك الأجنبية والخاصة عرف التعامل بالفائدة أوج صورته في الجزائر إذ ارتفعت أسعار الفائدة لدى بعض البنوك الخاصة لحد يتجاوز 17 %.

وهو ما دفع بنك الجزائر الى وضع هامش أقصى يستوجب احترامه من قبل البنوك والمؤسسات المالية بالنسبة لعمليات القرض<sup>2</sup>.

وبهدف الحصول على موارد مالية جديدة لتمويل السكن وتوفير السيولة اللازمة لمؤسسات التمويل العقاري، لجأت

الدولة إلى تقنية حديثة، وهي توريق القروض الرهنية، حيث صدر القانون رقم 06-05 المتضمن توريق القروض الرهنية، الذي يخفف العبء عن الدولة في تمويل السكن ويوفر فرصة أكبر للخواص في مجال تمويل السكن ويوسع مجال الادخار.

ولدراسة وتقييم آلية القرض العقاري بالنجاح في تحقيق الأهداف أو بالفشل، يجب إخضاع مختلف طرق التمويل لمعيار التطبيق وتقييم مدى فعالية الإطار التشريعي المنظم للعملية.

ولقد ارتأيت اختيار هذا الموضوع وخصصته بالدراسة والتحليل نظراً أهميته من خلال تأثره بشكل مباشر بالعوامل الاقتصادية والاجتماعية، كما له أهمية قانونية، نظراً للوضعية التشريعية التي تميز هذا النوع من العقود، حيث يكتنفها الغموض من جهة وتعدد القوانين المؤطرة من جهة أخرى،

<sup>1</sup> القانون رقم 90-10 المؤرخ في: 14 افريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، معدل ومتمم بموجب الأمر 03-11 المؤرخ في: 26-08-2003 يتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 52، سنة 2003.

<sup>2</sup> النظام رقم 94-13 المؤرخ في: 02-11-1994 يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، ج ر عدد 72، سنة 1994، تطبيقاً للمادة التشريعية 98 من الأمر 03-11 المؤرخ في: 26-08-2003 يتعلق بالنقد والقرض، السابق الذكر.

حيث يخضع عقد القرض العقاري لنصوص قانونية متفرقة ومتباينة مع تطبيق الأعراف البنكية ودوريات السلطات الوصية، وهو ما يوجب الاحاطة بها والتوفيق بين أحكامها قصد وضع تصور شامل بخصوص أحكام هذا العقد.

واشكالية البحث تتجسد في توضيح دور وفعالية الأنظمة القانونية المنظمة لعقود القرض العقاري بما يكفل تحقيق التوازن العقدي والتنمية الاقتصادية والاجتماعية في ظل تشريع يفتقر للشمولية والوضوح. حيث نحاول من خلال هذه الدراسة بيان الأحكام العامة لعقد القرض العقاري والقواعد القانونية المنظمة له من خلال دراسة مختلف العمليات والقواعد والإجراءات التي تقوم بها البنوك في القروض العقارية.

### المبحث الأول: الأحكام العامة لعقد القرض العقاري

الأحكام العامة هي مجموعة من القواعد الأساسية المشتركة بين كل العقود والتي لا يخلو أي عقد منها، وينصب موضوع عقد القرض العقاري على نشاط التمويل لأغراض الاستثمار في مجال العقار، أيا كان الغرض الموجه له، أو النشاط المستخدمة فيه، سكني أو خدمي أو تجاري أو صناعي، وإن كان يضمن على هذا القرض طابع وأهمية خاصة، لا ينفي كونه عملية قرض تتم في شكل عقد، فبالرغم من التأثير الكبير الذي تمارسه العوامل الاقتصادية والاجتماعية والتقنيات المصرفية على ممارسته وعلى مضمونه، يبقى خاضعا لقانون العقود ومبادئه العامة.

### المطلب الأول: ماهية القرض العقاري: تشكل القروض العقارية الوظيفة الرئيسية ضمن

استراتيجية الدولة التي تقوم على تشجيع ودعوة رؤوس الأموال، للمساهمة في التخفيف من أزمة السكن والتصدي لها.

### الفرع الأول: مفهوم القرض العقاري: ينصب موضوع القرض العقاري على نشاط التمويل

لأغراض الاستثمار في مجالات المساكن أيا كان الغرض الموجهة له أو النشاط المستخدمة فيه.

**فقرة 1- تعريف القرض العقاري:** القرض العقاري هو كل نشاط تمويلي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف الاستثمار في مجال بناء أو توسيع أو ترميم المساكن

والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري<sup>1</sup> مقابل تقديم ضمانات كافية، أو بأنه النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة، بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو صيانة أو إصلاح المساكن، أو القيام بأعمال البناء لعقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد أو منح قروض للمتعاملين في الترقية العقارية لتمويل عمليات بناء الأملاك العقارية من أجل إعادة بيعها أو تأجيرها.

فإذا كان عقد القرض العقاري يركز على تمويل نشاطات عقارية بدفعات مالية أو بمبلغ من دفعة واحدة، يكون كافيا بقدر الاستطاعة للانتهاء منها بالمواصفات المتفق عليها على أن يتعهد الطرف الثاني بسداد التزاماته في المواعيد المحددة، فإن أي إخلال من جانب أحد الطرفين تجاه الطرف الآخر يتسبب في وقوع جزاءات مالية وقانونية والتوقف عن تمام تنفيذ العقار المتفق عليه<sup>2</sup>.

**فقرة 2-أنواع القروض العقارية:** يمكن تقسيم القروض العقارية من حيث طبيعة الاستفادة من القرض الى القروض العقارية الممنوحة للأفراد Crédits aux particuliers، والقروض العقارية الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية Crédits aux promoteurs.

كما يمكن تقسيم القروض العقارية في حال وجود فترة ادخار مسبقة و حال عدم وجودها؛ فهناك القروض الممنوحة للمدخرين والقروض الممنوحة لغير المدخرين، يمكن للمدخر بعد مدة من التوفير أن يستفيد بالمقابل بشروط جد تفضيلية ومحفزة، ويمكن للمستفيد استعمال حقوقه أو الاستفادة من تحويل (نقل) حقوق القرين ( الشريك بالالتزام ) حتى اذا كان قد توفي، وحقوق ولده

<sup>1</sup> ثروة عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري -دراسة أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة -، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 9 و 10 .

<sup>2</sup> منصور محمد الشمالي، الإطار العالمي لمعالجة أزمة القروض العقارية في دولة الكويت، مقال مقدم ل: مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد السادس، ص 229.

الذي لم يبلغ سن الرشد القانوني أو الاستفادة من حقوق إخوانه أو أخواته<sup>1</sup>، ونذكر بأن عملية الادخار والتوفير من أجل اقتناء السكن هي في الأصل سبب منح وإصدار أول القروض العقارية. تنقسم القروض العقارية المتضمنة فترة ادخار مسبقة الى القروض المؤجلة والتي لا تمنح إلا بعد القيام بفترة ادخار معينة، والقروض المسبقة، وهي قروض عقارية تمنح للمدخرين أيضا لكن قبل استفاء فترة الادخار، فهي تسمح بتخفيض مدته، وعادة ما تقترن القروض المسبقة مع قروض مؤجلة لتمويل العمليات العقارية.

كما يمكن تقسيم القروض العقارية من حيث نوع العملية الممولة بالقرض سواء مدخرين أو غير مدخرين الى قروض عقارية من أجل شراء سكن جاهز أو بناء سكن أو حتى تعديل وترميم مسكن قديم، لكن تنوع العملية العقارية الممولة يقتضي أعمال شروط وإجراءات تختلف في كل مرة، حيث ترتبط الإجراءات والشروط المطبقة على عقد القرض وكيفية إصداره بنوع العملية الممولة بالقرض العقاري منذ إبرام العقد الى تمام تنفيذه.

**أولاً- القروض من أجل اقتناء الملكية:** تتضمن هذه الفئة من القروض منح الأفراد مبالغ مالية مخصصة وموجهة لاقتناء ملكية سكن جاهز، سواء تعلق الأمر بملكية فردية أو ملكية جماعية، على هذا الأساس قد يستعمل المقترض مبلغ القرض العقاري من أجل:

- أ- شراء سكن ترقوي جديد من طرف متعامل في الترقية العقارية: لشراء مسكن لدى المرقي من طرف البنك<sup>2</sup>، أو لشراء مسكن لدى مرقي آخرين.
- ب- شراء سكن لدى الأفراد<sup>3</sup>: بواسطة القرض الذي يمنحه البنك.

