

في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية و التزامها بواجب الحيطة و الحذر في منح القروض العقارية

الدكتورة: آيت وازو زائنة

أستاذة محاضرة صف "ب"
كلية الحقوق و العلوم السياسية
جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد

يومي 17/18 فيفري 2013

من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول :

وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية

قسم الحقوق - كلية الحقوق والعلوم السياسية -

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

مقدمة :

تعتبر ترقية العقار الحضري من أهم المواضيع التي تهتم بها الدولة لأجل تطوير واحداث النسيج العمراني الوطني، و ذلك يندرج ضمن سياسة التنمية المحلية التي تخوضها.

و لقد كرس العديد من الوسائل التي تهدف إلى إقتناء العقار في اجال معقولة وفقا للمقاييس و مقتضيات البناء الحضري، بشكل يحفظ سلامة الفضاء العمراني، و يحقق امال و متطلعات المواطن، و هذا بهدف إنجاح سياسة التنمية الوطنية الشاملة و ترقية الاستثمار في مجال السكن.

و لعل أهم عامل يقع عليه الاهتمام في مجال الترقية العقارية هو القروض العقارية، التي تمنحها البنوك لأجل تمويل إما عملية الاستثمار في القطاع العقاري و إما عملية إقتناء العقار.

يوصف تدخل البنوك في التتميل العقاري بأنه التزام كونها عون اقتصادي يجب أن يؤدي دورا ايجابيا في انجاح النشاط الاقتصادي و التنموي للدولة و باعتباره أيضا محتكر نشاط النويل فيها.

إلا أن هذا الالتزام و الدور الاستراتيجي يصطدمان بهاجس التخوف من الوقوع في أزمات مالية نتيجة عدم ملاءة المقترض. فعلى اثر ذلك تجد البنو نفسها ملزمة باشتراط ضمانات مقابل منح القروض عملا بقاعدة الحيطة في منح القرض المصرفي التي تعتبر قاعدة مصرفية ملزمة.

إلا أن التزام البنك بقواعد الحيطة و الحذر في منح القروض يخلق عقبات تصد طالب القرض و تحول دون حصوله على القرض مما يشكل عقبة أمام مسألة تسهيل التمويل العقاري الذي يعتبر دعامة الترقية العقارية.

I - تطور سياسة الترقية العقارية:

يشكل السكن أولى متطلبات الحياة التي يسعى الفرد إلى الحصول عليها، ونظرا لمستجدات التنمية الاقتصادية و تفاقم الطلب على العقار أصبح لا بد من اتخاذ سياسة عقارية تتناسب و الأوضاع الاجتماعية و الاقتصادية للمواطن، هذا من جهة، و من

جهة أخرى ضرورة تحقيق نسيج عمراني يستجيب لمقاييس العمران الحديث باعتباره معيارا لتقدم البلدان وتحضرها.

لأجل ذلك لابد من توفير الآليات المناسبة لتحقيق هذه الأهداف لاسيما فيما يتعلق مسألة التمويل لانجاح سياسة الترقية العقارية في بلادنا.

1- الاطار القانوني للترقية العقارية.

منذ الاستقلال، إتخذت السلطات التدابير اللازمة من أجل النهوض بكل القطاعات لتحقيق التوازن الشامل و الوصول إلى الإستقرار المنشود في جميع الميادين في الدولة.

من التدابير المتخذة، تأميم النظام البنكي الأجنبي الموروث و تأسيس نظام بنكي وطني تسيطر عليه الدولة في عام 1966 ، حيث تركز هذه البنوك نشاطاتها لتمويل الإقتصاد الوطني، فقد كان من الضروري التحكم في الموارد المالية الوطنية وتوظيفها من أجل تنمية وطنية سريعة و مستقلة.

