

## القروض العقارية و أثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر

الدكتورة: **بوحفص جلاب نعاينة**

أستاذة محاضرة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة سعد دحلب - البليدة -

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:

إن الطلب على السكن، بشراء سكن جاهز أو بالبناء الذاتي، يتماشى طرديا مع النمو في مستوى المعيشة، فنشاط الإسكان يعتبر من المحاور الرئيسية لحركة أي اقتصاد.

كان قطاع السكن في الجزائر ومنذ الاستقلال حكرا على الدولة، فاعتبر مشكلا اجتماعيا، إذ عرفت الجزائر، خاصة في المدن الكبرى، أزمة سكنية حادة.

شهدت الجزائر إلى غاية التسعينيات، استمرار السيطرة الكبرى للدولة على حركة النمو العقاري، لكن الانفتاح الاقتصادي في هذه الفترة الزمنية، ساعد على رفع مستوى المعيشة ومستويات الدخل وكان ذلك عاملا أساسيا على توسع الفجوة بين حجم الطلب والعرض في سوق العقارات، خاصة في ظل التطلعات التي مثلتها الطبقة الوسطى في المجتمع الجزائري.

لإزالة العراقيل ذات الطابع القانوني والتنظيمي، التي كانت تشكل مكعبا في التمويل العقاري، ودفعا للجهد الوطني للحد من أشكال السكن، تدخلت الدولة بآليات أخرى.

قامت بدراسات تشخيصية وتحليل دقيق، للأنظمة المتعلقة بقطاع التمويل العقاري بكل جوانبه للنهوض بهذا القطاع، باشتراك الخواص في هذا المجال وحثهم على المساهمة للحد من هذه الإشكال كالبنوك، وكذلك من خلال تدخل الخزينة العامة.

ظل الضغط على الطلب في ميدان السكن متصاعدا، فالسكن بحكم ثقله الاجتماعي وقيمه السلعية، لأنه سلعة اقتصادية ضرورية، و خزان هام للشغل وعامل أساسي للتوازن داخل المجتمع، أولته الدولة لتطويق أزمة إنجاز السكن عناية خاصة، ضمن مفهومها للسياسات العمومية.

و للخروج من الركود العقاري الملاحظ، تم إصدار قوانين منظمة لنشاط المؤسسات المالية، على أمل أن يحقق تدخل هذه المؤسسات توازنا في العلاقة بين العرض والطلب على الوحدات العقارية.

في نفس هذا المحتوى الفكري القانوني، قامت الدولة بإجراء دراسات شاملة، للإطار النظامي والمؤسسي للإقراض العقاري، وتحديد الأعمدة الرئيسية لما يمكن أن

نسميه بمنظومة الإقراض العقاري، وهي السوق الأولية والسوق الثانوية والسلطة التنظيمية أو الإشرافية وذلك بإنشاء منشآت مساعدة على منح القروض العقارية، الأمر الذي شجع المؤسسات المالية و البنوك، على الإقدام على تمويل القطاع العقاري، بعد إجماع على منح القروض والتسهيلات الائتمانية، التي كانت ترجع أسبابه في المحصلة إلى اختلال في هيكلية السوق الإسكاني، فكانت تتشدد في الإجراءات المتعلقة بالضمانات المقدمة وطرق منح هذه القروض.

انطلقت مؤسسات القرض في الجزائر، مطبقة العادات والأعراف المصرفية الخاصة بنشاط إقراض الأموال، لاستثمارها في شراء مسكن خاص، أو بناء ذاتي أو ترميم وتوسيع المسكن القديم وذلك بضمان رهن العقار رهنا رسميا.

مكن تواجد هذه الهيئات من توفير خطوط تمويل جديدة للقرض العقاري، وأضحى من الضروري تنظيم وتقنين عمليات منح الائتمان، ومنها القرض العقاري الذي يرفضه بعض المواطنين لأسباب دينية محضة لا اقتصادية

ماهو الإطار النظامي للتمويل العقاري في الجزائر، ما هي الصيغ التي يعمل بها خاصة وان الدولة، لم تستطيع بمفردها مواجهة هذه المعضلة، التي تفاقمت على مدى سنوات طويلة، وان المتدخلين من القطاع الخاص يحركهم الربح في المقام الأول، وغالبا ما يغالون في الأسعار، ويتشددون في شروط إبرام العقود التي ليس بوسع الأفراد الوفاء بمبالغها دفعة واحدة؟

### 1- الأدوات التشريعية والتنظيمية للإقراض العقاري

لقد وجد في الجزائر بعد التسعينات، اقتناع تام أن تشجيع المبادرات الفردية، وتضاصر جهود القطاع الخاص، وإتاحة الفرصة للمؤسسات المالية، هي السبيل لوضع مبدأ توفير المسكن بالتملك موضع التنفيذ، حاول المشرع الجزائري عبر محطات مختلف، إقرار منظومة للتمويل العقاري، بوضع الإطار الأساسي لعمليات منح القروض العقارية بإقرار أدوات فنية وقانونية التي تحقق تنظيم موضوع القرض العقاري، لكن هل نجح مشرعا، في تحديد الإطار التشريعي والهيكلية والتنظيمية لإبرام وتنفيذ عقود القرض العقاري من مختلف جوانبه، لتطوير قطاع السكن وتمكين البنوك والمؤسسات المالية من المشاركة على نحو فعال في تمويله؟

#### 1.1 الإطار التشريعي:

لقد اقتنعت الجزائر بضرورة تطوير وتنفيذ هذا الاتجاه، بفضل سياسة جريئة في ميدان القرض العقاري، تساهم فيها بصفة صارمة مجموع المؤسسات المالية، بتسهيل إجراءات الاستفادة من القروض لبناء السكن أو لاقتنائه في ميدان الترقية العقارية مع العمل الجاد لخلق سوق عقارية تنافسية منظمة، وتحقيق البعد الاجتماعي عن طريق تملك المسكن، مما يثبت الاستقرار والأمان الأسري:

أ- القانون رقم 86 - 12 المؤرخ في 19/08/1986 الذي حدد الإطار القانوني<sup>(1)</sup> المشترك للنشاط البنكي لمختلف مؤسسات القرض ثم صدر قانون 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض<sup>(2)</sup> الذي بموجب أحكامه نوعت مؤسسات القرض من نشاطاتها وتدخلت بصورة محتشمة في تمويل القطاع العقاري بوصفها دائنا ممتازا، ثم صدر الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض.<sup>3</sup>

بد أصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي الغي بموجب القانون 11\_04 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ويعد هذا القانون بمثابة وثبة نوعية في مجال تعبئة الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية.<sup>4</sup>

ج- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق ل 23 أبريل سنة 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 12- 2012 الذي أتاحت أحكامه البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة و عشرين ألف دينار ويساوي ست 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو وزوجه ملكية كاملة، قطعة ارض صالحة للبناء او عقارا ذا استعمال سكني ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن او لشرائه ولا تتاح الاستفادة من هذه الآلية إلا مرة واحدة لذات الشخص<sup>5</sup>

د- المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في أول ربيع الأول الموافق ل 21 أبريل سنة 2004 المتضمن شروط و كيفيات شراء في إطار البيع بالإيجار السكنات المنجزة بأموال عمومية أو موارد بنكية أو غيرها من طرق التمويل.

