**جامعة عمار ثليجي بالأغواط**
**كلية الحقوق والعلوم السياسية**
**قسم الحقوق**

# دور شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية

**أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه (ل.م.د) في الحقوق**

**تخصص: عقود مدنية وتجارية**

إعداد الطالب: إشراف الأستاذ الدكتور:

**ضيف فضيل** **لحاق عيسى**

لجنة المناقشة :

| الاسم واللقب | الرتبة | المؤسسة | الصفة |
|---|---|---|---|
| بطيمي حسين | أستاذ محاضر – أ– | جامعة الأغواط | رئسيا |
| عيسى لحاق | أستاذالتعليم العالي | جامعة الاغواط | مشرفا ومقررا |
| بوفاتح أحمد | أستاذ محاضر – أ– | جامعة الأغواط | ممتحنا |
| سالمي موسى | أستاذ محاضر – أ– | جامعة الأغواط | ممتحنا |
| بن علية حميد | أستاذ التعليم العالي | جامعة الجلفة | ممتحنا |
| طحطاح علال | أستاذ محاضر – أ– | جامعة خميس مليانة | ممتحنا |

السنة الجامعية: 2019 – 2020

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

قَالَ رَبِّ ٱشۡرَحۡ لِي صَدۡرِي ﴿٢٥﴾ وَيَسِّرۡ لِيٓ أَمۡرِي ﴿٢٦﴾

وَٱحۡلُلۡ عُقۡدَةٗ مِّن لِّسَانِي ﴿٢٧﴾ يَفۡقَهُواْ قَوۡلِي ﴿٢٨﴾

سورة طه الآيات 25، 26،27،28 برواية حفص عن عاصم.

## إهـــــــــــــداء

**إلى والداي حفظهما الله، إلى زوجتي الفاضلة إلى كل الأقارب و الأحباب أهدي هذا العمل.**

## شكر و عرفان.

الشكر لله عز وجل أولا و آخرا، ومن لا يشكر الناس لا يشكر الله، لا يسعني إلا أن أتوجه بجزيل الشكر و العرفان إلى أستاذاي الفاضلين الأستاذ الدكتور لحاق عيسى و الأستاذ الدكتور بن علية حميد اللذان كانا لي سندا ودعما طيلة مسيرة إعداد هذه الأطروحة اللذان لم يبخلا بنصحهما وتوجيههما، كما لا يسعني أن أشكر أعضاء اللجنة المناقشة وكل طاقم قسم الحقوق لجامعة الأغواط.

## مقدمة:

يهدف التأمين بدرء المخاطر التي يتعرض لها الأفراد، سواء في شخصهم أو في أموالهم حيث تقوم شركات التأمين بتغطية الأضرار التي قد تصيب الشخص في جسمه أو في أمواله، وعن جميع الأخطار المحدقة التي تحيط به سواء أثناء مزاولة عمله في الورشة التي يشتغل فيها أو في السيارة التي تقله أو في المصنع الذي يشتغل فيه إلى غير ذلك من الأخطار المحيطة به.

فالتأمين يعتبر أهم وسيلة لبعث الطمأنينة في نفوس المواطنين من أجل حمايتهم من المخاطر المحدقة بهم، وذلك عن طريق التعويض عن الخسائر والأضرار التي قد تصيب المكتتب في عقد التأمين في شخصه، وتسمى الأضرار الجسمانية والتي قد تصيب ممتلكاته سواء المنقولة أو العقارية منها، فاستحدث المشرع مجموعة من شركات التأمين كل حسب خصائصها والمنتجات التأمينية التي تقدمها، فهناك شركات تختص بالتأمين على السيارات وأخرى تختص بالتأمين على الحياة وأخرى تختص في التأمين على الكوارث الطبيعية التي تصيب البنايات أو تصيب الحيوان.

ومن بين منتجات شركات التأمين، التأمين على الممتلكات بما فيها العقارات المبنية والعقارات التي هي في طور الإنجاز، ففي هذه الأخيرة تكون نسبة الأخطار مرتفعة جدا ذلك كون عمال الورشة يكونوا أكثر عرضة للمخاطر سواء مخاطر الكوارث الطبيعية أو أخطار آلات الورشة، هذا من جهة، ومن جهة أخرى هناك أخطار أخرى تهدد مصلحة المكتتب أو المستفيد الذي يعتبر الحلقة الضعيفة عند تأخر المرقي في إنجاز البناء أو إعساره أو حتى إفلاسه ففي هذه الحالة يكون المكتتب معرض لخطر عدم اكتمال سكنه في الآجال المحددة سلفا في العقد.

كما أن المرقي العقاري مهدد من أخطار المالية عند تشييد البناءات، وتتمثل هذه الأخطار في إفلاس أو وفاة المرقي العقاري الخاص أو حتى المخاطر التي تتعلق بالكوارث الطبيعية، فالبنك يجب أن يضمن أمواله التي أقرضها للمرقي العقاري، ولضمان أمثل لأموال البنك عندما يقترض المرقي العقاري مبلغا ماليا يجب على المرقي العقاري يقدم ضمانات من أجل ضمان إضافي خلاف للضمانات الكلاسيكية المعروفة، ففي هذه الحالة للمرقي العقاري أن يكتتب عقد تأمين عن القرض لبعث الطمأنينة بينه وبين البنك، أين تقوم شركة التأمين بضمان القروض البنكية التي يستفيد منها المرقي العقاري لتشييد البناءات.

كما أن هذا النوع من التأمين قد يستفيد منه المكتتب في عقد الترقية العقارية، المستفيد من السكن وذلك عند تقديم طلب قرض أمام أي بنك مبلغ من أجل شراء سكن على التصاميم على سبيل المثال، فالإضافة إلى الضمانات العادية يجب أن يقدم اكتتاب عقد تأمين على القرض أمام شركة تأمين لكي يتم تأمين القرض المطلوب.

ولما كان بحثنا ينصب على دور شركات التأمين في مجال البناء والتعمير وبالخصوص نشاط الترقية العقارية بصفة خاصة، التي تهدف إلى تحسين ظروف معيشة المواطن من خلال توفير السكن اللائق، لذلك عمد المشرع الجزائري في القانون الجديد للترقية العقارية الصادر بموجب القانون رقم 04-11[1] على الإقرار بضرورة اللجوء إلى مختلف الضمانات لهدف تنشيط الترقية العقارية لمصلحة المستفيدين منها وفي مواجهة مختلف المتدخلين فيها أيضا من المرقين العقاريين والمهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بانجاز المشاريع العقارية من بينها التامين.

وتظهر أهمية الموضوع من خلال مجالات تدخل شركات التأمين في إطار نشاط الترقية العقارية من بداية المشروع إلى غاية تسليمه النهائي وحتى بعد مرور مدة معينة من التسليم

[1] قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 .

النهائي، لإضفاء ضمان أمثل للمستفيدين من نشاط الترقية العقارية، كما تساعد شركات التأمين في مجال تأمين تمويل نشاط المرقين وكذا المكتتبين على حد سواء، لإحداث ديناميكية جديدة لتلعب شركات التأمين دور الوقائي من مخلف الأخطار سواء أخطار التمويل أو التشييد.

ومن بين الأسباب التي دفعت بي لاختيار هذا الموضوع أي دور شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، هناك أسباب موضوعية وأخرى شخصية، فأما الأسباب الموضوعية هو بعض المخالفات المرتكبة من طرف المرقين العقاريين سيما برنامج عدل 1 على سبيل المثال الذي أصبح يؤرق المكتتبين، أين وقعوا ضحية التأخير في الإنجاز من سنة 2001 إلى غاية يومنا هذا لم يتم تسليم عدد كبير منهم لسكناتهم لأسباب مبهمة بالإضافة إلى رداءة البناء.

وأما عن الدوافع الشخصية، هو رغبتي وإهتمامي الخاص بمشاكل المرقين العقاريين وكذا المكتتبين كل حسب حالته، وملاحظاتي للعدد الكبير من القضايا المطروحة أمام المحاكم سيما في القسم العقاري بحكم مهنتي كمحامي، لعلي بجهدي هذا لأضفي ولو بالشيء القليل في مساعدة المرقين والمكتتبين للجوء إلى حلول ناجعة من أجل تجاوز الصعوبات ويتجسد ذلك من خلال الالتزام الملقى على المرقي العقاري بالاستعانة بشركات التامين لإبرام عقد التامين إذ تدخل في إطار تحمل مسؤوليته الكاملة في تجسيد وتحقيق المشاريع العقارية، لذا فباعتبار أن شركات التامين يمكن لها أن تساعد على تحقيق ذلك.

ومن خلال ما سبق بيانه **نتساءل في هذا الشأن ما هو الدور الذي تلعبه شركات التأمين لمساعدة المرقي العقاري لضمان تمويل وتشييد مشاريع الترقية العقارية؟، وهل هذه الضمانات كافية لنشاط الترقية العقارية؟**

وللإجابة على هذه الإشكالية تقتضي الدراسة تناول الضمانات المقدمة من طرف شركات التأمين لتأمين تمويل نشاط الترقية العقارية (الباب الأول) أين نتناول فيه مؤسسات تمويل نشاط الترقية العقارية ثم نتناول مؤسسات ضمان نشاط الترقية العقاري، على أن نتناول ضمن (الباب الثاني) الضمانات المقدمة من طرف شركات التأمين لتأمين لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ونتناول فيها مختلف الضمانات التي تقدمها شركات التأمين لتأمين مشاريع الترقية العقاري في مرحلة إنجاز المشاريع، ثم نتناول تدخل شركات التأمين في مرحلة ما بعد إنجاز مشاريع الترقية العقارية.

إنه من أجل معالجة هذا الموضوع، فإنه توجب علينا الاعتماد على ما يخدم الموضوع من مناهج البحث العلمي، بدءا من المنهج التحليلي لنصوص القانون الخاصة بموضوع الدراسة، وكذا المنهج الوصفي في وصف مجال تدخل شركات التامين في تأمين تمويل مشاريع الترقية العقارية وكذا تامين إنجازها.

# الباب الأول:

## الضمانات المقدمة من طرف شركات التأمين لتأمين تمويل نشاط الترقية العقارية

# الباب الأول: الضمانات المقدمة من طرف شركات التأمين لتأمين تمويل نشاط الترقية العقارية

تقدم شركات التأمين مجموعة من الضمانات التي تغطي المخاطر المتعلقة بالقروض الموجهة لتمويل مشاريع الترقية العقارية والتي سنتعرض لها في هذا الباب وقبل ذلك نتعرض لمؤسسات تمويل نشاط الترقية العقارية في فصل أول ثم مؤسسات ضمان هذا التمويل في فصل ثان.

# الفصل الأول مؤسسات تمويل نشاط الترقية العقارية

## الفصل الأول مؤسسات تمويل نشاط الترقية العقارية

نعني بالتمويل وضع إطار قانوني وواقعي لعملية إقراض الأموال الاستثمارية في المساكن[1] ويكون هذا التمويل في بناء أو تحسين أو ترميم أو شراء المساكن والمنشآت الخدمية ومباني مخصصة للنشاط التجاري، وأمام عجز الخزينة العمومية وفتح المجال أمام الخواص أصبح من الضروري اللجوء إلى آليات يتم عن طريقها تمويل نشاط الترقية العقارية كالبنوك والمؤسسات المالية، سنتطرق في هذا الفصل إلى دور البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية في المبحث الأول ثم إلى المؤسسات الداعمة لنشاط الترقية العقارية في مبحث ثان.

[1] عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص 12.

## المبحث الأول: دور البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية.

للبنوك دور هام وكبير في عملية تمويل الترقية العقارية، فهناك بنوك متخصصة في مجال العقار أهمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، كما أن هناك بنوك أخرى غير متخصصة في مجال العقار إلا أنها تلعب دورها في تمويل الترقية العقارية، ومن أهمها بنك التنمية المحلية وقبل ذلك يجب التطرق أولا أهمية وأهداف البنوك ومصادر واستخداماتها.

### المطلب الأول: ماهية البنوك.

من خلال هذا المطلب سنتناول تعريف وأهمية وخصائص البنوك كل في فرع مستقل.

#### الفرع الأول: تعريف البنوك.

عرف بعض الفقهاء البنوك كما يلي:

**أولا: تعريف شاكر القزويني**

كلمة بنك هي كلمة انجليزية وفي الأصل هي مشتقة من الكلمة الإيطالية بانكو، وكان يقصد بها في البداية المصطبة التي يجلس عليها الصرافون لتحويل العملة، ثم أصبحت تعني المنضدة التي يتم فوقها عد وتبادل العملات، ثم أخيرا أصبحت تعني المكان الذي توجد فيه المنضدة وتجري فيها المتاجرة بالنقود، أما بالعربية فيقال صرف وصارف واصطرف الدنانير بمعنى بدلها بالدراهم أو الدنانير سواها، والصراف والصيرف والصيرفي(جمعها الصيارفة) هو يباع النقود بنقود غيرها،والصرافة أو الصيرفة هي حرفة الصراف،والمصرف (جمعها مصارف) تعني المؤسسة المالية أو المكان الذي يتم فيه بيع النقد بالنقد وقد استخدمت كلمة مصرف كمرادف لكلمة بنك[1].

[1] شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2000 ص 26.

**ثانيا: تعريف خالد أمين عبد الله.**

البنوك التجارية هي تلك البنوك التي رخص لها بتعاطي الأعمال المصرفية والتي تشمل تقديم الخدمات المصرفية لاسيما قبول الودائع بأنواعها المختلفة،واستعمالها مع الموارد الأخرى للبنك في الإستثمار كليا أو جزئيا بالإقراض أو بأية طريقة أخرى يسمح بها القانون[1].

**ثالثا: تعريف جميل سالم الزيدانين السعودي.**

البنوك التجارية هي الوسيط المالي بين الودائع الباحثة عن الإستثمارات والإستثمارات الباحثة عن الودائع،وهي وسيط بين الوحدات ذات الفائض النقدي والوحدات ذات العجز النقدي[2].

**الفرع الثاني:أهمية البنوك**

تظهر أهمية البنوك في العصر الحديث بإدارتها لأرصدة ضخمة من الودائع الصغيرة على المستوى الموفورات المحققة من الحجم الكبير[3]، وذلك كما يلي:

- بدون وساطة البنوك التجارية يتعين على صاحب المال أن يجد المستثمر المطلوب والعكس صحيح بالشروط والمدة الملائمة لهما، وعندئذ سنجد تعقيدا في التبادل كنظام قريب من نظام المقايضة، إذا قورن بتوسيط النقود في علاقات الاستثمار والإنتاج، ووساطة البنوك تقوم بهذا نيابة عن أصحاب الأموال، وبخبرة ودراية بأحوال السوق.

[1] خالد أمين عبد الله في كتابه العمليات المصرفية، دار وائل للنشر والتوزيع، الاردن،2000،ص17.

[2] جميل سالم الزيدانين السعودي، أساسيات في الجهاز المالي، الطبعة الأولى، دار وائل للطباعة والنشرالأردن1999،ص127.

[3] فلاح محمد عداي الحسيني ومؤيد عبد الرحمان عبد الله، إدارة البنوك، مدخل كمي واستراتيجي معاصر، دار وائل للنشر، الأردن،2000،ص33.

- بدون البنوك تكون مخاطر أكبر، لاقتصار المشاركة على مشروع واحد، أما البنوك فتتنوع مشاريعها مما يقلل من المخاطرة[1]، فضلا عن تكاليف الإدارة والتعاقد تتنوع على حجم كبير من الأموال فتقل التكلفة.
- نظرا لتنوع استثمارات البنوك فإنها توزع المخاطر، مما يجعل في الإمكان الدخول في مشاريع ذات مخاطر عالية، وهذا يفتح مجالات واسعة لقدرات الابتكار والتجديد.
- يمكن للبنوك، ونظرا لكبر حجم الأرصدة والاسترشاد بمعامل السيولة، أن تدخل في المشاريع طويلة الأجل، فالمستثمر الفردي يضطر إلى بيع أصول مالية إذا احتاج السيولة، لكن لا يبيع إلا إذا زادت المسحوبات على الإيداعات.
- إن الوساطة المالية من شأنها توفير وتقوية السيولة للاقتصاد، وذلك بتقديم أصول قابلة للتحول إلى نقود تدر عائدا، مما يقلل الطلب على النقود، وذلك بإيجاد وسائل الدفع التي تعوضها، وتزيد سرعة تداولها داخل الاقتصاد.
- تقدم البنوك الأصول المالية المتنوعة بمخاطر مختلفة، وبعوائد وبشروط مختلفة للمستثمرين لذا فإنها تستوعب جميع الرغبات وتستجيب لها.
- تشجيع السوق الأولية التي تستثمر وتصدر الأصول المالية التي لا يقبل عنها الأفراد، خوفا من المخاطرة، وهذا يشجع على الدخول في أكبر قدر ممكن من الاستثمارات.

[1] يقصد بالمخاطر التي تواجه البنوك عادة مخاطر الائتمان التي تتمثل في مختلف الخسائر المحتملة الناتجة عن عدم قدرة العميل أو رغبته بوفاء التزاماته في المواعيد المحددة وتعتبر هذه من أهم المخاطر التي تتعرض لها البنوك، وهناك نوع أخر من المخاطر والذي يعرف بمخاطر السوق وهي الناتجة عن تحركات أسعار السوق بشكل سلبي أي أن تحرك الأسعار يتجه في غير صالح البنك.

- كما تعرف بأنها تلك البنوك التي تقوم وبصفة معتادة بقبول الودائع التي تدفع عند الطلب أو عند آجال محددة وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارجي وتقوم بعملية الادخار والاستثمار[1].
- وهي أيضا مكان التقاء عرض الأموال بالطلب عليها بمعنى أنها تعمل كأوعية تتجمع فيها الأموال والمدخرات ليعاد إقراضها إلى من يستطيع ويرغب في الاستفادة منها وإفادة المجتمع منها عن طريق الاستثمار[2].
- البنك التجاري هو أيضا المؤسسة التي تتعامل في الدين والائتمان، فبنك الودائع يحصل على ديون الغير ويعطي مقابلها وفودا بالدفع تحت الطلب أو بعد أجل قصير، وهذا الائتمان الذي يقدمه البنك يدخل ضمن أصوله لأنه يمثل حقا له قبل الغير[3].
- وهي أيضا ذلك النوع من البنوك الذي يستطيع خلق نقود الودائع أو ما يسمى بالبنوك المصرفية، حيث تقوم البنوك التجارية بقبول الودائع من العملاء وفي مقابل ذلك تعطيهم فوائد على ودائعهم لديها، ثم تقوم بإقراض هذه الودائع للمقترضين وتمنحهم الائتمان وتحصل عليها البنوك عما تمنحه من ائتمان تفوق الفوائد التي تدفعها للعملاء نتيجة لإيداعهم لديها[4].

**الفرع الثاني: أنواع البنوك.**

يمكن التعرض لخصائص البنوك التجارية من خلال التطرق لأنواع هذه الأخيرة إذ أن هذه الخصائص تحدد تبعا لعدة معايير من حيث حجم البنك، ومن حيث نوع السوق الذي

[1] عبد المجيد عبد المطلب، اقتصاديات النقود والبنوك، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر،2004، ص182.

[2] زياد سليم رمضان، إدارة العمليات المصرفية، دار الصفاء للنشر، الأردن،1997، ص12.

[3] صبحي تادريس قريصة، النقود والبنوك، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، لبنان، 1984،ص 78.

[4] حسين أحمد عبد الرحيم، اقتصاديات النقود والبنوك، الطبعة الأولى، مؤسسة طيبة للنشر والتوزيع، مصر، 2008 ص71.

يخدمه البنك، ومن حيث التنظيمات الإدارية المختلفة التي يتبناها البنك، وكذا ملكية هذه البنوك.

**أولا: أنواع البنوك التجارية.**

يمكن تقسيم البنوك إلى خمسة أنواع:

1-البنوك ذات الفروع: والتي تتم فيها العمليات البنكية من خلال فروع من كافة أنحاء العامة من البلاد وتتبع اللامركزية[1] في إدارتها حيث يترك للفرع تدبير شؤونه فلا يرجع للمركز الرئيسي للبنك إلا فيما يتعلق بالمسائل العامة، التي ينص عليها في لائحة البنك، وبصفة خاصة فيما يتعلق برسم السياسات والمسائل التجارية وتقديم الائتمان قصير الأجل ومتوسط الأجل، كما نتعامل في مجالات الصرف الأجنبي.

2- بنوك السلاسل: نشأت هذه البنوك مع نمو حجم البنوك التجارية ونمو حجم الأعمال التي تمولها من أجل تقديم خدماتها إلى مختلف فئات المجتمع، وهذه البنوك تقوم بنشاطاتها من خلال فتح سلسلة متكاملة من الفروع وهي عبارة عن عدة بنوك منفصلة عن بعضها إداريا ولكن يشرف عليها مركز واحد يتولى رسم السياسات الخاصة التي تلتزم بها كافة وحدات السلسلة كما ينسق الأعمال والوحدات بعضها ببعض.

3- البنوك الفردية: هي منشأة صغيرة يملكها أفراد أو شركات أشخاص وتختصر في الغالب على منطقة صغيرة وتتميز عن باقي البنوك بأنها توظف أصولها في أصول بالغة السيولة

[1] اللامركزية الإدارية تناولها خالد بن فيحان المنديل في مذكرة الماجستير بعنوان: المركزية واللامركزية في اتخاذ القرار وعلاقتها بالأداء الوظيفي، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، كلية الدراسات العليا قسم العلوم الإدارية ص 18، 2004 على أنها تفويض كل أو بعض سلطات المركز إلى الوحدات والوظائف الأدنى في الجهاز الإداري، وهذا يعني تمتع هذه الوحدات الإدارية والوظائف بصلاحيات وسلطة صانع القرار والتصرف المستقل، وفق ما يمليه عليها تقديرها للحالات والمشاكل التي تواجهها.

مثل الأوراق التجارية المخصومة، أي التوصيلات قصيرة الأجل ويرجع في ذلك إلى أنها لا تستطيع تحمل مخاطر توظيف أموالها في ظروف متوسطة الأجل أصغر حجم مواردها.

4-بنوك المجموعات وهي أشبه بالشركات القابضة[1] التي تتولى إنشاء عدة بنوك أو شركات مالية فتمتلك معظم رأسمالها وتشرف على سياستها وتقوم بتوجيهها، ولهذا النوع من البنوك طابع احتكاري أي هي مجموعة من البنوك متكتلة في مجموعة واحدة.

5-البنوك المحلية وهي التي تباشر نشاطها في منطقة جغرافية محددة، قد تكون محافظة أو ولاية أو حتى مدينة وتخضع للقوانين المحلية فقط.

**الفرع الثالث :خصائص البنوك التجارية**

تنفرد البنوك التجارية بمجموعة من الخصائص نورد منها ما يلي :

**الخاصية الأولى:**

تتأثر البنوك التجارية برقابة البنك المركزي[2] ولا تؤثر عليه إذ يمارس البنك المركزي رقابته على المصاريف من خلال جهاز مكلف بذلك في حين أن البنوك التجارية، مجتمعة لا يمكن أن تمارس أي رقابة أو تأثير على البنك المركزي.

[1] الشركة القابضة هي شركة مساهمة مالية ينحصر نشاطها في تملك حصص من رأسمال شركات أخرى تعمل في قطاعات الاقتصاد المختلفة، على أن تبلغ هذه الحصص القدر الكافي من أجل السيطرة على الشركات التابعة عبر التحكم في مجالس إدارتها وتحديد توجهاتها الكبرى.

[2] تأسس البنك المركزي الجزائري في 13 ديسمبر 1962 هو المصرف المركزي الذي يقع في شارع الإخوة بوعدو بئر مراد رايس بالجزائر العاصمة وله عدة مهام منها إعداد ميزان المدفوعات وعرض الوضعية المالية الجزائري الخارجية وذلك وفقا للمادة 36 مكرر من قانون النقد والقرض ويعمل على تنظيم الحركة النقدية حسب المادة 35 من قانون النقد والقرض، كما يقوم بصك العملة النقدية وإعداد تقرير سنوي عن الوضعية المالية للجزائر.

**الخاصية الثانية:**

تعدد البنوك التجارية والبنك المركزي واحد.

تتعدد البنوك التجارية وتتنوع لحاجات السوق الائتمانية في الوطن غير أن البنك المركزي يبقى واحد غير أن تعدد البنوك التجارية في الاقتصاديات الرأسمالية المعاصرة لا يمنع من ملاحظة الاتجاه العام غير التركز والتحقيق نوع من التفاهم والتحالفات الإستراتيجية، هذا التركز من شأنه خلق وحدات مصرفية ضخمة قادرة على التمويل الواسع والسيطرة شبه الاحتكارية على أسواق النقد والمال غير أن هذا التركز لم يصل بعد إلى مرحلة تتصور وجود بنك تجاري واحد في بلد ما .

**الخاصية الثالثة:**

تختلف النقود المصرفية عن النقود الائتمانية.

تختلف النقود المصرفية التي تصدرها البنوك التجارية عن النقود القانونية التي يصدرها البنك المركزي فالأولى إبرائية وغير نهائية والثانية إبرائية نهايتية بقوة التشريع وتتماثل النقود القانونية في قيمتها المطلقة بصرف النظر اختلاف الزمان والمكان والنقود القانونية تخاطب كافة القطاعات في حين أن النقود المصرفية تخاطب القطاع الاقتصادي .

**رابعا الخاصية الرابعة:**

تسعى البنوك التجارية إلى الربح عكس البنك المركزي، تعتبر البنوك التجارية مشاريع رأسمالية، هدفها الأساسي تحقيق أكبر ربح بأقل تكلفة ممكنة وهي غالبا ما تكون مملوكة من

الأفراد أو الشركات هذا الهدف مختلف تماما عن أهداف البنك المركزي والتي تتمثل في الإشراف والرقابة والتوجيه إصدار النقود القانونية[1] وتنفيذ السياسة المالية العليا.

**الفرع الرابع الأهداف العامة للبنوك التجارية :**

تسعى البنوك التجارية من خلال النشاط الذي تقوم به إلى تحقيق ثلاث أهداف تتميز بصفة عمومية باعتبار أن كل البنوك التجارية تسعى إلى تحقيقها فيما تتميز أيضا بأنها خاصة لأنها تحقق أغراض البنك من حيث إرضاء الملاك، إرضاء المودعين وتحقيق النمو وضمان الاستمرارية وتتمثل هذه الأهداف في :

- تحقيق أقصى ربحية.
- تجنب النقص الشديد في السيولة.
- تحقيق أكبر قدر من الأمان للمودعين والبنك.

ونستعرض فيما يلي وببعض من التفصيل لهذه الأهداف.