<sup>1</sup> La note d'instruction n°02-2016 du 28 -02-2016 , portant modalités de traitement du « Crédit – Bail Immobilier » (monsieur , belail rachid ,le Directeur Général de la CNEP Banque )

<sup>2</sup> La note d'instruction n°02-2016 du 28 -02-2016, op.cit.,

<sup>3</sup> La note d'instruction n°02-2016 du 28 -02-2016, op.cit.,

ثانياً - **القرض العقاري للبناء**: يهدف هذا النوع من القروض الى تشجيع عمليات البناء الذاتي ومساعدة الأفراد على اقتناء ملكية مساكنهم ، ويتضمن هذا القرض تمويل أشغال البناء أو المقاوله، ويكون الغرض من العملية الممولة بهذا القرض إما:

أ- **قرض موجه لبناء مسكن في إطار البناء الذاتي أو التعاونية العقارية**: يقدم المصرف قرض للزبون للقيام بعملية البناء فقط، ويمثل القرض % 70 من المبلغ الإجمالي.

ب- **القرض الموجه لتعليق أو توسيع مسكن**: عن طريق زيادة البناية أو توسيع خارجي<sup>1</sup>.

ج- **القرض الموجه لتهيئة مسكن**: كإعادة البلاط أو الصباغة أو أي تغيير على المستوى الداخلي للمسكن.

د- **القرض الموجه لشراء قطعة أرض للبناء**: لدى وكالة عقارية أو عند الخواص.

ثالثاً - **قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم**: يمكن للفرد الاستفادة من القرض العقاري بواسطة عقد البيع بناء على التصاميم Contrat de vente sur plan من أجل شراء مسكن في طور الإنجاز، نظم أول مرة بموجب القانون رقم : 86-07 المؤرخ في : 04-03-1986، المتعلق بالترقية العقارية<sup>2</sup>، ثم بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في : 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>3</sup> ، ويخضع لأحكام المواد من 09 الى 19 من هذا المرسوم، ثم القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المؤرخ في: 17 فيفري 2011.

يساهم هذا النوع من العقود في تطوير النشاط العقاري وترقيته بتمكين المقاول من الحصول على الأموال اللازمة لتمويل مشاريعه، حيث يتحصل على أقساط من مبلغ العقار (مساهمة المستفيد + القرض البنكي) وهذا قبل إنهاء البناء.

<sup>1</sup> عبد الوهاب بوكرواح، " البنوك تنطلق في منح القروض العقاري " ، مقال مقدم ل: مجلة مال وأعمال تصدر عن الخلدونية للاتصال، عدد 8 ، الجزائر، سبتمبر 2006 ، ص 06 .

<sup>2</sup> ج ر عدد 10 .

<sup>3</sup> ج ر عدد 14 .

## الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعمليات القرض العقاري

تعتبر جميع عمليات القرض التي تجرئها البنوك والمؤسسات المالية بما فيها القروض العقارية تجارية، ولا خلاف في اكتسابها هذه الصفة دائما بالنسبة للبنك أو مؤسسة القرض، كون القرض من عمليات البنوك التي تقوم على الوساطة في التداول والمضاربة، ويعتبر القرض عملا تجاريا بالنسبة الى البنك ولو كان مضمونا برهن عقاري.

اما بالنسبة للمقترض فيكون مدنيا أو تجاريا بحسب صفة المقترض والغرض الذي يخصص له القرض، فيكون القرض تجاريا بالنسبة للمقترض إذا كان تاجرا واقترض لشؤون تتعلق بأعماله التجارية، أو كان المقترض غير تاجر بغرض استخدام النقود المقترضة في عمل تجاري، ويكون القرض مدنيا في حال كان المقترض غير تاجر ولم يكن الغرض من القرض استخدامه في عمل تجاري<sup>1</sup>.

وإذا كان القرض عملا مختلطاً، تجاريا بالنسبة للبنك ومدنيا بالنسبة للعميل، فلا يجوز تبعض آثار العملية تجاه كل من الطرفين، ولا يصح الأخذ بجلين مختلطين فيما يتعلق بتحديد النظام القانوني للفوائد أو طبيعة الرهن الذي يضمن القرض، بل يجب لزاما الأخذ بجل موحد، وطبقا لأحكام التشريع الجزائري، فبالرغم من تميز العقود المصرفية عن باقي العقود، إلا أنها تخضع للقواعد القانونية العامة، سواء في إبرامها أو في إثباتها أو في تفسيرها، حيث يوجد في التقنين المدني الجزائري بعض القواعد العامة تطبق على العمليات التي تقوم بها مؤسسات القرض، كالقواعد المتعلقة بالشروط العامة لإبرام العقود، إلا أن الممارسات الميدانية تبين كيف يتم تحوير وتبديل تطبيق هذه القواعد بما يتناسب مع تميز النشاط المصرفي.

وبما أن خصائص الالتزامات التجارية تفسر بضرورة دعم الائتمان، فمن الواجب لتحديد الطابع التجاري الالتزام بالبحث عن طبيعة العمل الذي يقوم به المدين، فإذا لم يكن العمل الذي يقوم به تجاريا، فإن الالتزام لا يكون تجاريا، أي كانت طبيعة العمل الذي يقوم به الدائن، وتفرعا على ذلك إذا كان القرض المصرفي مدنيا بالنسبة للعميل المقترض فإنه يخضع للقواعد المدنية، رغم أن القرض عمل تجاري بالنسبة للبنك الدائن<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> مصطفى كمال صه، عمليات البنوك، دون طبعة، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2005، ص 74.

<sup>2</sup> نفس المصدر الآنف الذكر، ص 74.

أما التقنين التجاري فنجدته اكتفي بالإشارة الى تجارية كل عملية مصرفية في المادة الثانية منه التي تعدد الأعمال التجارية، وهذا غير كافي للإجابة على كل الإشكالات التي تطرحها ممارسة العقود المصرفية خاصة ذات الطبيعة المختلطة.

كما يخضع القرض العقاري لقواعد مصدرها العرف والعادات المصرفية، ويقصد بها تلك الأساليب والتقنيات التي استقر عليها التعامل في المجال المصرفي حتى ثبت في أذهان الجميع؛ خاصة المتعاملين مع مؤسسات القرض أنها ملزمة وإجبارية.

حيث تستمد هذه العادات قوتها الإلزامية من افتراض التراضي بين الأطراف على تطبيقها، فيشترط في العادة لتكون ملزمة للطرفين إذا اتفقا على الأخذ بها أن تكون مستقرة، متواترة، وعامة بين ذوي الشأن (العملاء) من جهة، وجميع البنوك والمؤسسات المالية من جهة أخرى، لأن أساس إلزام العادة هو الرضاء الضمني بها من طرفي العملية، أما السلوك الذي يصدر من جانب البنوك وحدها فليس لها أن تفرضه على عملائها دون رضاهم لأن ذلك لا يكون إلا بتشريع آمر<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: أطراف عقد القرض العقاري

تنص المادة 68 من الأمر رقم 03-11 المؤرخ في: 26 جويلية 2003 المتعلق بالنقد والقرض، السابق الذكر: " يشكل عملية قرض، في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان...".

هناك إذن طرفان رئيسيان في عقد القرض العقاري، هما الهيئة المانحة للتمويل العقاري (المقرض) والمستثمر المستفيد من التمويل العقاري (المقترض).

ودراسة عملية القرض العقاري تبين أن أهم ما يميزها عن غيرها من العقود والقروض المصرفية أنها تستدعي تدخل طرف ثالث دخيل في العملية لغرض الضمان تتمثل في شركات التأمين التي تشارك في العمليات والمعاملات العقارية.

<sup>1</sup> علي جمال الدين عوض، عمليات البنوك من الوجهة القانونية - دراسة للقضاء المصري والمقارن وتشريعات البلاد العربية، دون طبعة، مصر، 1993، ص 17 .

## الفرع الأول: الهيئات المانحة للقروض العقاري (المقرض): المقرض هو الشخص الذي

يزاول نشاط القرض العقاري، عن طريق تقديم قروض لطالبي القرض العقاري مقابل تقديمهم لضمان، غالبا ما يكون في صورة تأمين عيني، على أن يقوم المقرض بسداد مبلغ التمويل والفوائد على أقساط دورية<sup>1</sup>، وحسب نصوص المواد المتعلقة بالقرض العقاري يجب أن يكون المقرض في صورة بنك أو مؤسسة مالية لها شخصية اعتبارية، فقد نصت المادة 70 من الأمر رقم: 03-11 المؤرخ في: 26 جويلية 2003 المتعلق بالنقد والقرض، السابق الذكر، على أنه: " البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 الى 68 أعلاه، بصفة مهنتها العادية "

وهذه الخدمات إما أن تكون في شكل تمويل للمعاملات العقارية، أو تمويلا وفي نفس الوقت مشاركة في هذه المعاملات العقارية، والهدف تحقيق الأرباح، ويكون هذا التمويل إما عن طريق الاستثمار في المجال العقاري *L'investissement dans le domaine immobilier et foncier* ، وإما عن طريق منح القروض لشراء العقارات *L'octroi de crédit pour L'achat de biens immobiliers et fonciers* .