## 2.1- الإطار التنظيمي للائتمان العقاري

## 1.2.1: الصندوق الوطني للسكن

تخلت الدولة عن التدخل في تمويل مشاريع السكن، مع استمرارها في تقديم الدعم اللازم للعائلات التي رعت في بناء سكن، رغبة في تحسين القدرة على الدفع لطالبي الحصول على ملكية سكن عائلي جديد و قد استفادت العائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط من المزايا التالية التي يتكفل بها الصندوق الوطني للسكن: مساعدة مالية<sup>6</sup> -تمديد مدة إعادة تسديد القرض تخفيض نسبة الفائدة. تنوع طبيعة ومبلغ المزايا الممنوحة، من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب مداخيل العائلات ومبلغ القرض.

### 2\_21 مركزية مخاطر المؤسسات والأسر:

تنقسم مركزية المخاطر الى قسمين منها مركزية مخاطر الأسر centrale des risques ménages التي تسجل فيها المعطيات المتعلقة بالقروض الممنوحة للأفراد حيث يسجل لدى كل بنك و كل مؤسسة مالية هوية المستفيدين من القروض : طبيعة و سقف القروض الممنوحة و كذا الضمانات المأخوذة و هو ما يسمى بالمعطيات الايجابية و مبلغ الاستعمالات و مبلغ القروض غير المسددة و هو ما يطلق عليه بالمعطيات السلبية<sup>7</sup>. تكلف مركزية المخاطر على مستوى بنك الجزائر بجمع ومعالجة و حفظ المعلومات

حول القروض البنكية و إعادتها الى المؤسسات المصرحة كما تقوم شهريا بمركزة التصريحات و تعد و تضع في متناول كل مؤسسة مصرحة نتائج عمليات المركزة المدونة في تقارير القرض المتعلقة بزبائنها عن طريق الاطلاع على بعد consultation a distance وتستعمل نتائج المركزية من طرف المؤسسات المقرضة في اطار منح و تسيير قروض زبائنها و لا يمكن استعمال هذه المعلومات لغير هذا الغرض و هي مسؤولة عن دقة و وضوح و وتناسق المعلومات التي ترسلها الى مركزية المخاطر و هي أيضا مسؤولة عن الحماية و الحفظ و الإرسال الداخلي للمعطيات و كذا أجال الاحتفاظ بهذه المعطيات و التي لا يجب أن تقل عن خمس سنوات (05) و يبدأ سريان هذه المدة ابتداء من تاريخ انقضاء الدين بالنسبة للمعطيات الايجابية و ابتداء من تاريخ التصريح بعراض الدفع و يتعين على البنوك و المؤسسات المالية مانحة القروض أن تستشير مركزية المخاطر قبل منح قرض لزيون جديد كما عليها أن تعلم زبائنها من مؤسسات و أفراد عند التصريح بهم لأول مرة غالى مركزية

المخاطر بعدم تسديد القرض نوكد على ضرورة انطلاق هذه المصلحة بصورة فعلية<sup>8</sup> تحت وصاية بنك الجزائر ، الكفيل كهيئة نقدية بالزام البنوك والمؤسسات المالية بتقديم المعلومات اللازمة لإنشاء الفهرس الوطني المتعلق بعوارض الوفاء وهو الأسلوب الذي من شأنه الحيلولة دون الوقوع في حالات تدين الخواص. بالإضافة إلى هذه الآليات التقنية ومن باب الوقاية من حالة التدين، يجب تقرير المسؤولية المدنية لمؤسسات القرض التي تقدم على منح القروض العقارية في الوقت الذي يكون فيه المقترض يعاني من حالة تدين بارزة تظهر من تسجيل العوارض الخاصة بالوفاء التي يتم الإعلان عنها من قبل مصلحة مركزية مخاطر الاسر. إن عدم تبصر مؤسسات القرض بالتأكد من وجود أو عدم تواجد اسم المدين ضمن قائمة حالات عوارض الدفع يشكل خطأ يتطلب<sup>9</sup> الإصلاح لأن قرار منح القرض العقاري يرتكز على شخص المدين ومقدار يساره وحسن استعدادة للوفاء بدينه.

## 2- المؤسسات التي يسمح لها بإدراج هذا القرض ضمن سياستها الاقراضية

### 1.2 البنوك التجارية

يرتبط القرض العقاري بالقروض طويلة الأجل، من حيث المدة وبالقرض الاستهلاكية من حيث الغرض، فما هي المؤسسات التي يسمح لها بإدراج هذا القرض ضمن سياستها الاقراضية؟

كرس قانون النقد والقرض رقم 90/10 المؤرخ في 14/10/1990 المعدل والمتمم بالأمر 11/03 مبدأ وضع نظام بنكي على مستويين وذلك بالتمييز بين نشاط بنك الجزائر كسلطة نقدية، ونشاط البنوك التجارية كموزعة للقرض.

ألغى قانون النقد والقرض كل القوانين والأحكام التي تتعارض مع الأحكام الواردة به وألغى تلك الواردة في القانون رقم 12/86 المؤرخ في 19/08/1986 وكذا قانون 06/88 المؤرخ في 12/01/1988 كنصوص ذات مرجعية معينة، باعتباره القانون الوحيد الذي ينظم الوظيفة البنكية ويضبط قواعد العمل البنكي.

أدخلت تعديلات في هيكل النظام المصرفي الجزائري منذ صدور قانون 1990 وتعديله في عام 2003 سواء تعلق الأمر، بهيكل مؤسسة الإصدار أو بهيكل البنوك التجارية.