**أولا: الربحية**

حيث أن البنوك تهدف دائما إلى تحقيق أكبر عائد ممكن من الأرباح كما سنوضح ذلك فيما يلي :

يسعى البنك لتحقيق هدف زيادة قيمة الثروة عن طريق تحقيق أرباح ملائمة أي لا تقل عن تلك التي تحققها المشاريع الأخرى، والتي تتعرض لنفس الدرجة من المخاطرة، وتوزيعها

[1] يقوم البنك المركزي بوضع نقود قانونية بحوزة الاقتصاد ويتجسد ذلك ماديا في طبع أوراق نقدية أو قطع المعدنية ووضعها في التداول، إذ يقوم الأشخاص باستخدامها، وتخضع عملية إصدار النقود إلى أنظمة منها الغطاء الذهبي الذي تم إلغاؤه، إذ يقيد هذا النظام قدرة البنك المركزي في إصدار النقود بحجم الذهب الموجود لدى خزائنه، في المقابل، اعتمدت أنظمة أخرى جديدة منها إصدار نقود يتم تغطيتها بسندات حكومية مع الإبقاء على غطاء من الذهب كضمان جزئي.

عليهم بعد الاحتفاظ بجزء منها على شكل احتياطات إجبارية واختيارية[1] وتخصصات متنوعة وأرباح غير معدة للتوزيع.

ولكي يحقق البنك هذه الأرباح فإن يوظف الأموال التي حصل عليها من مصادر مختلفة وأن يخفض نفقاته وتكاليفه لأن الأرباح هي الفرق بين الإيرادات الإجمالية والنفقات الكلية.

والإيرادات الإجمالية للبنك تتكون بشكل رئيسي من نتائج عمليات الإقراض والاستثمار التي يقوم بها البنك بالإضافة إلى الأرباح الرأسمالية[2] التي قد تنتج عن ارتفاع القيمة السوقية لبعض أصوله، أما نفقات البنك فتتمثل في نفقات إدارية تشغيلية والفوائد التي يدفعها على ودائع الأفراد لديه بالإضافة إلى الخسائر الرأسمالية التي قد تنشأ عن انخفاض القيمة السوقية لبعض أصوله والقروض التي قد يعجز عن استردادها وتتركز المصلحة الاقتصادية في تحقيق فائض ممكن بين إيراداته الإجمالية ونفقاته المختلفة ويسعى البنك إلى تحقيق هذا الهدف عن طريق تقليل نفقاته من ناحية وعن طريق تحقيق أكبر إيراد إجمالي ممكن من ناحية أخرى و يمكن أخرى و يمكن تقسيم نفقات المصرف إلى قسمين رئيسين هما:

[1] الاحتياطات هي مبلغ يحجز من الأرباح لمقابلة خسارة مستقبلية محتملة وبالتالي هو عبارة عن الاحتفاظ بجزء من الأرباح في السنوات الرابحة لمقابلة ما قد تتعرض له المنشأة من مخاطر في سنين الخسارة، وأهم ما يمكن قوله عن تكوين الاحتياطات بأنه يعد من أهم الموارد الداخلية وكما أنه يعد لأغراض معينة ومن هذه الأغراض: تدعيم المركز المالي للشركة أو البنك و تقويمه، زيادة القيمة الحقيقية للأسهم عن قيمتها الاسمية كما يحقق التوازن للأرباح الموزعة من سنة إلى أخرى وتغطي خسائر المنشأة في سنة ما أو الأخطار المفاجئة.

[2] تختلف طبيعة الأرباح الرأسمالية ومفهومها عن الأرباح الإيرادية (العادية)، إذ تتحقق الأرباح الايرادية نتيجة مزاولة المنشأة لنشاطها التجاري، أو الصناعي أو غيره بالاعتماد على الأصول الرأسمالية التي تملكها المنشأة عن طريق مزاولتها للنشاط الذي يحقق لها الايراد العادي بوصفه هدفها أساسيا تبتغيه من وراء هذا النشاط الاقتصادي أما تصرف المنشأة في الأصول الرأسمالية أو بعضها فلا تلجأ إليه إلا استثناء لأن اقتناء هذه الأصول أساسا ليس لغرض الاتجار بها وإنما لغرض المساهمة أوالمساعدة في تحقيق الربح العادي، وقد اختلف الفقه حول خضوع الأرباح الرأسمالية لضريبة الدخل من عدمه وتعد الأرباح الرأسمالية أحد أنواع الدخل ومن أهم صورها هي بيع الأصول الثابتة وإعادة تقييم الأصول الثابتة.

1-نفقات إدارية وتشغيلية.

2-النفقات التي تتمثل في الفوائد التي يدفعها البنك على الأموال المودعة لديه بالنسبة للنوع الأول من النفقات فإن البنك الراشد يسعى إلى تخفيض هذه النفقات إلى أدنى حد مع محاولة الحصول على أكبر عدد ممكن من النتائج التي يتوخاها من مثل هذه النفقات.

أما الفوائد فإن حجمها كنفقات هو شيء نسبي، الهدف منه تحقيق أكبر كفاية من إنفاقها حيث يجب أن ننظر إلى الإيراد الممكن تحقيقه من هذه النفقات قبل النظر إلى حجم المطلق لها، بل بجب النظر إلى نسبة هذه الفوائد إلى الإيراد الذي يمكن الحصول عليه نتيجة تشغيل الودائع التي يدفع عليها البنك فوائد، فقد يلجأ إلى دفع فوائد أعلى مما هو سائد بقصد الحصول على ودائع ليشغلها ويحقق ربحا.

ويبرز رجال البنوك أرباحهم بأن كل عملية يجريها البنك تنطوي على مخاطر وتكاليف بالإضافة إلى البنوك العامة التي يتكبدها المصرف والاحتياطات الضرورية لمواجهة متطلبات نشاطه، جميع هذه الأمور تبرر حصول البنك على أرباح لتغطية هذه النفقات ولتحقيق عائد على رأس ماله.

والبنك يسعى لأن تكون كل عملية يقدمها تنطوي على عائد، إلا أن البنك عند تقريره لهذا العائد قد ينظر إلى المدى البعيد أو إلى جميع العمليات التي يقوم بها المتعامل فيقدم له بعض التسهيلات التي قد لا تنطوي على ربح أملا في تشجيعه على استخدام البنك في عمليات تعود على البنك بالربح في المدى البعيد.

والبنك ليس له مطلق الحرية في تحديد حجم أرباحه، فقد تقوم الدولة ممثلة بالبنك المركزي بوضع الشروط الخاصة بالائتمان وخاصة الدول التي تتبع نظام الائتمان الموجه وتستعمل هذه الشروط الخاصة بالائتمان كأداة من أدوات السياسة النقدية لتوجيه النشاط

الاقتصادي إلى جهات معينة وذلك بوضع معدلات تشجيع أو تعرقل إمكانية الحصول على القروض هذه الغاية أو تلك.

**ثانيا: السيولة**

يمكن النظر إلى السيولة أو تعريفها من عدة زوايا كالآتي[1]:

تعني السيولة المصرفية احتفاظ البنك بجزء من أصوله في شكل سائل بدرجات متفاوتة وذلك لمواجهة الزيادة في سحب الودائع[2] والسحب من الإعتمادات المفتوحة للعملاء، بحيث يتمكن البنك في ذات الوقت من استغلال ودائعه بما يحقق له اكبر ربح ممكن، مع احتفاظه بنقود كافية تمكنه من مقابلة طلبات السحب دون ادني تأخير، ومن غير أن ينجم عن ذلك ارتباك في أعماله.

كما أن السيولة هي احتفاظ البنك بجزء من الأصول بأشكال سائلة بما يلاءم مع احتياجات عملاء البنك والتزاماته.

كما تعني السيولة قدرة البنك الفردي على مواجهة التزاماته، والتي تتمثل بصفة أساسية في عنصرين هما: تلبية طلبات المودعين للسحب من الودائع، وأيضا تلبية طلبات الائتمان،أي القروض والسلفيات لتلبية احتياجات المجتمع أيضا تمثل السيولة على مستوى الجهاز المصرفي، قدرة هذا الجهاز على تلبية طلبات الائتمان في أي وقت، وهي بذلك تختلف عن السيولة على مستوى البنك الفردي لأن التحويلات بين البنوك لا تؤثر على السيولة العامة للجهاز المصرفي، ولكن هذه التحويلات يؤثر على سيولة البنك الذي سحب منه الودائع.

[1] محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، مصر،2005،ص 141.

[2] يقصد بالوديعة البنكية بأنها مبلغ من المال يتم حفظه أو إيداعه في البنك لمدة معينة محددة أو غير محددة وفق عقد وشروط مبرمة يتفق عليها الطرفين صاحب المبلغ والبنك ويكون ذلك بهدف حفظ المال أو توفيره أو استثماره، وبالتالي يحصل صاحب المبلغ على عائد محدد وفق شروط العقد طيلة وجود المبلغ النقدي في البنك.

إن كمية السيولة التي يجب أن يحتفظ بها البنك أو الجهاز المصرفي ككل مشكلة من مشكلات الرئيسية في إدارة البنوك، فإن زيادة السيولة تعني أن البنك أو الجهاز المصرفي لا يقوم بواجبه على الوجه الأكمل في تحريك أو تدعيم متطلبات الاقتصاد القومي.

أما البنوك التجارية فإن الودائع الجارية وهي تمثل معظم الودائع عبارة عن ودائع تحت الطلب[1] أي أن البنك لا يستطيع أن يتأخر في صرف قيمة القرض إذا ما توافرت الشروط وبالتالي فإن مشكلة الإدارة في البنوك التجارية هي في الاحتفاظ بقدر ملائم من الأصول السائلة لمواجهة طلبات العملاء.

وحيث يجب على البنوك التجارية أن تعمل على الاحتفاظ بأموالها بدرجة من السيولة تتمكن معها من مقابلة حركة السحوبات العادية والمفاجئة، وهذا ما يعبر عنه مبدأ السيولة العامة في البنوك التجارية، هذا المبدأ يقوم على[2]:

1-درجة ثبات الودائع وقدرة البنك على الاحتفاظ بها عند المستوى الذي يناسب سياسته الائتمانية

2-بسيولة كل عملية من عمليات الإقراض الذي يعقدها وهو ما يعبر عنه بسيولة العملية الائتمانية.

والمقصود بدرجة ثبات الودائع هو حركة الودائع ونمط هذه الحركة وسرعتها وخاصة حجم عمليات السحب و معدل مكث الوديعة في المصرف قبل سحبها إذ بناء على هذه الحركة

[1] يقصد بالودائع تحت الطلب هي التي يمكن للعميل صاحب الوديعة السحب منها في أي وقت يشاء ودون أية قيود في ذلك على عكس الودائع الأخرى وفي هذا النوع من الودائع عادة لا يتم الحصول منه على أية عوائد، في حين بعد البنوك في بعض البلدان تدفع عائد بسيط جدا على هذا النوع من الودائع والتي يسميه البعض بالودائع الجارية، والعائد البسيط أو عدم حصول العميل على عائد يكون نتيجة عدم تمكن البنك من استثمار هذه الوديعة نظرا لأن العميل يمكنه سحب الوديعة في أي وقت يشاء.

[2] زياد سليم رمضان، إدارة البنوك، مرجع سابق، ص93.

يستطيع البنك أن يوظف أمواله بشكل أو بآخر والبنك يحبذ الودائع الكبيرة الحجم الثابتة نسبيا.

فمثلا ودائع التوفير[1] تتمتع بثبات نسبي، نظرا لعددها الكبير وطبيعتها المتصفة بالتزايد عاما بعد عام، مما يطمئن المصرف من ناحيتها وكذلك الحال بالنسبة للودائع بإخطار والودائع لأجل.

ويمكن القول إذا بأنه كلما كانت نسبة الودائع كبيرة كلما شعرت إدارة البنك التجاري بالارتياح بدرجة أكبر دليلا على توفر السيولة.

أما سيولة العملية الائتمانية فالمقصود بها سرعة وسهولة تحويل هذه العملية إلى نقود،وسرعة العملية إلى نقود تتضمن الفترة الزمنية التي تستمر قبل استحقاق القروض وهي ما يقابل ثبات الوديعة حيث يجب أن تكون هذه السرعة متناسبة مع معدل ثبات أو بقاء الودائع في البنك حيث أن السرعة تتوقف طول أو قصر الأجل الذي تنتهي بانتهاء العملية.

أما سهولة التحويل العملية الائتمانية إلى نقود فترجع إلى قدرة المتعامل على الوفاء بالتزاماته في الموعد المحدد لذلك دون أن يضطر لأن يلجأ إلى غير موارده العادية إذا سارت الأمور بشكل طبيعي .

[1]عرف بعض الفقهاء ودائع التوفير بأنها الحسابات التي يحتفظ فيها المودعون بدفتر توفير تسجل فيه عمليات السحب والإيداع وفق قواعد المصرف وضوابطه مع صرف فائدة على تلك الودائع، وعرفها آخرون بأنها مبالغ نقدية يقتطعها الأفراد من دخولهم ويدفعونها إلى المصرف ليفتح لهم حسابا إدخاريا يحق لهم سحبه أو سحب جزء منه في أي وقت مع حصولهم على فوائد أقل من الفوائد في الودائع ذات العائد منقول عن موقع https// specialties.bayt.com تاريخ الدخول إلى الموقع 2019/12/28.

**ثالثا:الأمان**

البنك حريص على أموال المودعين الذين وضعوا ثقتهم فيه وسنوضح ذلك فيما يلي[1]:

فبخصوص أمان المودعين على إدارة البنك أن تراعي عدم المساس بودائعهم حيث يتسم رأس مال البنك التجاري بالصغر،إذ لا تزيد نسبته إلى صافي الأصول عن 10٪، وهذا يعني صغر حافة الأمان بالنسبة للمودعين،الذين يعتمد البنك على أموالهم كمصدر للاستثمار، فالبنك لا يستطيع أن يستوعب خسائر تزيد عن قيمة رأس المال، فإذا زادت الخسائر عن ذلك فقد تلتهم جزء من أموال المودعين.

أما بخصوص أمان البنك أو ما يعرف بالضمان،فإن أساس كل عملية من عمليات التوظيف بأموال البنك بغض النظر عن مصادرها هو الثقة لأن الأموال التي يقرضها البنك سوف تعود إليه في الأجل المتفق عليه لذا يتوقف إقدام البنك على منح القروض المتعامل بها على مدى الثقة التي يوحيها هذا المتعامل إلى البنك من حيث المتانة مركزه المالي ومدى احترامه لتعهداته وكيفية قيامه بالوفاء بها ثم مدى الضمانات التي يكون استعداد لتقديمها تأمينا للوفاء بتلك التعهدات وهذا يعني أن البنك يسعى إلى التأكد من أنه يوظف أمواله في نواحي مضمونة من حيث الربح ومن حيث قلة المخاطر التي تتعرض لهذه الأموال[2].

ويتوقف أمن العملية الائتمانية على عنصرين هما:الأجل والتأمينات التي تصاحب العملية.

1-الأجل

[1]منير ابراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات، الطبعة الثالثة، دار دلتا للطباعة، مصر، بدون سنة نشر، ص12.

[2] بويوسف فوزية، العوامل المؤثرة في أداء البنوك التجارية وعملياتها غير التقليدية، دراسة مقارنة بين بنك الخاص SOCITE GENERALE والبنك العام CNEP، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم التجارية تخصص دراسات مالية ومحاسبية معمقة، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2009/2008 ص 09.

كلما طالت المدة الممنوح لها القرض كلما ازدادت المخاطر التي تتعرض لها الأموال الموظفة إذ كلما كانت عمليات الائتمان قصيرة الأجل وشيكة الحلول كانت التقديرات المتعلقة بها أقرب إلى الصواب مما لو كانت بعيدة الأجل حيث تكثر المخاطر وتعدد الاحتمالات ويضعف اليقين من قيام المقترض برد المبالغ المقترضة في التاريخ المحدد وطول أو قصر الأجل مسألة نسبية تعتمد على طبيعة الضمانات المقدمة للقرض، والمدة القصيرة التي هي يحتمل أن يتغير خلالها الظروف بما يؤثر على قدرة المدين على السداد أو بما يقلل من قيمة ضماناته.

2-التأمينات التي تصاحب العملية

يمكن تقييم العمليات الائتمانية من حيث الضمانات التي تصاحبها إلى ثلاث أقسام[1]:

أ-عمليات تستند إلى سلامة المركز المالي للمقترض حسب ومن أمثلتها القروض الممنوحة بآجال قصيرة جدا والاعتمادات على المكشوف.

ب-عمليات تنطوي في حد ذاتها على ضمانات خاصة كعملية حسم الأوراق التجارية وتواقيع المظهرين على الكمبيالة هي في الواقع ضمان تكميلي ذاتي للعملية بالإضافة للمركز المالي للمدين.

ج-عمليات يرافقها كفيل شخصي أو رهن أشياء ذات قيمة على شكل ضمانات تكميلية بالإضافة إلى المركز المالي للمقرض.

[1] زياد سليم رمضان، إدارة البنوك، مرجع سابق، ص102.

**الفرع الخامس: مصادر واستخدامات البنوك التجارية.**

يمكن التعرف على مصادر واستخدامات البنوك التجارية من دراسة ميزانيته، فالخصوم تمثل القيم التي يلتزم بها البنك والأصول تمثل موجوداته وحقوقه، حيث سنركز على أهم الموارد التي تعتمد عليها البنوك التجارية وكذلك الاستخدامات الخاصة بها.

**أولا: مصادر البنوك التجارية.**

لدراسة مصادر البنوك (الموارد) نجد أن هناك نوعين من الموارد، موارد ذاتية وتمثل التزامات البنك قبل أصحاب رأس مال وأخرى غير ذاتية وتمثل التزام قبل الغير.

**1**-الموارد الذاتية:

وتشمل رأس المال والاحتياطات[1].

أ-رأس المال: هو التزام على البنك بصفته شخصية قانونية قبل مالك رأس المال، وفي هذا الصدد لا بد من التفرقة بن رأس المال الاسمي ورأس المال المدفوع.

*رأس المال الاسمي: هو مجموع رأس المال الكلي الذي صدر به قرار إنشاء البنك.

*رأس المال المدفوع: هو ما طالب به البنك وفيه للمساهمين فعلا وهذا الذي يظهر في الميزانية ولا يرد إلى المساهمين في حال فشل البنك.

حيث ينقسم رأس المال الذي يطلب إلى قسمين:

-قسم يستطيع مديرو البنك أن يطلبوه في أي وقت كل ما اقتضى الأمر ذلك.

[1] إسماعيل هاشم، مذكرات في النقود والبنوك، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 1985، ص31.

-القسم الآخر يسمى رأس المال الاحتياطي[1] ويستطيع المديرون مطالبة المساهمين به في حال فك البنك.

ب-الاحتياطات: تمثل الاحتياطات موردا يرتبط بنتائج نشاط البنك، وتستهدف البنوك التجارية من تكوين دعم مراكزها المالية.

وتصنف الاحتياطات إلى صنفين الاحتياطي القانوني، الاحتياطي العام.

*الاحتياطي القانوني: هو ما يفرضه القانون وهو ما يقتطع بنسبة معينة حتى يصبح مساويا لرأس المال المدفوع.

*الاحتياطي العام: يمثل أرصدة يكونها البنك من تلقاء نفسه دون التزام قانوني بهدف تقوية مركز البنك.

2-الموارد غير الذاتية:

وهي تمثل الحسابات الأخرى التي يكون فيها البنك مسؤولا لدى الغير، ويمثل هذا القسم من الحسابات أكبر مبلغ في خصوم البنك، ويتكون من المبالغ التي يودعها العملاء في الحسابات الجارية، وحسابات الودائع التي يحصلون منها على فوائد وحسابات التوفير، والودائع الأخرى تشمل أرصدة الفوائد المستحقة للعملاء وأرباح المساهمين التي لم يستلموها بعد[2].

ويتم تصنيفها إلى:

[1] الاحتياطي في أوسع معناه هو مبلغ يحجز من الأرباح لمقابلة خسارة مستقبلية محتملة وبالتالي فهو عبارة عن الإحتفاظ بجزء من الأرباح في السنوات الرابحة لمقابلة ما قد تتعرض له المنشأة من مخاطر في سنين الخسارة منقول عن موقع منتدى المحاسب العربي https//accdiscussion.com تاريخ الدخول 2020/02/22.

[2] اسماعيل محمد هاشم، مذكرات في النقود والبنوك، مرجع سابق، ص32.

أ–الودائع: وتمثل مبالغ نقدية مقيدة في دفاتر البنوك التجارية مستحقة للمودعين بالعملات المحلية أو بالعملات الأجنبية، وتكون الودائع إما ودائع جارية أو ودائع غير جارية وهي ودائع لأجل أو بأخطار وودائع التوفير.

*ودائع جارية: وتسمى أيضا بالودائع تخت الطلب، تتميز الودائع تحت الطلب بخصائص تميزها عن غيرها من الودائع وكما يدلها اسمها عليها فهي دائما تكون تحت تصرف أصحابها يمكنهم اللجوء إلى سحبها كليا أو جزئيا متى شاء بإشعار مسبق[1].

*ودائع لأجل: وهي تلك الودائع التي يضعها أصحابها في البنوك لفترة معينة ولا يمكن لهم سحبها إلا بعد انقضاء هذه الفترة وتقديم إخطار البنك بتاريخ السحب فهي ليست ودائع جارية تماما بكم العقبات والشروط التي تعترض صاحبها أثناء عمليات السحب[2].

*ودائع ادخارية: وتسمى أيضا بودائع التوفير، وهي ودائع يتم التعامل بها من حيث السحب والإيداع بموجب دفتر خاص، ويتحصل صاحب هذا النوع على فوائد محددة.

*ودائع ائتمانية: يختلف هذا النوع من الودائع عن بقية الأنواع الأخرى، فهو النوع الوحيد الطي يكون نتيجة إيداع حقيقي، بل هو ناشئ عن مجرد فتح حسابات ائتمانية والقيام بعمليات الإقراض، والجدير بالذكر أن الودائع الائتمانية هي الوجه الآخر للقروض الائتمانية[3].

ب–القروض: وهي الأموال التي يحصل عليها البنك التجاري من مختلف المؤسسات خاصة منها:

–البنك المركزي.

[1] منير ابراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، مرجع سابق، ص103.

[2] الطاهر لطرش، تقنيات البنوك والنقود، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2005، ص51.

[3] محمد سعيد أنور سلطان،إدارة البنوك، مرجع سابق، ص 65.

-المؤسسات المالية والنقدية والأجنبية.

ويحتاج البنك التجاري في كثير من الأحيان إلى سيولة، مما يدفعه إلى الاقتراض لمواجهة هذه الظروف.

**المطلب الثاني: البنوك الممولة لنشاط الترقية العقارية**

تختلف مصادر وأساليب تمويل قطاع السكن في الجزائر، وتتعلق بنوع المسكن، طبيعة المشروع وطبيعة الاستعمال، وهناك عدة بنوك تقوم بتمويل قطاع السكن في الجزائر بتقديمها لقروض عقارية، في هذا المجال والتي سنتناول إلى أهم هذه البنوك.

**الفرع الأول: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :CNEP**

يعد صندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أهم الممولين لنشاطات الترقية العقارية منذ تأسيسه بموجب قانون رقم 277/64، بحيث تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي[1] ويعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير[2]، ويطبق عليه القانون التجاري، وقد تغيرت الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من صندوق إلي بنك[3]حيث تخصص أكثر في تمويل البنايات لاسيما انجاز الأملاك العقارية وتجديدها ويصل تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- في حدود 80 بالمائة من القيمة الإجمالية للمشروع، ويمكن أن تصل إلى 90 بالمائة أيضا[4].

[1] المادة الأولى من قانون رقم 277/64، المؤرخ في 1964/08/10 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ج ر عدد 26 صادر في 1964/08/25.

[2] المادة 2 من قانون 277/64 من نفس القانون.

[3] المادة 1/2 من قانون رقم 277/64 من نفس القانون .

[4] ومن إثبات ذلك أن نشاطه خلال فترة الممتدة من سنة 1964 إلى غاية 1970 كان يتمثل فقط في جمع التوفير في الدفتر مع منح قروض اجتماعية رهنية، انظر موقع الصندوق http://cnep.djaweb.dz و كان الصندوق آنذاك لا يمكنه منح قروض فوق موارد التوفيرات التي يجمعها، خلافا للبنوك لا يمكنه اللجوء إلى مختلف أنواع الموارد لمواجهة حاجيات تمويل زبائنه، فالصندوق يعتمد على موارد حقيقية فقط تجعل مهمته الأساسية هي رفع التوفير الشعبي الأمر

وتتمثل صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كممول لنشاطات الترقية العقارية والمحددة في قانون 277/64[1] المتعلق بتأسيسه بموجب المادة 8 منه الوارد تحت عنوان نشاطات الصندوق في:

– تركيز التوفيرات التي تجمعها المصالح البريدية باسم الصندوق.

– إيجاد وتسيير أشكال من التوفير يقصد بها تشجيع السكن.

– التدخل لتسهيل البناء السكني خاصة في إطار برنامج السكن الريفي الذي تنفذها الجماعات المحلية.

– منح أو توقيف العروض وديون الرهن والقروض والسلف الخاصة بالبناء ومنح تسبيقات وجميع عمليات القرض في مقابل ضمان الرهن أو مقابل إعطاء أي دين مضمون برهن وتعزيز كل رهن للبناء.

– شراء بعض أو كل دين موثوق برهن مع ضمان حسن الوفاء أو بدون ذلك وشراء كل دين ناتج عن قرض للبناء.

– منح قروض وتسبيقات ذات صيغة اجتماعية مع أخذ الاحتياطات الشديدة والكيفيات التي يحددها مجلس الإدارة ويصادق عليها وزير الاقتصاد الوطني.

**أولا: إيرادات البنك**

يعمل البنك على جمع الادخار، وبعد توسيع نشاطاته في منح قروض جديدة من أجل حصول على سكن،وفي 1975 أعطت عملية منح السكنات التي كانت تخص الأولوية

الذي كان مستصعبا عليه أمام تقلص الدخل المتوسط للطبقات ذات الدخل المتوسط، وهم اكثر زبائن الصندوق،نقلا عن بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للطباعة والنشر، 2011، ص 160.

[1] قانون رقم 277/64، المؤرخ في 1964/08/10 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مرجع سابق.

للمدخرين في إطار السكنات الترقوية، بشرط أن يكون للمستفيد دفتر توفير لدى الصندوق ولا تقل مدته عن السنتين ولا تقل الفوائد عليها عن 5000 دج حيث كانت نسبتها آن ذاك 3.5٪سنويا، بعدا آخر لعملية جمع الادخار حيث عرفت نموا وتطورا ملحوظا عبر السنوات،خصوصا بعد سنة 1980 حيث جاء إجراء جديد يقضي بتخفيض نفقات الدولة للبرنامج السكن الاجتماعي وهذا لتشجيع ادخار العائلات بهدف تسهيل الحيازة على الملكية والترقية العقارية الخاصة.