**فقرة 1-:** البنوك الجزائرية: من بين البنوك التي تساهم في تمويل العمليات العقارية هناك بنوك متخصصة في هذا المجال، وتوجد بنوك لا يعتبر المجال العقاري مجالها الأساسي إلا أنها تحاول اقتحام هذا المجال.

**أولاً: البنوك المتخصصة:** فيما يخص البنوك المتخصصة، تتمثل أساسا في الصندوق الوطني للتوفير الاحتياطي<sup>2</sup> (CNEP) والذي يعتبر مؤسسة مالية متخصصة في المجال العقاري لاسيما جمع الادخار في هذا المجال وتمويل السكن وكذلك بيعه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص 59.

<sup>2</sup> تم إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 64-227 المؤرخ في: 10 أوت 1964 المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج ر عدد 26، الصادرة في: 25-08-1964.

<sup>3</sup> ناصر لباد، " النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر " (رسالة دكتوراه الدولة، تخصص مالية، كلية الحقوق جامعة باجي مختار -عنابة، 2005) ص 308 .

يعتبر أهم الممولين - بعد الاستقلال الى يومنا هذا-، حيث اتسم نظام تمويل السكن في الجزائر الى غاية 1999 بالاحتكار الذي كان يمارسه الصندوق، والذي كان موجها خصوصا الى العائلات التي تملك دفتر للادخار لدى الصندوق بعد استفتاء شروط معين<sup>1</sup>.

ثانياً: البنوك الغير متخصصة في مجال منح القروض العقارية: فيما يخص البنوك الغير متخصصة في مجال منح القروض العقارية، نتطرق لأهم هذه البنوك العمومية وهي: القرض الشعبي الجزائري CPA و بنك التنمية المحلية BDL .

أ - القرض الشعبي الجزائري CPA : يعتبر القرض الشعبي الجزائري عند إنشائه<sup>2</sup>، شركة وطنية مصرفية، ثم شركة ذات مساهمة، و أعيد اعتماده بصفته بنكا بتاريخ 6 أبريل 1997 بموجب المقرر رقم 97-02 المؤرخ في: 6 أبريل 1997 الصادر عن البنك المركزي المتضمن اعتماد بنك<sup>3</sup>.

ب - بنك التنمية المحلية BDL : أنشأ هذا البنك<sup>4</sup> في إطار إعادة تنظيم شبكة المؤسسات النقدية والمصرفية التي تستجيب لحاجيات التجهيز الجهوي والمحلي، وهو آخر بنك تم تأسيسه في الجزائر قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات وذلك تبعا لإعادة هيكلية القرض الشعبي الجزائري، ويعتبر بنك للإيداع والاستثمار وهو يخدم بالدرجة الأولى عمليات المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت تصرف الهيئات العامة المحلية، وتمويل المخططات والبرامج التنموية الوطنية....

فقرة 2 - البنوك الأجنبية : دخول البنوك الأجنبية ضمن النظام المصرفي بعد الإصلاحات التي شهدتها الجزائر، أدى الى المشاركة أيضا في تمويل الترقية العقارية، وتتمثل هذه البنوك في: بنك سوسيتي جنرال société général والبنك العربي Arab Bank .

<sup>1</sup> عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، دون طبعة، Légende، الجزائر، 2007، ص 49 .

<sup>2</sup> تم إنشاء القرض الشعبي الجزائري بموجب الأمر رقم 66-366 المؤرخ في 29 ديسمبر 1966 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، ج ر رقم 110، ص 878 .

<sup>3</sup> ج ر رقم 33، ص 31 .

<sup>4</sup> تأسس البنك بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30 أبريل 1985، المتعلق بإنشاء بنك التنمية المحلية، ج ر عدد 19، الصادرة في 01 ماي 1985 .

أولاً - بنك سوسيتي جنرال **société général** : يعتبر أول البنوك الفرنسية للاستثمار في السوق الجزائرية ، تم تأسيسه عام 1999 ، يساهم في تمويل الترقية العقارية من خلال العروض التي يقدمها فهو يوفر ثلاثة عروض رئيسية هي "مرحبا السكن التساهمي المدعم"، وصيغة " مرحبا للأشغال " وتخص تهيئة المنازل ، أخيرا صيغة مرحبا لإقتناء السكن والبناء " ايمو مرحبا"<sup>1</sup>.

ثانياً: البنك العربي<sup>2</sup> **Arab Bank** : يعد أول مصرف دولي خاص مرخص في الجزائر بموجب القانون في سبتمبر 1998، ويقدم قروضا مرنة وميسرة تم تصميمها خصيصا ليمنح مجموعة من المزايا (أسعار فائدة منافسة، قروض طويلة تصل لغاية 25 سنة، تمويل يصل الى 80 % من القيمة الشرائية، إمكانية تمويل رسوم التسجيل والرهن العقاري، سرعة في الاجراءات).

فقرة 3 - المؤسسات المالية المتخصصة في مجال منح القروض العقارية: هذه المؤسسات المالية المتخصصة تشترك في الجانب المالي مع البنوك كونها تمويل العمليات العقارية إن لم نقل أن هذا الجانب هو دورها الأساسي، وتتمثل في: الصندوق الوطني للسكن، شركة إعادة التمويل الرهني، الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

أولاً: الصندوق الوطني للسكن: يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري<sup>3</sup>، و يعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير.

يقدم الصندوق المساعدة المالية للحصول على ملكية السكن Le soutien à l'accès à la propriété du logement (AAPL) أو ما يسمى كذلك بالسكن الاجتماعي التساهمي (LSP) le logement social participatif ، فالصندوق إذن يتعامل مع فئة معينة من المواطنين لاسيما منهم الفئة ذات الدخل المتوسط .

<sup>1</sup> حسب التقرير السنوي الصادر عن بنك سوسيتي جنرال لسنة 2012.

<sup>2</sup> يوجد مقر البنك العربي في البحرين أين تم اعتماده بتاريخ: 17-11-1997، ويقدر رأسماله ب: 20 مليون دولار، وتم اكتتابه بمساهمة كل من المؤسسة العمومية المصرفية بنسبة 80 %، المؤسسة المالية الدولية التابعة للبنك الدولي بنسبة 10 %، الصندوق الجزائري للتأمين ب: 5%، ومتعاملين جزائريين خواص ب: 5%.

<sup>3</sup> أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في: 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن.

ثانياً: شركة إعادة التمويل الرهني<sup>1</sup>: تم إنشاء مؤسسات مالية تسعى الى جعل النشاط العقاري نشاطاً حيويًا وأقل خطورة، أهمها: شركة إعادة التمويل الرهني، حيث تعتبر شركة إعادة التمويل الرهني مقولة اقتصادية (EPE) تمارس مهامها في شكل شركة ذات أسهم (SPA) أما اتجاه القانون البنكي، فهي تعتبر مؤسسة مالية.

يحصل المواطن على القروض العقارية من السوق اللابتدائية *Marché primaire* ممثلة في البنوك ومؤسسات الادخار ثم تقوم هذه الأخيرة بإعادة تمويل القروض عن طريق اللجوء الى السوق الثانوية والى المؤسسات المتخصصة بإعادة تمويل الدين وهي المهام التي تقوم بها في الجزائر شركة إعادة التمويل الرهني التي تعيد تمويل السوق الأولي التي تلجأ هي الأخرى الى عملية توريق الرهون العقارية<sup>2</sup>.

ثالثاً: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ENFPOS<sup>3</sup> - يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي .

يساهم في تفعيل السوق العقارية كمتعامل عمومي من خلال منح إعانات مالية لاسيما للعمال من جهة، ومن جهة أخرى يبدو أن الصندوق هو نفسه يقوم بعمليات عقارية، بدءاً بالبحث عن القطعة الأرضية ومروراً بإنجاز السكنات والمحلات التجارية ووصولاً إلى توزيعها أو بيعها، إلا أن هذا الجانب الأخير يلقى ثانويًا مقارنة بالدور الذي يلعبه الصندوق بصفته مؤسسة مالية.

### الفرع الثاني: المستثمر المستفيد من القرض العقاري (المقترض):

حصل على التمويل، قد يكون المشتري في حالة استخدام التمويل في شراء عقار مبني كمنزل أو

<sup>1</sup> اعتمدت من قبل مجلس النقد والقرض كمؤسسة مالية بموجب المقرر المؤرخ في: 06 أفريل 1998، ج ر عدد 27، وأصبحت عملية في سنة 1999.

<sup>2</sup> محمد مرابط، الاشكالية القانونية التي تنيرها الترقية العقارية، مقال مقدم ل: مجلة الموثق، العدد 06، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 2000، ص 8.

<sup>3</sup> أنشئ الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بموجب القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02 جويلية 1983 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات، ج ر عدد 28.