إن مشكلة السكن في بلادنا هي مشكلة هرمية، تتضخم في القاعدة التي تمثل المواطنين ذوي الدخل الضعيف والمتوسط وهي أيضا مشكلة موارد السكان وضعف إمكانياتهم المادية وعدم تناسبها مع العرض في سوق البناء والتعمير. تدخلت البنوك من خلال تأمين هذا الاحتياج بأقساط مريحة متناسبة مع دخل الفرد أصبحت فرصة للخوادم لمنح القرض العقاري، مع تنظيم يناسب الوضع الاجتماعي والمالي للمقترض<sup>10</sup>

لقد استعادت البنوك التجارية في الجزائر دورها في نظام التمويل بما فيه التمويل العقاري من خلال تعبئة الادخار وتوزيع القروض. تخضع البنوك تجارية، طبقا لقانون النقد والقرض، ل مبدأ الاستقلالية المالية والتوازن المحاسبي، كما أن نشاطها يخضع للقواعد التجارية ومبدأ الربحية المردودية. فأصبحت لها مرونة في تعبئة الموارد المالية ومنح القروض وفق قواعد تجارية. تكلفت البنوك بجمع الأموال وتوزيعها في شكل قروض، فأندفعت البنوك التجارية في الجزائر إلى إعادة تكييف، منهاجها واستعمال الموارد المتاحة لها بعقلانية.<sup>11</sup>

كما حاولت تجنب الإجراءات البيروقراطية، فأقدمت على منح القروض العقارية لتوسيع مجال تدخلها تتطلب هذه البنوك تأميناً عينياً من الدرجة الأولى، إلا أن هذا لا يمنع من أنها حذرة في تعاملاتها المالية للحفاظ على توازن هيكلها المالي، والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير من أصحاب الودائع. تواجه البنوك التجارية، ميدانياً رغم كل هذا التأطير القانوني، عدة عراقيل وقيود بيروقراطية في التمويل العقاري، منها مشكلة مرونة السوق العقارية كموضوع مضاربة ومزايدة ونقص فاعلية في التسيير. يحتاج الاستثمار في ميدان السكن إلى أموال طويلة الأجل، لا يحصل عليها إلا في إطار نظام مالي متطور، وسوق مالية معترف بها بالإضافة إلى مشكلة العقار وعدم قيده وعدم امتلاك بعض المواطنين لعقود ملكية قانونية

هي من المشاكل الرئيسية التي ينبغي على السلطات العمومية أن توليها العناية الكافية لمحاولة حل مشكل السكن في الجزائر.

لتشجيع البنوك للإقدام على عملية القرض العقاري لابد من الاهتمام بالملكية العقارية باعتبارها حجر الأساس لاستراتيجيات التنمية الشاملة، ذلك أن الملكية العقارية تعتبر مفهوماً أساسياً في الكيان الاقتصادي والاجتماعي وهي حق خاص يؤدي وظيفة اجتماعية.

إن نظرة البنوك الجزائرية الحالية، لتمويل السكن في الجزائر ليست في المستوى المطلوب ولا بد من ترقيتها إلى نظرة إستراتيجية شاملة بعيدة كل البعد عن التفكير البسيط والنظرة الضيقة التي تنحصر في الربح السريع، على المدى القصير على حساب التوجه إلى المستقبل بنظرة أفقية من شأنها القضاء إن لم نقل التقليل من مشكل الإسكان<sup>12</sup>

لتأمين الأموال الكافية لتمويل المشاريع العقارية العمرانية، بأيسر الطرق وأقل التكاليف لا بد من تشجيع نشأة البنوك المتخصصة في التمويل العقاري، وسنعطي بشكل مختصر تعريفا لأهم البنوك التجارية في الجزائر التي تدمج ضمن سياستها الإقراضية منح القروض العقارية والتي عرفت تطورا في تنظيمها الهيكلي والبشري لتجسيد هذا الغرض .

## 2.2 البنوك المتخصصة

يكن دور نظام تمويل السكن في استطاعة تحصيل الأموال الضرورية، ومنحها في شكل قروض للمقاولين والراغبين من الخواص المواطنين في اقتناء سكن عائلي.

أبرزت مختلف الدراسات المتعلقة بأنظمة تمويل السكن الموجودة في العالم، هناك اختلاف كبير في الهياكل والميكانيزمات المستعملة لهذا الغرض رغم الاختلاف القائم بينها فإنها تستجيب لبعض الانشغالات الخاصة، بالتقليل من المخاطر المالية بتكاليف مناسبة بالإضافة إلى الادخار ومنح وإدارة القروض العقارية. تتكفل بهذه المهام كلها في كثير من الدول، البنوك العقارية المتخصصة.

نعرف البنوك العقارية المتخصصة، بأنها تلك التي تقوم بمنح وإدارة القروض العقارية التي تكون مضمونة برهونات عقارية في شكل بناءات سكنية.

ينتمي البنك العقاري عادة إلى مجموعة المؤسسات المالية، التي تلعب دور الوسيط بين المستهلك والمستثمر، فيقدم القروض للمواطنين الذين هم في حاجة إلى امتلاك السكن والحصول في المقابل على رهونات من الدرجة الأولى .

فالمصرف العقاري هو مصرف متخصص، في تمويل عمليات القطاع السكني عن طريق تقديم تسهيلات مالية لبناء المساكن أو إكمالها أو توسيعها أو شرائها .



إن التجربة الوحيدة في الجزائر بالنسبة لهذا النوع من المصارف المتخصصة في التمويل العقاري، تمثلت في مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP الذي تم تأسيسه في 10 أوت 1964 بموجب الأمر رقم 227/64. تولى عند نشأته مهمة جمع الإدخارات الصغيرة وابتداء من 1971 تم تكريس نشاط الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، كبنك وطني لتمويل السكن.<sup>13</sup>

في إطار برامج الصندوق وأمام حافظ الحصول على سكن، زاد ادخار العائلات وارتفعت بالتالي موارده المالية، فقام بمنح قروض إما للبناء أو لشراء سكن جديد أو تمويل مشاركة المقترض في تعاونيات عقارية.

ساعدت الدولة ضمن التعاونيات العقارية الأفراد بإعفائهم، من الضرائب الخاصة بالنشاط الصناعي والتجاري، كتحفيز للمساهمة في التقليل من إشكال السكن.<sup>14</sup>

أدى ضعف تجربة الجزائر في إقامة بنوك متخصصة و توسيع نشاطها، إلى تدخل البنوك التجارية كمؤسسات مصرفية أخذت على عاتقها، تأمين مصادر التمويل، للنهوض بقطاع السكن.

إن مجمل العمليات الخاصة بالترقية العقارية، تحملها هذا الصندوق في الثمانينات وحتى بداية التسعينات بشكل احتكاري مما ترتب عليه ضعف انجاز الغرض وعدم التكيف مع متطلبات السوق ومن ثم ارتفاع سعر البيع.