وتأخذ صيغ الادخار لدى البنك الصيغ التالية[1]:

1-دفتر ادخار السكن(LEL)

يسمح للمدخر بالحصول على المبلغ المودع وفوائده عند الطلب، أو إمكانية الحصول على مسكن اجتماعي ضمن مخطط الادخار،إذا ما توفرت الشروط التالية في المدخر: أقدمية دفتر الادخار فوق السنتين، احتواء الدفتر مبلغ 5000 دج على الأقل، ويمكن لأي شخص طبيعي بالغ أو غير بالغ فتح هذا النوع من الدفاتر.

2-دفتر الادخار الشعبي (LEP)

تم إدخال هذه الصيغة لتحفيز المواطنين على الادخار، وهي معفية من الضرائب، ويعرف الادخار الشعبي على أنه ادخار حر في الإيداع والسحب بمبالغ غير محدودة، ويمكن لصاحب الادخار الحصول على أقل الامتيازات عند الحصول على قرض عقاري.

3-ودائع لأجل سكن (DTL)

[1] بويوسف فوزية، العوامل المؤثرة في أداء البنوك التجارية وعملياتها غير التقليدية، مرجع سابق، ص 105.

هو عبارة عن وديعة يتم تجميدها لمدة معينة ويخص فقط الأشخاص المعنويين، وأدنى حد لفتح هذا الدفتر500.000 دج، وتحسب الفوائد بمعدل فائدة تصاعدي حسب مدة الادخار.

4-ودائع لأجل(DTB)

يستفيد من هذا النوع من الودائع كل الأشخاص الطبيعيين، وأدنى حد لفتح لهذا 50.000 دج، وتحسب بمعدل فائدة تصاعدي حسب مدة الادخار، ويعتبر البنك أهم مؤسسة مالية متخصصة في تجميع الادخار الوطني، وأقدمها على الخصوص، ولا يزال حتى الآن يستقطب أكبر عدد من المدخرين على مستوي الوطني بمختلف فئاتهم وأعمارهم، ونظرا للمزايا التي يقدمها المقارنة مع المؤسسات المالية والبنوك الأخرى، خاصة فيما يتعلق بنسب الفوائد المفروضة على القروض إلى جانب تنويع الخدمات المقدمة في إطار الادخار والتي سبق ذكرها، فمع هذا التنويع في الخدمات التي يقدمها البنك، ارتفعت نسبة الادخارات مع مرور السنوات[1].

وقد وضع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك حيز التطبيق عملية نظام الدفع العام،النظام الذي يسمح للقطاع المالي والبنكي للبلاد أن يكون في مستوى الاقتصاد العالمي لا سيما بعد الاتفاق مع الاتحاد الأوروبي ودخول الجزائر في المنظمة العالمية للتجارة ويرد اعتبار استعمال الصك وبتطوير استعمال البطاقة البنكية[2] في العمليات التجارية ويخصص البنك مكانته في التداول النقدي، حيث يسمح نظام الدفع العام بالتبادل في وقت

[1] بويوسف فوزية، العوامل المؤثرة في أداء البنوك التجارية وعملياتها غير التقليدية، مرجع سابق ص 106.

[2] وهي بطاقة مستطيلة من البلاستيك تحمل اسم المؤسسة المصدرة لها و شعارها و توقيع حاملها بشكل بارز على وجه البطاقة ورقمها واسم حاملها ورقم حسابه و تاريخ صلاحيتها، يمتلك كل شخص طبيعي أو اعتباري بطاقة خاصة به ، فلا يستطيع أي شخص آخر سوى مالك البطاقة استخدامها والتمكن من الولوج إلى الشبكة من خلال هذه البطاقة وهي على أربعة أصناف البطاقة الممغنطة والبطاقة الذكية، بطاقة فيزا وكذا البطاقة الإئتمانية.

فعلي، لحماية السرعة، التقسيط وفعالية العمليات، كل هذه الالتزامات كانت لتستجيب لانشغال الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك بأن يكون بنك عصري متفتح الانشغالات الاجتماعية، الاقتصادية، ويساهم في تطوير الجانب الاقتصادي للبلاد.

**ثانيا: مهام وأهداف البنك.**

يعمل البنك على تجميع الموارد الضرورية واستخدامها في التنمية الاقتصادية، وفقا لمهام وأهداف مسطرة.

1-مهام البنك[1]

إن مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك، تتمثل فيما يلي:

-جمع ادخار العائلات أو الأفراد وتسخيره في مصالح التطور الاقتصادي.

-جمع وتسيير الإيداعات مهما كانت مدتها.

-تمويل السكن والمؤسسات المتخصصة في مجال الترقية العقارية.

-منح القروض والتسبيقات على السندات الحكومية التي تصدرها الدولة.

وسوف نشرح أهم مهام التي يقوم بها البنك:

أ-تحصيل وجمع المدخرات

وهي الوظيفة الأساسية التي تسمح بالقيام بما تبقى من المهام، حيث أن جمع المدخرات وتسييرها يتم عبر شبكتين تغطيان كامل أنحاء الوطن، وهي عبارة عن شبكة خاصة بالبنك،وشبكة بريد مهامها جمع المدخرات وتوزيعها على جميع ولايات الوطن، حيث تقوم

[1] https//ar.mwikipedia.org .2019/12/05 تاريخ الدخول للموقع

بجمع ادخار العائلات لحساب البنك،ويحظى البنك بتمثيل قوي في كامل ولايات الوطن وهذا حتى يتسنى للعائلات الجزائرية القيام بعملية الادخار الحصول على قروض عقارية بسهولة.

ب–تمويل السكن

القروض الممنوحة من طرف البنك، الخاصة بالسكن تستعمل خصوصا في:

–البناء الذاتي[1] وهذا القرض يعطي للأشخاص المدخرين وغير المدخرين.

–البناء في إطار التعاونيات العقارية الخاصة والعامة[2].

–ترقية المحلات التجارية والحرفية.

–شراء السكنات من طرف الخواص.

–شراء الأراضي لناء السكنات.

[1] أكد رئيس المجلس الوطني للهيئة الوطني للخبراء المهندسين جمال شرفي في جريدة الشروق بتاريخ: 2019/08/14، أن البناء الذاتي الذي يمثل 80 بالمائة من النسيج العمراني في البلاد أصبح يعاني فراغا قانونيا أثر سلبا على الوضعية العمرانية للعديد من المدن الجزائرية، وقال شرفي في تصريح لوكالة الأنباء الجزائرية أنه لابد من قوانين تلزم المواطن صاحب البناء باحترام المخططات الهندسية وشروط البناء المحددة ضمن الملف المودع لدى السلطات المحلية.

[2]للإشارة فإن وزير السكن والعمران و المدينة عبد الوحيد طمار كشف بتاريخ: 05 مارس 2019 إجابة عن سؤال نائب برلماني عن إلغاء قانون إنشاء التعاونيات العقارية بولايات الشمال أين أكد بأن التعاونيات أنشئت بمقتضى الأمر رقم 76/92 المؤرخ في: 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري وقد ألغيت أحكامه بموجب أحكام القانون 11/04 المؤرخ في: 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وأضاف بأن هذا القانون جاء لتأطير وتنظيم القواعد المتعلقة بنشاط الترقية العقارية لا سيما العمليات المتعلقة بالبنايات كما يهدف هذا القانون بحسب الوزير طمار إلى تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية و تدعيمها وتحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي العقاري والمقتني وتأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية، وعلى هذا الأساس فإن نشاط التعاون العقاري لا يمكن العمل به نظرا لإلغائه بموجب القانون 11/04.

**2-أهداف البنك**

يعتبر البنك أداة التخطيط الاجتماعي، تتنبأ من خلاله مخططات عمل مالية قصيرة متوسطة، أو طويلة، وقد اكتسب منذ نشأته إلى يومنا هذا تجربة تجعله يخوض غمار التأقلم مع المحيط الاقتصادي والذي يعرف تطورات هائلة لاسيما في مجال المعاملات المالية،ومن أهم الأهداف الرئيسية التي سطرها البنك قصد نيل ثقة واحترام المتعاملين الاقتصاديين والأفراد على حد السواء نجد:

- ترقية السوق العقارية وتطويرها.
- تنفيذ البرنامج والمخططات المعدة لتحقيق الأهداف المتعلقة بالهياكل ونشاطات الخاصة بمهام هذا البنك.
- كسب ثقة واحترام الزبائن وهذا بتحسين نوعية الخدمات.
- العمل على توظيف الأموال المودعة،والمساهمة في إطلاق سندية، وإنعاش السوق المالية.
- السعي إلى تمويل مشاريع مندمجة مع البنوك العمومية والخاصة.

**ثالثا: آلية تمويل البنك للسكنات**

يمتلك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط –بنك خبرة كبيرة في تمويل السكنات وهذا ما جعله البنك العقاري الأول في الجزائر بأكثر من 75 ٪ من إجمالي سوق القروض العقارية وقد عرفت القروض التي يمنحها البنك تطورا ملحوظا في السنوات الأخيرة[1].

[1] تاريخ الدخول 2019/04/12 WWW.cnepbanque.dz .

**1-آلية تمويل السكنات الاجتماعية:**

منذ بداية سنة 1971 أدرجت إيرادات الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط –بنك في تمويل السكن الاجتماعي، إلى جانب الخزينة العمومية التي كانت تتحمل تمويل السكن الاجتماعي بصفة مباشرة أو غير مباشرة، لتقوية عملية إنجاز حظيرة عقارية محلية لصالح العائلات ذات الدخل الضعيف، فأصبح البنك يساهم هو الأخر في تمويل هذا النوع من السكنات وذلك في 1971/05/01 بتعليمة مشتركة بين وزارة المالية والتخطيط، وحسب المرسوم التنفيذي رقم 84/93[1] الصادر في 1993/03/23 والذي يقضي بخلق طريقة جديدة من أجل التقليل من حدة مشكلة السكن الاجتماعي، والذي يمكن تمويله عن طريق مساعدات مؤقتة، والاستدانة على أساس قدرتها على تحقيق انجاز السكن.

وقد كان البنك يمول مشاريع السكن الاجتماعي بشكل متساوي مع الخزينة العمومية، لكن بنسبة فائدة تقدر ب4.75٪ سنويا ومسددة على ندى سنتين، والجزء الثاني من الخزينة مطبق عليه نسبة 01٪ سنويا ومسددة على مدى 30 سنة،وفي سنة 1972 أخذت الخزينة العمومية على عاتقها تمويل السكن الاجتماعي بنسبة100٪ بمعدل فائدة تقدر ب01٪ سنويا مسددة على مدى30 سنة.

وفي سنة 1974، بقي تمويل السكن الاجتماعي مضمون من طرف الخزينة و بنفس الشروط يسدد على مدى أربعين سنة بدلا من ثلاثين سنة، وفي سنة1979حددت شروط وآليات التمويل من طرف وزير المالية بموجب التعليمة الوزارية رقم 01 بتاريخ 1979/03/23 حيث نصت على أنه يتم التمويل كما يلي: تمويل كلي من الخزينة على المدى الطويل بنسبة 01٪ فائدة سنوية مسددة على مدى 40 سنة مع فارق أربعة سنوات وإلغاء الفوائد المترتبة على السنوات الأربع الأولى و التي يبدأ حسابها من أول يوم التمويل

[1] المرسوم التنفيذي رقم 93–84 المؤرخ في: 1993/02/23.

هذه الطريقة استمرت إلى غاية سنة 1989 ،حيث كان يلعب الصندوق الوطني دور الأمر بالصرف بالنسبة للخزينة العمومية .

على إثر التعديلات التي حصلت ابتداء من سنة 1990 نتيجة الاتجاه الاقتصادي والسياسي الجديد، وبموجب صدور قانون النقد والقرض[1]،الذي أرسلت من خلاله الدولة قاعدة جديدة وهي عدم تخصص البنوك ونتيجة للديون المتراكمة على عاتق الخزينة العمومية وعجزها المالي، أصبح يأخذ على عاتقه البنك تمويل كل من برامج السكن الاجتماعي المنجزة من طرف الهيئات والمؤسسات العمومية، وبرامج السكن الترقوي العقاري الخاص أو العام وبتطبيق نفس الشروط القرض حيث أنه كان تمويل السكن الاجتماعي يؤمن من طرف الخزينة العمومية،وكان تمويل السكن الحضري الاجتماعي يتم عن طريق أموال الادخار للصندوق بضمان الخزينة العمومية، إضافة إلى القروض الموجهة للهيئات العمومية القائمة بالترقية العقارية.

## 2-آلية تمويل السكن الترقوي

يتخصص الصندوق في تمويل السكن والترقية العقارية العمومية والخاصة، إلا أن هذا لا ينفي تدخل الصندوق في تمويل البناء الذاتي الذي يقوم به الأفراد في شكل تعاونيات عقارية، أو بناءات فردية، أو حتى شراء سكن فردي[2]، لذلك سنحاول إلقاء نظرة عامة على تمويل الصندوق منذ بدايته التمويلية، حيث كان تمويل السكن ذاته، وحسب الجهة القائمة بذلك.

[1] قانون النقد والقرض الصادر بتاريخ الموافق لـ: 1990/04/14 تحت رقم 10/90.

[2] السكن هو عبارة عن مبنى وهو كل مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقتة، مكون من أية مادة بناء كانت، يتكون من طابق واحد أو أكثر يؤدي من طرق عام أو خاص إلى جميع أو غالبية مشتملاته، أما السكن الفردي هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة له عموديا، له مدخل خاص ويمكن أن نجده بنوعين، منعزل مفتوح على جميع واجهاته (مستقل عموديا وأفقيا)، ومجتمع له واجهات محدودة (مستقل عموديا) منقول عن الموقع https//ejaaba.com. تاريخ الدخول إلى الموقع 2020/02/15.

وقد وسع نطاق منح هذه القروض ليدرج الأفراد الغير المدخرين، إلا أن صعوبة إثبات ملكية الأراضي وضآلة هذه القروض جعلت نسبة الأشخاص الراغبين من هذه القروض محدودة، كما أن تمويل سكنات جماعية، وهي سكنات ممولة بأموال الخزينة العمومية عن طريق الصندوق بشروط وخصائص معينة، محددة ومنجزة من مكاتب الترقية والتسيير العقاري ومع بداية الثمانينات صدر أول قانون ينظم الترقية العقارية، وفتح المجال للترقية العقارية الخاصة، وتمويل المؤسسات المالية من ضمنها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للمشاريع السكنية التي يقوم بها الخواص أشخاص طبيعية أو معنوية بغرض البيع وهي السكنات الترقوية، فظهر أول مرقي عقاري عمومي لإنجاز سكنات موجهة للمدخرين، سمي بالديوان الوطني للسكن نظرا لعدم استطاعته تلبية احتياجات المدخرين، وتحقيق أهدافه الأساسية المسطرة.

### 3-آلية تمويل الترقية العقارية

بعد صدور القانون رقم 86-07[1] المتعلق بالترقية العقارية، أصبح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط –بنك يتدخل كممول للترقية العقارية الخاصة، والسكن الترقوي بصفة عامة وهذا ما يطلق عليه اسم تمويل الترقية العقارية الغير مباشر، كما أصبح البنك يقوم لحسابه الخاص بالترقية العقارية لصالح مدخري البنك وهذا ما يطلق عليه تمويل الترقية العقارية المباشرة، والترقية العقارية الغير المباشرة هي تلك التي تقوم بها الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين في شكل شركات تجارية أو تعاونيات عقارية[2]، قصد انجاز سكنات موجهة للبيع، ففي هذه الحالة يلعب البنك دور الممول فقط ليصبح البنك يتدخل في تمويل هذا النشاط الترقوي كما يتدخل في تمويل السكن الاجتماعي، مع ذلك بقيت نسبة تمويل

[1] قانون رقم 86-07 المؤرخ في: 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10 مؤرخة في: 1986/03/05.

[2] أنشئت التعاونيات العقارية بمقتضى الأمر رقم 76/92 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري وتم إلغاؤه بموجب القانون 11-04 المؤرخ في: 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري.

الصندوق للسكن الاجتماعي الأعلى منها في السكن الترقوي، من أجل تلبية حاجيات زبائنه السكنية، وبعدما وجدت صعوبة في إعطاء الأولوية للاستفادة من السكنات للمدخرين في المشاريع الترقية العمومية والممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط –بنك لجأ هذا الأخير إلى إنشاء شركة تابعة له، عرفت باسم شركة الترقية العقارية للمدخرين كمرقي عمومي يضاف إلى المرقيين الأخريين، والذي من مهامه الأساسية شراء الأراضي والقيام بعملية الانجاز المشاريع السكنية التي يستفيد منها مدخريه فقط، والذي من خلالها يمكن أيضا التحكم في تكاليف انجاز المسكن وتقليص التكاليف المالية المترتبة لذلك شرع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط–بنك في انجاز وتمويل المشاريع الترقية العقارية المباشرة، ابتداء من سنة 1988، بناء على أمر تنفيذي للبنك رقم 003 والصادر بتاريخ 1989/03/01 الذي تم اعتماده بموجب قرار تنظيمي رقم 018 بتاريخ 1988/10/25 الصادر من مديرية القرض للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط–بنك، كما حولت إلى هذه الشركة بعض المشاريع السكنية الاجتماعية الحضرية التي عرفت عجز في عملية الانجاز أو التمويل من طرف الخزينة العمومية، ليرتفع بهذا العدد السكنات للحظيرة السكنية الترقوية المباشرة، وتنطبق عليها نفس الشروط المطبقة على الترقية العقارية المباشرة ليواصل انجازها وبيعها[1].

وأدرجت المشاريع العقارية الكبيرة، ووضعت كطريقة جديدة للتمويل بالنسبة للمقاولين العقاريين ويتعلق الأمر بالتمويل من أجل إنجاز سكنات للبيع بالإيجار ولهذا النوع من التمويل هدفين متكاملين يتمثلان في منح المواطن إمكانية اقتناء مسكنه مقابل كراء، وضمان تسويق برنامج انجاز السكنات وفق هذه الصيغة، والقرض الإيجاري هو عبارة عن تقنية

[1] أكد الرئيس المدير العام ل كناب بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سابقا السيد جمال بسعة، أن البنك ورغم التحولات التي عرفها منذ إنشائه سنة 1964 يضل الرائد في مجال تمويل السكن، حيث استفاد من خدماته 365 ألف مواطن سواء بسكنات مباشرة أو عن طرق القروض، منقول عن الموقع : www.echorukonline.com تاريخ الدخول 2019/12/15.

تمويل من أجل اقتناء ملك سواء كان ملك استهلاك أو إنتاج، والقرض الإيجاري العقاري هو عبارة عقد من خلاله تقوم المؤسسة المالية بالالتزام بشراء أو بناء بناية تستعمل لغرض مهني، وذلك من أجل السماح للمؤسسات الاستفادة من هذه الخدمة التي تتمثل في الكراء في بداية الأمر مع إمكانية الشراء عند نهاية فترة الإيجار، كون هذه التقنية هي عملية البيع عن طريق الإيجار أو الكراء، خلال مدة القرض الايجاري تبقى المؤسسة المالية صاحبة البناية والمؤسسة التي تستعملها تبقى المستأجرة لديها .

**الفرع الثاني: القرض الشعبي الجزائري CPA**

تم إنشاء القرض الشعبي الجزائري بتاريخ:1966/12/29 بموجب الأمر رقم: 66-366 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري[1]، وقد كان عند إنشائه شركة وطنية مصرفية تحت تسمية "البنك الشعبي الجزائري"، إلا أنه أصبح شركة مساهمة سنة 1997 عندما أعيد اعتماده بصفة بنك بموجب المقررة رقم 97-02 المتضمن اعتماد بنك[2]، حيث تنص المادة الأولى منه على "عملا بالمادتين 114و139 من القانون رقم 90-10 المؤرخ في 1990/04/14 والمذكور أعلاه، يعتمد القرض الشعبي الجزائري شركة مساهمة بصفة بنك"، وفي سنة 1967 صدر الأمر رقم 67-78 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري[3]، و بموجبه اعتبر القرض الشعبي الجزائري تاجرا في معاملاته مع الغير، ويخضع لقواعد القانون التجاري إلا أذا نص القانون على خلاف ذلك.

[1] أمر رقم 66-366، مؤرخ في 1966/12/29، يتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، ج ر عدد 110، صادرة في: 1966/12/30.

[2] مقرر رقم 97-02، مؤرخ في1997/04/06، يتضمن اعتماد بنك، ج ر عدد 33، صادرة في 1997/05/25.

[3] أمر رقم 67-78، مؤرخ في 1967/05/11، يتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، ج ر عدد 40 صادر في:1967/05/16.

يعد القرض الشعبي الجزائري ثاني بنك جزائري من حيث النشأة، حيث ورث الأعمال المسيرة من قبل البنوك الشعبية مثل:

-البنك الشعبي التجاري والصناعي للجزائر.

-البنك الشعبي التجاري والصناعي لوهران.

-البنك الشعبي التجاري و الصناعي لقسنطينة.

-البنك التجاري والصناعي لعنابة.

-البنك الجهوي للقرض الشعبي الجزائري.

وفي سنة 1985 تم إنشاء بنك التنمية المحلية عن طريق تنازل القرض الشعبي الجزائري عن 40وكالة من وكالاته و550 موظف من موظفيه، بالإضافة إلى 89.000 حساب بنكي لصالح هذا البنك[1]، وبعد سنة 1988 وتبعا للقانون الخاص باستقلالية المؤسسات أصبح القرض الشعبي الجزائري مؤسسة اقتصادية ذات أسهم، وبرأس مال ذو ملكية خاصة للدولة.

ومنذ سنة 1996 تم وضع البنوك العمومية تحت وصاية وزارة المالية، وبتاريخ 1997/04/07 تم منح القرض الشعبي الجزائري الترخيص من قبل مجلس النقد والقرض ليصبح بذلك ثاني بنك في الجزائر يتم منحه هذا الترخيص، كما أصبحت شبكة القرض الشعبي الجزائري تمتد إلى جميع أنحاء الوطن في نهاية سنة 2000، والذي يتضمن عدد

[1]بورزق إبراهيم فوزي، دراسة تحليلية حول التجربة الجزائرية في مجال النقد الآلي البنكي، "دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير شعبة العلوم الاقتصادية، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة الجزائر، 2008، ص160.

كبير من الزبائن سواء كانوا أفراد طبيعيين أو مؤسسات، ويتبع للبنك سياسة التكوين المتواصل للموظفين لأجل الرفع من كفاءاتهم المهنية.

ولقد حدد المشرع صلاحيات القرض الشعبي الجزائري في نص المواد 7و8 من نفس الأمر السابق يمكن ذكرها في النقاط التالية:

- القيام بالعمليات المصرفية ومنح القروض والإعتمادات على شتى الأشكال وتطوير النشاط وتنمية الصناعة التقليدية والفندقية والسياحية.
- التدخل لتمويل عمليات البيع بالتقسيط.
- يكون للقرض الشعبي الجزائري في المراكز التي يستقر فيها الامتياز الخاص بالخدمة المالية للتعاونيات غير الفلاحية.
- يكلف بإجراء عمليات القرض لقاء الرهون الحيازية[1] المنصوص عليها في القانون.
- تسليم ودائع المبالغ ويقوم بجميع العمليات المصرفية لجميع الأشخاص الطبيعية والتعاونيات الفلاحية[2] والأشخاص المعنوية التابعين للقانون الخاص.
- تقديم إعانات مالية للمهن الحرة.
- منح الاعتماد الشخصي.
- منح القروض والسلفيات على سندات أو مضمونة من الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية.

[1] تناول المشرع أحكام الرهن الحيازي في المادة 948 من الأمر رقم 75–58 مؤرخ في: 20رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني معدل و متمم، أين نص عليه أن الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين وأن يتقدم الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون.

[2] أنشئت التعاونيات الفلاحية بموجب الأمر رقم72–23 الصادر في: 07 جوان سنة 1972 والمتعلق بالتعاون الزراعي وتقوم التعاونية على أساس التضامن المهني بين الفلاحين ولا تهدف إلى تحقيق ربح تجاري، تؤسس على حرية الانضمام لأعضائها وهي شركة أشخاص لها رأسمال ومستخدمون متغيران تتمتع بالاستقلال المالي.

- الاكتتاب بكل سندات عمومية صادرة عن الدولة أو مضمونة منها أو الالتزام القطعي بها أو شراؤها أو حفظها أو رهنها الحيازي أو توظيفها أو المتاجرة بها والقيام بالخدمة المالية لهذه السندات.
- توقيف كل قرض ممنوح من مؤسسات أخرى للقرض أو المساهمة في مثل هذه القروض وتوقيف كل التمويلات التي يكون قد منحها لمؤسسات أخرى للقرض، على أن يتم ذلك كله وفقا للمخططات المالية الوطنية.
- الاستدانة بمختلف الأشكال بقصد إجراء التمويلات التي يتكلف بها.
- القيام بجميع عمليات خزينة الدولة لتسيير الأموال المتوفرة وإعادة استعمالها.

يتضح مما سبق أن صلاحيات القرض الشعبي الجزائري في المجال العقاري تعتبر محدودة إذا تم مقارنتها بصلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وذلك إلى غاية شهر فيفري 1999 أين دخل القرض الشعبي الجزائري المجال العقاري من خلال القروض العقارية ويعتبر أول بنك في الجزائري أصبح يمنح القروض العقارية بكل أنواعها، وللإشارة فإن القرض الشعبي الجزائري دخل مجال العقار ولاسيما مجال السكن منه، إلا أن دوره يقتصر على تمويل السكن فهو لا يقوم ببيع العقار سواء كان سكنا أو محلا معدا لأغراض صناعية وتجارية وحرفية، فتدخله في مجال تمويل السكن هو عن طريق منح القروض العقارية.

**الفرع الثالث: بنك التنمية المحلية BDL:**

تم إنشاؤه بموجب مرسوم 85/85 المؤرخ في 30 أفريل 1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي[1]، حيث تنص المادة 1/1 منه على "ينشأ بنك

[1] المرسوم 85-85 المؤرخ في: 1985/04/30 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية، ج ر، عدد19، صادرة في 1985/05/01 .

للإيداع والاستثمار يسمى بنك التنمية المحلية ويشار إليه في صلب النص "البنك"، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعد تاجرا في علاقاته مع الغير، ويخضع لكل القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض والأحكام التشريعية المعمول بها المطبقة على عقوده ووسائله وهياكله وأعماله إلى جانب أحكام القانون الأساسي الذي ينظمه".