شقة سكنية أو مقر لمزاولة مهنة ما، وفي غير حالة الشراء يكون هو الشخص الذي يتم لحسابه عملية البناء والتزيم أو التحسين لبناء قائم.

ويمكن للشخص الطبيعي والشخص الاعتباري على السواء الحصول على قرض أو تمويل عقاري لتمويل عملية الحصول على عقار، أو بنائه أو تحسينه، سواء كان الهدف من ذلك استعمال العقار في غرض شخصي أو مهني.

لصفة المقترض والغرض من الاقتراض أهمية في تحديد جوانب ومسائل هامة من عملية القرض العقاري، كتحديد الطبيعة القانونية للقرض العقاري، وتحديد الشروط والإجراءات التي يجب تطبيقها والتي تختلف من القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية إلى القروض الممنوحة للأفراد، كما تختلف إجراءات وشروط القروض العقارية الممنوحة للأفراد من حيث ما إذا كان المقترض شخص طبيعي أو عضو في تعاونية عقارية ذات شخصية معنوية مستقلة.

**فقرة 1- طالب القرض العقاري شخص طبيعي:** يجوز للفرد العادي أن يتقدم لطلب تمويل عقاري، أي كانت صفة الشخص أو مهنته، وأيما كان الهدف من الحصول على القرض سواء لإشباع حاجة شخصية أو لمواجهة احتياجات مهنية، غير أنه يجب أن يمتثل للشروط المقررة لحماية مصالح مؤسسة القرض ومصالحه من مخاطر التوقف أو العجز عن التسديد خاصة، التي تحددها هذه المؤسسة بناء على معايير وعوامل عديدة ترتبط بحالة المقترض العائلية والمالية<sup>1</sup>.

**أولاً: الشروط الخاصة بالمستفيد من القرض العقاري:** يجب أن يتوفر في المقترض نوعين من الشروط، الشروط العامة المستمدة من القواعد العامة، وشروط خاصة تستوجبها الممارسات والشروط المصرفية.

**أ - الشروط العامة<sup>2</sup>:** تتمثل في:

1- الرضا: يشترط لصحة الرضا، فأهلية الوجوب هي قابلية الشخص في أن يكتسب الحقوق ويتحمل الالتزامات وهي تثبت له بمجرد ولادته حيا وتستمر معه إلى حين مماته، أما أهلية الأداء فهي قابلية الشخص في أن يمارس الشخص بنفسه التصرفات القانونية التي يكون من شأنها أن

<sup>1</sup> هشام زوين ومحسن زون، التمويل والرهن العقاري الواقع والتطبيق، دون طبعة، دار الكتاب الذهبي، مصر، ص 30.

<sup>2</sup> المواد 40 و 93 و 94 و 97 و 98 ق م ج .

تكسبه حقا أو تحمله التزامات على وجه يعتد به قانونا، ومن المبادئ الثابتة كمال الأهلية عند الشخص وذلك ببلوغه سن الرشد القانوني 19 سنة، وان يكون متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه.

2- المحل: إن المحل التعاقدي شرطا ضروريا لقيام العقد، وقد حدد المشرع شروطا لا بد من توفرها في محل الالتزام الارادي وذلك تحت طائلة بطلان العقد بطلانا مطلقا تتمثل في: أن يكون المحل مشروعاً ( فعلا يجوز التعامل فيه ) وممكناً ( لا يكون المحل مستحيلاً) ومعينا بنوعه ومقداره.

3- السبب: وهو الباعث و الدافع على التعاقد ، ويتمثل هذا الباعث الشخصي لدى المتعاقد كل التزام تعاقدى يجب ان يكون على سبب مشروع وإلا اعتبر باطلا، ويعتبر سبب الالتزام غير مشروع اذا جاء مخالفا لمقتضيات القانون أو اذا جاء متناقضا مع النظام العام.

ب- الشروط الخاصة: يجب أن تتوفر في المقترض بعض الشروط المتعلقة بسنه، دخله وقدرته على التسديد.

1- سن المقترض: تحدد مؤسسات القرض أقصى سن لمنح القرض يكون عادة 70 سنة؛ ويرتبط سن المقترض بمدة القرض على النحو التالي: سن المقترض + مدة القرض = أقل من 70 سنة، مع العلم بأن هناك حد أقصى لمدة القرض يحدد غالبا ب: 25 سنة<sup>1</sup>.

2- دخل المقترض: يجب أن يكون للمقترض دخل ثابت و منتظم ، بقيمة الدخل تتحدد قيمة القرض الذي يمكنه منحه ، إذ تحدد قيمة الاستحقاقات الشهرية التي سيدفعها المقترض لتسديد القرض بنسبة مئوية تتراوح من 20% إلى 50% من الدخل الشهري، من جهة ومن جهة أخرى، هناك حد أدنى ؛ هو مرة واحدة الدخل الوطني الأدنى المضمون، وحد أقصى، هو عشر مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون يجب احترامهما في منح القروض العقارية.

3- الإقامة ثابتة: يشترط تقديم شهادة إقامة تثبت إقامة المقترض.

4- المساهمة الشخصية: تحدد المساهمة الشخصية للراغب في الاستفادة من القرض العقاري حسب دخله الشهري والقيمة الإجمالية للقرض المطلوب .

5- تقديم الضمانات الكافية: التي تكفل إرجاع قيمة القرض والفوائد المترتبة عليه .

<sup>1</sup> La note d'instruction n°02-2016 du 28 -02-2016, op.cit, .

ثانياً: الشروط الخاصة بالعملية الممولة بالقرض العقاري: يجب على المقترض، أن يثبت أنه يسعى و يهدف إلى استعماله في تمويل عملية مرتبطة باقتناء ملكية سكن أو شراء قطعة أرض من أجل البناء، أو توسيع وتهئية مسكن، أو بناء مسكن، ويكون ذلك بأن يقدم وثيقة تثبت وجود وطبيعة العملية التي سيمولها بالقرض، فإذا تعلق الأمر بعملية شراء سكن جاهز، مثلاً، التزم بتقديم نسخة من عقد البيع أو من الوعد بالبيع أو قرار الحجز، أما إذا تعلق الأمر بعملية بناء أو أشغال مختلفة، عليه تقديم رخصة البناء وتفصيل لقوام الأشغال المزمع القيام بها و عقد ملكية الأرض<sup>1</sup>.

**فقرة 2- طالب القرض العقاري شخصية معنوية خاصة:** تمنح المؤسسات المالية القرض العقاري أيضاً للأشخاص الطبيعيين المنخرطين أو المكتسبين ضمن التعاونيات العقارية باعتبارها شركة مدنية، ينظم أحكامها الأمر رقم 76-92 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، تقوم التعاونية العقارية و تحقيقاً لمصالح أعضائها بالأعمال التالية:

- البناء وعند الاقتضاء الشراء من مكتب الترقية والتسيير العقاري لمجموعات عقارية صالحة للسكن ومكونة من عمارات جماعية ومنازل فردية مع احتمال وجود مصالح مشتركة لاحقة.
- تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة من العقارات أو المجموعات العقارية.
- وللتعاونية العقارية لتحقيق هذه العمليات القيام بالاقتراض وتقديم كل الضمانات للمقرضين ولا تقل مدة التعاونية عن أجل القروض المعقودة بموجب القانون الأساسي، وتستفيد من نوع من التخفيف الجبائي بإعفائها من الضرائب الخاصة بالنشاط الصناعي والتجاري.

**الفرع الثالث: الهيئات الضامنة للقرض (شركات التأمين les sociétés d'assurance )** في مجال تأمين العمليات والمعاملات العقارية، هناك شركات تأمين متخصصة في هذا المجال، وهناك شركات تأمين غير متخصصة.

<sup>1</sup> عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي - السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 142.

**فقرة 1- شركات التأمين المتخصصة les sociétés d'assurance spécialisés** تتمثل شركات التأمين المتخصصة في شركة ضمان القرض العقاري ثم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

**أولاً: شركة ضمان القرض العقاري<sup>1</sup> la sociétés de garantie des crédits immobiliers (SGCI)** : تعتبر مقولة عمومية اقتصادية ، ومن الناحية الشكلية شركة أسهم، تقوم بضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك التجارية للأفراد لشراء أملاك عقارية لا سيما السكنات منها، ثم ثانويا تقديم قروض للمقرين العقاريين .  
**ثانياً: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMP)<sup>2</sup>** : يعتبر هيئة ذات طابع تعاوني ، هدفها ضمان القروض المصرفية و التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع على التصاميم، وبهذه الصفة يجب على المربي العقاري أن يكتب لدى الصندوق تأميناً على المشروع المتضمن العقار موضوع البيع<sup>3</sup> ومن الناحية العملية فإن المربي العقاري عندما يريد بيع سكن على المخطط، ويتلقى تسبيقات des avances من المشتري، يجب عليه تأمين هذه التسبيقات، وهذا التأمين يكون لدى الصندوق .