من أهم الأسباب التي أدت إلى فشل هذه السياسة العمرانية المنجزة من قبل هذا الصندوق المتخصص هي مشكلة الأرض.<sup>15</sup>

إن الأرض تعتبر عنصرا هاما في حركة البناء، وهي كغيرها من العناصر تخضع لأسعار السوق، وإن عدم وجود عقارات منظمة في هذه الفترة صالحة للبناء أثر في بطء الحركة العمرانية وغلاء أسعار العقارات وندرتها للأسباب التالية :

- ❖ غلاء سعر العقارات وانعكاس سعرها على سعر السكن.
- ❖ تجميد بعض العقارات الصالحة للبناء بهدف ارتفاع أسعارها.
- ❖ ارتفاع أسعار المواد الخاصة بالبناء، الذي اثر تأثيرا مباشرا على مشاريع البناء و التأخير في تنفيذها

❖ زاد في حدة هذه الموضوع سوء توزيع المواد وندرتها مما اوجد سوق سوداء لبعض المواد.

❖ ارتفاع أجور اليد العاملة، في قطاع البناء وعدم كفاءتها، ونتيجة لكل ذلك أضحت التداول في العقارات بقصد الاتجار والمضاربة.

إن هذه المشاكل زادت من أزمة السكن تعقيدا، ثم إن الشروط التي كانت تتطلبها عمليات الادخار والتسويق جعلت أغلب المؤسسات المالية تبتعد عن هذا النشاط ما عدا الصندوق، والتي كانت المخاطرة بالنسبة إليه واضحة حيث كان يستعمل المبالغ المدخرة تحت الطلب في تمويل المشاريع، ومنه ظهرت الحاجة إلى المزيد من الموارد المالية لتمويل السكن .

لعدم قدرة الدولة في حل هذه الأزمة، في تلك الفترة ولا مستقبلا، بدا ضروريا اتخاذ إجراءات إضافية إستعجالية لتشجيع كل المتدخلين في الحياة المصرفية للمساهمة في التمويل.

في 14/08/1995 اتخذ قرارا من طرف الحكومة، يقضي بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك، مهمته الأساسية منح القروض العقارية، بالإضافة إلى العمليات المصرفية الأخرى.

في هذا السياق نرى بضرورة إنشاء إضافة إلى هذا البنك أي Banque CNEP بنوك عقارية كما هو الحال في كثير من الدول واتخاذ وتنفيذ إجراءات التخصيص المصرفي في بلادنا وإحداث المصارف العقارية.

إن المصرف العقاري يشكل حلقة متميزة لهذا الجهاز، وأداة فعالة لتشجيع الادخار ولعل من الأسباب الموجبة لإحداثه :

- تشجيع قطاع البناء وتحقيق رغبة حقيقية من رغبات المواطنين
- دعم الحركة العمرانية في البلاد وتنشيط بناء السكنات والمنشآت السكنية .
- تحقيقا لهذه الغاية يجب أن يعمل بنك العقار الحالي والمصارف العقارية التي أصبح من الضروري التفكير في إنشائها على :
- تلبية متطلبات التسليف السكني، ذي الأجل المتوسط والطويل لإنشاء وإكمال وتوسيع البناءات عن طريق الإقراض ومنح التسهيلات المصرفية .
- تشجيع الادخار السكني بمختلف السبل .

- إبداء المشورات الفنية لأصحاب العقارات السكنية، عن طريق دراسة مشاريع البناء ومخططاتها وأساليب تمويلها .

لا يمنع هذا التخصص ،تلقي هذه المصارف العقارية الودائع بفوائد أو بدون فوائد ، تحت الطلب أو لأجل مسمى ،والقيام بمختلف العمليات المصرفية المرتبطة ارتباطا مباشرا بتحقيق أغراض المصرف .

لإعادة الحياة لهذا القطاع الحيوي في الجزائر، لابد من البحث في مسألة إيجاد وتطوير واقع المصارف المتخصصة ومنها العقارية بالاهتمام بالبنك العقاري من الجوانب التالية:

1- تزويده برأس مال معتبر، الذي إذا أضيف إلى ودائع المدخرين، يؤمن بعض احتياجات هذا القطاع .

2- أن يكون سعر الفائدة المطبق من المصرف ،أقل من أسعار الفوائد لدى البنوك التجارية حتى لا يشكل هذا السعر عبئا ثقيلا على عاتق المقترضين .

إن تقديم الدعم لأسعار الفائدة هو الأسلوب الأمثل، لأن المقترض سيرتبط بعلاقة تعاقدية طويلة الأمد، لمواجهة متطلبات الحياة ،بدون مضايقات.

### 3.2 القروض العقارية والسكن الترقوي المدعم

السكن الترقوي المدعم هو صيغة جديدة استحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي للسكن المعروف تحت تسمية الـ LSP .

عرف السكن الترقوي المدعم طلبا هاما من قبل شرائح هامة من المجتمع. هو سكن جديد يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة و يتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على ،مساعدة الدولة ، وهو موجه فقط لذوي الدخل المتوسط و تتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة و مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة لفائدة المرقي

يحدد سعر بيع السكن الترقوي المدعم بكل الرسوم و بدون احتساب أتعاب الموثق كما يجب أن يعكس ثمن سكن كامل و منتهي الأشغال بمفهوم القوانين السارية المفعول من جهة أخرى، يستفيد المرقى من التخفيضات التالية في سعر قطعة الأرض :

80 بالمائة في ولايات الجزائر، وهران وقسنطينة.

95 بالمائة في ولايات الهضاب العليا و الجنوب.

90 بالمائة في الولايات الأخرى.

كما يستفيد من تخفيض يساوي 100 بالمائة برنامج 65.000 سكن في إطار البيع بالإيجار الذي سينجزه صندوق التوفير و الاحتياط .

لكن عندما يتضمن المشروع محلات غير موجهة للسكن، يحتسب التخفيض فقط بالنسبة للمساحة التي تشمل المحلات الموجهة للسكن. كما يستفيد المرقى من قرض بنكي ذو فائدة مخفضة بالمائة فقط يتحملها المرقى. و بموجب المرسوم التنفيذي 120.10 المؤرخ 21-04-2011 حدد المشرع كيفية تسير حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 الذي عنوانه صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء او بناء و توسع السكن و كذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة<sup>16</sup> و لقد انشأ هذا الحساب بمقتضى، المادة 66 من قانون المالية، لعام 2010 يفتح هذا الحساب في كتابات الخزينة و يقيد فيه في باب النفقات<sup>17</sup> : الفوائد المستحقة من طرف البنوك و المؤسسات المالية على القروض الممنوحة لمرقي السكنات التي تندرج ضمن إطار البرامج العمومية للسكن. و تطبيقاً لأحكام المادة 74 من القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2009 و المتضمن قانون المالية لسنة 2010 حدد المشرع معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك العمومية و المؤسسات المالية العمومية إلى المرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن ، حددت نسبة الفائدة لتمويل برامج عمومية للسكن ب0/04 يمثل الفارق بين نسبة الفائدة المدينة و نسبة ب0/04 معدل التخفيض و يقصد بالبرامج العمومية للسكن كل مشروع للترقية العقارية يستفيد من دعم الدولة الموجه للأسر المؤهلة للحصول على مساعدة الدولة. تقتطع الخزينة كلفة تمويل التخفيض المحتسب من طرف البنوك العمومية