وقد حددت المادة 04 من المرسوم 85/85[1] سالف الذكر، مهام البنك حيث تنص "تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريق تنفيذ جميع العمليات المصرفية، طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها في منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها، والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية تنمية اقتصادية واجتماعية، وفقا لسياسة الحكومة، وفي حدود مخططات الجماعات المحلية المعتمدة في إطار المخططات الوطنية للتنمية، وهو مكلف على الخصوص باستخدام وسائله الخاصة والوسائل التي تقدمها الدولة له، قصد السعي وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها إلى تمويل:

-المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي والموضوعة تحت وصاية الولايات والبلديات .

- عمليات الاستثمارات المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية.

- العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن.

- المؤسسات الخاصة غير الفلاحية، وهذا بطريقة البنوك التجارية الأخرى نفيها".

[1] المرسوم 85-85 المؤرخ في: 1985/04/30 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية.

يتضح من خلال ما سبق أن بنك التنمية المحلية كان غير مختص في مجال العقار، إلا أنه في سنة 2000 دخل مجال تمويل السكن متخذا تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال التمويل السكن مرجعا له[1].

**الفرع الرابع: البنك الوطني الجزائري BNA**

تم إنشاء البنك الوطني الجزائري بموجب الأمر رقم 66-178[2]، ويخضع لأحكام القانون التجاري باعتباره شركة والتي لا تخالف قانونه الأساسي والوارد كملحق في الأمر القاضي بإحداثه، ولقد حل محل البنوك الأجنبية، وبعد هذا البنك بنك يخدم القطاعين الخاص والعام والقطاع الاشتراكي[3]، وبالتالي فهو يمارس جميع النشاطات التي يقوم بها بنك الودائع، ويعد أول بنك للإيداع ينشأ في الجزائر المستقلة.

يقوم البنك الوطني الجزائري في ميدان الإسكان بخصم الأوراق التجارية في ميدان التشييد، فهو يقدم قروضا للأفراد من أجل حصولهم على السكن دون المتعاملين في الترقية العقارية، فهو يمول الأفراد في عمليات الحصول على السكن سواء شراء، بناء، ترميم أو توسيع سكن.

[1] عمر طالب، عبد المجيد نوفي،إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر، دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني، مجلة الأكاديمية المفتوحة في الدانمرك، عدد 2، ص 15، المصدر www.ao.acadimy.org ، تاريخ الدخول 2018/06/15.

[2] الأمر رقم 66-178، المؤرخ في 1966/06/13، يتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري وتحديد قانونه الأساسي، ج ر عدد51، صادرة في1966/06/14.

[3] المادة 02 من نفس الأمر.

**الفرع الخامس: البنك الجزائري الخارجي**

أنشئ بنك الجزائر الخارجي بموجب الأمر رقم 67-204[1] كبنك للإيداع، يخضع للقانون الأساسي الملحق لنفس الأمر الذي أحدثه، كما يخضع للتشريع والنظام المتعلقين بالبنوك والتشريع الجزائري،وذلك في نطاق ما هو غير متعارض مع الأمر الذي أنشئ به ويعد هذا البنك ثالث بنك إيداع تم تأسيسه في الجزائر بناءا على قرارات التأميم للقطاع الأجنبي، ولقد خلف البنوك الأجنبية التالية: -القرض الليوني- الشركة العامة- قرض الشمال- البنك الصناعي للجزائر والمتوسط-بنك باركليز.

يشارك هذا البنك البنوك الأخرى في منح تمويل أو قروض طويلة ومتوسطة الأجل، لذلك أصبح يمنح قروض لغرض تمويل السكن، فوكالته تحتوي على مصلحة للقروض تتكون من مجموع متجانس من المكلفين بالدراسات، مهمتها الأساسية إرشاد وتوجيه الزبائن في مجال التمويل، كما تقوم بالدور التجاري للوكالة وهو البحث عن الموارد المالية بجلب الزبائن في مجال التمويل، كما تقوم بدراسة كل الطلبات والملفات المتعلقة بالتمويل، كما أناه تبدي في النهاية رأيا موضوعيا يساعد الإدارية على أخذ القرار اللازم لتمويل أو عدم تمويل المشروع أو المؤسسات المعروضة للدراسة.

تتجه القروض السكنية التي يمنحها البنك الخارجي الجزائري لتمويل الحصول على السكن الجديد لدى مقاول عقاري أو بناء سكن ذاتي أو ترميم سكن أو توسيعه، وتعتبر القروض التي يمنحها هذا البنك لتمويل السكن منتوجا جديدا له، أدخله من أجل المساهمة ولو بالقليل في تحقيق أمنية أي فرد يريد الحصول على سكن، لذا فهو يعمل على تعبئة الإدخارات ومنح فرص للاستثمار.

[1] تم إنشاء البنك الجزائري الخارجي بموجب الأمر رقم 204-67 المؤرخ في: 1967/01/01.

**الفرع السادس: بنك البركة الجزائري.**

تأسس بنك البركة الجزائري في 16 ديسمبر 1999[1]، بمبادرة من مجموعة البركة السعودية وبنك الفلاحة والتنمية الريفية الجزائري برأسمال قدره 500 مليون دينار جزائري يساهم فيه الفريقان مناقصة،وقد ارتفع رأسماله إلى مليارين بعد مساهمة البنك الإسلامي للتنمية فيه، ويعتبر هذا البنك مصرفا شاملا يتمثل شرطه الأساسي في تحقيق عمليات مصرفية تتوافق ومقتضيات الشريعة الإسلامية[2]، كما يعتبر كذلك بنكا تجاريا، وتطورت أعماله تطورا محسوسا في مجال التمويل غير الربوي.

من أهم نشاطات بنك البركة القيام بالخدمات البنكية، حيث يتلقى الودائع النقدية وفتح الحسابات النقدية ضمن الأوراق التجارية، تحويل الأموال داخليا وخارجيا، إصدار كفالات بنكية....إلخ، كما يلعب هذا البنك دور جدير بالثقة في تنظيم الخدمات الاجتماعية التي تهدف إلى توطيد علاقات التعاون في المجتمع، لذا فهو يقوم بالعمليات التالية:

-منح قروض للأهداف ذات الطابع الإنتاجي.

-خلق وتسيير الأموال الموجهة للأهداف والنشاطات الاجتماعية.

كما يقوم بعمليات التمويل، حيث يقدم هذا البنك لكل شخص سواء صناعي، تاجر، مقاول أو حرفي، منتجاته المصرفية التي تتماشى واحتياطات متعامليه المالية، وبإمكانه الاستفادة من استشاراته النابعة من تجربته الميزانية، وخبرة شبكة المراسلين المتواجدة في الكثير من البلدان وذلك بفضل انتمائه إلى مجموعة ذات بعد دولي.

[1]Amour ben halima, Pratique des techniques bancaires, Référence a l'Algérie, Dahleb, Alger, 1997,p35.

[2] الطاهر لطرش، تقنيات البنوك والنقود،مرجع سابق،ص203.

إن بنك البركة كغيره من البنوك التجارية يسعى للمشاركة في التقليل من حدة أزمة السكن لذا فهو يمول هذا القطاع سواء لشراء سكن ذاتي لدى الخواص أو ترميم، توسيع أو تطوير مسكن، وبشروط محددة، حيث قد تصل قيمة القرض إلى 80% من مبلغ الحيازة، ويشترط أن يحوز الشخص على الأقل على 20% من قيمة الشيء الممول، وهذا لأن نشاطاته تقوم على أساس قواعد الشريعة الإسلامية التي تعتبر هذه الفوائد عبارة عن ربا حرام[1].

أدى دخول هذه البنوك عالم تمويل نشاطات الترقية العقارية وتحديدا مجال تمويل السكن إلى تنوع مصادر تمويل الترقية العقارية، والذي نتج عنه خلق المنافسة في السوق العقارية تحديدا بعد دخول بنك التنمية المحلية BDL، والبنك الخارجي الجزائري BEA، والبنك الوطني الجزائري BNA ...الخ.

[1] الطاهر لطرش، تقنيات البنوك والنقود، مرجع سابق، ص212.

## المبحث الثاني: المؤسسات المالية الداعمة لنشاط الترقية العقارية

أمام عجز الدولة على تلبية طلبات السكن المتزايدة والإرادة في القضاء على أزمة السكن لجأت إلى استحداث مؤسسات مالية مختصة في تمويل القروض العقارية من أجل وضع حلول لهذه الأزمة ومن بين هذه المؤسسات، الصندوق الوطني للسكن ومؤسسة إعادة التمويل ألرهني بالإضافة إلى الدعم المالي الموجه لنشاط الترقية العقارية.

### المطلب الأول: الصندوق الوطني للسكن *CNL*

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر، تم إنشاؤها من اجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من اجل إعانتهم للحصول على ملكية السكن، وتم إنشاء هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط[1]، وهو عبارة عن مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولقانونه الأساسي[2].

ولقد حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي[3] 111/94 مهام هذا الصندوق والمتمثلة في:

– تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير لائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.

[1] مرسوم تنفيذي رقم 144/91، المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، صادر في 1991/05/29 .

[2] مرسوم تنفيذي رقم 145/91 ، المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، صادر في 1991/05/29 ، معدل ومتمم .

[3] مرسوم تنفيذي رقم 111/94، المؤرخ في 1994/05/08 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 32، صادر في 1994/05/25.

– ترقية أشكال التمويل الإسكان.

– المساهمة في تحديد سياسة الدولة في تمويل السكن، خاصة السكن الاجتماعي.

– انجاز الدراسات والخبرات المرتبطة بالسكن.

كما أن له وظيفة المتابعة والرقابة للعمليات اللازمة لإنجاز المشاريع[1]،فالوظيفة الأساسية للصندوق هو تقديم الدعم باسم الدولة في مجال السكن وخاصة الاجتماعي والريفي منه ( habitat rural )،وتحديد سياسة تمويلية والذي يعد هو الآخر من بين النشاطات الترقية العقارية [2]، فهو يعتني بالفئات ذي الدخل المحدود من أجل الحصول على سكن عن طريق مساعدات مالية وتخفيض نسب فوائد القروض وتمديد مدة التسديد.

**المطلب الثاني: شركة إعادة التمويل ألرهني**

أسست شركة إعادة التمويل ألرهني بترخيص من مجلس النقد والقرض في نوفمبر من سنة 1997 وتعتبر مؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي[3]،فهي شركة ذات أسهم تهدف إلى تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين[4]،إلى جانب الأهداف التالية:

[1] بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 183 .

[2] انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر عدد 66، صادر في 1994/04/06 .

[3] انظر موقع شركة إعادة التمويل ألرهني ( SRH) : WWW.Srh-dz.org .

[4] يقصد بالوسطاء الماليين المعتمدين، البنوك و المؤسسات المالية المعتمدة من طرف شركة إعادة التمويل ألرهني ويجب أن تكون للمؤسسات المالية الراغبة في إعادة التمويل أن تتوفر فيها الشروط التالية :

- أن تكون لها صفة البنك او المؤسسة المالية المعتمدة وفقا للتشريعات المعمول بها .
- أن تتوفر على نظام لتسيير محافظ القروض الرهنية، و يكون مقبول ادى شركة إعادة التمويل ألرهني .
- أن تكون قد تحصلت على موافقة الجمعية العامة العادية للمساهمين بالنسبة للحسابات الختامية التي تسبق تاريخ طلب إعادة التمويل .

- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من اجل منح قروض السكنية.
- ترقية نظام تمويل السكن المدى المتوسط و البعيد [1].
- تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.

ومن مهام الشركة مساعدة البنوك لتقديم قروض في هذا المجال، فليس لها علاقة بالمواطنين، بل تدخلها يكون على مستوى البنوك، لذا فهي تعمل على توفير السيولة المالية للبنوك والمؤسسات المالية الممولة للمشاريع عن طريق إعادة تمويل القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية وبالتالي تحفيز البنوك والمؤسسات المالية وتشجيع المنافسة بينهما لترقية نظام تمويل السكن وتطوير سوق الرهون.

ولا تقوم الشركة بإعادة تمويل البنوك إلا بعد تقديمها القروض للمواطنين، لذلك يجب على البنوك تقديم أدلة على ذلك لاسيما من خلال وجود عقد رهن حقيقي للعقار الذي يعتبر ضمانا يمكن البنك من الحصول على إعادة التمويل .

**المطلب الثالث: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.**

أنشئ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب المرسوم التنفيذي 406/97 المؤرخ في 1997/11/03[2]، وذلك عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 التي تنص على أنه " تعدل و تتمم المادة 121 من القانون رقم 28/89 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1989 والمتضمن قانون المالية لسنة 1990 ، كما يلي :

[1] عمران محمد، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية، عدد 6،الجزائر 2011، ص09.

[2] المرسوم التنفيذي 406/97 المؤرخ في 1997/10/03، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ج ر عدد 73، صادر في 1975/11/15 .

المادة 121: يمكن إحداث صناديق للضمان والكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم."[1]

كانت الانطلاقة الفعلية لهذا الصندوق في سنة 2000، وقبل هذا التاريخ قامت شركات التأمين والمصرفية مكانة المتعامل في الترقية العقارية طبقا لنص المادة 138 من قانون المالية لسنة 1994 التي رخصت لشركات التأمين والبنوك التدخل مكان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وهذا ما أكدته المذكرة رقم 700 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 1999/02/08 والموجهة لمديري الحفظ العقاري[2].

يعتبر هذا الصندوق هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية موضوعة تحت وصاية وزارة السكن والعمران له طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق الربح، إذ يتمثل دوره في ضمان الدفعات المقدمة في شكل تسبيقات على الطلب من طرف المشتريين المستفيدين من السكنات التساهمية أو البنايات ذات الاستعمال غير السكني في إطار عقد البيع بناء على التصاميم.

يدير صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، مجلس إدارة ويسيره مدير عام، زيادة على ذلك يزود بجمعية عامة وبلجنة تسمى " لجنة الضمان "[3].

واعتبر هذا الصندوق كآلية ضمان في نشاط الترقية العقارية في كل من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بنشاط العقاري وقانون رقم 04/11 السالف ذكره، أما قانون 07/86 لم ينظمه إذ ارتبط ظهور هذا الضمان بتنظيم المشرع الجزائري لعقد البيع بناء على التصاميم

[1] المرسوم التشريعي رقم 93/01 المؤرخ في 1993/01/19 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر عدد 4، صادر في 1993/01/20 .

[2] طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، عدد 04، ديسمبر 2011، ص 468 .

[3] انظر نصي المادة 8و 9 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 مرجع سابق .

بموجب المرسوم التشريعي 03/93 الذي اعتبره كضمان خاص بالمشتري العقار بناء على التصاميم ، نظمه أيضا قانون 04/11 كضمان مقترن بنشاط الترقية العقارية الذي أعطى له أهمية كبيرة مقارنة بالضمانات الأخرى ،إذ خصص له المشرع فصل كامل من هذا القانون في حين لم ينظمه المرسوم التشريعي 03/93 إلا بموجب المادة 11 منه .

ألزم المشرع المرقي العقاري من خلال المادة 55 من قانون 04/11 اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، كما يلتزم المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الانضمام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة الذي سيحل قانونا محل المقتنيين عند سحب الاعتماد من المرقي العقاري، وقد وسع المشرع من مهام الصندوق إلى:

– ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات، وهذا هو الضمان الوحيد الذي كان يهدف إليه الصندوق في ظل المرسوم التشريعي 03/93 .

– إتمام الأشغال، مما يضمن للمشتري الحصول على مسكنه في النهاية، وبهذا تفادي المشرع الجزائري المشكل الذي طرحه المرسوم 03/93 الذي منح مهمة إكمال المشروع لجماعة المالكين الذين لا تربطهم أي علاقة مع البناء.

– تغطية أوسع الالتزامات المهنية التقنية [1].

– كما يمكن أن يكلف الصندوق أيضا بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم في إطار قانون 04/11، وذلك حسب المادة 56 منه.

[1] خالد رمول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، عدد 5، ص 300.

من خلال هذه المهام الموكلة للصندوق وطبقا للمادة 02/57 من قانون رقم 04/11، يحل هذا الأخير محل المقتنين في حال سحب الاعتماد من المرقي العقاري بسبب الإفلاس أو التسوية القضائية أو لسبب آخر قصد متابعة انجاز البنايات.

**المطلب الرابع: الدعم المالي الموجه لنشاط الترقية العقارية**

نظرا لعدم كفاية القروض العقارية للحصول على السكن لبعض فئات المجتمع، وجد نظام يدعم هذه القروض ويكملها، والذي يتمثل في الدعم المالي أو المساعدات المالية التي يستفيد منها ذوي الدخل المتوسط والمحدود، والمرشحين عادة لامتلاك سكن ذي طابع اجتماعي، وتتمثل في تسهيلات وتخفيضات ضريبية على التعاملات التجارية المرتبطة بالترقية العقارية والنشاط العقاري بصفة عامة وقد عرف القرار الوزاري المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 الدعم المالي على أنه "يتمثل في مساعدة مالية غي مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة و إما عن طريق هيئة اقتراض مالية من اجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي "[1] .

ركز المشرع في هذا المجال على الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، والتي تشمل كلا من السكن العمومي الإيجاري والسكن المدعم والسكن الموجه للبيع بالإيجار، كما تم اتخاذ قرار ينص بتخفيضات في أسعار الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية بنسب متفاوتة حسب كل نوع، كما أن هناك تحفيزات جبائية هامة وتتمثل أساسا:

**أولا: لفائدة المرقي العقاري**

-إعفاء عقود السكنات في إطار نشاطات الترقية العقارية من حقوق نقل الملكية.

[1] المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر عدد 16، صادر في 2001/03/11 .

-إعفاء من رسم الإشهار العقاري للعقود المتضمنة اقتناء المرقيين العقاريين أو الأفراد أراضي الأساسات الموجهة إلى انجاز برامج السكن للمستفيد بالدعم المالي من الخزينة العمومية لاسيما السكن الترقوي المدعم منها والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي.

-تخفيض في تكلفة القروض العقارية.

**ثانيا:لفائدة الأسر والمستفيدين.**

- إعفاء السكن الاجتماعي الإيجاري التابع للقطاع العمومي من الرسم العقاري.

-إعفاء من رسوم القروض البنكية الممنوحة للأسر من اجل اقتناء أو بناء سكنات فردية.

- إعفاء من رسوم نقل الملكية لعقود بيع العقارات ذات الاستعمال السكني بصفة رئيسية والمتنازل عنها من طرف هيئات الترقية العقارية العمومية تبعا لصيغة البيع بالإيجار والسكن الترقوي والسكن الريفي.[1]

كما استحدث المشرع الجزائري القروض العقارية المسيرة لدعم الأسر في إطار نشاطات الترقوية والسكنات المدعمة تطبيقا لأحكام المادة 109 من الأمر 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 المعدلة والمتممة بالمادة 75 من قانون 09/09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010 والمرسوم التنفيذي 87/10 [2] المؤرخ في 10 مارس 2010 الذي يحدد مستويات وكيفيات تخفيض في نسب الفوائد على القروض التي تمنحها المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو بناء

[1] مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر – الواقع و الآفاق – جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، أيام 27-28 فيفري 2012، ص 94 .

[2] قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ج ر عدد 78، صادر في 2009/12/31 .

سكن ريفي من قبل المستفيدين[1]، بحيث تتكفل الدولة بدفع فارق القيمة في نسبة الفوائد لهذه المؤسسات، الشيء الذي يشجع المواطن على إقبال أكثر لهذا النوع من السكنات.

وتشتمل الامتيازات الامتيازات المقدمة للمواطنين الراغبين في امتلاك سكن ترقوي في إطار البرامج التي يقدمها الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط أو الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وبرامج السكن الاجتماعي التساهمي.

[1]المرسوم التنفيذي 10-87 الذي يحدد مستويات وكيفيات تخفيض في نسب الفوائد على القروض التي تمنحها المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين المؤرخ في: 2010/03/10 ج ر عدد 17 صادر في 2010/03/14 .

## المبحث الثالث: آليات تمويل نشاط الترقية العقارية.

تتمثل أموال الترقية العقارية في القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية للأفراد والمتعاملين في الترقية العقارية، والتي أحاطها المشرع بمجموعة من الضمانات التي أصبحت مرتبطة ارتباطا وثيقا بها، كما يعتبر دعم الدولة أهم آلية من آليات التمويل بالنسبة لفئات المجتمع الأكثر حرمانا وذات دخل متوسط، والذي يتخذ عدة أشكال.

### المطلب الأول: القروض العقارية.

تعتبر هذه القروض من أهم آليات الترقية العقارية تهدف إلى مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكية مسكن، وذلك إن كان القرض العقاري موجه للأفراد،أما إذا كان موجها للمتعاملين العقاريين، فإن الهدف الأساسي منه هو رفع عرض السكنات الموجهة للبيع، وتمنح هذه القروض من طرف البنوك والمؤسسات المالية،لذا نتطرق فيما يلي إلى مفهوم القروض العقارية.

#### الفرع الأول: مفهوم القرض العقاري

تتنوع تعريفات القرض العقاري بين المفهوم الاقتصادي له والمفهوم القانوني

**أولا: التعريف الاقتصادي للقرض العقاري:**

فيعرف القرض اقتصاديا أنه «عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية من النقود وذلك مقابل فائدة »[1].

[1] عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، – دراسة مقارنة – مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2011/2010، ص 52 .

**ثانيا: التعريف القانوني للقرض العقاري:**

أما تعريفه القانوني فهو كالتالي"هو عقد يستلم فيه أحد الأطراف "المقرض" من الطرف الأخر "المقترض" بشيء يحق له أن ستعمله ويتوجب عليه أن يرده"[1].

كما عرفه المشرع المادة 450 من القانون المدني[2] " قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي أخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والصفة ".

والملاحظ أن القروض الاستهلاكية التي تطرق إليها المشرع في نص المادة 450 من القانون المدني الجزائري، التشكل إلا نوعا واحدا من أنواع القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية، وهي تختلف عن القروض العقارية لأن هذه الأخيرة ذات طبيعة خاصة تستمدها من الطبيعة الخاصة للعقار والنشاط العقاري في حد ذاته .

فالقرض العقاري عقد يلتزم المقرض"مؤسسة القرض"بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض"الفرد أو المتعامل في الترقية العقارية " ليستعمله في تمويل انجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل أن يلتزم المقترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقترض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال المحددة في العقد.

توجه القروض الممنوحة لتمويل السكن سواء للأشخاص الطبيعية أو المعنوية، وتتم آلية القرض حسب معايير تحددها المؤسسات المالية والبنوك المقرضة من حيث مبلغ القرض مدة القرض، نسبة الفوائد ، كما يمكن للأفراد الحصول على قرض من اجل البناء الذاتي أو لشراء مسكن منجز أو في طور الانجاز.

[1] بوستة إيمان، مرجع سابق، النظام القانوني للترقية العقارية، ص226.

[2] أمر 75–58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني.

وقد أكدت الدراسات التي أجراها مجمع المصلحة المشتركة لمؤسسات ترقية السكن العائلي في سنة 1999 أن 28 بالمائة فقط من طالبي السكن باستطاعتهم شراء مسكن بأموالهم الخاصة[1].

تتميز القروض الموجهة للبناء الذاتي بأنها طويلة المدى حيث تتراوح بين 15 و20 سنة وقيمة القرض لا تغطي سوى 60 إلى 70 بالمائة من قيمة العملية الممولة، وتكون القروض الموجهة للحصول على مسكن جديد، طويلة المدى حيث تصل مدتها إلى 25 سنة وتغطي قيمة القرض حتى 80 بالمائة من ثمن المسكن، ويتم تسديد قيمة القرض على أقساط شهرية تتراوح قيمة كل قسط بين 30 و40 بالمائة من الدخل كحد أقصى[2].

أما فيما يخص القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية، فإنها تتميز بقيمة القرض المرتفعة، كما أنها قروض قصيرة المدى لا تتجاوز مدتها 24 شهرا كحد أقصى وتحديد نسبة التمويل فيها غضون 80 إلى 90 بالمائة من قيمة المشروع، وتشترط أن لا تقل نسبة مشاركة المرقي العقاري عن 10 بالمائة من قيمة المشروع .[3]

وفي حالة ما إذا كان المشروع مخصصا أي خصص كل مسكن لمستفيد معين، فإن المساهمة الشخصية للمتعامل تقدر ب 20 بالمائة من التكاليف، بما في الأرض محل الانجاز والدراسات الأولية، وفي هذه الحالة يتوجب عليه إحضار قائمة بأسماء المستفيدين ال 50 بالمائة على الأقل من السكنات – بناء على التصاميم – مع تسبيقات تقدر ب 20 بالمائة على كل مسكن، وتكمل القيمة المتبقية بقرض عقاري قد يصل إلى 70 بالمائة من قيمة المشروع .

[1] بوستة إيمان،النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق ، ص 228 .

[2] بوستة إيمان، نفس المرجع، ص 229–230 .

[3] انظر الموقع الرسمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط www.gnep.djaweb.dz . تاريخ الدخول إلى الموقع 2019/08/18

**الفرع الثاني:خصائص القروض العقارية**

تجمع القروض البنكية الموجهة لتمويل السكن بين العديد من أنواع القروض، فهي من القروض العينية وطويلة الأجل تمنحها البنوك للأسر و العائلات لتمكينها من تلبية حاجاتها في الحصول على السكن، أو للمتعاملين في الترقية العقارية لتمويل عمليات بناء وتجديد الأملاك العقارية من أجل إعادة بيعها، وهذا ما يجعلها تحمل الخصائص العامة للقروض،كونها تعتبر تصرف قانوني ينظم علاقة تعاقدية فتوصف بأنها عقود رضائية (أولا)،عقود نقدية (ثانيا)، وعقود بفائدة (ثالثا).

**أولا: القروض العقارية من العقود الرضائية.**

إن المبدأ في القانون المدني الجزائري هو رضائية العقود، إلا أن هذا المبدأ ليس مطلق بحيث ترد عليه إستثناءات تتمثل في تلك العقود التي تستلزم توفر شروط شكلية معينة لقيامها صحيحة، فنص المادة 450 من القانون المدني[1] يبين أن عقود القرض هي عقود رضائية تنشأ بمجرد تطابق إرادتي المقرض والمقترض، ويفترض في القروض السكنية تطبيق مبدأ الرضائية فهي تصدر في شكل مكتوب، الغاية منه الإثبات والإعلام.

باعتبار أن العقود البنكية تجارية، فمن حيث المبدأ يمكن إثباتها بكافة الطرق طبقا لمبدأ حرية الإثبات الذي يسري على كافة الأعمال التجارية منها الشكلية كوسيلة للإثبات، فعقد القرض السكني الذي يبرم بين العميل والبنك يكون عن طريق سندات ومحررات يبرم فيها

[1] الأمر رقم 75–58 المتضمن القانون المدني.