<sup>1</sup> تم اعتماد الشركة في سنة 1999 بموجب القرار المؤرخ في 18 ماي 1999 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، ج ر رقم 41، ص10، الصادر عن وزير المالية، وهذا عملاً بأحكام الأمر رقم: 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، ج ر رقم 13، ص03، والمرسوم التنفيذي رقم 96-267 المؤرخ في: 03 أوت 1996 الذي يحدد شروط منح شركات التأمين و/أو إعادة التأمين الاعتماد و كفاءات منحه، ج ر رقم 47، ص15 .

<sup>2</sup> أنشئ صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في: 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ثم صدر نص خاص ينظم الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، يتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في: 3 نوفمبر 1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر رقم 73 ، ص 34 .

<sup>3</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 ، الآنف الذكر .

**فقرة 2- شركات التأمين الغير متخصصة:** نذكر منها على سبيل المثال الشركة الوطنية للتأمينات<sup>1</sup>، يحصر القرار المؤرخ في 6 أفريل 1998، صلاحيات الشركة في المجال العقاري في تأمين كل ما يتعلق بالسكن والبنائيات وتأمين القرض، تتمثل هذه الصيغة في تأمين السداد إلى البنك، ما تبقى من القرض العقاري عند وفاة المستفيد من القرض، سواء تعلق الأمر بقرض منح لشراء مسكن أو قطعة أرض موجهة للبناء أو توسيع بناية.

### المبحث الثاني: مراحل إبرام عقد القرض العقاري

يتم تقديم القرض العقاري عبر مراحل تدرجية لكل منها أهميتها في إبرام العقد، بالاعتماد على مبادئ متعارف عليها لدى الهيئات المصرفية وبناء على عقد يتضمن شروط التمويل العقاري، نعرض فيما يلي آليات منح القرض العقاري، حيث نبين المراحل التي يمر بها هذا العقد والمبادئ التي يعتمد عليها، وذلك من خلال مطلبين.

### المطلب الأول: مرحلة ما قبل التعاقد في عقد القرض العقاري

تشهد عملية القرض العقاري، في مرحلة ما قبل التعاقد، عدة إجراءات وخطوات قبل الوصول إلى اتفاق بين الأطراف على شروط العقد وإبرامه بشكل نهائي، ويلعب كل من المقرض والمقترض الدور الكبير في القيام بهذه الإجراءات و تنفيذ بعض الواجبات.

**الفرع الأول: دور المقترض خلال مرحلة ما قبل التعاقد في عقد القرض العقاري:** تقع على عاتق المقترض بموجب عقد القرض العقاري التزامات عديدة وهامة مقارنة بالتزامات المقرض، فقبل البدء في التسديد برد المثل مضافا إليه ثمن عملية القرض وقبل استلام مبلغ القرض من طرف مؤسسة القرض يلتزم المقترض بتوفير الإسهام الشخصي، الذي يمثل مشاركته الشخصية ومساهمته في تمويل عملية اقتناء السكن وكذلك يلتزم بتقديم الضمانات والتأمينات التي يتعلق منح القرض بوجودها.

<sup>1</sup> أنشئت الشركة الوطنية للتأمين (SAA) بموجب قرار مؤرخ في 12 ديسمبر 1963 الصادر عن وزير الاقتصاد الوطني يتعلق بالاعتماد للشركة الجزائرية للتأمينات، ج ر رقم 94 ، ص 1310 (باللغة الفرنسية).

نجد من الناحية التطبيقية، أن العمل الذي يقوم به المقترض من أجل إبرام عقد القرض العقاري مع البنك والحصول على المال، يبدأ من اللحظة التي يتقرب فيها من مؤسسة القرض لتقديم الطلب لديها وتكوين الملف هذه الخطوات التي يتوقف على أداءها بالشكل الصحيح الحصول على القرض والتي تشكل دليل آخر على تأثر مضمون عملية القرض العقاري وشروطها بالممارسات المصرفية.

أ- تقديم الطلب و إعداد ملف القرض العقاري: يتوجب على المترشح للقرض أن يتصل بهذه المؤسسات، عن طريق تقديم الطلب لديها و إعداد ملف القرض الذي تقوم مؤسسة القرض بمراقبة محتواه، معالجته و دراسته عن طريق إعداد بطاقة تقنية يتم عرضها على لجنة القرض التي تصدر قرار المنح أو الرفض.

ب- تقديم الإسهام الشخصي المسبق في القرض العقاري: يعتبر كتكميل للقرض الممنوح، شرط من شروط عقد القرض العقاري الجوهري، بالتالي يجدر اعتباره من الالتزامات التي تقع على عاتق المقترض ، و تنشأ في المرحلة التحضيرية لأنه كما يبدو من تسميته يجب على المقترض أن يثبت حيازته لمبلغ معين قبل إبرام عقد القرض العقاري<sup>1</sup>.

ج- تأسيس الضمانات: يقصد بتأسيس الضمانات تلك الأصول التي يبدي المقترض استعدادة بتقديمها للبنك كضمان في مقابل الحصول على القرض، ولا يجوز للمقترض التصرف في الأصل المرهون بأي نوع من أنواع التصرف، وفي حالة فشله في سداد القرض أو الفوائد يصبح من حق البنك بيع الأصل المرهون لاسترداد مستحقاته<sup>2</sup>.

الفرع الثاني: التزامات المقرض خلال مرحلة ما قبل التعاقد في عقد القرض العقاري: التزامات البنك تنشأ من العقد في شروطه الصريحة و الضمنية، و تكملها العادات المصرفية والصحيحة النافذة على الطرفين، مع مراعاة أن البنك تاجر محترف و متخصص، الأمر الذي يعني أنه ينتظر منه أكثر مما يتوقع من فرد عادي ولو كان حريصا، لأن البنك مهياً ومعد لخدمة أعلى وأكثر دقة و تمييزاً بما لديه

<sup>1</sup> Rachid Hamidou , " pour obtenir un prêt le demandeur doit fournir un apport" ; le ogement- un défi, O.P.U, Alger , 1989, p223.

<sup>2</sup> منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، الطبعة الثالثة، المكتب العربي الحديث، مصر، 2006 ، ص 222.

من إمكانيات مادية وبشرية، فهذه العملية تتوقف على مدى قدرة وخبرة المكلفين بمنح التمويلات العقارية، لذا يستوجب القانون والأنظمة المصرفية ضرورة توافر شروط في المقرض أو الموظف المؤهل لمنح التمويل العقاري وتلقي على عاتقه جملة من الالتزامات.

**أ- الالتزام بالنزاهة و الاحتراف:** في بعض الحالات التي تكون فيها علاقة مؤسسة القرض مع زبونها وطيدة، إما لكون الزبون يتعامل من مركز ضعف اقتصاديا وإما لأنه يفوض أمره لنصائح وخبرة البنك، يقع على مؤسسة القرض واجب خاص بالتصرف بكل أمانة واستقامة للمصلحة القصوى للزبون.

**ب- الالتزام بالسري المهني:** إن المبدأ العام المتبع لدى التشريعات المصرفية في كل دول العالم يقضي بضرورة التزام المصرفي ( العامل في البنك أو مؤسسة مالية) بالسري، وهو أمر مرتبط بطبيعة المهنة، فالمصرفي بحكم مهنته يطلع من خلال دراسة ملف طلب القرض، الذي يتضمن معلومات مفصلة ومختلفة، على أمور تتعلق بهوية المقترض وحالته المهنية، العائلية والمالية ( ديونه، موارده و كل ممتلكاته) ما كان ليضعها بين يدي المقرض لولا متطلبات العملية، لذلك لا بد أن يتحلى الموظف بالقدر الكافي من الكتمان والتعامل بكل سرية وتحفظ مع ملف القرض و المعلومات التي يحتويها<sup>1</sup>.

**ج- الالتزام بالإعلام:** يعني به الالتزام الذي بموجبه يفرض على المتعاقد المحترف أو ببساطة المتعاقد المفترض أكثر علما ودراية، أن يعلم المتعاقد معه بكل المعلومات المرتبطة والمتعلقة بموضوع التعاقد، فهو التزام عام يقتضي الإدلاء والإفصاح عن كل المعلومات التي من شأنها السماح للمتعاقد بإبداء رضاء سليم و نير وعلى علم و دراية.

**د- الالتزام بالبرامج المخصصة للقروض العقارية:** لا بد أن تكون للبنك برامج خاصة بالقروض العقارية من شأنها أن تشكل بدائل توضع أمام الزبون يقتني منها ما يناسبه فأغلب برامج القروض العقارية المتاحة لها خصائص تختلف عن غيرها.

<sup>1</sup> لعشب محفوظ، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص113.