والمؤسسات المالية من حساب التخصيص رقم 132-302 الذي عنوانه: صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء أو بناء وتوسع السكن وكذا المرقيين العقاريين في إطار البرامج المدعومة من طرف الدولة ويتم دفع التخفيض بناء على طلب من البنك العمومي أو المؤسسة المالية طبقا للجدول الزمني لتسديد القرض وبعد تقديم مستندات ثبوتية

#### 4.2. قروض الخزينة

تطبيقا لأحكام المادة 77 من القانون 07-12 المؤرخ في 2007/12/30 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008 حدد المشرع كفاءات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء سكن جماعي أو توسيع سكن فردي ويستفيد من قروض الخزينة وليس البنوك موظفو المؤسسات والإدارات العمومية والمستخدمون الرسمون في البرلمان والمستخدمون العسكريون والمدنيون الشبيهون الرسمون التابعون لقطاع الدفاع الوطني والقضاة الذين يمارسون الوظيفة عند تاريخ تقديم طلب القرض<sup>18</sup>

#### 1.4.2 شروط تقديم قروض الخزينة

تكلف المديرية العامة للخزينة بدراسة طلبات القروض ومعالجتها وكذا تسير القروض الممنوحة بالاتصال مع الهياكل المعنية في وزارة المالية وتخضع أهلية الاستفادة من قروض الخزينة للشروط التالية :

❖ بلوغ سن ستين سنة على الأكثر (60) بما في ذلك الموظفين الذين يشغلون وظيفة عليا في الدولة

❖ إثبات اقدمية خمس سنوات (05)

❖ يمدد هذا السن إلى 65 سنة بالنسبة لكل من: الأساتذة الباحثين - الأساتذة الباحثين في المستشفيات الجامعية - الباحثين الدائمين - القضاة

❖ إيداع طلب القرض لدى مصالح المديرية العامة للخزينة مرفقا بملف يتكون من :

- شهادة عمل مؤرخة بأقل من 30 ثلاثين يوما تحدد تاريخ التوظيف ووضعية الطالب

- إثبات دخل شهري يساوي على الأقل مرة و نصف مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون بما في ذلك احتساب العلاوات القانونية هذا وقد حدد المرسوم الرئاسي 407/11 المؤرخ في 29/11/2011 الأجر الوطني الأدنى المضمون ب18000 د ج<sup>19</sup>

شهادة في حالة اقتناء أو بناء سكن يقدمها الطالب بما في ذلك زوجه تثبت انه لا يملك سكنا ملكية تامة تسلمها اياه مصالح المحافظة العقارية

- سند ملكية أو رخصة البناء السارية المفعول في حالة مشروع بناء او توسيع سكن

- عقد بيع على أساس مخطط يحرر لدى موثق و وعد بالبيع يحرر لدى الموثق في حالة اقتناء سكن لدى مؤسسة للترقية العقارية

نسخة من عقد الملكية العقارية و شهادة السلبية للرهن العقاري في حالة اقتناء سكن لدى الخواص

❖ تسدد قروض الخزينة لمدة أقصاها 30 ثلاثون سنة مع تأجيل بداية التسديد إلى سنة واحدة على ان يكون السن الأقصى سبعين سنة 70 و تحدد مدة التسديد حسب :- مبلغ القرض الممنوح سن المستفيد- قدرة هذا الأخير على التسديد مع العلم أن الأقساط الشهرية للتسديد يجب أن لا تتعدى 30% من الدخل الشهري .

يتم تسديد القرض شهريا عن طريق الاقتطاع بالنسبة للموظفين الذين هم في الخدمة الذي يقوم به الأمرون بالصرف ، المكلفون بالتصفية و الأمر بصرف أجور الذين يجرون الاقتطاع الشهري بدون انقطاع إلى غاية التسديد المحالين على التقاعد فان هيئات التقاعد تتولى الاستمرار في عمليات الاقتطاع المباشر

## 2.4.2 مبالغ وسعر قروض الخزينة

ضبط المشرع الحد الأقصى لمبالغ القروض اقتناء أو بناء مسكن مع اخذ قدرة المستفيد على التسديد بعين الاعتبار .

- سبعة ملايين د ج للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا أربعة ملايين للمفئات الأخرى من الموظفين و قد قرر المشرع تطبيق على هذه القروض، نسبة فائدة قدرها 1/0 أما بشأن قروض توسيع السكن فقد ضبطت

- أربعة ملايين دينار للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا و مليوني دينار للمفئات الأخرى من الموظفين

وأخيرا وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ 30 جويلية سنة 2010 المحدد لكيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة، مكن المشرع الطالب لهذه القروض إذا كان قد تحصل على قرض من بنك عمومي أو مؤسسة مالية لاقتناء أو بناء أو توسيع سكن فانه يمكن أن يستفيد من قرض الخزينة بمبلغ يعادل المستحقات الباقي تسديدها وذلك في حدود المبالغ القصوى ويدفع هذا المبلغ الموجه لتسديد المؤسسة المقرضة مباشرة من الخزينة إلى المؤسسة المقرضة، وفي حالة ما إذا قام المستفيد من قرض الخزينة بتقديم طلب استقالة فانه يتعين عليه تسديد المستحقات الباقية من هذا القرض كاملة بما في ذلك الفائدة المتعلقة به قبل قبول هذا الطلب، وبخلاف ذلك يسري عليها التنفيذ الفوري للرهن العقاري على العقار المقتنى او المبنى او الموسع بواسطة قرض الخزينة، و تكون الاستفادة من قرض الخزينة مانعة لأي إعانة عمومية للسكن باستثناء الإعانة المباشرة .

### 3-تحصيل القروض العقارية

إن تحسين مستوى تحصيل القروض يعد من الانشغالات الدائمة لكل البنوك المانحة للقروض و الخزينة العمومية وهي مسألة جد مهمة لأنها تشكل معيارا لقياس الصحة المالية لكل مؤسسة.

### 3.1 آليات تسيير هذه الديون وتحصيلها:

عملت البنوك على خلق حتى تتمكن من احترام القواعد الاحترازية لتسيير البنوك والمؤسسات المالية التي تهدف إلى تنظيم وتأطير Encadrement عملية توزيع القروض، التي تمثل وسيلة لتنظيم، ومراقبة الكتلة النقدية من جهة وكذلك لزيادة مردودية الربحية من جهة أخرى.