إن السياسة المنتهجة تطلبت تجنيد جزء كبير من ميزانية الدولة الخاصة من أجل تغطية الإرتفاع المتزايد لأسعار السكن و الإيجارات و إرتفاع سعر الفوائد المطبقة على القروض الممولة للعمليات العقارية عن طريق تخفيضها و تحمل الفارق في الأسعار، الأمر الذي لم يكن له غير تعميق الفجوة و زيادة الإختلال بين الموارد وإمكانيات الفرد و القيمة الحقيقية لهذه المنتجات¹

كل ذلك دفع بالسلطات العمومية إلى البحث عن الحلول الناجعة للتصدي للأزمة الإقتصادية و الإجتماعية التي يسببها تدهور قطاع السكن و البحث عن كيفية التمكّن من التوفيق بين الأهداف و الأغراض ذات الطابع الإجتماعي لقطاع السكن وإدماجه في نفس الوقت ضمن وسائل التنمية و التطوير الإقتصادي من جهة، والمرور من جهاز مساعدة ضمنية على العرض إلى جهاز مساعدة صريحة على الطلب، أي المرور من نظام تمويل عمومي، إلى نظام تعبئة المبادرات و الأموال الخاصة من جهة أخرى²

فسعت الدولة إلى تسهيل و تيسير ظهور سوق عقاري منتظم بتكريس الوسائل و الآليات المناسبة و المرور من دولة تبني، توجر و تسيير إلى دولة تنظم، بوضعها

في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية و إلزامها بواجب الحطة و الحذر في منح القروض العقارية — آليات دعم و مساندة للعائلات ذات الدخل الضعيف و البسيط في شكل مساعدات شفافة و محددة.

بعد سنة 1996 أعيد النظر في السياسة المنتهجة، التي كانت تجعل الدولة تتدخل كليا في ميدان بناء السكن وكانت تضمن للعرض العمومي احتكارا شبه كلي، و من ثمة إدخال رؤية جديدة تتلخص في إحلال فكرة الدولة المنظم محل الدولة المتعامل والمحتكر، وهذا ما أدى بعد ذلك إلى تطوير وتنويع صيغ عروض السكن أو الإعانات من أجل ملاءمتها مع مداخيل العائلات الجزائرية حتى تتم الاستجابة لأكبر عدد من الاحتياجات.

فأمام الطلب المتزايد للسكن، وعجز الدولة عن التكفل بهذا القطاع على عاتقها، وعدم قدرتها على تمويل و إنجاز كل المشاريع التي يحتاج إليها الأفراد فقد سعى أيضا إلى تنويع مصادر التمويل لتحقيق أكبر قدر من الأهداف الإجتماعية بتوفير السكن للجميع ، و الأهداف الإقتصادية بفتح السوق العقاري أمام المؤسسات المالية والبنوك التجارية، بتقديم الضمانات و التحفيزات اللازمة لتشجيع المنافسة في هذا الإطار.

و هكذا تبلورت أهمية القرض العقاري، الذي تعدت مجالات تخصيصه اقتناء السكن، ليصبح متاحا لاقتناء العقار الصناعي، و الزراعي والعقارات المخصصة للبناء وإعادة بيعها في ظل الترقية العقارية، مع الإشارة إلى أن أهمية القرض العقاري ازدادت مع فتح سوق العقار اثر تكريس مبدأ الملكية³ فأصبحت المعاملات العقارية معاملات تخضع لمبادئ التجارة و الاستثمار بعيدا عن الاحتكار الإداري، و هذا ما ظهر من خلال أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتضمن ترقية الاستثمار⁴

كما توالى القوانين و المراسيم التي جاءت في إطار تشجيع الترقية العقارية و التي نحسب من أهمها المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي لم تنظيم الترقية العقارية فحسب بل النشاط العقاري ككل، ويتضح ذلك جليا من خلال الملاحظات التالية:

- فتح النشاط أمام قطاع الإيجار؛

- فتح النشاط أمام الشركات التجارية؛

- يوسع نشاط البناء للمحلات التجارية والمهنية؛

- فتح مجال الترقية العقارية للمنافسة الحرة بين القطاعين - العام والخاص -
- إلغاء نظام دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية، الذي كان يشكل عائقا بسيكولوجيا في وجه المقاول؛

- إضفاء الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا (باستثناء القائمون بعملية الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة) وما يترتب على ذلك من آثار من ضرورة الحصول على سجل تجاري و الخضوع للأحكام الصارمة التي تضمنها القانون التجاري (الإفلاس، التسوية القضائية)؛

- دعم الدولة لبعض نشاطات الترقية العقارية، لتشجيع المبادرات الرامية إلى إنجاز مساكن ذات طابع إجتماعي تستفيد منها كل شرائح المجتمع وخاصة فئة الموظفين التي تعتبر الفئة الأكثر تضرر.