و- الالتزام بدراسة السوق و تحديد قيمة القرض وقيمة المستحقات الشهرية: عندما يقوم البنك بوضع استراتيجية خاصة بالقروض العقارية من طرف موظف مختص بحيث يقوم بدراسة وتحليل أهم العوامل التي قد تؤثر على تطبيق هذه الاستراتيجية في المستقبل . كذلك على الموظف المختص القيام بمقابلة الزبون المقترض وإجراء حوار معه حول امكانية الحصول على قرض من البنك؛ وخلال هذه المقابلة تتم معرفة ما إذا كان الزبون قادرا على شراء المسكن أم لا، وتحديد نسبة قيمة القرض الى قيمة المسكن وتحديد نسبة التسديدات الشهرية الى الدخل، للوقوف على قدرة الزبون في تسديد المستحقات الشهرية.

### المطلب الثاني: مرحلة التعاقد وتنفيذ عقد القرض العقاري

القوانين المتعلقة بالقروض العقارية قد أفردت رعاية خاصة للمستفيد من القرض باعتباره أحد أطراف عقد القرض العقاري، سواء كان ذلك في مرحلة إبرام العقد أو أثناء سريانه.

**الفرع الأول: مرحلة التعاقد في عقد القرض العقاري:** تتمثل الحماية القانونية المقررة للمستفيد في مرحلة إبرام عقد القرض العقاري في استلزام المشرع تضمين الإيجاب الصادر من المؤسسة المالية أو البنك عناصر معينة وكفالة الإجراءات التي تسمح بوجود رضاء واضح من جانب المستفيد، حيث يوجد التراضي بتلاقي إرادتي طرفين، إحداها تقدم عرضا والأخرى تقبل هذا العرض وتعد الإرادة عنصرا جوهريا في التراضي و لكي ينعقد العقد على أسس صحيحة يجب أن تكون الإرادة سليمة يصدر التعبير عنها من ذي أهلية وبشكل جدي، واضح و صحيح<sup>1</sup> .

المقرض في عقد القرض العقاري هو بنك أو مؤسسة مالية، يمثله في التعامل مع المقترض موظف أو مجموعة من الموظفين تجمعهم بالهيئة علاقة التابع بالمتبوع يعبرون عن إرادة الهيئة ويتفاوضون مع المقترض باسمها ويتعاقدون معه نيابة عنها، فيخضع التعبير الصادر عن ممثل هيئة القرض لجميع أحكام وقواعد التعبير عن الإرادة بالنيابة.

<sup>1</sup> محمد جمال الدين زكي، العقود المسماة -الصلح، الهبة، القرض، الدخل الدائم و العارية-، دون طبعة، مطابع دار الكتاب العربي، مصر، 1960 ، ص183 .

القرض العقاري كما في باقي العقود، تلاقي الإرادتين هو الذي يولد التزامات على عاتق الطرفين ويفترض هذا التلاقي وجود إيجاب وقبول، إلا أن تكوين عقد القرض العقاري يخضع لشكليات مختلفة.

في عقد القرض العقاري، اللافتات الاشهارية والإعلانات والمنشورات التي تصدرها مؤسسة القرض لا يعتبر إيجاب، لأنها بعيدة عن الاستجابة لمعايير الإيجاب، بالتالي تعتبر مجرد دعوة للتعاقد. والإيجاب في عقد القرض العقاري يصدر دائما من المقرض الذي يعد، بعد دراسة ملف طلب القرض العقاري بشكل دقيق وبعد قبول طلب المقترض، عرض بات، محدد ودقيق للمقترض، الذي يملك حرية أن يرفضه أو يقبل به جملة و تفصيلا دون أن يكون له الحق في مناقشة شروط ومضمون العرض الذي يعده و يقدمه المقرض<sup>1</sup>.

والمقترض لا يملك أي سلطة أو حق في وضع شروط العقد، إلا أنه غير ملزم بالرد على عرض المقرض أو قبوله، فله أن يرفض شروط المقرض و بالتالي يتنازل عن الحصول على القرض، وفي حال رضي المقترض بالشروط المقدمة من المقرض وقبل بها فعليه أن يبدي أو يعبر عن قبوله بوضوح للمقرض و في الأجل المحدد.

ويحق للمقترض منحه مهلة للتفكير في الإيجاب الصادر من المقرض ودراسته والرد عليه، لتأمين صدور رضاء بروية وتدبر، ويعتبر هذا امتدادا لالتزام المقرض بالتبصير والإعلام. وبعد الايجاب والقبول تأتي مرحلة إعداد العقد النهائي<sup>2</sup> والإمضاء عليه ثم تجنيد مبلغ القرض وتأسيس الضمانات كلها أمور تشكل بمثابة شروط فاسخة و واقفة تصعب من تحديد وقت إبرام العقد الذي يهمننا خاصة في حساب بدأ سريان الآجال كأجل حق العدول الذي تنص عليه المادة 458 من ق م ج .

<sup>1</sup> محمد تقية، الإرادة المنفردة كمصدر للالتزام في القانون الجزائري و في الشريعة الإسلامية، دون طبعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1984، ص 69.

<sup>2</sup> يبرم عقد القرض العقاري في شكل عقد نموذجي تعده مؤسسة القرض، ويكون الاتفاق مع المقترض أمر وجيز يتجسد في مجرد توقيع بسيط في أسفل الوثيقة المهيأة من طرف البنك والمتضمنة شروط العقد.

**الفرع الثاني: تنفيذ عقد القرض العقاري:** لا شك أن أي عقد من العقود له آثاره التي تترتب عليه، هذه الآثار تمثل الهدف المراد من هذا العقد، فبمجرد إبرامه ينشئ التزامات في ذمة كل من المقرض والمقترض، منها ما هو مستمد من القواعد القانونية العامة ومنها ما هو مستمد من العقد نفسه ومن الأعراف والعادات والممارسات المصرفية.

ففي عقد القرض العقاري نجد التزامات المقرض هي الهدف من العقد بالنسبة للمقترض، وعلى العكس فإن التزامات المقترض هي الهدف من العقد بالنسبة للمقرض، من حيث حصوله على الفوائد، فأما التزامات المقرض فإنه بمجرد تمام العقد يقع على عاتقه التزام بتسليم محل القرض إلى المقترض، كما يلتزم بعدم المطالبة برد المثل إلا عند حلول الأجل .

وفي المقابل لذلك يلتزم المقترض برد مثل القرض عند نهاية الأجل المضروب للقرض، وأيضا بدفع الفوائد المتفق عليها في ميعاد استحقاقها قانونا، فإذا قام كل من المقرض والمقترض بالوفاء بالالتزامات الملقة على عاتقه انتهى القرض.

**فقرة 1 - تجنيد مبلغ القرض و الوفاء في عقد القرض العقاري:** تنص المادة 1/451 من ق م ج على ما يلي " : يجب على المقرض أن يسلم إلى المقترض الشيء الذي يشتمل عليه العقد ولا يجوز له أن يطالبه برد نظيره إلا عند انتهاء القرض."

نستنتج أن التزامات المقرض في عقد القرض العقاري تتمثل أساسا، في: الالتزام بنقل ملكية مبلغ النقود للمقترض، وتسليم مبلغ القرض وعدم المطالبة برده قبل حلول الأجل.

وينتهي القرض بانتهاء أجله ومع انتهاء أجل القرض يظهر التزام المقترض برد مثل ما اقتضاه، والأصل أن يرد القرض كاملا، مع دفع الفوائد إذا كان القرض بفائدة، كما قد يرد القرض في محله أو في غير محله<sup>1</sup>. فللا التزام برد المثل في القرض العقاري، كما في إبرامه، خصوصية من حيث تطبيق القواعد العامة على تنفيذ الالتزام بالتسديد ومدى تأثيره بالعرف والممارسات المصرفية.

يتم التسديد على مراحل، فيبدأ تسديد القرض العقاري بعد مرور فترة زمنية معينة من استلام مبلغ القرض في شكل دفعات واستحقاقات شهرية.

<sup>1</sup> محمد على محمد أحمد البناء، القرض المصرفي: دراسة تاريخية مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، دون طبعة، دار الكتب العلمية، بيروت، 2006. ص 226 .

يحل أجل الرد في عقد القرض العقاري ابتداء من التاريخ المعين لبدء التسديد ودفع الاستحقاقات الشهرية إلى حين انتهاء مدة العقد و الوفاء بكامل مبلغ القرض، و يختلف تاريخ البدء في التسديد من قرض عقاري لآخر حسب نوع العملية الممولة بالقرض، فنجد في القروض الممنوحة من أجل تمويل عملية البناء مثلا أن الدفع أو البدء في التسديد يؤجل إلى انتهاء الأشغال أو إلى إنجاز جزء منها.