لأهمية هذه المهمة أنشأت البنوك مديريات عامة، تكمن مهامها الأساسية في متابعة وتحصيل الديون وتكفل هذه المديريات:

بإعداد كشوف و التصريح بالديون المتعلقة بالقرض العقاري .

بمتابعة تحصيل الديون.

لترسيخ عملية التسوية الودية للقروض تعمل البنوك في الجزائر على لاتخاذ إجراءات إضافية لتوفير خدمة أفضل ودفع المقترضين إلى الوفاء بالتزاماتهم.

من هذه الإجراءات، خلق نقاط تحصيل لتقريب المقترض من البنك وإنشاء لجان للتحصيل، صلاحياتها الأساسية النظر في طلبات الإعفاء من الفوائد التأخيرية جزئياً أو كلياً.

1- تخفيض نسبة الفائدة للقروض التي، منحت في الفترة التي عرف فيها الاقتصاد الجزائري نسبة تضخم معتبرة .

2- منح المحامين المكلفين، بالملفات المتنازع فيها أ تعاباً إضافية تتناسب وقيمة الديون التي يتم استردادها.

3- الإعفاء الكلي من الفوائد التأخيرية عن المستحقات التي لم يتم الوفاء بها والمتعلقة بالقروض العقارية.

4- إعادة الجدولة للديون بنسبة فائدة موحدة مطبقة على أصل رأس المال المتبقي

إن القصد من هذه الإجراءات هو تطهير محفظة الديون، التي قد لا يتم تحصيلها وكذا التأكيد للمقترضين أن المؤسسة المقرضة مستعدة لإيجاد حل ودي للوفاء بالدين محل النزاع.<sup>20</sup>

عموما تلجأ البنوك من باب السرعة والتحكم في الملفات والاقتصاد في المصاريف عند إخلال المدين بالتزامه الرئيسي وهو الوفاء بالمستحقات الشهرية وتوابعها، إلى سبل غير قضائية لحث المدين على تدارك التأخير وأداء ما عليه من وفاء . حالة فشل السبيل الودي، الغير القضائي تضطر في إلى إجبار المدين على الوفاء، بتحريك دعوى قضائية لاسترجاع المبلغ المقترض.

إذا حل أجل الوفاء بالدين ولم يقم المدين بالوفاء اختياريا كان للدائن أن يتخذ إجراءات التنفيذ على العقار المضمون ليبيعه بالمزاد العلني واستيفاء حقه من ثمن البيع.

إن الدائن صاحب الامتياز لا يحتاج إلى استصدار حكم من القضاء لأن عقد الرهن الرسمي يعد في ذات الوقت سندا تنفيذيا يمكن بمقتضاه التنفيذ على العقار.

### 3-2 الرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية

للبنوك والمؤسسات المالية بمقتضى المادة 124 من الأمر المتعلق بالنقد والقرض إذ لم يتم تسديد المبلغ المستحق لها عند حلول الأجل، بغض النظر عن كل اعتراض وبعد مضي 15 يوما بعد إنذار مبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي الحصول بعريضة



بسيطة، موجهة إلى رئيس المحكمة، على أمر لبيع كل رهن شكل لصالحها ومنحها بدون شكليات، حاصل هذا البيع تسديدا للرأسمال والفوائد وفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة.

نستشف من آخر النصوص<sup>21</sup> القانونية التي أصدرها مشرعنا حماية أكبر لمصالح المؤسسات المقرضة على حساب المدين المقترض رغم التفاوت والتباين الواضح بين مراكز طرفي هذا العقد الذي يمنح المؤسسة المقرضة احتكارا وحرية تعامل مطلقة والمدين المقترض الذي يعاني حالة تدين مفرطة.

نظم المشرع الجزائري الإجراءات العملية للتنفيذ على أموال المدين بعد عجزه أو التأخر عن الوفاء بالدين

اعتمد النص المحدد للرهن القانوني من قبل السيد وزير المالية الذي اقترح أحكامه بناء على جملة من النصوص القانونية الخاصة التي نذكر منها:

1- أحكام الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

2- القانون رقم 11/02 المؤرخ في 24/12/2002 والمتضمن قانون المالية لسنة 2003 لاسيما المادة 96 منه.

3- القانون رقم 16/05 المؤرخ في 31/12/2005 المتضمن قانون المالية لسنة 2006 لاسيما المادة 56 منه.

4- القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/04/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

5- أحكام المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كفاءات تطبيق كل من المادتين 96 و56 من قانون المالية لعامي 2003 و2006.

إن المادة 56 المعدلة للمادة 96 السابقة الذكر المعتمد عليها في تقرير أحكام هذا المرسوم التنفيذي، أسست رهنا قانونيا على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها.

وقد حددت المواد من 02 إلى 07 من هذا المرسوم الإجراءات الواجب إتباعها أمام تعثر المدين عن الوفاء بالتزاماته والمتولدة عن القروض العقارية والغير العقارية .

تطبق هذه النصوص على حالات تحصيل القروض العقارية التي تقوم أساسا على تأسيس البنوك مانحة هذه القروض وكشروط أساسي لرهون عقارية موضوعها المسكن أو الأرض محل الاقتناء، البناء، الترميم، أو الإصلاح، ونلخص مراحل هذه الإجراءات فيما يلي:

❖ يعاين المحضر القضائي عدم وفاء المدين بعد القيام بتبليغ أعدار بالدفع للمدين بطلب من مؤسسة القرض المانحة للقرض العقاري بعد تقديم شهادة معلومات للحساب محررة من قبل عون هذه المؤسسة، متضمنة لأقساط الدين الواجب الوفاء بها، المقدرة شهريا والمبلغ الإجمالي الممنوح، وكذا مبلغ الفوائد والتأمين (FG/SAA) ومبلغ ضريبة التأخير عن الدفع، والمبلغ الكلي بعد جمع كل هذه العناصر.

❖ يؤكد هذا العون للقضاء أن الطالبة (مؤسسة القرض) وجهت الإعدار من أجل تسديد مبلغ أقساط الدين وفقا للاتفاق المبرم وذكره أنه في حالة عدم الالتزام خلال شهر من تاريخ استلام هذا الإعدار تحرك ضده دعوى قضائية.

❖ يجدد الإجراء السابق بمقتضى المادة 03 من هذا المرسوم بعد مرور شهر من تاريخ التبليغ الأول من قبل نفس المحضر، فعند عدم الدفع في الأجل المحدد يبلغ أعدار ثاني للدفع للمدين بالصيغة أعلاه ويحدد له أجل جديد مدته خمسة عشر يوما (15) قبل اللجوء للمحكمة المختصة إقليميا.

❖ بعد انقضاء هذه الأجال القانونية يتم تحريك الدعوى القضائية عند الامتناع عن الوفاء وذلك بتقديم طلب إلى السيد رئيس المحكمة مقر المجلس للحصول على أمر على ذيل عريضة لمنح الصيغة التنفيذية للرهن القانوني.