اتفاقهما، وكذا عن طريق النماذج المطبوعة التي يوقعها البنك والعميل، فلا يكفي إثبات وجود اتفاق بين البك والعميل، وإنما يتعين إثبات مضمون هذا الاتفاق أيضا[1].

لكن هنا يجب الإشارة إلى أنه فيما يخص اتفاقيات القرض السكني المبرمة بين البنوك والمتعاملين في الترقية العقارية تتضمن بندا صريحا على إخضاع هذه الاتفاقية لإجراءات التسجيل، وهذا اتفاق صريح على جعل عقود القرض البنكي الموجه لتمويل السكن عقودا شكلية[2].

عقد القرض السكني يعتبر من بين العقود التي يستوجب لإبرامها تدخل شخص محترف ومؤهل له القدرة على توجيه الأطراف في تحرير شروط العقد بدقة ووضوح، ويتطلب أيضا الاستعانة بالكتابة لإعلام الأطراف حول الخطورة التي يشكلها العقد على مصالح المتعاقدين وهذا ما يسمى بالشكلية الإعلامية التي تتجسد في البنوك والعبارات الإلزامية، إذ يجب أن يرد على العقد بعض البنوك والعبارات لزوما كالتي تتعلق بأسعار ومعدلات الفوائد،وبإبرام العقد الممول بالقرض وبالضمانات المؤسسة بمناسبة عقد القرض[3].

هذه الشكلية ليست شرطا لقيام عقد القرض البنكي الموجه لتمويل السكن، ولكن الغاية منها هي توفير وتحقيق الحماية التعاقدية اللازمة للطرف الضعيف المذعن في العقد وهو المقترض،[4] فالشكلية في إبرام العقد وتحريره كتابة تضمن للأطراف أخذ المعلومات الكافية عن بعضهم البعض من جهة، وعن شروط تنفيذ عقد القرض من جهة أخرى.

---

[1] Rondiére René et langes jean louis,droit bancaire,2eme édition,dallos,paris,1975,p75. طالبي لطيفة، القرض العقاري، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ،ص9.

[2] مكدال سعدية،القروض البنكية الموجه لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري،تيزي وزو ،2007،ص18 .

[3]Collart dutilleul François et deleque philips ,contrats civil et commerciaux, 4eme éditions, dalloz,paris ,1996,p686.

**ثانيا:القرض العقاري قرض نقدي.**

يتضح من نص المادة 450 من القانون المدني أن المحل في عقد القرض يجب أن يكون من الأشياء القابلة للاستهلاك كالسلع و البضائع، إلا أن الحياة العملية تثبت أن الشيء المقترض يكون من المعظم الحالات مبلغ من النقود، مما دفع بالمشرع إلى تخصيصها بالذكر في نص المادة.

يدخل القرض العقاري الموجه لتمويل قطاع السكن ضمن القروض النقدية، فالقرض في معناه الأكثر شيوعا هو مرادف لقرض النقود، وهذه الأولى تستوجب تطبيق قوانين خاصة كتلك المتعلقة بأسعار الفوائد المختلفة، الربا، الرأسمالية، والتي لا تجد مقابلا لها في التشريع الجزائري، فالتصرفات والمعاملات التي يكون محلها مبلغ من النقود،التي بدأت تأخذ حجما كبيرا ومكانة تزداد أهمية يوما عن يوم، ويستدعي تطبيقها مجموعة إجراءات وتقنيات خاصة لا تعرفها العقود الأخرى.

**ثالثا:القرض العقاري قرض بفائدة.**

تنقسم القروض الاستهلاكية[1] وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري إلى نوعين، قروض استهلاكية مجانية وقروض استهلاكية بفائدة.

لقد قرر المشرع الجزائري وعلى عكس معظم التشريعات الأخرى أن تكون عقود القرض الاستهلاكية المدنية المبرمة بين الأفراد دائما قروض مجانية، فلا يجوز لأي فرد أن يتقاضى أجرا مهما كانت طبيعته أو شكله مقابل أن يقرض مالا أو شيئا مثليا آخر للغير، و يتقاضى

[1] تعريف ومعنى قرض استهلاكي في قاموس المعجم الوسيط، اللغة العربية المعاصرة، الرائد، لسان العرب، قاموس المحيط عربي عربي، قرض استهلاكي (معجم المالية) قرض يمنحه بنك إلى مقترض لغرض تمويل شراء أدوات منزلية أو تلبية احتياجاته الخاصة الأخرى.

أجر وثمن في عقد القرض الذي يبرمه الأفراد هو أمر استثنائي يرخص به المشرع الجزائري في حالتين معينتين ومحددتين هما:

أ-الحالة الأولى:

تنص المادة 455 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " يجوز لمؤسسات القرض في حالة إيداع الأموال لديها أن تمنح فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية لتشجيع الإدخار"، من خلال هذه المادة نجد أن عملية إيداع الأموال لدى المؤسسة المالية تعتبر عمليات قرض المقترض فيها هو الفرد المودع والمقترض هي مؤسسة القرض المودع لديها المال، وعليه يرخص المشرع الجزائري ويجيز أن تمنح مؤسسة القرض أجرا في شكل فائدة للفرد مقابل أن تستخدم وتوظف الأموال التي أودعها لديها.

ب-الحالة الثانية:

تنص أحكام المادة 456 من القانون المدني[1] على أنه" يجوز لمؤسسات القرض التي تمنح قروضا قصد تشجيع الاقتصاد الوطني أن تأخذ فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية"، وما يلاحظ من نص المادة أن القروض الاستهلاكية التي تبرم بين المؤسسة المالية كطرف مقرض والفرد كطرف مقترض، هي قروض ليست عادية بل تدخل في مجال القروض المصرفية التي تفتح مجالا لاشتراط الفوائد إضافة إلى أن المبدأ الذي يقضي بأن عقد القرض الذي يبرمه البنك لا يفترض فيه نية التبرع، فتعتبر القروض الصادرة عن مؤسسات القرض قروضا بفائدة بقوة القانون وبقوة العرف والعادات المصرفية.

[1] الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني.

**الفرع الثالث: أنواع القروض العقارية**

تنقسم القروض العقارية الموجة لتمويل السكن إلى القروض الموجهة للأفراد، وذلك عندما يكون هؤلاء هم المستفيدين من هذا القرض، وإلى قروض موجهة للمتعاملين في الترقية العقارية.

**أولا: القروض الموجة للأفراد.**

إن القروض الممنوحة للأفراد من طرف البنوك والمؤسسات المالية تصنف إلى صنفين وهما:

القروض الممنوحة من أجل إنجاز مسكن خاص، والقروض الموجهة من اجل إنجاز أو شراء مسكن منجز أو في طور الانجاز في إطار الترقية العقارية العامة أو الخاصة.

**1-القروض العقارية الممنوحة من أجل البناء الذاتي (الشخصي).**

تمنح هذه القروض لكل شخص يملك قطعة أرض لبناء سكن شخصي أو عائلي أو لمالك مسكن من أجل توسعته أو من اجل تهيئته كإحداث تغيير على المستوى الداخلي للمسكن، كما يمكن أن يمنح هذا النوع من القروض من أجل شراء قطعة أرض لدى الوكالة العقارية أو عند الخواص لبناء مسكن[1].

[1] Séminaire Régional sur le crédit immobilier et les Hypothèques (Crédit populaire d Algérie CPA, 28-29 février 2000).

**أ-خصائص القروض العقارية الممنوحة من أجل البناء الذاتي.**

يتميز القرض المخصص لتمويل البناء الذاتي أو التجديد أو التوسيع بما يلي:

-قرض يمنح على دفعات حسب تقدم الأشغال.

-قروض طويلة تتراوح مدتها بين 15و20 سنة، تختلف بحيث ما إذا كان المستفيد مدخر أو غير مدخر.

-قيمة أقساط التسديد تحسب وفقا لنسبة مئوية حسب دخل المقترض.

-الضمانات المفروضة عموما في مثل هذه القروض تكون عبارة عن رهن رسمي يقع على القطعة الأرضية محل البناء، أو رهن محل أشغال التهيئة يكتتب لصالح المؤسسة المقرضة.

**ب-شروط الحصول على القروض الممنوحة من أجل البناء الذاتي**

يشترط من أجل الحصول على القروض البناء الذاتي ما يلي:

-أن يكون طالب القرض حائزا على عقد ملكية[1] الأرض محل البناء ورخصة بناء[2] أو عقد ملكية المسكن في حالة القيام بأعمال الإصلاح والتحصين والصيانة.

-أن يكون له دخل ثابت ومستقر حتى يتأكد المقرض من قدرة المقترض على التسديد.

[1] يشترط في العقد الرسمي لملكية عقار المنصوص عليها ضمن أحكام المادة 324 من القانون المدني التي تص على أنه العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.

[2] عرف الدكتور عزري الزين رخصة البناء في المقال تحت عنوان النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري المنشور في العدد الثامن لمجلة العلوم الإنسانية جامعة محمد خيضر (جوان 2005)، على أنها هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.

-تقديم الضمانات المطلوبة وهي اكتتاب عقد رهن رسمي[1] لصالح الجهة المقرضة، ويقع هذا الرهن إما على القطعة الأرضية محل البناء أو على المسكن محل الأشغال حسب الحالة وكذا اكتتاب تأمين لصالح الهيئة المقرضة.

غير أن نسبة القروض الموجهة للبناء الذاتي منخفضة وذلك راجع للأسباب التالية:

-ضعف الثقة بين الهيئات المالية المقرضة والأشخاص الذي يرجع إلى التأخر في تسديد القروض وأحيانا لعدم تخصيص القرض فعلا لغرضه.

-بطء الإجراءات الإدارية لدارسة ملفات طالبي القروض من طرف البنوك والمؤسسات المالية، مما يضيع فرص عديدة ووقت أكبر.

-ضعف كفاءة البنك في مراقبة أمواله المستثمرة بشكل عملي.

-عادة ما تفوق قيمة الضمانات المطلوبة[2] القروض الممنوحة، الشيء الذي يؤثر سلبا على المقترض ويزيد في أعبائه المالية، مما يحول دون تشجيع البناء الذاتي.

**2-القروض الممنوحة من أجل الحصول على ملكية سكن جديد.**

يعتبر هذا النوع من القروض الموجه للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن جاهز أو في طور الإنجاز من طرف المتعاملين في الترقية العقارية أو الخواص، ويعتبر هذا النوع من القروض وسيلة تمويل تتلاءم مع احتياجات الأسر بكيفية أفضل، حيث يهدف إلى جعل

[1] عرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي ضمن أحكام المادة 882 من القانون المدني على أنه عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان.

[2] تعتبر الضمانات البنكية وسيلة من خلالها يمكن للمتعامل تقديمها للحصول على قروض من البنك هذا من جهة ومن جهة أخرى فهي أداة إثبات حق البنك إلى الحصول على أمواله التي اقترضها بالطريقة القانونية، وذلك في حالة عدم تسديد العملاء أو الزبائن لديونهم.

الطلب على السكنات يسيرا من خلال التمويل المباشر للمستثمرين، وقد سجل هذا النوع من القروض ملحوظا في السنوات الأخيرة، خاصة القروض العقارية الممنوحة للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن في طور الإنجاز في إطار عقد البيع على التصاميم، ولهذه القروض خصائص وشروط يمكن أن نوجزها فيما يلي:

**أ-خصائص القروض الممنوحة من أجل الحصول على ملكية مسكن جديد:**

يتميز هذا النوع من القروض بالخصائص التالية:

-يمكن أن تصل قيمة القرض إلى تغطية 80% من ثمن المسكن.

-قروض طويلة المدى قد تصل إلى 25 سنة.

-نسبة الفائدة فيها متغيرة.

-تسديد قيمة القرض على أقساط شهرية من دخل المستفيد، حيث يتراوح قيمة القسط الشهري بين 30% و40% من الدخل كحد أقصى.

**ب-شروط الحصول على القروض العقارية الممنوحة من أجل الحصول على ملكية مسكن جديد:**

تنقسم الشروط المطلوبة في طالب القرض العقاري من أجل الحصول على ملكية مسكن إلى شروط عامة وشروط خاصة.

بالنسبة للشروط العامة:

-أن يتمتع طالب القرض بالأهلية القانونية للتعاقد[1].

[1] يقصد بأهلية التعاقد هي صلاحية الشخص في تحمل الإلتزامات التي ألزمها القانون عليه من أداء كافة المسؤوليات، ونص المشرع الجزائري على الأهلية ضمن أحكام المادة 40 من القانون المدني التي تنص على أنه كل شخص بلغ سن

– ويمكن أن يمنح القرض للقاصر المرشد[1].

–أن يتمتع بالملاءة المالية والقدرة اللازمة والكافية على التسديد.

–أن يكون هدفه تمويل شراء أو بناء ملك عقاري داخل الجزائر.

كما أن البنوك والمؤسسات المالية وإن كانت تكتفي بسن الرشد المنصوص عليه في القانون المدني كحد أدنى لمنح القروض العقارية، إلا أنها تجمع على تحديد سن أقصى لمنح القروض العقارية بحيث لا يجب أن يتجاوز مجموع سنة المقترض ومدة القرض الحد الأقصى المحدد من طرف الهيئة المالية المقرضة[2].

أما بالنسبة للشروط الخاصة:

–الحصول على عقد بناء على التصاميم.

–إثبات المشاركة الشخصية التي تقدر ب20% على الأقل من ثمن المسكن.

–إثبات دخل منتظم وقدرة على التسديد تتناسب مع قيمة القرض المطلوب وثمن المسكن.

–تقديم الضمانات المطلوبة والمتمثلة في الرهن من الدرجة الأولى للمسكن الممول والتأمين على الوفاة.

---

الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة.

[1]حسب المادة الخامسة (05) من القانون التجاري لا يجوز للقاصر المرشد ذكرا أو أنثى البالغ من العمر ثمانية عشر سنة كاملة والذي يريد مزاولة التجارة إن يبدأ في العمليات التجارية كما لا يمكن اعتباره راشدا إن لم يكن قد حصل مسبقا على إذن والده أو أمه أو إقرار من مجلس العائلة مصادق عليه من المحكمة في حال كان الأب متوفي أو سقطت سلطته الأبوية أن يقدم الإذن الكتابي دعما لطلب التسجيل في السجل التجاري.

[2]طالبي لطيفة، القرض العقاري، مرجع لسابق، ص113.

هذا النوع من القروض أي تلك الموجهة للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن في إطار البيع بناء على التصاميم ليس له أهمية بالنسبة للمشترين فحسب، بل حتى بالنسبة للمتعاملين في الترقية العقارية نظرا لاستعمالهم أموال المشترين لتمويل إنجاز مشاريعهم ويضمن لهم وجود مشترين للعقارات التي ستنجز.

لتخفيف العبء على المستفيد من القرض فقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 95-308 المتعلق بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تقترض لتمويل البناء أو شراء مسكن[1].

تجدر الإشارة أيضاء إلى أن القروض العقارية تمنح كذلك للتعاونيات العقارية والتي لها أحكام خاصة في هذا المجال، حيث تنص المادة 02 من الأمر رقم 76-92 المتضمن تنظيم التعاون العقاري[2] على:"أن التعاونية العقارية شركة أشخاص مدنية وذات رأسمال متغير، هدفها الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي.

ولها في هذا الصدد غرض القيام بالعمليات التالية لصالح أعضائها:

-البناء أو عند الاقتضاء الشراء من لدن مكتب الترقية والتسيير العقاري لمجموعات عقارية صالحة للسكن ومكونة من عمارات جماعية ومنازل فردية مع احتمال وجود مصالح مشتركة أو على شكل إيجار للمشتركين.

-تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة من العقارات أو المجموعات العقارية بهذه الكيفية ويمكن لها القيام بما يلي:

[1] مرسوم تنفيذي رقم 95-308، مؤرخ في 1995/10/07، متعلق بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تقترض لتمويل البناء أو شراء مسكن، ج ر عدد59 ، مؤرخة في 1995/10/11 حيي نصت المادة الأولى منه على:" يحدد هذا المرسوم نقاط النسبة المئوية في تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تقترض خلال سنتي 1993و1994 وتوجه لتمويل البناء والشراء"، كما تنص المادة 1/3 منه على :" يمنح البناء الذاتي وشراء السكن ذي الاستعمال العائلي الحق في تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تقرضها مؤسسات القرض لهذه الغاية"

[2] أمر رقم 76-92، مؤرخ في 1976/10/23، متعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر عدد12، مؤرخة في 1976/11/11.

-عقد كل الإقتراضات وتقديم الضمانات للمقترضين حول أملاك الشركة.

-القيام بكل العمليات الصالحة لتحقيق هدف الشركة مع أقصى قدر من الاقتصاد لفائدة الشركات".

كما تنص المادة 93 من نفس الأمر على:" إن الدولة تساعد على تنمية التعاونيات العقارية المعدة لتسهيل الحصول على ملكية مسكن شخصي وعائلي.

وتعفي التعاونيات على الخصوص في إطار التنظيم المعمول به من الضريبة الخاصة بالنشاط الصناعي والتجاري.

وفضلا عن ذلك تستفيد العمليات التي تقوم بها التعاونيات العقارية وأعضائها في إطار تحقيق هدفها الاجتماعي من تخفيف جبائي نوعي وهذا نظرا لكون التعاونيات ليس لها تحقيق أرباح".

تتميز القروض التي تمنحها البنوك للتعاونيات العقارية بأنها قروض قصيرة المدة لا تتجاوز 24 شهرا كأقصى مدة، وهي قروض موجهة لتمويل مشاريع ترقوية مكونة من 50 إلى 100 مسكن ونسبة فائدة متغيرة، وكل تعاونية تريد الاستفادة من هذا القرض يجب أن تتوفر فيها الشروط التالية:

-يجب أن يخول لها القانون الأساسي القيام بالترقية العقارية[1].

-أن تقدم دراسة تقنية مالية وكاملة على المشروع ومتطلباته.

-أن يثبت قدرة مالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد إنجازه.

[1]ويقصد بها أن تكون التعاونية العقارية أن تستوفي كل الشروط المطلوبة ضمن أحكام القانون 11-04 الذي يحدد تنظيم نشاط الترقية العقارية.

**المطلب الثاني: إجراءات منح القروض العقارية**

تعتمد البنوك على إجراءات عديدة لمنح التمويل العقاري في مجال السكن والمحفوفة بالمخاطر، والتي تؤدي إلى نجاح هذه العملية لعل أول الإجراءات هي تلك المتعلقة بالمرحلة التحضيرية والتي تتم قبل إبرام العقد بحيث يتم فيها التحادث والتعارف بين الأطراف ودراسة طلب التمويل وشروط إبرام العقد، وتبدأ من لحظة الدعوة إلى التعاقد إلى حين صدور عرض بات وكامل(الفرع الأول)، وفي نهاية هذه المرحلة يتم الفصل في طلب التمويل ومعالجته وفي حالة قبوله تأتي مرحلة إبرام العقد وهذا بتلاقي إرادتي الممول وطالب التمويل(الفرع الثاني)، بغية الوصول لعقد نهائي والذي يتم تنفيذه عبر مرحلتين(الفرع الثالث).

**الفرع الأول: الإجراءات المتعلقة بمرحلة ما قبل إبرام عقد التمويل العقاري.**

للقيام بعملية منح التمويل العقاري في مجال السكن في مرحلة ما قبل التعاقد يجب توفر عدة إجراءات قبل الوصول إلى اتفاق بين الأطراف على شروط العقد و إبرامه بشكل نهائي.

**أولا:تقديم طلب التمويل العقاري وإعداد الملف ودراسته.**

للقيام بالتمويل العقاري ينبغي على كل شخص أن يقدم ملفا كاملا يتضمن كل المعلومات الضرورية التي تسمح للبنك أو المؤسسة المالية بأخذ صورة اللازمة عن هذا الزبون من خلال إعداد هذا الملف ودراسته.

**1-تقديم طلب التمويل العقاري.**

يقدم طلب القرض أو التمويل العقاري من طرف طالب التمويل سواء بشكل طلب خطي يوضح فيه نوع القرض المطلوب أو في شكل نموذج أو استمارة مسحوبة من البنك الممول أو المقرض فيقوم طالب التمويل بتقديم كل التصريحات والمعلومات الضرورية بشكل واضح

ودقيق، فتعتمد المصالح المختصة للمؤسسة المالية الممولة عليها بشكل كبير والتي تقسيمها إلى صنفين:

-معلومات تخص طالب التمويل.

-معلومات تخص العملية الممولة.

أ-**المعلومات التي تخص طالب التمويل.** يقدم طالب التمويل كل المعلومات التي تخص الهوية، محل إقامته أي وضعيته المدنية ووضعيته العائلية إضافة إلى المعلومات التي تخص وضعيته المهنية والمالية كموارده وديونه ونفقاته[1].

-الوضعية المدنية: حيث يطالب فيها البنك أو المؤسسة المالية معلومات عامة حول العميل تخص الاسم و اللقب، تاريخ ومكان الازدياد، العنوان، ورقم الهاتف إن وجد.

- الوضعية العائلية: حيث تهتم بالجانب العائلي لطالب التمويل إذا كان أعزب أو متزوج، وله أولاد أو لا، سنهم.... و يظهر ذلك من خلال طلب وثيقة الحالة العائلية أو الشخصية له ، وهي معلومات قد تبين الإمكانيات المالية له، كما تظهر المصاريف التي قد تحتاج إليها .

- الوضعية المهنية: ويهتم هذا الجانب في الأساس بالتعرف على مدى إستقرار العميل في المهن التي يمارسها أو يؤديها من خلال:

نوعية الوظيفة والرتبة التي يشغلها العميل إلى أي قطاع ينتمي (عام أو خاص) والتي تظهر من شهادة العمل التي يطلبها، والعمر المهني للعميل بما يسمح بالتعرف على مدى استقراره

[1] الهدف من كل هذه الشروط التي اشترطها القانون هي قدرة المرقي العقاري على تحمل تغطية القروض الممنوحة له من طرف البنك وهذا الأخير يعتبر مؤسسة مالية هدفها تحقيق الربح مما يجعلها تتفحص كل قدرات المرقي على تحمل كل هذه الأعباء والمخاطر التي قد يتعرض لها أثناء عمليه البناء هذا من جهة، و من جهة أخرى حماية للمكتتبن الذي أمضوا عقود بناء سكنات مع هذا المرقي الذي يثبت قدرته على إنجاز السكنات في المدة المحددة في دفتر الشروط.

في المهنة التي يؤديها، وكذلك التعرف على قطاع النشاط و بالتالي إمكانية تحديد الأخطار المتعلقة به.

مدى استقرار المداخيل التي يحصل عليها من خلال كشوفات الراتب أو المداخيل التي دور في تحديد مبلغ التمويل، وأيضا الدفعة الشهرية التي سيسددها العميل .

-الوضعية المالية: للتأكد من وضعية طالب التمويل المالية يجب تقديم:

-الحسابات البنكية المفتوحة لدى البنوك الأخرى.

-الأصول المنقولة وغير المنقولة التي يمتلكها العميل.

-المعاملات الخاصة بالإرث.

-معلومات حول العميل فيما يخص الرهن والكفالة.

بالإضافة إلى هذه المعلومات يجب على طالب التمويل أن يتبع طلبه بوثيقة يحدد فيها نوع الملكية العقارية المراد امتلاكها[1].

**ب-المعلومات التي تخص العملية الممولة**

يمنح البنك أو المؤسسة المالية قروض سكنية مخصصة لتمويل إحدى العمليات التالية:

-البناء الفردي أو الذاتي.

-البناء ضمن تعاونيات عقارية.

-اقتناء سكن جاهز.

-شراء الأرض من أجل البناء.

[1] تم التنقل إلى بنك التنمية المحلية وكالة الجلفة أين تم تقديم لنا الملف الكامل لطلب تمويل إقتناء سكن.

-شراء مسكن ترقوي أو اجتماعي تساهمي[1].

إن البنك الممول يستفيد كثيرا من هذه المعلومات التي تخص العملية الممولة والتي من شأنها أن تسمح له بمعرفة مقدرا التمويل وطبيعة العقار المراد تمويله ولأي غرض يتم الحصول على التمويل، و هذا كله يساعده على تجنب المخاطر المحتملة والمرتبطة بالقرض، وتتكون هذه المعلومات من:

-معلومات خاصة بالمال العقاري:

تتضمن تقديم وصف عام للملكية العقارية التي ينوي طالب التمويل شراءها أو بنائها، وعلى سبيل المثال هل هي مسكن فردي أو جماعي أو قطعة أرض مقدار مساحتها، و يكون ذلك بالشكل التالي:

-تحديد الأملاك العقارية وعنوانها.

-سن الامتلاك وثمنه والقيمة المقدرة حاليا.

-نوع القرض المطلوب.

-يرفق أيضا بوثيقة القروض المحصلة التي هي بحوزته وعلى عاتقه.

-معلومات حول السكن المراد امتلاكه:

وصف الملكية:بحيث يتم على أساس الموقع الجغرافي والسكاني الذي توجد فيه الملكية لمعرفة إذا ما كانت الملكية موجودة داخل المدن الكبرى أو خارجها.

المحيط: وذلك بإعطاء فكرة واضحة عن المحيط الذي تتواجد فيه الملكية، بحيث يتم وصف المرافق العامة المحيطة به من صرف المياه، توصل الغاز والكهرباء، الأمن، وسائل النقل.

[1]طالبي لطيفة، القرض العقاري، مرجع سابق،ص37.

التكلفة: حيث يتم تحديدها عن طريق جمع معلومات مفصلة حول حالة العقار،الطابق المساحة نوعية الملكية.

القيمة السوقية: التي تحدد مدى قناعة البنك الممول بقبول العقار كضمان أو لا، لأن قيمة العقار تتغير حسب شروط السوق ووفق مؤشرات الاجتماعية والاقتصادية، والسياسية والقانونية السائدة وقت طلب التمويل أو القرض[1].

**2-إعداد ملف التمويل.**

يرد في استمارة طلب القرض أو التمويل كل الوثائق الضرورية واللازمة لتكوين ملف التمويل الذي يساعد الممول بشكل أدق وأعمق، ويتطلب إعداد الملف القيام بعدة إجراءات وعمليات أولوية تختلف باختلاف العملية المراد تمويلها، حيث توجد وثائق مشتركة في كل أنواع العمليات الممولة و أخرى خاصة بكل فئة من هذه العمليات.

**أ-الوثائق المشتركة في كل طلبات التمويل السكنية.**

-استمارة طلب القرض أو التمويل العقاري المسلمة له من قبل البنك أو المؤسسة المالية المعنية التي ملأها وأمضى عليها.

-شهادة الميلاد.

-شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.

-صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية.

-الدعم أو التدين المشترك إذا استلزم الأمر.