من أهم المزايا التي تتضمنها القروض العقارية بالنسبة للمقترض هي التسهيل و التيسير في التسديد الذي يوفره ويتيحها المقرض للمقترض، حيث يتم الوفاء بمبلغ القرض عن طريق دفع مبالغ شهرية صغيرة، تحمل عدة تسميات منها: الاستحقاقات، الدفعات أو التسديدات الشهرية، ويتكون كل قسط أو استحقاق شهري من:

- جزء من رأس المال المقترض.

- سعر الفائدة المطبق.

- العمولات أو مصاريف القرض

تشكل الفوائد الجزء الأكبر من الدفعات الشهرية في السنوات الأولى من القرض ثم تتناقص الفوائد ويزيد جزء رأس المال المسدد في السنوات الأخيرة.

يحتزم في تحديد قيمة الاستحقاقات الشهرية قدرة المقترض على تسديدها، لذلك وجب أن لا تتجاوز هذه القيمة نسبة 33% من الدخل الإجمالي وهي النسبة المتعارف عليها دوليا، ما عدا بالنسبة للفئات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع، فإن هذه النسبة قد ترتفع و ذلك بالاتفاق مع المعني بالأمر بحيث قد تصل إلى 40% من الدخل الشهري<sup>1</sup>.

تعد مؤسسة القرض جدولا يسمى جدول الاستحقاقات يتضمن قيمة وعدد الاستحقاقات الشهرية التي على المقترض دفعها طيلة مدة القرض مع تفصيل مكونات هذه الاستحقاقات من سعر فائدة ورأس المال، الهدف من إعداد هذا الجدول هو تمكين المقترض من معرفة ما دفع وما بقي له أن

<sup>1</sup> عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي - السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن -، المرجع السابق، ص 139.

يدفع ويسدد من الدين في كل مرحلة من القرض وتمكينه من القيام بالتزامه برد المثل بعلم ودراية وعلى أحسن وجه مع احترام الآجال .

**فقرة 2- عوارض التسديد في القرض العقاري :** تشهد عملية التسديد في عقد القرض العقاري عدة عوارض تؤدي الى توقف العملية لفترة معينة أو بشكل نهائي كتوقف المقرض عن الدفع أو عجزه عن التسديد أو أن يقوم المقرض نفسه بقطع عملية القرض أو إنهاءها وإسقاط الأجل بإرادته المنفردة.

**أ- قطع عملية القرض العقاري Interruption du crédit :** يلتزم المقرض في عقد القرض العقاري ، بأن لا يقطع عملية القرض بإرادته المنفردة، بموجب الالتزام بعدم المطالبة برد المثل، إلا أن المقرض له الحق الشرعي في قطع عملية القرض و ذلك إما بالتراجع عن القرض و إلغائه<sup>1</sup>، والمقرض لا يحتاج لموافقة المقرض على استعمال حقه في العدول الذي منحه إياه المشرع، إلا أنه ملزم باحترام الإجراءات والشروط التالية:

- انقضاء ستة أشهر على القرض ( مرور هذا الأجل يضمن للمقرض تقاضي حد أدنى من الفوائد مقابل إصدار القرض) .
- أن يعلن المقرض عن رغبته في إلغاء العقد: احترام أجل الرد: أي أن يرد المقرض مبلغ القرض في أجل لا يتجاوز ( 6 ) أشهر من تاريخ الإعلان، فينفذ حق الرد بعد مرور ( 6 ) أشهر من إبرام القرض على الأقل وقبل انقضاء(6) أشهر من يوم الإعلان عنه على الأكثر .

إذن يجب أن يتم تنفيذ حق الرد في خلال سنة على الأكثر من تاريخ إبرام عقد القرض العقاري<sup>2</sup>، و إما بتعجيل الوفاء أي التنازل عن حقه في الأجل و تسديد القرض مسبقا، شرط

<sup>1</sup> نصت المادة 458 من القانون المدني الجزائري على ما يلي:

" يجوز للمدين إذا انقضت ستة أشهر على القرض أن يعلن عن رغبته في إلغاء العقد، ورد ما اقتضه على أن يتم ذلك في أجل لا يتجاوز ستة أشهر من تاريخ الإعلان.

أما حق المقرض في الرد فإنه لا يجوز إسقاطه أو تحديده بمقتضى الاتفاق."

<sup>2</sup> La note d'instruction n°02-2016 du 28 -02-2016

أن يكون تسديد القرض مسبقا كليا ( دفع كامل مبلغ القرض المتبقي) مع تعويض المقرض لعدم تحقيق الفائدة و المنفعة التي كان من المقرر أن تحصل عليها، و التي تمكنها من تغطية مصاريف و تكلفة إصدار القرض .

**ب - العجز أو التوقف عن التسديد Suspension du crédit:** قد يصيب المقترض عجز عن التسديد، وهو الخطر الذي يهدد عملية القرض لا محالة، حيث يستحيل تنفيذ الالتزام بالتسديد، وإذا أصبح التنفيذ مستحيلا انقضى الالتزام، فإذا أصبح تنفيذ القرض مستحيلا لا يد فيه للمقترض، انقضى الالتزام متى ثبت ذلك<sup>1</sup> .

تتطلب حالة العجز الجزئي أو الكلي عن الدفع معاملة خاصة. الأمر الذي تنبه له التشريع الفرنسي بإصدار قانونا نيارتز les lois Neiertz المؤرخان في 23 جوان و 31 ديسمبر 1989 اللذان يحددان عمل لجنة دراسة وفحص التدين لدى الأفراد Commission d'examen de surendettement des particuliers التي تلعب دور الوسيط بين المقرضين ومؤسسات القرض بهدف التوصل لحل النزاع بالتراضي بين الأطراف والتوصل لتسوية قضائية مدنية<sup>2</sup> .

وفي غياب نصوص تشريعية خاصة تتصدى لمخاطر العجز والتدين التي تهدد المقترض المدني في مجال القروض الاستهلاكية المصرفية، نجد في الميدان أن مؤسسات القرض تميز في تعاملها بين العجز الذي يقع فيه المقترض المدني وعجز المقترض التاجر ورجل الأعمال وبالرجوع إلى القواعد العامة والمجال التطبيقي، نجد أن وقوع حالة العجز يفتح المجال للخيارات التالية:

**1- المهلة القضائية:** وفقا للقواعد العامة، نجد أن المقترض المتخلف عن الدفع لا يتعرض لتوقيع جزاءات ثقيلة، و إنما يستفيد من مهلة قضائية، إذ تنص المادة 119 / 2 من القانون المدني الجزائري على أنه : " يجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف ،..."

<sup>1</sup> محمد علي محمد أحمد البنا، المرجع السابق، ص 244.

<sup>2</sup> Nicolas Tarnaud , **Guide des prêts immobiliers** , Editions Seuil , Paris , 1999, p529.

كما ورد في نص المادة 281 من القانون المدني الجزائري ما يلي: "غير أنه يجوز للقضاء نظرا لمركز المدين، و مراعاة للحالة الاقتصادية أن يمنحوا أجالا ملائمة للظروف دون أن تتجاوز هذه المدة سنة و أن يوقفوا التنفيذ مع إبقاء جميع الأمور على حالها".  
من خلال أحكام هذه المواد نستنتج الأمور التالية:

- إن استحقاق أداء الالتزام لا يمنع من تأجيل تنفيذه بناء على نظرية الميسرة، التي قد يمنحها القاضي للمدين ، فيجوز للقاضي أن يمهل المدين إلى أجل معقول و إلى أجل ينفذ فيها التزامه<sup>1</sup>.
- للقاضي سلطة تقديرية في منح المهلة القضائية أو عدم منحها. إن منح المهلة القضائية يفترض أن المقترض يمر بصعوبات حقيقية، وأن يكون حسن النية. وتتعلق المسألة بتقدير القاضي.
- سكوت هذه الأحكام عن الفوائد و سريانها، فهل تتوقف الفوائد أثناء المهلة القضائية فلا ينتج عن مبلغ القرض المؤجل أو الاستحقاقات الشهرية المتبقية أي فوائد، أم تتعلق فقط لمدة المهلة و تدفع لاحقا .

## 2 - التسوية الرضائية : توقف المقترض عن الدفع تضع المقرض أمام احتمالين:

- إسقاط الأجل أي فسخ العقد<sup>2</sup> وإعمال الضمانات والتأمينات التي أسسها المقترض، فيباع العقار الممول بالقرض في المزاد العلني، ويقتضي المقرض مبلغ الدين من ثمنه زيادة على المطالبة بالتعويض.
- الاتفاق بالتراضي حول استدراك هذا التخلف بتأجيل الأقساط أو إيجاد معادلة لدفع الأقساط المتأخرة مع الأقساط التي تليها، وهو الحل الذي يفضله رجال القانون ومع أن القواعد العامة لم تكرسه كخيار أول يخدم مصلحة الطرفين إلا أنه هو الحل المتبع في التطبيق.
- من الناحية التطبيقية نجد أن التوقف والعجز عن التسديد الذي يمنع المقترض، بسبب ظروف معينة تمس حالته المالية وتحدد استقرارها، من دفع الاستحقاقات الواجبة عليه كل شهر حسب

<sup>1</sup> جلال علي العدوي، أصول أحكام الالتزام والإثبات، دون طبعة، منشأة المعارف، بالإسكندرية، مصر، 1996، ص35.