❖ يؤول الاختصاص للمحاكم المنعقدة في مقر المجالس القضائية للفصل دون سواها بموجب حكم قابل للاستئناف في المواد الخاصة بالحجز العقاري، وترفق العريضة بالإماتة بصورة من اتفاق القرض وكذا بصورة من جدول تسجيل الرهن العقاري المؤسس والموقع من قبل المحافظ العقاري المختص إقليميا، وكذا صور من أعدار المدين في الفترتين المحددتين قانونا.

ونقترح في هذا الشأن للتنسيق بين قواعد النظام الحمائي الواجب الأخذ به، ضرورة تعديل أحكام قانون الإجراءات المدنية وجعل الاختصاص للنظر والفصل في المنازعات بين المقترضين والمهنيين لمحكمة موطن المدين بصفته مدعي أو مدعى عليه .

❖ يتضمن هذا الطلب القضائي الحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكن من تجسيد إجراء حجز العقاري، فيصدر رئيس المحكمة المختص إقليميا أمرا لكاتب الضبط لدى المحكمة بمنح الصيغة التنفيذية.

❖ يصدر كاتب الضبط الصيغة التنفيذية على ذيل العريضة المقدمة في هذا الشأن، ولقد اشترط المشرع من خلال الرسوم التنفيذي المشار إليه أعلاه أن تتضمن العريضة إلزاميا البيانات التالية:

هوية المدين.

تعيين العقار المثقل بالرهن.

مبلغ الدين وأجل استحقاقه ويلحق بالطلب الوثائق التي ذكرت سابقا.

❖ يتم تبليغ الممثل القانوني للمؤسسة المقرضة عن طريق المحضر القضائي السند المهور بالصيغة التنفيذية المسلمة من قبل كاتب ضبط المحكمة المختصة نوعيا ومحليا للأمر بالدفع في الحال.

❖- يمنح هذا الممثل تفويضا من قبل إدارة المؤسسة المقرضة لتمثيلها أمام محكمة المجلس القضائي المختص باستخراج الصيغة التنفيذية لجداول تسجيل الرهون.

- في حالة التعثر البارز للمدين يطلب من المحضر القضائي المخول بأمر من المحكمة بإشهار الأمر بالحجز خلال مدة شهر واحد بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا تطبيقا لأحكام المادة 379 قانون إجراءات مدنية.

على ضوء تحليل الإجراءات السابقة نؤكد مرة أخرى أن مشرعنا رجح مصالح المقرض كصاحب امتياز خاص على مصلحة المقترض الطرف الذي ينبغي كما هو الوضع عليه في كثير من التشريعات أن يكون محل حماية واهتمام أكبر. للآثار المترتبة على عجز المقترض وتخلفه عن سداد أقساط القرض نقترح :

❖- مد اجل القرض لمدة أطول من المدة المتفق عليها في اتفاق التمويل مقابل زيادة الفوائد المستحقة على هذا القرض بنسبة معينة لا تزيد عن مجموع الفوائد الأصلية دون حاجة لفسخ العقد.

❖- يمكن لقاضى الموضوع أن يمدد أجل القرض إذا قدر أن ظروف المقرض تقتضى ذلك، على إن لا يتجاوز التمديد القضائي عن سنة، إلى حين تعديل نص المادة 281 ت م أو النص على حكم خاص ينظم هذه المسألة في قانون النقد والقرض.

❖- إذا عجز المقرض أو تأخر في الوفاء بالمبالغ المستحقة عليه ومضى على هذا العجز أو التأخر ثلاثون يوما من تاريخ استحقاقها فللمقرض أن ينذر المقرض بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار.

❖- إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المقرض بالوفاء أو بتقديم الضمان كان ملتزما بكامل المبالغ المتبقية طبقا لأحكام عقد القرض العقاري.

❖- لا تتخذ إجراءات التنفيذ على العقار أو التامين الشخصي إلا بعد تنبيه المقرض بما يلي من البيانات :

1- الأقساط الواجب الوفاء بها أو الضمان الذي يقبله المقرض

2- تحديد المدة التي يجب أن لا تقل عن خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار والتي يلتزم المقرض خلالها بالوفاء أو بتقديم الضمان معادل.

3- حلول أجل الأقساط المتبقية بعد انقضاء المدة المحددة دون الاستجابة للإنذار

4- تعيين موطن مختار للمقرض

❖- إذا عجز المقرض عن الوفاء ولم يتم مد اجل القرض قضاء أو اتفاقا فللمقرض أن يطالب بالتعويض دون أي حق في المطالبة بعقوبة جنائية

إن الهدف من الأحكام التي اقترحنا بعضها أعلاه هو توفير نظام حمائي لمصلحة المدين المقرض، أمام قصور الأحكام العامة التي نظمها مشرعنا والمتعلقة بقواعد معالجة عجز أو تأخير المقرض عن الوفاء بأقساط القرض.

**خاتمة:**

لقد اتضح لنا من خلال ما سبق تفصيله أنه :

لا يوجد في بلادنا مقومات نظام قانوني جيد للتمويل العقاري بوجود سوق أولية وسوق ثانوية منظمة، لها قواعد واضحة تحكمها بدليل تدخل الخزينة العمومية لمنح القروض العقارية

- عدم اكتمال البنية التشريعية والإجرائية في القطاع العقاري ، لذا فإنه من الضروري وضع سياسة من أجل إصلاح مؤسسات سوق التمويل العقاري .

بعبارة أخرى تعاني الجزائر من فراغ قانوني معتبر يتعلق بتنظيم عقد القرض ومنه نرى بضرورة إصدار قانون الإقراض العقاري على أن يحدد هذا القانون أحكام ومجال تطبيق القروض العقارية الموجه لأغراض شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن وأن تتم إجراءات منحها بصفة موحدة و بوضوح وشفافية بما يكفل للمقترض معرفة جميع حقوقه والتزاماته، خاصة و أن هذا العقد يؤثر بشكل مؤكد على اقتصادنا ، حيث يمكن من التخفيف - إن لم نقل القضاء - على مشكلة السكن التي لا زال يعاني منها أفراد مجتمعنا منذ سنوات الاستقلال .

#### التوصيات

❖ للإسراع في تطبيق السياسات الحالية الرامية لمواكبة المعايير الدولية والتقدم التكنولوجي في إطار دعم الرقابة والإشراف على البنوك، نرى انه من الضروري تقديم جملة من التوصيات لتفعيل دور المؤسسات المقرضة في منح وتنفيذ وتسيير عقد القرض العقاري:

1- سن قانون خاص بالإقراض العقاري من خلاله يمكن تحقيق منظومة متكاملة لجميع المتعاملين في سوق العقارات من مؤسسات القرض والمقترضين .