[1] مكدال السعدية، القروض البنكية الموجه لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مرجع سابق ، ص 112.

-تصريح باقتطاع مستحقات التسديد من حساب بريدي مفتوح لدى البنك أو المؤسسة المالية الممولة.

-شهادة الفوائد للمتوفرين[1].

**ب-الوثائق الخاصة بكل الفئة من العمليات الممولة**

***القروض الموجهة للأفراد**

***-بالنسبة لطلب التمويل أو القرض للبناء أو التوسيع أو الترميم فالوثائق المطلوبة هي:**

-صورة لعقد ملكية مشهر ومسجل.

-صورة طبق الأصل لرخصة البناء.

-الفاتورة التقويمية لأشغال مقدمة من طرف مقاول البناء.

-شهادة سلبية للرهن تم استخراجها مؤخرا.

***- بالنسبة لطلب قرض شراء مسكن جديد لدى متعامل في الترقية العقارية**

-قرار الاستفادة.

-شهادة تسليم و استلام مفاتيح السكن.

***-بالنسبة لقرض شراء مسكن بيع بناء على التصاميم:**

-عقد بيع بناء على التصاميم موثق مع تبيان شروط الدفع .

[1] مكدال السعدية، القروض البنكية الموجه لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مرجع سابق ، ص115.

-شهادة ضمان المشروع من طرف لمقاول مسجلة لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

***-بالنسبة لقرض شراء مسكن قديم أو في طور الإنجاز لدى الخواص:**

-صورة طبق الأصل لعقد الملكية مشهر ومسجل[1].

-وعد بالبيع ممضى من طرف البائع و المشتري حسب الوثيقة المقدمة من الموثق .

-تقرير المعاينة و الذي يكون قد تم إنجازه من طرف مكتب الدراسات أو خبير معتمد.

-شهادة سلبية للرهن تم استخراجها مؤخرا.

***-بالنسبة لقرض تهيئة السكن:**

-صورة طبق الأصل لعقد ملكية مشهر ومسجل.

-شهادة سلبية للرهن تم استخراجها مؤخرا.

***-بالنسبة لقرض شراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية:**

-شهادة أو عقد حجز قطعة الأرض مع توضيح سعر البيع.

***-بالنسبة لشراء قطعة أرض لدى الخواص:**

-صورة طبق الأصل لعقد الملكية مشهر أو مسجل.

-وعد بالبيع ممضى من طرف البائع و المشتري حسب الوثيقة المقدمة للموثق.

-شهادة تنظيم عمران المدن.

[1] يقصد بالتسجيل أنه إجراء إداري يقوم به موظف عمومي مؤهل قانونيا لتسجيل جميع التصرفات القانونية الواردة على العقارات مقابل دفع أتاوى حسب كيفيات متعددة يحددها القانون.

-امتلاك قدر من المال اللازم للبناء.

***القروض الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية.**

-طلب خطي يحدد فيه قيمة القرض المراد الحصول عليه ومدته.

-استمارة طلب القرض تسلم له من قبل الوكالة البنكية.

-شهادة ضريبية تثبت النشاط التجاري.

-شهادة الدخل السنوي تسلم من مصلحة الضرائب.

-رخصة البناء[1].

-صورة طبق الأصل لعقد الملكية مشهر ومسجل.

كشف كمي وتقديري للمشروع.

-دراسة مالية تحتوي على هيكل التمويل والميزانيات التقديرية ومخطط المشروع.

-نسخة اعتمادات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والامتيازات المحصول عليها للمسجلين في السجل العقاري.

-شهادة ضمان المشروع من طرف المتعامل في الترقية العقارية لدى البنك أو المؤسسة المالية[2].

**3-دراسة الطلب.**

[1] عرف الفقهاء رخصة البناء على أنها وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض يريد إنجار بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدهم بكل النسخ التي تثبت الصفة.

[2] مكدال السعدية، القروض البنكية الموجه لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مرجع سابق،ص 117.

بعد تكوين ملف التمويل العقاري يتم تسليمه لممثل الجهة الممولة الذي يقوم أولا بتأكيد من أن الملف الذي قدمه طالب التمويل كامل ويتضمن كل الوثائق المطلوبة، تم تسليمه وصل إيداع مؤرخ وموقع من طرف هذا الممثل، يثبت وضع ملف التمويل لدى الهيئة المعينة مشتمل على كافة الوثائق الضرورية، كما يقوم بدراسة قدرة طالب التمويل على التسديد على أساس عناصر التحليل المتضمنة لدعم الطلب على التمويل التي تتمثل في دخل المشتري والتسبيقات المالية المقدمة والضمانات، وفي حالة إعلان الهيئة المختصة قبول المترشح المستفيد يطلب منه دفع نسبة 20٪ كحد أدنى من تكلفة السكن فيما يخص حصة التمويل الذاتي قصد شراء سكن وإحضار عقد التأمين الخاص بعملية التمويل لدى المؤسسة المختصة، هذا ويجب دفع أقساط التأمين في الوقت نفسه مع دفع نسبة 20٪ كمساهمة شخصية.

**ثانيا:تقديم الإسهام الشخصي المسبق.**

يعد تقديم الإسهام الشخصي التزاما من التزامات طالب التمويل إذ يثبت هذا الأخير حيازته لمبلغ معين قبل الإقدام على إبرام اتفاق التمويل العقاري، وهذا الإسهام الشخصي يجد مبرره فيما يلي:

-تعويض مجهود الادخار الذي كان يشترط أداءه لمنح القروض والتمويلات العقارية.

-إن القروض الموجهة للتمويل العقاري تشكل مساعدة مالية غير مباشرة تقدمها الدولة لذوي الدخل المتوسط من أجل اقتناء ملكية العقارات والمساكن، وليس تكفل مباشر ومطلق منها كالذي تخصصه للفئات المحرومة، وعليه يتعين على المواطن ذو الدخل المتوسط تقديم مساهمة مسبقة في ثمن السكن في حدود ما يسمح به دخله[1].

[1] مكدال السعدية، القروض البنكية الموجه لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مرجع سابق،ص 119.

-إقامة نوع من التوازن بين مبلغ التمويل وقدرة طالب التمويل على الوفاء بالأقساط المستحقة شهريا .

-تقديم مبلغ الإسهام الشخصي يقلل من مخاطر تعرض الممول لخسارة نتيجة عدم تسديد الأقساط لمستحقة من طرف طالب التمويل، وبالتالي يعد هذا الإسهام كضمانة لحقوق المقرض الممول .

تختلف قيمة الإسهام الشخصي باختلاف العملية الممولة وكذا تكلفة المشروع، وتتراوح عموما هذه النسبة ما بين 20 و40٪ [1].

**ثالثا: تأسيس الضمانات**

إن تأسيس الضمانات واجبة في إطار السكن مجال التمويل فالبنك يحاول بكل ما له من صلاحياته تأمين أمواله، فالممول يقوم بتأسيس ضمانات على طالب التمويل نظرا لأهمية التمويل وطول مدته من جهة، وكون البنوك لا تمول بدون ضمانات من جهة أخرى، ذلك أن سياستها المالية تستوجب أخذ كل الحيطة و الحذر من توخي مخاطر عدم التسديد ويوجد في جال التمويل العقاري نوعا من المخاطر تهدد مصالح البنوك و المؤسسات المالية وهي تأخر المستفيد من التمويل في التسديد و عجزه كليا أو جزئيا،فالضانات و التأمينات تحمي الممول لأنها تلعب دورا نفسيا ، فهي بمثابة قيد يجبر المدين المقترض على احترام العقد الذي يربطه بدائنه البنك.

[1] طالبي لطيفة، القرض العقاري، مرجع سابق ،ص40.

**الفرع الثاني:الإجراءات المتعلقة بمرحلة إبرام العقد**

اتفاق التمويل العقاري كغيره من العقود ينعقد بتوافق إرادتين (إرادة طالب التمويل والممول) وهذا ما نصت عليه المادة59 من التقنين المدني[1]، حيث يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير فن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية أي اقتران الإيجاب(أولا) والقبول(ثانيا).

**أولا: الإيجاب.**

الإيجاب هو العرض الذي يقدمه الممول تعبيرا عن إرادته في إبرام العقد الذي ينعقد وينشأ بمجرد صدور القبول من طالب التمويل، فالغرض من الإيجاب إذا اقترن به القبول هو إنشاء العقد.

فالإيجاب في اتفاق التمويل العقاري في مجال السكن يصدر دائما من الممول الذي يعد بعد دراسة ملف طلبه بشكل دقيق وقبوله عرض بات محدد ودقيق لطالب التمويل الذي يملك الحرية أن يرفضه أو يقبل به، دون أن يكون له الحق في مناقشة شروط ومضمون العرض الذي يعده الممول[2].

يجب أن يتضمن الإيجاب كل شروط العقد بحيث يتسنى للموجب له أن يطلع بوجه شامل ودقيق على مضمون وشروط العقد الجوهرية من خلال العرض المقدم له لينعقد عقد التمويل بمجرد صدور القبول، وباعتبار اتفاق التمويل العقاري من العقود طويلة الأجل خاصة عندما يوجه التمويل للأفراد، فمن الضروري أن يكون مضمون الإيجاب واضح ودقيق لطالب التمويل حيث يسمح له بأخذ فكرة شاملة ودقيقة عليه و الاطلاع على شروط والظروف التي يتعاقد فيها وعن كل التزاماته طيلة هذه المدة.

[1] أنظر المادة 59 من الأمر رقم 75–58، المتضمن القانون المدني.

[2] مكدال السعدية، القروض البنكية الموجه لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مرجع سابق،ص 131.

أن الإيجاب في عقد التمويل العقاري هو إيجاب مقترن بأجل حيث تقتضي طبيعة التعامل أن يمنح الممول فرصة لطالب التمويل لدراسة العرض المقدم له بتمعن، ويفكر في الالتزامات التي سيقبل عليها قبل الإمضاء وإبرام العقد، ويكون الإيجاب ملزما إذا حدد الموجب مدة للقبول وهذا ما يستفاد من نص المادة 63 من التقنين المدني[1].

**ثانيا: القبول.**

القبول هو أن يوافق الموجب له على إبرام العقد وفقا للشروط التي أعدها وأملاها الموجب في عرضه، ونظرا لحاجة الفرد الملحة والماسة للسكن والتي تنعكس على حاجته للمال الذي يوفر له هذا السكن تجعله يقبل بإبرام العقد مذعنا دون أي قدرة على مناقشة الممول ومقاومته، والقبول ليس أمرا حتميا على طالب التمويل، لكن إذا اختار القبول يجب أن يكون قبولا مطابقا للإيجاب ومتصفا مع ما ورد فيه تمام المطابقة، وأن يقبل كل الشروط الواردة فيه ويقبل تنفيذها.

إن عقد التمويل العقاري يتم إبرامه بشكل تدريجي بسبب المراحل التي يمر بها، كما أنه لا يكون في لحظة من الزمن بل يجب أولا وجود عرض يعد نتيجة لدراسة الملف الذي يقدمه المقترض ووجود قبول لهذا العرض من طرف الممول، ثم يتم العقد النهائي والإمضاء عليه،وهذا العقد يكون في شكل عقد نموذجي تعده مؤسسة التمويل ويوقعه الطرفان في أسفل الوثيقة المهيأة من طرف الممول و المتضمنة شروط العقد ليتم بعده تنفيذه، أي تجسيد مبلغ القرض و تحديد توابعه من فوائد وعمولات و مصاريف[2].

[1] أنظر المادة 63 من الأمر رقم75–58، المتضمن القانون المدني مرجع سابق.

[2] مكدال سعدية، القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن، مرجع سابق،ص132.

**الفرع الثالث:الإجراءات المتعلقة بتنفيذ العقد**

يتم تنفيذ عقد التمويل العقاري في مجال السكن من خلال إجراءين أساسين هما: تجنيد مبلغ التمويل الذي يقع على طالب التمويل (أولا) والوفاء (ثانيا)

**أولا:تجنيد مبلغ التمويل.**

بعد توقيع عقد التمويل العقاري بين البنك أو المؤسسة المالية وطالب التمويل يقوم البنك أو المؤسسة المالية بتمويل الأشغال و الأعمال المراد القيام بها على العقار وهذا بتجنيد مبلغ التمويل للمستفيد بنقل الملكية و تسليمها ، ولا يمكن للممول التوقف أو العدول عن ذلك قبل انتهاء مدة العقد إلا في حالات يحددها القانون، كإخلال المستفيد بالتزاماته التي يحددها العقد، وتختلف آلية تجنيد عملية التمويل باختلاف نوع العملية الممولة بحيث تتم كما يلي :

–في حالة البناء يتم التجنيد على شكل دفعات حسب تقدم الأشغال وذلك بعد معاينة المهندس المعماري أو المصالح التقنية التابعة للممول.

–في حالة الشراء، التجنيد يتم في حساب المستفيد عن طريق شيك بنكي ينشأ بأمر من الموثق بعد تسليم أو تجنيد مبلغ التمويل لا يمكن للممول المطالبة برد مبلغ التمويل قبل حلول أجل استحقاقه، لأن الهدف من عملية التمويل هي تمكين المستفيد من الانتفاع بالمبلغ الذي حصل عليه، واستهلاكه طيلة المدة المتفق عليها دون أن يفاجئه الممول بالمطالبة به ويحرمه بالتالي من حق الانتفاع[1].

**ثانيا: الوفاء في عقد التمويل العقاري في مجال السكن**

يؤكد الوفاء في عقد التمويل العقاري في مجال السكن خصوصية هذا العقد، فمحل الالتزام في هذا العقد هو نقل ملكية مبلغ من النقود ثم رده مضافا إليه الفوائد مما يجعل

[1] طالبي لطيفة، القرض العقاري، مرجع سابق، ص78.

التنفيذ العيني والتنفيذ بالتعويض في عقد التمويل العقاري ممكنا دائما طوعا أو جبرا، وبالتالي يكون التعويض هو نفسه دفع لقيمة المبلغ محل الالتزام، فالممول يقوم بتحصيل مستحقاته حسب النظام المتفق عليه وسعر الفائدة في علم الاقتصاد هو أجر كراء النقود، يلتزم المستفيد بدفعه للممول مقابل السيولة التي حصل عليها من هذا الأخير[1].

عمليا يتم تسديد مبلغ التمويل وفق جدول الاستحقاقات الذي يعده الممول ويوقعه المستفيد حيث يكون باقتطاع مبالغ شهرية من دخل المستفيد، كما يمكن أن يقوم المستفيد بدفع مبالغ شهرية لدى المؤسسة الممولة في حساب مخصص لذلك إلى غاية انقضاء الأجل الكلي للتمويل.

**المطلب الثالث: ضمانات القروض العقارية**

تمنح البنوك والمؤسسات المالية قروض للأفراد والمرقيين العقاريين مقابل ضمانات قانونية تفرضها عليهم لضمان استرداد مبالغ القرض، فيشترط البنك من المقترض توافر القدرة المالية على التسديد ولكن عدم قدرتها على التنبؤ للحوادث التي تحول دون ذلك تشترط عليه ضمانات تتمثل في التأمينات الشخصية والتأمينات العينية.

والتأمين العيني هو "عبارة عن تخصص مال أو أكثر من أموال المدين لضمان دين الدائن،وذلك بتقرير حق عيني على هذا المال أو هذه الأموال، وبذلك تكون له أفضلية عن غيره في استفاء حقه من المقابل النقدي لهذا المال أو هذه الأموال، بالإضافة لذلك يكون للدائن حق تتبع المال أو الأموال في أي يد ليمارس حقه في التقدم على غيره من الدائنين".[2]

[1] الطاهر لطرش، تقنيات البنوك والنقود، ص70.

[2] نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، ص 31 .

أما التأمينات الشخصية فقد عرفها الأستاذ السنهوري " بأنها ضم ذمة مالية إلى ذمة مالية أخرى لضمان حق دائن " وهو التعريف الذي أورده الفقيهان الفرنسيان RENAUD ET MARIG.[1]

بالإضافة إلى هذه التأمينات ومن اجل التقليص من المخاطر، تطلب المؤسسات والهيئات المقرضة تأمين على الحياة، وسنتناول هذه الضمانات من خلال التطرق إلى الرهن السمي،والكفالة، والتأمين.

**الفرع الأول :الرهن الرسمي**

عرف المشرع الرهن الرسمي في نص المادة 882 من القانون المدني الجزائري " الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه ، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان" ويتخذ شكلين : الرهن الإتفاقي والرهن القانوني.

**أولا: الرهن ألاتفاقي** هو عقد يكسب به الدائن حقا عينيا، وهنا الدائن هي البنوك والمؤسسات الممولة لنشاط الترقية العقارية، ويتم بموجبه الحصول على العقار كضمان من طرف شخص غير المدين الأصلي، وهذا طبقا لنص المادة 884 من القانون المدني الجزائري .[2]

في كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون و أهلا للتصرف فيه.

**ثانيا: الرهن القانوني:** هو الأكثر استخداما عندما يكون راهن هو المدين نفسه كضمان القروض العقارية، و تسري عليهما نفس الأحكام، و من شروط الرهن الرسمي إلى جانب الشروط العامة في العقود:

[1] زاهية سي يوسف، عقد الكفالة، دار الأمل، الجزائر، 2001، ص 11 .

[2] تنص المادة 884 "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخص أخر يقدم رهنا لمصلحة المدين ".

-أن يكون رهنا من الدرجة الأولى: فلا تقبل المؤسسة المالية أن يكون العقار الضامن للدين مرهونا سابقا.

-تخصيص الرهن: و يقضي ذلك أمرين أساسين ، تعيينه تعيينا دقيقا و ذكر مقداره ، حيث تنص المادة 2/886 من قانون المدني الجزائري على "يجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معينا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلا ".

-ويشمل الرهن ملحقات العقار التي تعتبر عقارا، ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك[1].

-كما يجب تخصيص الدين المضمون بالرهن وإلا كان الرهن الرسمي باطلا بطلانا مطلقا.

وإذا لم يتم تخصيص الرهن الرسمي من حيث العقار المرهون والدين المضمون، فإن العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا[2]، ويجب أن يكون محررا في شكل رسمي طبقا للمادة 883 من القانون المدني الجزائري، ويكون باطلا سواء لعدم تحريره في ورقة رسمية أو لعدم ذكر البيانات التي يشترطها القانون.

**الفرع الثاني:الكفالة.**

تعتبر من أهم الضمانات التي تستعملها البنوك والمؤسسات المالية كضمان للقروض العقارية في مجال الترقية العقارية، وقد عرفها المشرع في نص المادة 644 من القانون

[1] المادة 887 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري .

[2] زاهية سي يوسف، حورية كجار ، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، الجزائر، 2006، ص 72 .

المدني الجزائري "الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بان يفي بهذا الالتزام إن لم يف به المدين نفسه "[1]

فتعد الكفالة من الضمانات الشخصية لضمان القروض العقارية، إلا أنها ليست ضمانا إجباريا في عقد القرض العقاري كالرهن الرسمي والتأمين، ومن أحكام الكفالة نجد :

-لا يجوز لهيئة القرض الرجوع على الكفيل وحده قبل أن ترجع على المقترض حسب نص المادة 660 من القانون المدني الجزائري.

-لا يجوز لهيئة القرض التنفيذ على أحوال الكفيل قبل أن تجرد المقترض أمواله وهو ما يسمى بحق التجريد طبقا لنص المادة 2/660 قانون المدني الجزائري[2].

-لا يجوز لهيئة القرض إذا تعدد الكفلاء أن ترجع على واحد منهم بكل الدين، بل ترجع على كل منهم بقدر نصيبه فقط، وهو ما يسمى بحق التقسيم طبقا للمادة 664 من القانون المدني الجزائري[3].

والملاحظ أن اغلب عقود الكفالة التي تبرمها هيئات القرض هي عقود الكفالة التضامنية وغير القابلة للتقسيم، وذلك بهدف إيجاد مخرج تحمي نفسها من خلاله، فيتخلى الكفيل في عقد الكفالة التضامنية عن حق التقسيم وحق التجريد، فيمكن بذلك لهيئة القرض أن ترجع على أموال الكفيل دون أن تكون ملزمة بالرجوع أولا على أموال المقترض أو المدين الأصلي، حيث تنص المادة 665 من القانون المدني الجزائري على"لا يجوز للكفيل المتضامن مع المدين أن يطلب التجريد".

[1] زاهية سي يوسف، حورية كجار ، عقد الكفالة، مرجع سابق، ص 16 .

[2] تنص المادة 2/266 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المدني الجزائري "**أن لا يجوز أن ينفذ على أموال الكفيل إلا بعد أن يجرد المدين من أمواله ، و يجب للمدين في هذه الحالة أن يتمسك بهذا الحق** ".

[3] للمزيد من التفاصيل حول عقد الكفالة ، راجع زاهية سي يوسف، حورية كجار، عقد الكفالة، مرجع سابق .

**الفرع الثالث: التأمين**

إضافة إلى الرهن الرسمي والكفالة، تشترط البنوك والمؤسسات المالية ضمانات أخرى والتي تتمثل في التأمين على حياة المقترض أو على المال المرهون ضد المخاطر.

وعرف المشرع التأمين في نص المادة 619 من القانون المدني الجزائري على أنه "التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد ، وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن ".

**أولا: التأمين على حياة المقترض.**

يتم إبرام عقد التأمين هذا بين المقترض باعتباره المؤمن له وشركة التأمين لفائدة الهيئة المانحة للقرض العقاري باعتبارها المستفيد للحصول على مبلغ من المال عند وفاة المقترض طبقا لشروط يحددها القانون، وتكون مدة التأمين على حياة المقترض مساوية لمدة القرض العقاري الممنوح.

**ثانيا: التأمين على العقار المرهون.**

تشترط البنوك و المؤسسات المالية عند منح قرض عقاري تأمينا على العقار المرهون من خطر الحريق والأخطار اللاحقة[1]،وذلك نظرا لمخاطر الحريق وجسامة الأضرار الناجمة عنه، والتي تتجاوز في العادة قدرة الشخص على مواجهتها [2].

[1] عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، مرجع سابق ، ص 33 .

[2] جديدي معراج ، محاضرات في قانون التأمين الجزائري ،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 116.

لكن بعد إنشاء شركة ضمان القرض العقاري SGG أصبحت تتكفل بتأمين القروض العقارية سواء الموجهة للأفراد أو للمتعاملين في الترقية العقارية، من خلال اكتتاب هيئة القرض تأمينا ضد المخاطر التي تنجم عن منح القروض العقارية باعتبارها الدائن في عقد القروض العقارية ،مما يزيد إقدام البنوك والمؤسسات المالية على منح القروض العقارية والتي سنتناولها بشيء من التفصيل في الفصل الثاني.

# الفصل الثاني: مؤسسات ضمان نشاط الترقية العقارية

## الفصل الثاني: مؤسسات ضمان نشاط الترقية العقارية

أمام عجز المسجل من طرف الدولة على تغطية الطلب على السكنات بشتى صيغه وبالأسعار المناسبة لكل الأفراد، ومع انخفاض معدل الدخل الوطني للفرد، وأمام ارتفاع المسجل في أسعار الأوعية العقارية، جعل الفرد غير قادر على الحصول على سكن لائق بهذا الدخل، مما اضطر إلى اللجوء إلى الهيئات الداعمة والممولة للحصول على قرض عقاري من أجل اقتناء أو بناء سكن لائق.

يعتبر القرض العقاري من بين القروض طويلة الأمد التي تمنحه المؤسسات الممولة للأفراد لتمكينهم في الحصول على السكن، ما يمكن لهذه المؤسسات المالية تمويل المتعاملين في نشاط الترقية العقارية لتمويل مشاريعهم.

وبهذا يكون للبنوك المانحة للقروض العقارية دور مهم، إذ أصبحت هذه الأخيرة لها دور هام لدعم وإنعاش الاقتصاد من خلال القروض التي تمنحها والتي تعتبر من بين النشاطات التي تسعى من خلالها البنوك لتحقيق أرباح.

ولتأمين أموال البنوك مانحة القروض العقارية من المخاطر التي قد تطرأ على هذه القروض ما جعلها أن تطالب من المقترضين مقابل هذه القروض بعض الضمانات لتأمين هذه القروض، ومن بين هذه الضمانات العينية والمتمثلة في الرهون بأنواعه، والضمانات الشخصية المتمثلة في الكفالة، وذلك من أجل استرجاع أموالها والفوائد التي تجنيها مقابل هذه القروض.

إن التطورات التي عرفها العالم في المجال التجاري والإقتصادي بصفة عامة من تطور سريع في المعاملات والمبادلة جعل الضمانات التقليدية المعمول بها غير كافية لتأمين المخاطر التي قد تصيب القروض الممنوحة من طرف البنوك، مما جعلها تحاول ايجاد حلولا

من شأنها إعادة إنعاش هذا القطاع، ولعل من أهم الضمانات المستحدثة الجديدة هي التأمين على القروض، وتم الاستعانة بشركات التأمين لتأمين هذه القروض بما فيها القروض العقارية الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية وقطاع السكن عموما.

**المبحث الأول: هيكلة قطاع التأمين في الجزائر بوجه عام.**

تتمثل شركات التأمين في الجزائر على شكل شركات تأمين وتعاضديات تأمين والتي سنتناولها في كل مطلب على حدى وقبل ذلك يتم التطرق إلى تطور التأمين في الجزائر.

**المطلب الأول: مراحل تطور شركات التأمين في الجزائر.**

في الجزائر وبعد الاستقلال امتد العمل بنظام التأمين الفرنسي إلى أن لجأ المشرع الجزائري إلى سن قوانين جزائرية خاصة بالتأمين بمفهومه التقليدي إلا أنه مر بمجموعة من المحطات

ففي المحطة الأولى، تم تطبيق التشريع الفرنسي المتعلق بالتأمين خاصة قانون 13 جويلية 1930 المنظم لعقد التأمين[1]، وفي هذه الفترة كان القطاع مستغلا من طرف شركات أجنبية (اغلبها شركات فرنسية)، إذ بلغ عددها انذاك 270 شركة تأمين، أهم ما يميز هذه المرحلة هو إهمال المشرع الفرنسي لفرع التأمين البري أين كانت حصة الأسد لفرع التأمين البحري الذي كان يدر أموالا كثيرة على شركات التأمين في ما بعد تدارك المشرع الفرنسي هذا النقص بإصداره لمجموعة من القوانين والنصوص التنظيمية[2].

ما يمكن قوله من هذه الفترة أن هذه القوانين نظمت قطاع التأمين لكنها في المقابل أعطت لشركات التأمين الفرصة للحصول على أموال ضخمة من المؤمن لهم دون النظر إلى الخدمات المقدمة والتي ترتكز على حماية مصالحهم من الخطر حيث كانت في كثير من الأحيان تتهرب من دفع التعويضات المستحقة لأصحاب الحوادث[3].