و عليه، و نظرا للأهمية البالغة التي يحتلها العقار أصبح نشاطا استثماريا رائجا، فعملت السلطات العمومية على استحداث اليات تتناسب و متطلبات منجز العقار وتستجيب لحاجة مقتني العقارو هذا وفق منظومة قانونية مكرسة لذلك، و من ذلك تكريس:

- تكريس الية الاعتماد الايجاري بموجب الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 الذي اعتبر كطريقة للتمويل بهدف تسهيل الاستثمار في العقار و اقتنائه.

- عقد البيع بالايجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-35 الذي يحدد شروط و كيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها، وبيعها بالايجارو شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، و المهني و غيرها⁵

- تيسير الحصول على القروض الرهنية بموجب القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن لتوريق القروض الرهنية،

- تشجيع اقتناء العقار و ذلك بحث البنوك على منح القروض العقارية و هذا ما نصت عليه المادة 75 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 .

- تخفيض معدلات الفائدة على القروض العقارية التي تشرف عليها الخزينة العمومية و ذلك بموجب المادة 109 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، التأكيد على ضرورة منح مساعدات مباشرة لاقتناء العقار في المادة 110 من القانون نفسه.

- تنظيم نشاط الترقية العقارية من خلال اصدار القانون رقم 04.11 المؤرخ في 14 فيفري 2011 الذي حدد مفهوم الترقية العقارية⁶

- تشجيع الاستثمار في المجال العقاري، و ذلك تسهيل شروطه كالاعفاء من الضرائب، وهذا ماتكرس بموجب الأمر رقم 01.09 المؤرخ في جانفي 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 الذي عدلت المادة الثانية منه المادة 13 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة إذ تنص على إعفاء كامل للشباب المستثمر من الضريبة على الدخل الإجمالي.

و في السياق نفسه جاءت نصوص المواد 05 و 10 من الأمر رقم 13.10 المؤرخ في 29 ديسمبر 2010 المتضمن قانون المالية لسنة 2011 المعدلتان على التوالي للمادتين 21 و 138 من قانون الضرائب و الرسوم المماثلة لتسمح بتخفيض الضريبة بالنسبة لبعض النشاطات الاستثمارية.

2- الاطار المؤسسي للترقية العقارية.

بالموازاة مع احدث اطار قانوني مناسب لانجاح سياسة الترقية العقارية ،

عملت السلطات العمومية الى احداث اطار مؤسسي لاستقبال كل هذه الاليات وتطبيقها حيث:

إن المشرع قد ذكر على سبيل الحصر هيئات و أشخاص الترقية العقارية، في قانون 86.07 المتعلق بالترقية العقارية، كمايلي :

- الجماعات المحلية؛

- المؤسسات و المقاولات و الهيئات التي يخولها ذلك قانونها الأساسي؛

- الخواص القائمون بالبناء، سواء أكانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية؛

- الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه؛

- عمال المؤسسات و الإدارات العمومية و المنشآت و المقاولات و الهيئات العامة و الخاصة، فرادى أو في تعاونيات لسد حاجاتهم الذاتية، وفقا للأحكام التشريعية.

- الوكالة العقارية

ديوان الترقية و التسيير العقاري⁷

- المؤسسة العمومية للسكن العائلي هي مؤسسة محلية أنشئت على مستوى الولاية بالمرسوم رقم 201-83 المؤرخ في 19 مارس 1983 المحدد لشروط تأسيس و تنظيم و تسيير المؤسسات العمومية المحلية، وكذلك المرسوم رقم 84-177 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وقد كلفت بإنجاز مساكن موجهة للحصول على الملكية.

- الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-184 المؤرخ في 12 ماي 1991 و التي وضعت تحت وصاية وزارة السكن، و هي تقوم بمهمة المرفق العمومي و تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي.

- الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية الذي أنشئ بموجب القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02 جويلية 1983، الذي كلف بالعمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء و وفقا لمبادئ التوزيع المنصف و التضامن بين جميع العمال في جميع القطاعات؛ تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.

- الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط الذي يعتبر مؤسسة مالية عمومية أنشأتها الدولة عن طريق القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964 من أيلولة ممتلكات صندوق تضامن المقاطعات و بلديات الجزائر، و هو مستقل ماليا، و هو تاجر في علاقاته مع الغير، حيث أن الإدخارات المودعة في الصندوق تضمنها الخزينة العمومية.

- الصندوق الوطني للسكن الذي أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 و هو يتدخل في الإطار الذي حددته المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، إذ أن المساعدات المالية التي يمنحها الصندوق تكون من أجل الحصول على الملكية سواء تعلقت ببناء أو شراء مسكن عائلي على أن تكون هذه المساعدة غير مستردة و موجهة للمستفيد.

- الخزينة العمومية.

- شركة ضمان القروض العقارية و هي مؤسسة عمومية اقتصادية أنشئت في 05 أكتوبر 1997 والتي حددت مهمتها أساسا بتشجيع البنوك و المؤسسات المالية المتدخلة في التمويل العقاري على منح القروض في إطار الترقية العقارية أو الحصول على ملك عقاري بهدف السكن (الشراء، التجديد، البناء الذاتي) من طرف الخواص و في مقابل ذلك فإن المؤسسات المانحة للقروض تتحصل على ضمانات من أجل تغطية المخاطر المالية الممكنة الحدوث⁸

- الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري التي أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119.07 المؤرخ في 23 أبريل 2007، و هي مؤسسة مكلفة بملاحظة العقار الاقتصادي والاعلام عنه....

- البنوك .

- صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية الذي أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406.97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 و عبارة عن هيئة مختصة موضوعة تحت وصاية وزارة السكن و التعمير، ونشير إلى أن الضمان المقدم من طرف الصندوق، هو عبارة عن تأمين إجباري يكتتبه المتعامل في الترقية العقارية، حيث يغطي هذا الضمان التسبيقات المدفوعة من طرف المشتريين في حالة عجز المتعاملين في الترقية العقارية ويعوضه.

- صندوق ضمان الصفقات العمومية و هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي، و يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير، مما يجعله خاضعا للقانون التجاري و هو مكلف بضمان التمويل و تسهيل الانجاز المالي لعمليات الخزينة العمومية.

- المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري الذي أنشئ بموجب القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011⁹ يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

II مدي نجاعة سياسة القرض العقاري:

تعتبر البنوك من أهم المؤسسات المتدخلة في تمويل الترقية العقارية و هذا أمر منطقي نظرا لارتباط نشاط الترقية العقارية بالتمويل.

فالترقية العقارية تدخل ضمن اطار الأنشطة التجارية، وهذا ما يفهم من نص المادة 14 من القانون رقم 04-11 التي تنص على أنه: "يمكن أن تكون المشاريع العقارية ذات استعمال... أو تجاري" وكذلك نص المادة 19 من القانون نفسه التي تنص على أنه: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية..." و لا يمكن تصور نشاط تجاري دون تمويل فهو يقوم أساسا على وجود رأسمال، وعليه و باعتبار الترقية العقارية نشاطا تجاريا، فهو يحتاج إلى التمويل..

و البنوك مؤسسات مصرفية تحتكر نشاط التمويل، وهذا ما ينص عليه قانون النقد والقرض المنظم للنشاط المصرفي، حيث تقوم البنوك و المؤسسات المالية بتقديم القرض كعملية من العمليات المصرفية دون غيرها من المؤسسات... كما أن المشرع قد أناطها بمنح القروض العقارية¹⁰ إذ نص في المادة 75 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 على أنه: "لا يرخص للبنوك بمنح القروض للأفراد إلا في اطار القروض العقارية".

يمكن أن نسجل من خلال نص هذه المادة عدة ملاحظات:

- أن المشرع تدخل لتحديد و حصر نوع القرض الذي يسمح للبنك تقديمه و جعله قرضا عقاريا مع العلم أنه لا قانون النقد و القرض و لا أنظمة مجلس النقد و القرض حددا طبيعة القروض المصرفية.

- اتجاه ارادة السلطات العمومية في تركيز عملية الاقراض المصرفي في مجال الترقية العقارية و هذا إعمالا بما جاء في نص المادة 02 من القانون رقم 04-11 الذي يؤكد على ضرورة استعمال كل الوسائل لأجل تحسين أنشطة الترقية العقارية، وتدعيمها.