2- لا بد أن يتضمن أحكاما موحدة غير مبعثرة في قانون الاستهلاك ولا في قانون البناء والتعمير ولا في قانون المدني ولا في قانون النقد والقرض من شأنه تدعيم موقف المقترض ذي الدخل المحدود.

3 هذا القانون هو وحده الكفيل بإزالة الغموض واللبس عن العديد من الجوانب المتعلقة بعقد القرض العقاري، فهو الذي من شأن أحكامه تنشيط سوق العقارات ، على ان يحدد:

❖ الجهات القانونية المؤهلة لمنح هذا القرض البنوك سواء أكانت تجارية أو عقارية مؤسسات مالية مع إمكانية تبني نظام تخصص بعض البنوك .

❖ قواعد منح هذا القرض وحدوده الائتمانية ونسبة القرض إلى قيمة العقار المقدرة بمعرفة خبير التقييم المعين من قبل مؤسسات القرض .

❖ أحكام اتفاق القرض وحقوق والتزامات الطرفين مع التأكيد على التزامات المؤسسات المقرضة في الإعلان وصحة الإشهار والإعلام وفق النموذج المحدد في اتفاق القرض بدلا من الاختلافات الصارخة الملاحظة في اتفاقات القروض المعتمدة من قبل المؤسسات المقرضة.

❖ خطوات التنفيذ على العقار في حالة تعثر المقترض عن الوفاء بالمبالغ المستحقة من القرض من أصل الدين والفوائد التي لا يجب الشروع فيها إلا بعد مضي اجل معين من تاريخ الاستحقاق نقترح بان يحدد بثلاثين يوما بدلا من 15 يوم الذي يقضي به المشرع في القروض العادية طبقا لأحكام المادة 121 من قانون النقد والقرض، والمعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك...

❖ ضمانات اتفاق القرض العقاري غير الرهن العقاري الذي نعتبره من التأمينات الكلاسيكية فنقترح تطبيق تأمين الكفالة الذي أشار إليه بشكل مختصر مشرعنا في المادة 8 من القانون 06 / 04 المؤرخ في 20/2/2006 المعدلة والمتممة للمادة 59 مكرر من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات .

وهو تأمين من خطر القرض الذي يشترطه المقرض لتغطية قيمة القرض وملحقاته ضد خطر عدم الوفاء ووفاة المقترض وعجزه أو فقدانه لمنصب عمله .

❖ التدابير الجزائية التي تتخذها الجهات المعنية خاصة منها لجنة المراقبة المصرفية على مستوى بنك الجزائر التي تتكفل بمراقبة مدى احترام مؤسسات القرض للأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة بعقد القرض العقاري والمعاقبة عن كل مخالفة يتم معاينتها

❖ تكفل لجنة البنود التعسفية بتحديد جملة الشروط التي تكيف على أنها تعسفية والتي ينبغي على مؤسسات القرض إزالتها من اتفاقات القرض العقاري المبرمة مع الخواص.

❖ أحكام معالجة حالة التدين المفرطة التي قد يعاني منها بعض المقترضين الذين يعانون رغم حسن نيتهم من ظروف مالية صعبة. لتوفير خطوط تمويلية وللحد من أزمة السكن

ومساعدة الدولة في حل هذا الإشكال نوكد على ضرورة تقنين وتنظيم عملية القرض العقاري بإصدار هذا القانون الكفيل وحده بتحديد الخطوط العريضة لأسباب هذا العقد وفعالياته، وإحداث تحول في الاتزان القانوني في اتجاه المؤسسات المالية المقرضة بتوفير نوع من الضمانات المتميزة كتدخل الهيئات المساندة لتشجيعها على منح الائتمان.

لا شك أن تحسين الوضع الاقتصادي المتوقع مستقبلا من شأنه أن يضمن سداد المواطنين المقترضين للأقساط المستحقة ومن ثم زيادة نسبة القروض الممنوحة وزيادة معدلات الدوران للاستثمارات العقارية وتنشيط سوق المال بضخ أوراق مالية جديدة للتداول، فهذا القانون من شأنه خلق بيئة تنافسية متميزة في سوق واعد لسوق العقارات والترقية العقارية.

#### الهوامش :

- 1- ج ر عدد 10 الصادر في 14/03/1986
  - 2- ج ر عدد 16
  - 3- ج ر عدد 52
  - 4- ج ر عدد 14 الصادر في 06 مارس 2011
  - 5- ج ر عدد 71
  - 6- ج ر عدد 36 الصادر 13 جوام 2012
  - 8- BNA finance 3ème année n°9, 2ème trimestre 2005
- مداخلة حول القرض العقاري وتجربة هذا البنك في منحه للقرض العقاري
- 9-Cass. civ 1er 8/06/1994 ; cJ C P ed E 1995 II p 652 note Legeais Cass. civ 1er 27/06/1995 RTD civ 1996 p384 obs( J ) MESTRE
  - 10- أنظر، الأستاذ الطاهر لطرش، تقنيات البنوك ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر 2001 ص194
  - 11- أنظر، الأستاذ الطاهر لطرش، المرجع السابق ص 195- 196
  - 12- أنظر د. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي السياسات والتقنيات الحدية في تمويل السكن، ص 15-16.

Bulletin mensuel de la SRH –SPA N-01-2005 P6 et suivante

- 13- هي تلك التي تقوم بعمليات مصرفية تخدم نوعا محددا، من النشاط الاقتصادي، والتي يكون قبول الودائع تحت الطلب من أنشطتها الرئيسية، فهي منشآت مالية يقتصر عملها على تقديم سلف بضمان عقاري ". انظر د. محمد سعيد انور سلطان، إدارة البنوك، كلية التجارة جامعة الإسكندرية، 1993 ، ص 32 وما يليها.
- 14- أنظر الاستاذ، الطاهر لطرش، المرجع السابق، ص 187 وما يليها .
- 15- أنظر د. عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص48 وما يليها
- 16- ج ر عدد27 الصادر في 2010/04/25
- 17- ج ر عدد 78 الصادر في31-12-2009
- 18- المرسوم التنفيذي 10-166 المؤرخ في 30 يونيو سنة 2010 ج ر عدد 41 الصادر في4 يونيو 2010
- 19- ج ر عدد66
- 20- CNEP News n° 8 décembre 2001 page 15 : le recouvrement des créances une nette progression.
- CNEP news n°13 Avril 2003 page 3-19: Règlement a l'amiable une normalisation prometteuse du portefeuille des créances
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 06/132 المؤرخ في 4 ربيع الأول عام 1427 الموافق ل4 أبريل 2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى. ( ج ر عدد 21-