[1] L'histoire de l'assurance en Algérie, by Bouaziz Cheikh, Assurance et gestion des risques,vol 81 (3-4),octobre- décembre,2013, 285-290,p 285

[2] نذكر من هذه القوانين:قانون 13 جويلية 1938 الذي ينظم عقود التأمين البري قانون، مرسوم أوت 1941 الذي ينظم عمل شركات التأمين، قانون 27 أوت 1958 الذي نص على إلزامية التأمين على المسئولية المدنية لمالكي السيارات.

[3] بيشاري كريم، تسويق خدمات التأمين وتأثيره على الزبون،مرجع سابق، ص 86.

أما في المرحلة الثانية مرحلة الرقابة على الشركات الأجنبية سنة 1963وبداية هذه المرحلة كانت بصدور قانون رقم 36-201 المؤرخ في 1963/06/08[1] المتعلق بفرض التزامات وضمانات على الشركات الأجنبية في مجال التأمين في الجزائر، أين كانت جل الشركات الناشطة في مختلف مجالات التأمين شركات فرنسية، أو فروع لشركات يوجد مقرها الرئيسي بفرنسا، أين لجأت الدولة الجزائرية الحديثة العهد بالاستقلال آنذاك إلى فرض رقابة على عمل هذه الشركات التي يصل عدها إلى 270 شركة بموجب هذا القانون[2]، وبالمقابل إنشاء بعض الشركات الجزائرية مثل الشركة الجزائرية للتأمين (saa) التي أنشئت بتاريخ 1963/12/12 على شكل شركة مختلطة جزائرية مصرية في بداية الأمر وعرفت عدت تعديلات في قوانينها الأساسية وأصبحت تدعى الآن الشركة الوطنية للتامين وكذلك الصندوق الوطني للتأمين وإعادة التأمين (caar) سنة 1963 بموجب أمر 197/63.

أما في سنة 1966 اتسمت هذه المرحلة باحتكار الدولة للتأمين وإعادة التأمين بدأت هذه المرحلة بصدور الأمر رقم 127/66 الصادر في 27 ماي 1966 المتعلق باحتكار الدولة الجزائرية لجميع عمليات التأمين بالجزائر، ويعتبر هذا الأمر منطقيا في ظل السياسة الاشتراكية التي كانت تنتهجها الدولة في تلك الفترة وتميزت هذه المرحلة بالنص على إنشاء أو تطوير الشركات الموجودة بحيث تنفرد بأعمال التأمين وإعادة التأمين بالجزائر فتم التأكيد على إنشاء الشركة الجزائرية للتأمين بموجب الأمر رقم 129/66 بتاريخ 27 ماي 1966 وتم توسيع نشاط شركة لاكار الصندوق الجزائري للتأمين وإعادة التأمين ليشمل جميع عمليات التامين وذلك بموجب القرار الصادر في 26فيفري1969 وتم تعديل قانونه الأساسي فيما بعد سنة 1985 ليصبح اسمه الشركة الجزائرية للتأمين.

[1] حوتية عمر، حوتية عبد الرحمان،واقع خدمات التأمين الإسلامي بالجزائر (مع الإشارة إلى شركة سلامة للتأمينات الجزائر ) الملتقى الدولي الأول حول الاقتصاد الإسلامي ، الواقع و رهانات المستقبل، جامعة غرداية، الجزائر، 24/23 فيفيري،2011، ص 15 .

[2] L'histoire de l'assurance en Algérie, OP,cit , p286.

وبتاريخ 1973/01/01 أنشأت الشركة الجزائية لإعادة التأمين (ccr) وأوكل إليها تأمين المخاطر التي يمكن أن تتخلى عنها الشركات الوطنية أين تقوم هذه الشركة بتأمين تلك المخاطر لدى شركات أجنبية قادرة على ضمانها[1]، وأنشئت كذلك فيما بعد الشركة الجزائرية لتأمينات النقل (caat) في 30 أفريل 1985 بموجب المرسوم رقم 85/82[2].

وبعد تحرير السوق من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر في تسعينيات القرن الماضي اتسمت هذه الفترة بإلغاء احتكار الدولة للقطاع من 1995الى يومنا هذا، ظهر ذلك في الإصلاح الذي جاء من خلال الأمر 07/95 المؤرخ في 25 جانفي 1995 الذي تراجعت فيه الدولة عن احتكارها للتأمين وتم تأسيس بموجب هذا القانون عدة مؤسسات خاصة مسجلة بذلك القضاء على احتكار الدولة وأصبحت هذه المؤسسات المتواجدة في الميدان عمومية كانت أو خاصة تتنافس مع بعضها من أجل تحقيق أهدافها[3] ومنه ظهرت شركة البركة، الجزائرية للتأمين وتروست الجزائر للتأمين، ورغم أن التأمين على السيارات بمختلف أنواعها لا يزال إجباريا فإن شركات القطاع العام لم تعد تحتكر عمليات التأمين[4]، أخيرا ظهر قانون 20 فيفري 2006 الذي نص على الفصل بين تأمين الأشخاص وتأمين الأضرار[5].

**المطلب الثاني: تقسيم شركات التأمين في الجزائر.**

يمكن تقسيم شركات التأمين في الجزائر على قسمين الأول يتضمن شركات التأمين المعتمدة قبل صدور الأمر 95-07 وشركات التأمين المعتمدة بعد الأمر 95-07 .

[1] L 'evolution du secteur Algérien Des Assurances, Billel Benilles, Recueil de communications du colloque international, Les sociétés d'assurances traditionnelles et les sociétés d'assurances Takaful enter la théorie et l'expérience pratique, 25-26 AVRIL 2011, p03.

[2] حوتية عمر، حوتية عبد الرحمان، واقع خدمات التأمين الإسلامي بالجزائر، مرجع سابق، ص 16.

[3] بيشاري كريم، تسويق خدمات التأمين وتأثيره على الزبون، مرجع سابق ،ص88 .

[4] L'histoire de l'assurance en Algérie, OP,cit , p288

[5] L 'evolution du secteur Algérien Des Assurances, Billel Benilles, OP,cit,p06.

**الفرع الأول: شركات التأمين المعتمدة قبل صدور الأمر 95-07:**

بعد استقلال الجزائر سنة 1962 كانت هناك شركات أجنبية وبالخصوص شركات فرنسية التي كانت تخضع لرقابة شكلية، ليتم سن قوانين سنة 1963 لإنشاء شركات تأمين وطنية سيما أحكام القانون 63-197 الذي ينص على إنشاء عمليات تأمين وجعلها قانونية وإجبارية لكل عمليات التأمين في الجزائر أين تم إنشاء الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR ليتم بعده إحتكار الدولة لقطاع التأمين وذلك بصدور القانون 66-127 المؤرخ في: 1966/05/27 أين تم تأمين شركات التأمين العامة وانتقال حقوقها وأموالها والتزاماتها إلى الدولة وبذلك تم وضع حدا لاستغلال التأمين في الجزائر من طرف الشركات الأجنبية[1]، ونذكر مجموعة من شركات التأمين التي أنشأت في هذه الفترة أي من الإستقلال إلى سنة 1995 على النحو المبين أدناه:

**أولا:** الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR:

أنشئت بتاريخ: 1963/06/08 برأسمال 12 مليار دينار تتخصص في الأخطار الصناعية.

**ثانيا:** الشركة الوطنية للتأمين SAA:

شركة عمومية طبيعتها القانونية شركة ذات أسهم تم إنشاؤها بتاريخ: 1963/12/12 كشركة مختلطة جزائرية مصرية وسنة 1966 تم تأميمها بموجب قانون 66-127 برأس مال إجتماعي يقدر ب: 20 مليار دينار جزائري.

**ثالثا:** الشركة الجزائرية للتأمين CAAT:

[1] حدباوي أسماء، الحاجة للنهوض بقطاع التأمينات وضرورة تجاوز المعوقات، دراسة السوق الجزائرية، مذكرة ماجستير علوم إقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المسيلة، ص 52.

الشركة الجزائرية للتأمينات هي شركة عمومية ذات أسهم تم إنشاؤها بتاريخ: 1985/04/30.

**الفرع الثاني: شركات التأمين المعتمدة بعد صدور الأمر 95-07.**

ونظرا لخصوصية المرحلة وتفتح الجزائر مع السوق الحرة والعمل على التأقلم مع الإقتصاد الدولي قامت الجزائر بسن الأمر 95-07 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات وذلك من أجل تجرير سوق التأمين وفتحه للإستثمار فيه من طرف الخواص وأصبح ليس حكرا على الدولة فقط، ونذكر مجموعة من شركات التأمين التي تم إنشاؤها بعد صدور الأمر 95-07 على النحو المبين أدناه:

**أولا: الجزائرية للتأمين 2A**

شركة خاصة طبيعتها القانونية شركة ذات أسهم أنشأت بتاريخ: 1997/05/06 وذلك لممارسة التأمين وإعادة التأمين برأسمال وطني خاص يقدر ب: 02 مليار دينار جزائري[1]

**ثانيا: تراست الجزائر للتأمين وإعادة التأمين TRUST ALgeria.**

تم تأسيس شركة تراست الجزائر للتأمين وإعادة التأمين بشراكة مختلطة خليجية جزائرية بتاريخ: 1997/11/18 برأس مال إجتماعي يقدر 20 مليار دينار جزائري ومن بين أهم منتجاتها ضمان عمليات التصدير لصالحها ولصالح الدولة وضمان تمويل عمليات التصدير[2].

[1] الموقع الإلكتروني للشركة الجزائرية للتأمين www.2a.dz تاريخ الإطلاع 2020/05/20.

[2] الموقع الإلكتروني لشركة تراست الجزائر للتأمين وإعادة التأمين www.trust-assurnces.dz تاريخ الإطلاع 2020/05/20.

**ثالثا: الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR.**

تم إنشاء الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين من مستثمرين خواص جزائريين وأجانب، وتمارس كل عمليات التأمين وإعادة التأمين وتم إنشاؤها بتاريخ: 1998/08/01 برأس مال خاص وطني يقدر ب 4 مليار دينار جزائري[1].

**رابعا: السلامة لتأمينات الجزائر.**

تم إنشاؤها بتاريخ: 2000/03/26 برأس مال يقدر ب 2 مليار دينار جزائري تمارس جميع عمليات التأمين على الأضرار ذات صيغة التكافلية[2]

**خامسا: التأمينات العامة المتوسطية GAM.**

تم إنشاء التأمينات العامة المتوسطية بتاريخ: 2000/09/10 وطبيعتها القانونية شركة ذات أسهم وتزاول جميع أصناف التامين على الأضرار برأس مال أجنبي يقدر ب 2.4 مليار دينار جزائري[3].

**سادسا: أليانس للتأمينات.**

تم إنشاء شركة أليانس للتأمينات بتاريخ: 2005/07/30 وطبيعتها القانونية شركة خاصة ذات أسهم يقدر رأسمالها ب 2.4 مليار دينار جزائري وتمارس جميع عمليات التامين على الأضرار[4].

**المطلب الثالث: التعاونيات العمومية للتأمين.**

في الجزائر هناك شركتين تعاونيتين عموميتين وهما الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي والتعاونية الجزائرية لتأمين عمال التربية والثقافة.

[1] الموقع الإلكتروني للشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين www.laciar.com تاريخ الإطلاع 2020/05/20.

[2] الموقع الإلكتروني لشركة السلامة للتأمينات الجزائر www.salama-assurances.dz تاريخ الإطلاع 2020/05/20.

[3] الموقع الإلكتروني لشركة التأمينات العامة المتوسطية www.gam.com تاريخ الإطلاع 2020/05/20.

[4] الموقع الإلكتروني لشركة أليانس للتأمينات www.allianceassirances.com.dz تاريخ الإطلاع 2020/05/20.

**الفرع الأول: الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي CNAMA.**

تم إنشاء الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي بتاريخ: 1972/12/02 وطبيعته القانونية شركة تعاضدية ذات طابع تعاوني لا تهدف إلى تحقيق الربح، ويهدف إلى تأمين الأخطار الزراعية وتخضع لوصايتها التعاونيات الجهوية، وتأسس هذا الصندوق بقيمة مليار دينار جزائري[1].

**الفرع الثاني: تعاضدية التأمين الجزائرية لعمال التربية والثقافة.**

تم إنشاء تعاضدية التأمين الجزائرية لعمال التربية والثقافة بتاريخ: 1964/12/02 وطبيعتها القانونية شركة تعاضدية برأسمال يقدر ب 496 مليون دينار جزائري وتهدف إلى تأمين سيارات وأخطار المنازل لعمال التربية والثقافة[2]

[1] الموقع الإلكتروني للصندوق الوطني للتعاون الفلاحي www.cnama.dz تاريخ الإطلاع2020/05/20.

[2] الموقع الإلكتروني لشركة التعاضدية التأمين الجزائرية لعمال التربية والثقافة www.maates.dz تاريخ الإطلاع 2020/05/20.

## المبحث الثاني: التأمين على القرض العقاري.

سنتناول في هذا المبحث تعريف التأمين على القرض العقاري (المطلب الأول) ثم نتطرق إلى موضوع التأمين على القرض العقاري في مطلب ثان (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: تعريف التأمين على القرض.

لم يعرف المشرع الجزائري أحكام التأمين على القرض العقاري، إلا أن بعض فقهاء القانون عرفوه ونذكر منهم التعاريف الآتية:

عرفه الأستاذ عبد الرزاق بن خروف على أنه هو" تأمين القرض هو اتفاق بين مؤمن ومكتتب تأمين يكون غالبا مؤسسة صناعية أو تجارية، ترغب في الحصول على ضمان دفع الديون الناتجة على بيوع أو خدمات من طرف الملتزمين بالوفاء بها، في حالة إخلال هؤلاء بالتزاماتهم يعوض المؤمن له إما بمجرد حلول أجل استحقاق الدين، وإما بعد مرور مدة معينة من أجل الوفاء، وإما بعد أن تثبت عدم ملاءمتهم"[1].

يعرفه الفقيه: (Jean Bastin) على أنه: "عبارة عن نظام تأمين يسمح للدائن بالقرض بدفع منحة من أجل تغطية عدم دفع الدين المستحق من طرف أشخاص معروفين مسبقا في حالة عدم المقدرة على تسديد المبالغ المستحقة"[2].

### المطلب الثاني: موضوع التأمين على القرض العقاري

يمثل التأمين على القروض العقارية وخاصة السكنية نوعا من أنواع التأمين على الإئتمان أين يحمي البنوك من مخاطر عدم سداد المقترضين لقروضهم العقارية، لكن لا يعد التأمين بمثابة كفيل للمقترض على القرض السكني، بحيث لا يغطي الأقساط غير المسددة نيابة عن

[1] يوسفي محمد، أ د مزيان محمد أمين، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون العدد 18 جانفي 2018، ص47.

[2] يوسفي محمد، أ د مزيان محمد أمين، نفس المرجع، ص47.

عنه في حالة عجزه عن سدادها، لذا أن هذا النوع من التأمين يحمي البنوك من تعثر المقترضين إلى أن يتم تحصيل الدفعات المتأخرة أو التنفيذ على الضمانات الموضوعة للقرض، وهو يختلف عن التأمين على الحياة الذي يصرف في حال وفاة المقترض المؤمن عليه، كما يختلف أيضا عن التأمين على العقار الذي يغطي مخاطر الحريق أو السرقة أو الكوارث الطبيعية التي قد تحدث للعقار المؤمن عليه، ويحتاج المؤمن له للتأمين على قرضه السكني لتسهيل عملية اقتناء المسكن الذي يرغب الحصول عليه من خلال تخفيض قيمة الدفعة الأولى المطلوبة لشراء المسكن إلى 10 في المائة عوضا عن النسبة التي تصل إلى 30 في المائة التي تطلبها البنوك عادة، بالإضافة إلى فترة سداد القرض السكني إلى 25 أو 30 سنة وبالتالي تخفيض الفائدة المترتبة على هذا النوع من القروض نظرا لوجود طرف ثالث مشارك في المخاطر إذا إرتأى البنك ذلك[1].

لا يشترط البنك أي إضافات للحصول على القرض السكني المؤمن عليه من طرف شركة التأمين وإنما نفس الشروط في حال لم يكن القرض مؤمنا، وللحصول على مثل هذا النوع من التأمين على القروض يجب أن يتوافر سوى دخل ثابت كاف للوفاء بدفعات القرض الشهرية، وسمعة إئتمانية جيدة، وتتم عملية التأمين على القرض السكني أين يراجع المقترض البنك مباشرة ويتم بطلبه للحصول على قرض مؤمن ويتم بعدها مراسلة البنك للشركة من خلال نماذج معدة مسبقا لهذا الشأن، وبعد قيام الشركة بمراجعة الطلب تقوم بإصدار شهادة التأمين للبنك، وفي هذا المجال فإن طلب القرض يقدم من قبل المقترض للبنك مباشرة ويقوم هذا الأخير بدراسته حسب الأصول أين يتم تحويل الطلب للشركة لدراسته تمهيدا للموافقة على المنح، والوثائق المطلوبة من المقترض في حالة تقدمه للبنك تقدمه للبنك للاستفادة من الخدمات التي تقدمها شركة التأمين تختلف من بنك لآخر، ومن بين الوثائق المطلوبة من

[1] مراد زريقات، تأمين القروض السكنية، جريدة العرب الإقتصادية الدولية، جريدة إلكترونية تاريخ الدخول إلى الموقع:2020/05/20.

طرف البنك إثبات دخل المقترض ووثائق عمله وتقرير خبرة عن العقار ونسخة من عقد الشراء الموقع بين البائع والمشتري موضحا فيه جميع الشروط والترتيبات بالبيع والشراء، و تأمين على القرض السكني إذا لم يستطع المقترض توفير الدفعة الأولى من القيمة الشرائية للسكن محل القرض، عند وجود التأمين على القرض يخف عبء الدفعة الأولى على المقترض، ويحمي البنك من مخاطر عدم السداد.

يقوم البنك الذي تتعامل معه بعمل كافة الإجراءات اللازمة للحصول على التأمين على القرض، عند تقديم طلب القرض لدى البنك، وعند مرحلة مناقشة شروط القرض يتم التأكد من طلب النموذج الخاص بتأمين القرض، وغايات القروض المقبولة للتأمين على القرض السكني وهي لغرض شراء شقة أو منزل قائم أو شراء سكن بناء على التصاميم من قبل مرقي عقاري، ومثل باقي أنواع التأمين حيث يوجد أقساط تأمينية يتعين دفعها، عادة يقوم البنك بتحمل تكلفة التأمين على المقترض المستفيد، وللمقترض الخيار إما أن يدفع القسط من مصادره الذاتية دفعة واحدة، وإما أن يقوم البنك بدفع القسط نيابة عنه وبعد ذلك يقوم بتحميل مبلغ القسط على القرض السكني بحيث يسدد طوال مدة القرض مع القسط الشهري، وتعتمد قيمة قسط التأمين الواجب دفعه على عدة عوامل أهمها نسبة التمويل وفترة السداد فكلما زادت هذه العوامل ارتفعت قيمة قسط التأمين، علما بأن القيمة تتحدد كنسبة مئوية من قيمة القرض وللمقترض الخيار في ذلك.

## المبحث الثالث: شركات التأمين المختصة في تأمين القرض العقاري.

تنفرد شركة واحدة في الجزائر متخصصة في ضمان القروض العقارية المسماة شركة ضمان القروض العقارية[1](SGCI) إلى جانب شركات تأمين أخرى عادية لها منتجات تأمينية من ضمنها التأمين على القروض العقارية عن طريق إبرام اتفاقيات مع بنوك تجارية التي تمنح القروض العقارية.

### المطلب الأول: شركة ضمان القروض العقارية *(SGCI)*.

تم إستحداث هذه الشركة لتخصص واحد وهو ضمان تمويل نشاطات الترقية العقارية وتطوير العمل بآلية القرض العقاري التي تمنحه البنوك والمؤسسات المالية لتمويل جميع مشاريع الترقية العقارية.

#### الفرع الأول :نشأة شركة ضمان القروض العقارية

أعتمدت شركة ضمان القروض العقارية بموجب قرار المؤرخ في: قرار مؤرخ في: 1999/05/08 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي، تأخذ شكل شركة ذات أسهم[2]، برأسمال يقدر ب: 1.000.000.000دج.

أين ساهم في استحداث شركة ضمان القروض العقارية مجموعة من البنوك نذكر منها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط والقرض الشعبي الجزائري وكذا البنك الوطني الجزائري .....إلخ وشركات التأمين مثل (CAAT,CAAR,SAA.....) وتستغل شركة ضمان القروض العقاري مواردها المالية من رأس مال المكتتب من طرف البنوك وشركات التأمين

[1] WWW.SGCI.dz..2020/05/20 . تاريخ الدخول:

[2] قرار مؤرخ في: 1999/05/08 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، ج ر، عدد41.

المساهمة فيها وكذا أقساط التأمين المتعلقة بعمليات التامين والفوائد التي تجنيها الشركة من الاستثمارات[1].

**الفرع الثاني: وظائف شركة ضمان القروض العقارية.**

يتمثل النشاط الرئيسي لهذه الشركة في تقديم ضمانات لصالح البنوك المانحة للقروض الموجهة لتمويل الحصول على سكن أو قروض الترقية العقارية كما يلي:

**أولا: قروض الترقية العقارية:** تقوم شركة ضمان القروض العقارية بتغطية الأخطار بتعويض بنسبة تقدر ب90 % من قيمة القرض بالإضافة إلى نسبة الفوائد التي تتجر عليها.

**ثانيا: القروض الموجهة للأفراد:** أين يتم تغطية الأخطار نتيجة الحريق أو العجز الكلي والنهائي ووفاته عن طريق نوعين من الضمانات وهما الضمانات البسيطة والضمانات الكلية[2].

01-الضمانات البسيطة: وهي تغطية المؤمن (الجهة المقرضة) ضدة عدم الملاءمة النهائية للمقترض، أين تقوم أيضا بتعويض 90% من قيمة القرض مضاف إليه الفوائد.

02-الضمانات الكلية: بالإضافة إلى الضمانات البسيطة، يغطي هذا النوع حالة التأخر في تسديد دفعات من قبل المقترض.

[1] يوسفي محمد، أ د مزيان محمد أمين، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص49.

[2] ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط –بنك–، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005/2004، ص104.

كما أنه نجد بأن الهدف الرئيسي لهذه الشركة هو خلق مواصفات نوعية لتسيير الأخطار الائتمانية، بالاعتماد على دراسات إحصائية لملفات القروض السكنية التي أخل أصحابها بالتزاماتهم[1].

**الفرع الثالث: شروط الإستفادة من خدمات شركة ضمان القروض العقارية**

للإستفادة من ضمانات شركة ضمان القروض العقارية يجب أن يقدم المستفيد ما يلي:

حصول البنك التجاري على ضمان يتمثل في رهم عقاري من الدرجة الأولى.

تغطية المقترض لنسبة 20% على الأقل من تكلفة الحصول على سكن و نسبة 30% بالنسبة لمتعهدي البناء.

عدم تجاوز مبلغ القرض لنسبة 50% من تكلفة السكن، في حدود 05 مليون دج.

حصول المقترض على دخل ثابت يغطي على الأقل نسبة 30% من الدفعات.

دفع قسط التأمين للمؤسسة بمجرد تحويل قيمة القرض إلى العميل.

أن لا تتجاوز مدة القرض 25 سنة بالنسبة للأفراد والعائلات، ومدة 04 سنوات بالنسبة للمتعهدين العقاريين[2].

[1] إبتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، مرجع سابق، ص105.

[2] إبتسام طوبال، نفس المرجع، ص105.

**المطلب الثاني: اتفاقيات بنك التأمين المبرمة بين البنوك الجزائرية وشركات التأمين.**

بعد العرض المقدم أعلاه نجد بأن هناك بنوك أخرى من بين خدماتها تعمل على تمويل نشاطات الترقية العقارية والتي نوجزها في النقاط التالية التالية:

**أولا:اتفاقية بين الشركة الوطنية للتأمين والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط–بنك.**

تهدف هذه الإتفاقية إلى تأمين عملاء البنك لا سيما فيما يخص القروض الممنوحة لهم في حالة الوفاة، أو العجز التام أو الدائم، حيث يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في هذا المجال باكتتاب العقود التأمينية لصالح طالبي القروض في الشبابيك البنكية مقابل عمولات عن كل قسط تأميني، وتم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين والتي تحمل الرقم 686 في 2003/01/22.[1]

**ثانيا:اتفاقية بين الشركة الوطنية للتأمين(SAA) وبنك الفلاحة والتنميةالريفية(BADR).**

تجسيدا لاتفاقية البنوك ومؤسسات التأمين في توزيع التأمين عن طريق البنوك سنة 2007، عرفت وكالات وفروع بنك الفلاحة والتنمية الريفية بداية شهر جويلية 2009 توزيع وتسويق خدمات تأمينية خاصة بالشركة الوطنية للتأمين، حيث تتمثل هذه الخدمات في التأمين على الأشخاص، التأمين على الحياة والقروض، التأمين على المساكن والكوارث الطبيعية، وأيضا التأمين على المخاطر الفلاحية.

**ثالثا:اتفاقية بين الشركة الوطنية للتأمين (SAA)وبنك التنمية المحلية (BDL).**

تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين تحت إطار التأمين المصرفي بتاريخ 2008/04/19 حيث كانت أول مرة تتمكن من خلالها الشركة الوطنية للتأمين من توزيع منتجاتها عبر شبابيك هذا البنك (بنك التنمية المحلية) وأنه حان الوقت للحاق بها بتوقيع أكبر عدد ممكن

[1] إبراهيم ملاوي، نور الدين براي، التأمينات والبنوك، مركز البحوث والدراسات حول الجزائر والعالم، سنة 2016، ص189.

من الإتفاقيات بين البنوك وشركات التأمين من أجل النمو بهذا القطاع، وقد تمحور الإتفاق حول توزيع المنتجات المعرفة جيدا (التأمين على الأشخاص، تأمين السكن، أما التأمين على السيارات فلا يدخل ضمن هذا الإتفاق لأن البنوك ليست مجهزة بما فيه الكفاية لتسويق هذا النوع من المنتجات)[1].

**رابعا: اتفاقية بين الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (CAAR) وبنك القرض الشعبي الجزائري (CPA)[2].**

في إطار تنمية وتطوير التأمين المصرفي في الجزائر، قامت الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين والقرض الشعبي الجزائري بالإمضاء على إتفاق شراكة بتاريخ: 2008/05/28 يسمح بإدخال وتسويق منتجات تأمين جديدة إلى السوق.