- اقام و تحسيس البنوك بالذو الجديد و الهام الذي يجب أن تلعبه لانجاح سياسة الترقية العقارية.

- اعتبار البنوك الممول الرئيسي للترقية العقارية.

فالبنوك تتدخل في لطار تحمل تمويل يعرف بالتمويل المصرفي و الذي يأخذ أساسا شكل قروض عقارية تمنح للأشخاص المعنية باقتناء عقار أو الاستثمار في المجال العقاري¹¹

إلا أن البنوك باعتبارها مؤسسات مصرفية ملتزمة باحترام قواعد الحيطة و الحذر في منح القروض تجد نفسها، على الرغم من أنها مدعوة الى تسهيل التمويل في اطار الترقية العقارية، مضطرة بأن تشتترط ضمانات من طالب القرض مقابل حصوله على طلبه، حتى ولو أدى ذلك الى عزوفه عن طلبه،

يعتبر القرض العقاري عملية من العمليات المصرفية التي تقوم بها البنوك ملتزمة في ذلك بقواعد المهنة المصرفية لا سيما قواعد الحيطة و الحذر.

فالبنك قبل من يقدم على منح القرض عليه أن يتأكد من عدة معطيات:

- مدى استقرار الظروف الاقتصادية و تأثيرها على نجاح النشاط العقاري.
- مدى استعداد المنك للتمويل على ضوء حجم ملاءته المالية، فالبنوك تسعى دائما إلى الحفاظ على استقرارها المالي و حماية نفسها من خطر التعثر المالي.
- تحديد تكلفة المخاطرة لدرء الأزمات المالية المحتملة.
- دراسة مدى ملاءة طالب القرض و قدرته على التسديد عند حلول الأجل لتفادي مواجهة خطر الزبون.
- تحديد سعر الفائدة على القروض وفقا لسعر السوق الذي يحدد البنك

المركزي سقفه الأعلى¹²

طبعا كل هذا التحسب يأتي في اطار الالتزام بقواعد الحذر لمنح القرض.

أضف الى ذلك أن البنك يشترط ضمانات مقابل القرض، إذ أنه في المجال العقاري يتم رهن العقار المقتنى بأموال البنك.

و من بين الضمانات المطلوبة التأمينات العينية و التأمينات الشخصية المتمثلة عادة في رهون الحيازية و التفاقية المنصوص عليها في التقنين المدني الجزائري، و تأكيدا على ذلك تنص المادة 68 من قانون النقد و القرض¹³ على أن تقديم القرض يتم بموجب توقيع المستفيد منه على الضمان أو الكفالة أو الضمان الاحتياطي، كما تضيف المادة 123 من القانون نفسه على امكانية قيام البنك أو المؤسسة المصرفية برهن المحل التجاري التابع للمستفيد من القرض رهنا حيازيا بموجب عقد عرف مسجل قانونا¹⁴

أضف إلى ذلك، فإن طالب القرض ملزم بتقديم تأمين على المخاطر وهو عبارة عن حماية و ضمان اضافي عما قد يلحق العقار المرهون من أخطار مستقبلًا، ولا يقتصر الأمر على هذا الحد، فقد تشترط البنوك تأمينات اضافية كالتأمين على الحياة والرسملة¹⁵

و لعدم وجود تشريع خاص بالقروض العقارية، تقوم البنوك بتحديد شروط مسبقة يتضمنها عقد القرض الذي يعرض على طالب القرض الذي لم يشارك في وضعها، مما سيجعل هذا القرض عقد اذعان ليس الا. فعقد القرض عقد نموذجي، يحدد شكله و صيغته البنك بارادته المنفردة.

ما يلاحظ أنه في غياب نصوص قانونية خاصة بالقرض العقاري تنظم العلاقة بين المؤسسة المقرضة و المقترض حيث تحدد شروط القرض، و طبيعة الضمانات اللازمة لذلك مع تمكين طالب القرض من المشاركة في وضع شروط عقد القرض الذي نرى أنه يجب أن يكون عقدا رضائيا يتماشى و ظروف طالب القرض، بمعنى ضرورة أن تكون شروط منح القروض شروطا لينة بحسب الحالة، حتى تستجيب لمتطلبات انجاح سياسة الترقية العقارية.