<sup>2</sup> تنص المادة 119 من القانون المدني الجزائري على ما يلي " : في العقود الملزمة للجانبين ، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك".

جدول الاستحقاقات، يخضع لمعالجة خاصة من طرف مؤسسات القرض التي تدرك جيدا إمكانية المقترض وقدراته المالية بنفس درجة إدراكها لخصوصية القرض العقاري كنمط تمويل مسجل ضمن سياسة وطنية، الغرض منها مساعدة المواطنين البسطاء على حل مشاكلهم السكنية وليس إيقاعهم في أزمات مالية.

### الخاتمة:

ممارسة القرض العقاري في الجزائر وإن كان في معظم إجراءاته مستمد من تجارب أجنبية، إلا أنه مكيف مع الواقع الاقتصادي والاجتماعي الجزائري. حيث أن اشكالية القرض العقاري والتي تكتسي أهمية بالغة، ورغم طابعها القانوني فلا يمكن فصلها عن محيطها العام الاقتصادي والاجتماعي، فبدون تأهيلهما لا يمكن الحديث عن فعالية أو جدوى آلية القرض العقاري، إذ تعتبر القروض العقارية آلية مساعدة غير مباشرة، تقدمها الدولة للفئات ذات الدخل المتوسط من أجل اقتناء السكن، تسجل ضمن سياسة اقتصادية اجتماعية و مالية شاملة، حيث أن إرادة الدولة في التصدي لأزمة السكن انعكست على الإصلاحات التي أجرتها في القطاع المالي، رغبة منها في جعله آلية فعالة للتخفيف من الأزمات الاقتصادية عامة وأزمة قطاع السكن خاصة.

رغم وضوح الغاية من الإصلاحات المالية والعقارية التي تهدف لمواجهة أزمة السكن، نسجل نوع من التناقض بين مضمون هذه الإصلاحات ونتائجها، حيث توصلنا الى جملة من النتائج مشفوعة بجملة من الاقتراحات والتوصيات نوردتها فيما يلي:

1 - مؤسسات القرض تتبع سياسة مصرفية خاصة و تحتفظ بمطلق حريتها في إدارة العمليات الائتمانية، لذا لا بد من توحيد الأعراف البنكية وتوحيد نماذج العقود الخاصة بالقرض العقاري بين جميع المؤسسات البنكية .

2 - كما أن المتعاملون الاقتصاديون بما فيهم الخواص يعانون من صعوبة الاستفادة من القروض البنكية التي ما زالت حذرة بإفراط فيما يخص شروط الاستفادة من الموارد المصرفية، لأسباب مرتبطة

بوضع طالبي التمويل و غياب التأمين أو الضمان الكافي، لذلك لا بد من انشاء نظام تأمين قائم بالذات خاص بضمان القروض العقارية .

3- نقص الموارد المالية المستقرة لتمويل السكن ، لذلك يجب توفير السيولة على المدى الطويل للبنوك، من خلال تفعيل وتطوير نظام إعادة التمويل الرهني بتخفيض تكلفة إعادة التمويل الرهني والاعتماد على الاقتراض من السوق المالي الوطني أو الأجنبي كمصدر للتمويل

4- أمام تفضيل المشرع الجزائري للقروض العقارية على قروض الاستهلاك وتخفيض معدلات الفائدة على القروض العقارية، فانه ولتنشيط هذا القطاع لا بد من تنويع المنتجات الائتمانية وتشجيع بعض المؤسسات المالية في بلادنا على اعتماد الأسلوب الإسلامي من خلال وضع قروض بدون فائدة، خاصة وأن بيئة المجتمع الجزائري تؤكد هذا النهج، وكذا الأخذ بالمعايير الدولية في هذا المجال بما يضمن رفع كفاءة العمل لدى المؤسسات المالية المانحة للعمليات التمويلية في مجال العقارات.

#### قائمة المصادر والمراجع:

- القوانين:
- القانون رقم 90-10 المؤرخ في: 14 افريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، معدل ومتمم بموجب الأمر 03-11 المؤرخ في: 26-08-2003 يتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 52 ، سنة 2003.
- النظام رقم 94-13 المؤرخ في: 02-11-1994 يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، ج ر عدد 72، سنة 1994، تطبيقا للمادة التشريعية 98 من الأمر 03-11 المؤرخ في: 26-08-2003 يتعلق بالنقد والقرض، السابق الذكر
- القانون رقم 64-227 المؤرخ في: 10 أوت 1964 المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج ر عدد 26 ، الصادرة في: 25-08-1964 .
- الأمر رقم 66-366 المؤرخ في 29 ديسمبر 1966 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، ج ر رقم 110، ص 878 .

- المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30 أفريل 1985، المتعلق بإنشاء بنك التنمية المحلية، ج ر عدد 19، الصادرة في 01 ماي 1985.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في: 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن.
- القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02 جويلية 1983 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات، ج ر عدد 28.
- القرار المؤرخ في 18 ماي 1999 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، ج ر رقم 41، ص 10، الصادر عن وزير المالية، وهذا عملا بأحكام الأمر رقم: 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، ج ر رقم 13، ص 03، والمرسوم التنفيذي رقم 96-267 المؤرخ في: 03 أوت 1996 الذي يحدد شروط منح شركات التأمين و/أو إعادة التأمين الاعتماد وكيفيات منحه، ج ر رقم 47، ص 15.
- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في: 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ثم صدر نص خاص ينظم الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، يتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في: 3 نوفمبر 1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر رقم 73، ص 34.
- قرار مؤرخ في 12 ديسمبر 1963 الصادر عن وزير الاقتصاد الوطني يتعلق بالاعتماد للشركة الجزائرية للتأمينات، ج ر رقم 94، ص 1310 (باللغة الفرنسية).

#### قائمة الكتب بالعربية:

- ثروة عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري - دراسة أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة -، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
- جلال علي العدوي، أصول أحكام الالتزام والإثبات، دون طبعة، منشأة المعارف، بالإسكندرية، مصر، 1996.
- علي جمال الدين عوض، عمليات البنوك من الوجهة القانونية - دراسة للقضاء المصري والمقارن وتشريعات البلاد العربية، دون طبعة، مصر، 1993.

- عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، دون طبعة، Légende، الجزائر، 2007.
- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي - السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- لعشب محفوظ، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004 .
- مصطفى كمال صه، عمليات البنوك، دون طبعة، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2005.
- منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، الطبعة الثالثة، المكتب العربي الحديث، مصر، 2006.
- محمد جمال الدين زكي، العقود المسماة - الصلح، الهبة، القرض، الدخل الدائم والعارية -، دون طبعة، مطابع دار الكتاب العربي، مصر، 1960.
- محمد تقي، الإرادة المنفردة كمصدر للالتزام في القانون الجزائري وفي الشريعة الإسلامية، دون طبعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1984 .
- محمد علي محمد أحمد البنا، القرض المصرفي: دراسة تاريخية مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، دون طبعة، دار الكتب العلمية، بيروت، 2006.
- هشام زوين ومحسن زون، التمويل والرهن العقاري الواقع والتطبيق، دون طبعة، دار الكتاب الذهبي، مصر.
- قائمة الكتب بالفرنسية:
  - Nicolas Tarnaud , **Guide des prêts immobiliers** , Editions Seuil , Paris , 1999 .
  - Rachid Hamidou , " **pour obtenir un prêt le demandeur doit fournir un apport**" ; le logement- un défi, O.P.U, Alger , 1989.
- الاطروحات والمذكرات:

- ناصر لباد، " النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر " (رسالة دكتوراه الدولة، تخصص مالية، كلية الحقوق جامعة باجي مختار -عنابة-، 2005 .
- المقالات:
- منصور محمد الشمالي، الإطار العالمي لمعالجة أزمة القروض العقارية في دولة الكويت، مقال مقدم ل: مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد السادس.
- عبد الوهاب بوكرواح، " البنوك تنطلق في منح القروض العقاري " ، مقال مقدم ل : مجلة مال وأعمال تصدر عن الخلدونية للإتصال ، عدد 8 ، الجزائر، سبتمبر 2006 .
- محمد مرابط، الاشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية ، مقال مقدم ل : مجلة الموثق، العدد 06 ، الغرفة الوطنية للموثقين ، الجزائر ، 2000 .
- La note d’instruction n°02-2016 du 28 -02-2016 , portant modalités de traitement du « Crédit – Bail Immobilier » (monsieur , belail rachid ,le Directeur Général de la CNEP Banque )