خاتمة :

إن فعالية الدور الذي تؤديه البنوك في الترقية العقارية مرهونة بمدى نجاعة سياستها في منح القروض العقارية.

فهي مطالبة اليوم بتسهيل تمويل عمليات الترقية العقارية بشكل يتيح الاقتناء والاستثمار العقاريين فمن الضروري أن تسهم في توفير المناخ المناسب الذي يبعث الطمأنينة للإقبال على العقار دون التخوف من العقوبات المالية.

كما بات من الضروري تدخل السلطات العمومية لحماية المقترض الذي يعتبر الطرف المذعن في عملية القرض و ذلك بتنظيم عملية القرض العقاري و وضع نظام موحد للقرض لين يحدث التوازن بين مصلحة البنك الدائن و مصلحة المقترض المدين.

كما أنه لا بد من اعادة النظر في تقييم العقارات و وضع رزنامة وطنية موحدة تسمح للبنوك تقييم العقار بشكل صحيح و تحديد قيمة قرض و ضمان يتناسبان مع ذلك.

و أخيرا يجب التذكير بأن دور البنوك عليه أن يدعم بتدخل مختلف الهيئات المتخصصة في القرض العقاري حتى لا تتحمل مخاطر التمويل لوحدها، مع التنويه إلى ضرورة الأخذ في عين الاعتبار بالمركز المالي للمقترض خاصة عندما يتعلق الأمر بالمواطن مقتني السكن فسياسة الترقية العقارية تهدف أساسا إلى القضاء على أزمة السكن .

الهوامش :

- 1 - زيدومة درياس، القرض العقاري و دوره في تأطير و تطوير النشاط العقاري السكني و البيات مساهمته في تطوير الاستثمار، مجلة العلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، العدد 03، سبتمبر 2011..
- 2 -عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010، ص 23..
- 3 - تدرس مبدأ الملكية بموجب دستور 1989، وتجسد ذلك فعليا بصور القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.
- 4 - راجع في الموضوع مرسوم تشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05-أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 97-35 مؤرخ في 14 جانفي 1997 يحدد شروط و كفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها، وبيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، و المهني و غيرها.
- 6- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 الصادر في 06 مارس 2011 .
- 7- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006، ص 56..
- 8- ربيع نصيرة، مرجع سابق، ص 40..
- 9- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 الصادر في 06 مارس 2011 .
- 10 - هناك من يعتبر القرض العقاري قرضا استهلاكيا كالقروض الاستهلاكية المنظمة في التقنين المدني بموجب المواد 450 إلى 458 استنادا إلى التعريف المقدم للقرض الاستهلاكي و الشروط المدرجة لتقديره، و التي تتطابق من حيث المضمون و الهدف مع القرض العقاري، راجع في الموضوع زيدومة درياس، مرجع سابق، ص 382.
- 11- ربيع نصيرة، مرجع سابق ، ص 45..
- 12 -زيدومة درياس، القرض العقاري و دوره في تأطير و تطوير النشاط العقاري السكني و البيات مساهمته في تطوير الاستثمار، مجلة العلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، العدد 03، سبتمبر 2011، راجع أيضا: آيت وازو زاينة، مسؤولية البنك المركزي في مواجهة الأخطار المصرفية، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، اختصاص القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
- 13 - أمر رقم 11-03 مؤرخ في 23 أوت 2003 يتعلق بالنقد و القرض، الجريدة الرسمية عدد 53 الصادر في 27 أوت 2003 معدل و متمم بموجب الأمر رقم 10-04 المؤرخ في 26 أوت 2010 ، الجريدة الرسمية عدد 50 الصادر في 01 سبتمبر 2010..
- 14 -ارزيل الكاهنة، دور الهيئات المصرفية في تمويل الترقية العقارية، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، يومي 27 و 28 فيفري 2012 جامعة ورقلة، 2012...
- 15 - تعتبر الرسطة من التأمينات المستحدثة في القانون الجزائري، راجع نص المادة 60 مكرر من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995، معدل و متمم بالقانون رقم 06-04 مؤرخ في 20 فيفري 2006 يتعلق بالتأمينات، دار بلقيس، ديسمبر 2010. ...