أين اتفق الطرفان على أن يكون 01 جويلية 2009 في الجزائر العاصمة تاريخ إنطلاق هذه المنتجات على مستوى ثلاث وكالات نموذجية تابعة للقرض الشعبي الجزائري وهي وكالة حيدرة، ديدوش مراد، ووكالة باب الزوار وبموجب هذه الإتفاقية يتم تسويق أربع منتجات والمتمثلة في التأمين ضد الأخطار المتعددة للسكن والتأمين ضد الكوارث الطبيعية، والتأمين ضد خطر الوفاة وتامين القروض، ليتم توسيع مجموعة هذه المنتجات في مرحلة ثانية بإضافة منتج تأمين السفر إلى الخارج وتامين الجماعات، وتامين الحوادث الفردية والجماعية.

[1] نبيل قبلي، نقماري سفيان، الملتقى الدولي السابع حول" الصناعة التأمينية الواقع العملي وآفاق التطوير–تجارب الدول– جامعة حسبية بن بوعلي بالشلف، كلية العلوم الاقتصادية العلوم التجارية وعلوم التسيير مداخلة بعنوان: التأمين المصرفي في الجزائر بين النظرية والواقع.

[2] يوسفي محمد، أ د مزيان محمد أمين، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق ص51.

وبموجب الاتفاقية فإنه سيتم توسيع نطاق العمل وفق جدول زمني إلى وكالات ليصل إلى 54 وكالة، مما ينتج عنه تغطية أفضل.

**خامسا: اتفاقية بين الشركة الجزائرية للتامين وإعادة التأمين(CAAR) والبنك الوطني الجزائري( BNA)[1] .**

وقع كل من الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين والبنك الوطني الجزائري بالإشتراك مع الشركة الوطنية للتأمين SAA والشركة الوطنية للتأمين الشامل CAAT على مشروع شراكة يسمح بتوزيع منتجات التأمين التابعة لهذه الشركات عبر شبابيكه، حيث عرف تجسيد هذه الفكرة تأخرا كبيرا وأطلقت أول تجربة نموذجية بتاريخ: 04 أكتوبر 2010[2]

**سادسا:اتفاقية الشركة الجزائرية للتامين وإعادة التامين (CAAR) والشركة الجزائرية للتأمين الشامل (CAAT) وبنك الجزائر الخارجي (BEA).**

لقد وقع بنك الجزائر الخارجي (BEA) يوم 11 ماي 2008 اتفاقية في الجزائر العاصمة مع الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين(CAAR) والشركة الجزائرية للتأمين الشامل(CAAT)، إذ يسمح هذا النوع من التعاون بين بنك الجزائر الخارجي وشريكيه التأمينين بالوصول إلى مجموعة كبيرة من المنتجات التأمينية، وقد حدد كمرحلة أولى تسويق منتجات التأمين الكلاسيكية فقط عبر شبابيك البنك والمتمثلة في التأمين ضد الكوارث الطبيعية، وتأمين القروض بصفة عامة منها التامين على القروض العقارية سواء كان المستفيد من هذه القروض أفراد أو مؤسسات الترقية العقارية أما المرحلة الثانية يتم تسويق المنتجات المسماة متطورة للمواطنين عبر مختلف شبكات البنك، مثل التأمين على السيارات

[1] نبيل قبلي، نقماري سفيان، الملتقى الدولي السابع حول" الصناعة التأمينية الواقع العملي وآفاق التطوير–تجارب الدول– مرجع سابق.

[2] يوسفي محمد، أ د مزيان محمد أمين، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص51.

وعلى الحريق وعلى الأخطار المختلفة، كما يمكن للبنك تسويق منتجات التأمين على الأشخاص وتسمح هذه الاتفاقية لشركتي التأمين بتوزيع منتجاتها عبر شبابيك البنك ما يفر لهما مزيدا من الأرباح لاستخدامها في تطوير مشاريع أخرى.

تعد هذه بعض النماذج عن الاتفاقية التي تم إبرامها بين شركات التأمين الجزائرية وأجنبية مع بعض البنوك التجارية الجزائرية التي تعمل في مجال تمويل قطاع السكن ونشاط الترقية العقارية بالقروض العقارية، والتي يمكن الهدف منها في السماح للمقترض من تأمين على القروض العقارية التي يحتاجها لتمويل مشاريعه العقارية من خلال عرض منتجات تخضع لمبدأ التنافسية بين شركات التأمين طبقا لقانون رقم 06-04 المتعلق بالتأمينات والذي يسمح له من اختيار المنتج الذي يراه مناسبا له وموافقا لما يشترطه المقرض أيضا.

**سابعا: اتفاقية بين شركة كارديف الجزائر(CARDIF-el djaziar) والصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنك (CNEP-banque)[1].**

إن فتح سوق التأمين للشركات الأجنبية، أظهر تنافسا لتنمية هذا القطاع بما في ذلك الخدمات الأخرى مثل التأمين على الحياة والتأمين ضد الكوارث الطبيعية الذي لا يزال في مراحله الاولى، وفي هذا السياق وقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مع شركة التامين (CARDIF-el djaziar) فرع مجمع (BNP paribas) يوم 2008/03/25 في الجزائر العاصمة على اتفاقية شراكة تدخل تحت إطار التأمين المصرفي، يسمح بموجبها بيع منتجات التأمين الخاصة بشركة كارديف عبر شبكات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ويسعى الطرفان إلى تمديد شراكتهما من خلال إنشاء مشروع مشترك، ولكن شركة كارديف التزمت كمرحلة أولى بتطوير منتجات مصممة خصيصا لعملاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والمتمثلة أساسا في منتجات التقاعد ومنتجات الادخار والتأمين على الحياة، فقد

[1] تاريخ الدخول إلى الموقع: 2019/08/26. https//www.ennaharonline.com

تم تحديد العديد من المنتجات التي تغطي تأمين القروض الخاصة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على الحياة وضد العجز عن العمل أو البطالة، وسوف يتم التوسع إلى منتجات الاحتياط والتوفير والتي تشمل خدمات التأمين على الحياة، حماية الحسابات، تأمين الأضرار والتأمين ضد الكوارث الطبيعية والأخطار المتعددة للسكن، كما وضع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط شبكة متكونة من 206 وكالة، وعملائه الذين يقارب عددهم 03 ملايين عميل تحت تصرف شركة كارديف الجزائر، مقابل استفادته من تكوين لموظفيه وكذا من خبرات الشركة الفرنسية مع الحصول على تعويض مزدوج من شريكها، متمثل في عمولات تحسب على أساس نسبة مئوية من عمليات تحصيل أقساط التأمين من جهة والمشاركة في الأرباح المحققة من قبل الشركة من جهة أخرى، وتجدر الاشارة إلى أن شركة كارديف من شركة التأمين الوحيدة ذات أبعاد الدولية التي اعتمدت للعمل في الجزائر من خلال CARDIF-el djazia وبالفعل فقد أطلق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 2009/07/01 منتج يسمى "CNEP total prévoyance"[1] الذي يستهدف عملاء البنك في حالة الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي يضمن للمستفيدين تلقي مبلغ الضمان في غضون 72 ساعة كحد أقصى، كما يضمن إضافة إلى ذلك في حالة العجز المطلق الدائم أو المؤقت دفع رأس مال للمكتب معفى من الضرائب.

[1] تاريخ الدخول إلى الموقع: 2019/08/30.. https// www.algere360.com

## خلاصة الباب الأول.

وفي الأخير وبعد العرض المقدم في الباب الأول أين تطرقنا إلى أحد مواطن تدخل شركات التأمين في نشاط الترقية العقارية، الذي يعتبر من بين الضمانات الهامة في مساعدة المرقي العقاري في تشييد البنايات، ومساعدة كذلك المكتتب عند شراء سكن عبر الصيغ المتوفرة ويتمثل هذا الضمان في تأمين تمويل نشاط الترقية العقارية.

هناك بنوك متخصصة في تمويل السكن وهناك بنوك من بين نشاطاتها تمويل مجال السكن كما تم التطرق له مثل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط–بنك– cnep، إلا أن هدف هذه البنوك هو هدف تسعى لتحقيق الربح هذا من جهة، ومن جهة أخرى عند تقديم قروض بنكية للمرقي العقاري أو للمكتتب تسعى لضمان أموالها، خلافا للضمانات الكلاسيكية مثل الرهون، أين تسعى جاهدة لضمان إضافي لهذه القروض بواسطة شركات تأمين متخصصة في ذلك.

ظهرت مجموعة من الشركات التي تعمل على ضمان القروض البنكية، مثل شركة ضمان القروض العقارية التي تتدخل في تقديم ضمانات لصالح البنوك المانحة للقروض الموجهة لتمويل الحصول على سكن أو قروض الترقية العقارية، أين تلتزم الشركة بتغطية الأخطار بتعويض بنسبة تصل إلى90 % من قيمة القرض بالإضافة إلى نسبة الفوائد التي تنجر عليها هذا بالنسبة للقروض الموجهة للمرقين العقاريين، أما بالنسبة للقروض الموجه للأفراد يتم تغطية الأخطار نتيجة الحريق أو العجز الكلي والنهائي ووفاة المقترض عن طريق نوعين من الضمانات وهما الضمانات البسيطة والضمانات الكلية.

إلا أننا نجد عزوف المرقين العقاريين وكذا المكتتبين الأفراد من اللجوء إلى تمويل نشاط الترقية العقارية، أي لا يوجد إقبال كبير على هذا التمويل وبالنتيجة عدم اللجوء إلى تأمين هذا التمويل، والدليل عدم انتعاش سوق التأمينات في هذا المجال، فبالنسبة للمرقي العقاري

لحد الآن لم يجد ضالته في هذه الصيغ المطروحة في سوق التمويل العقاري، هذا من جهة ومن جهة أخرى، من ناحية البنوك نجدها تلاحظ تعثر سوق العقار في الجزائر عموما والمشاكل التي يتخبط فيها نشاط الترقية العقارية مثل عدم كفاءة المرقين العقاريين خاصة الخواص منهم، ونقص تجربتهم في هذا المجال وعدم إنجاز مشاريعهم في الآجال المحددة في دفتر الشروط الأمر الذي يؤثر سلبا على استرداد أموال البنوك في الوقت المتفق عليه.

أما بالنسبة للقروض الموجه للأفراد، نلاحظ في هذا الصدد انخفاض القدرة الشرائية أدت إلى عدم إقبال المواطن للجوء إلى الاستفادة من هذه القروض خاصة أصحاب الدخل المتوسط والضعيف منهم بالإضافة إلى أن نقص المنافسة والعروض المقدمة من طرف البنوك من أجل استمالة المواطن من أجل الظفر بشراء سكن عن طريق القرض، هذا من جهة ومن جهة أخرى قلة البنوك التي تقدم القروض على الطريقة الإسلامية أو بما يسمى بالصيرفة الإسلامية، الأمر الذي جعل أغلب المواطنين لا يتقدموا إلى البنوك الربوية بغية الإستفادة من قرض بنكي موجه للسكن وبالنتيجة من كل هذا تجعل شركات التأمين لا تجد سوقا منتعشا في هذا المجال.

وبالنتيجة نجد بأن شركات التأمين لم تجد ضالتها في سوق تأمين التمويل العقاري وباعتبار أن شركات التأمين هي شركات ذات طابع تجاري، هدفها الأساسي تحقيق الربح وتحقق بالمقابل منفعة وزرع الطمأنينة في نفسية المقرض والمقترض إلا أن هذا الأخير لم يجد عروضا تجعله يقبل على مثل هذه القروض، وبالتالي فإن شركات التأمين لا تعد عنصر فعال لمساعدة نظام الترقية العقارية لتأمين تمويل مشاريع الترقية العقارية، لأن النظام القانوني للبنوك لا ينسجم وفقا لمتطلبات السوق العقارية، الأمر الذي يجعل شركات التأمين لا تستثمر في هذا المجال والدليل قلة شركات التأمين المتخصصة في المجال العقاري.

# الباب الثاني

## الضمانات المقدمة من طرف شركات التأمين لتأمين إنجاز مشاريع الترقية العقارية.

## الباب الثاني: الضمانات المقدمة من طرف شركات التأمين لتأمين إنجاز مشاريع الترقية العقارية

بعد تعرضنا لضمانات شركات التأمين لتمويل نشاط الترقية العقارية التي تطرقنا لها في الباب الأول من بحثنا هذا، إلا أننا نجد بأنه هناك ضمانات أخرى تدخل في إنجاز مشاريع الترقية العقارية والتي تتمثل في تدخل شركات التأمين أثناء عملية تشييد مشاريع الترقية العقارية، وتعتبر شركات التأمين ذات محور رئيسي في عملية البناء فهي تتدخل أثناء مرحلة الإنجاز وبعد الإنجاز.

من خلال دراستنا في هذا الباب نتطرق إلى تدخل شركات التأمين في مرحلة الإنجاز وبعد الإنجاز، ويقصد بشركات التأمين في هذا الباب، شركات التأمين بمفهومها الواسع أي تدخل ضمنها الصناديق المتخصصة في التأمينات الاجتماعية، منها الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء CNAS والصندوق الوطني للضمان الاجتماعي للعمال غير الأجراء CASNOS والصندوق الوطني للعطل مدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري CACOBATPH.

سنتطرق في الباب الثاني إلى الضمانات المقدمة من طرف شركات التأمين لتأمين مشاريع الترقية العقارية في مرحلة الإنجاز في فصل أول ثم التطرق إلى الضمانات المقررة بعد الإنجاز في فصل ثان وفي هذا الفصل الأخير نتطرق إلى تدخل شركات التأمين بعد إنجاز مشاريع الترقية العقارية في القواعد العامة وكذا في النصوص الخاصة.

# الفصل الأول: الضمانات المقدمة من طرف شركات التأمين لتأمين مشاريع الترقية العقارية في مرحلة الإنجاز

## الفصل الأول: الضمانات المقدمة من طرف شركات التأمين لتأمين مشاريع الترقية العقارية في مرحلة الإنجاز

تتعدد الضمانات المقررة لتأمين مشاريع الترقية العقارية في مرحلة الإنجاز فهناك ضمانات تتمثل في التأمينات الاجتماعية أي تتعلق بالتأمين عن الأشخاص الذي لهم علاقة بورشة البناء من عمال ومهندسين وغيرهم، وهناك ضمانات تتعلق بالمشروع في حد ذاته ولكن قبل ذلك يجب التطرق أولا إلى مسؤولية الأشخاص المكلفون بإنجاز مشاريع الترقية العقارية .

## المبحث الأول: مسؤولية الأشخاص المكلفون بإنجاز مشاريع الترقية العقارية.

لتنفيذ مشروع من مشاريع الترقية العقارية يجب توافر مجموعة من الإمكانيات المادية والبشرية لإنجاز مشاريع الترقية العقارية على الواقع، الأمر الذي يتطلب تسخير كل هذه الإمكانيات في لتنفيذ المشاريع، ومن بين الإمكانيات المخصصة لإنجاز المشاريع هي العنصر البشري المتخصص والمكلف بإنجاز المشاريع على أكمل وجه، ومن بين الأشخاص المكلفين بهذه المهمة هم مقاولي البناء وكذا المهندسين المعماريين بالإضافة إلى المرقي العقاري، ولهم كل المسؤولية في إنجاز المشروع تجاه المستفيد من مشاريع الترقية العقارية، بحيث يعود عليهم بالتعويض في حالة إخلال أحدهم بتنفيذ إلتزامته كل حسب حالته ومركزه القانوني.

ومما سبق يجعلنا أن نحدد مسؤولية كل شخص مكلف أو مساهم في إنجاز مشاريع الترقية العقارية على النحو المبين أدناه.

### المطلب الأول: مسؤولية مقاولي البناء في إنجاز مشاريع الترقية العقارية.

#### الفرع الأول: تعريف المقاول.

يقصد بالمقاول كل شخص طبيعي، أو إعتباري يقوم بالبناء أو التشييد أو أعمال التنفيذ بناء على ما يقدم له من تصميمات، ونماذج دون أن يخضع في ذلك لإشراف صاحب العمل أو رقابته[1].

كما عرفه عبد الرزاق السنهوري على أنه الشخص الذي يعهد إليه إقامة المباني والمنشآت الثابتة الأخرى، ويقوم بتنفيذ التصاميم التي وضعها المهندس المعماري والتي تكون قد

[1] سمير عبد السميع الأودن، تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مكتبة ومطبعة الاشعاع الفنية، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2001، ص 46.

اعتمدها كل من رب العمل والسلطات المختصة بمنح التراخيص، ويلتزم المقاول بالشروط والمواصفات التي حددها العقد الذي أبرمه مع رب العمل[1].

كما عرفه المشرع من خلال نص المادة 03 من قانون 04/11 أنه "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك مؤهلات المهنة".

**الفرع الثاني: خصائص عقد المقاولة.**

يتميز عقد المقاولة بمجموعة من الخصائص والتي نوجزها في النقاط التالية:

**أولا: عقد المقاولة عقد رضائي:**

لم يتشرط صراحة المشرع الجزائري إخضاع عقد المقاولة في شكل رسمي طبقا لأحكام المادة 02/561 من القانون المدني التي تنص على أنه يجب أن يحصل هذا الاتفاق كتابة إلا إذا كان العقد الأصلي ذاته قد اتفق عليه مشافهة، وهذا يتوافق والمبادئ الأساسية التي يقوم عليها القانون التجاري وهو السرعة والاتمان الأمر الذي يجعل إخضاع عقد المقاولة في شكل رسمي يعيق مبدأ السرعة.

**ثانيا:عقد المقاولة عقد يرد على عمل.**

موضوع الالتزام في عقد المقاولة يرد على عمل مادي يتم إنجازه أو فكري مثل بناء سكنات أو إنجاز طريق الأمر الذي موضوع الإلتزام في عقد المقاولة هو تنفيذ عمل مادي.

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، المقاولة، الوديعة والحراسة، الجزء السابع، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1964، ص 63-64 .

**ثالثا: عقد المقاولة عقد ملزم لجانبين:**

الالتزامات في عقد المقاولة متقابلة يترتب عليها حق المتضرر الدفع بعدم تنفيذ الالتزام المقابل في المطالبة بالفسخ والتعويض[1] .

**ثالثا: عقد المقاولة عقد معاوضة:**

ويتجلى عقد المعاوضة في عقد المقاولة على أنه لكل من صاحب المشروع والمقاول يأخذ مقابلا لما يؤديه، ذلك أن المقاول يأخذ مقابل لما يؤديه من عمل أو إنجاز لمشتملات العمل ومقابل ما قدمه من مواد إذا كان موضوع المقاولة تموين، كما يتحصل صاحب العمل على العمل محل التنفيذ[2]

**الفرع الثالث: نطاق مسؤولية المقاول في الترقية العقارية.**

قد يعهد صاحب العمل إلى الاستعانة إلى عدة مقاولين، فقد يكلف إلى أحدهم مثلا وضع الأساسات والآخر القيام بأعمال البناء وآخر القيام بأعمال النجارة، ويعهد إلى آخر بأعمال الحدادة ومقاول آخر يكلفه بالأعمال الصحية وبالتالي فيعتبر كل من هؤلاء المقاولين مسؤولا حسب حالته، ولكن الدول الكبير يتحمله الملتزم بالضمان منهم، من ساهم في أعمال البناء أو الإنشاء بمعناه الضيق، لأن المسؤولية تتعلق بالمتانة والسلامة ولا شأن لها مثلا بأعمال النجارة أو الحدادة ولذا لا يكون مسؤولا مقاول النجارة أو مقاول الحدادة بالضمان بالنظر إلى

[1] ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 المحدد لقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير تخصص عقود ومسؤولية مدنية، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، نوقشت بتاريخ: 2015/01/31، ص 46.

[2] ريمان حسينة، نفس المرجع، ص46.

طبيعة العمل الذي يقوم به، وعكس ذلك يعتبر مسؤولا بالضمان العشري من يقوم بالأعمال الصحية للبناء إذا ثبت أن التهدم أو العيب يعود إلى هذه الأعمال[1].

فالمقاول دوره الأساسي في عقد المقاولة هو تنفيذ محتوى العقد وذلك وفقا للنماذج والرسومات المحددة من قبل المهندس المعماري أو رب العمل كما له أن يقوم بحراسة الأدوات المسلمة له للقيام بهذا العمل ويجب عليه تنبيه أو إرشاد رب العمل أو المهندس المعماري في حال اكتشاف خطأ أو كان من المفروض اكتشافه في التصميمات أو الرسومات المقدمة له، أو من العيب في التربة محل البناء في الوقت المناسب ليتسنى لرب العمل أو المهندس المعماري لتدارك الوضع قبل فوات الأوان، كما له أن يقوم بحراسة الورشة ووضع الاحتياطات الإحترازية الواجبة لتجنب الأضرار التي تصيب المارة أو الجيران في أعمال الورشة.

أما إذا تعدى المقاول دوره إلى القيام بدور المهندس المعماري بحيث هو من قام بالرسوم أو المخططات ففي هذه الحالة يعتبر مسؤولا عن كل الأضرار التي قد تصيب البناء من تهدم كلي أو جزئي ففي هذه الحالة يسأل باعتباره مهندسا معماريا ويكون ملتزما بضمان هذه الأعمال ضمانا عشريا بصفته مهندسا معماريا إلى جانب صفته الأصلية كمقاول بناء.

وليس من الضروري أن يكون من قام بالبناء مقاولا واحد ففي حالة تكليف رب العمل عدة مقاولين للبناء أحدهم في وضع الأساسات والآخر في الحدادة والآخر في النجارة ...إلخ إلى غيرها من أعمال البناء ويمكن أن يكون مقاولا فرعيا فكل هؤولاء المقاولين يلتزمون بالضمان كل في مجال عمله الذي قام به متى تحققت دواعيه.

[1] سمير عبد السميع الأودن، تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مرجع سابق، 46.

كما يلتزم المقاول بالضمان العشري، سواء قام هو بالبناء أو احد تابعيه من عمال البناء أو المقاول من الباطن، لذلك المقاول الأصلي يلتزم أمام رب العمل بينما لا يسألون تابعي المقاول الأصلي إلا أمامه وليس أمام رب العمل[1].

للمقاول دور كبير في إنجاز البناء، فهو من يقوم بتنفيذ البرنامج الذي يضعه المرقي العقاري، ويرتبط معه بعقد مقاولة ، وعليه يكون المقاول ملزم بتقديم عمل مادي مقابل أجر يقيمه المرقي العقاري، ويلتزم المقاول بانجاز العمل وفقا للطريقة المتفق عليها في العقد والشروط مع مراعاة للنصوص التشريعية والتنظيمية في هذا المجال، ويمكن أن يقتصر على التعهد يتقدي عمله فحسب على أن يقدم صاحب العمل المادة التي يستوجب عليه استخدامها أو ليستعين بها للقيام بعمله ويستوي أن كان قدم الموارد الخاصة بإقامة المباني أو قدمها رب العمل بالالتزام بالضمان الخاص، بحيث يكون مسئولا عن وجود المادة التي يقدمها، وعليه ضمانها لرب العمل في كلتا الحالتين طبقا لأحكام المادة 551 من القانون المدني، فإذا قدم رب العمل هذه المادة، فيجب على المقاول الحرص عليها مع مراعاة أصول الفن في استخدامه لها[2] كما يمكن للمقاول أن يقوم بإنجاز المشروع بنفسه أو اللجوء إلى مقاولين ثانويين، والذين لا تربطهم أي رابطة عقدية مع صاحب المشروع، بشرط عدم وجود شرط في العقد يمنعه من ذلك، أو أن طبيعة العمل لا تفترض الاعتماد على كفاءته الشخصية، ويبقى المقاول الفرعي يعمل تحت مسؤولية المقاول الأساسي طبقا لأحكام المادة 564 من القانون المدني، كما يقع على عاتق المقاول الالتزام بالتوجيه والإعلام نحو رب العمل أو المرقي العقاري، وإزاء المهنيين الآخرين، كما يجب عليه تقديم الملاحظات للمرقي العقاري حول خرق قواعد التعمير، وإعلام المهندس المعماري بالأخطاء الموجودة في

[1] عبد الرازق حسين يس، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة القاهرة كلية الحقوق، 1987، ص424.

[2] حسب نص المادة 552 من الأمر 75–58.

التصميم وكذلك الأخطار والجوانب السلبية التي تنجم عن تنفيذه للتعليمات التي تلقاها منه، وتقوم مسؤوليته إذا باشر بتنفيذ الأعمال دون أن يحصل المرقي العقاري على الوثائق الإدارية اللازمة، كما يتعين على المرقي العقاري مطالبة المقاول بالضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة وفقا لأحكام المادة 549 من القانون المدني، فالمقاول يسأل عن مخالفته للشروط المتفق عليها في العقد مع المرقي العقاري أو عند انحرافه عن أصول الفن وتقوم مسؤوليته في حال نقص الكفاءة المهنية في البناء أو سوء في اختيار المادة المستخدمة في العمل أو التأخر في الإنجاز أو الإتمام دون وجود سبب أجنبي حال دون تنفيذ المشروع، ويمكن أن تقوم معه أيضا مسؤولية المهندس المعماري في حال التقصير في واجب الرقابة على عمل المقاول[1].

**المطلب الثاني مسؤولية مهندسي البناء في مشاريع الترقية العقارية.**

**الفرع الأول: تعريف مهندس البناء.**

المهندس المعماري هو ذلك الشخص الحاصل على مؤهل هندسي في هندسة المعمار يؤهله لأن يضع التصميمات والخرائط والرسومات والنماذج ويقدر الأبعد والقياسات المختلفة للمنشآت والأبنية المراد إقامتها ويشرف على تنفيذها.

وفي القانون المصري عرفت لائحة مزاولة مهنة الهندسة المعمارية والأتعاب المهندس المعماري بأنه " الشخص المتميز بقدرته على التخطيط، والتصميم المعماري، والتطبيق الابتكاري، والتنفيذ وله إلمام تام بفن البناء، حسب ظروف البيئة ومقتضياتها، ويسهم في التعمير والتشييد، في نطاق التخطيط العام، ويتمتع بالحماية القانونية التي تتطلبها مهنته"[2].

[1] أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون العقود، تاريخ المناقشة، 2015/02/26، ص 51.

[2] عبد الرازق حسين يس، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص413.

وقد عرفه الأستاذ الدكتور محمد لبيب شنب بأنه " الشخص المكلف من قبل رب العمل بإعداد الرسوم والتصميمات اللازمة لإقامة المباني أو المنشآت الأخرى والإشراف على تنفيذها بواسطة مقاول البناء".

كما عرفه الأستاذ الدكتور السنهوري بأنه هو " الذي يعهد إليه في وضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت، وقد يعهد إليه بإدارة العمل والإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول، والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه"[1].

كما يعمل المهندس المعماري بإعداد المقايسات الواجبة وهي تنقسم إلى ثلاث أنواع من المقايسات وهي:

**أولا: المقايسة الوصفية.**

هي عبارة عن بيان كتابي يضعه المهندس المعماري، يوضح فيه أنواع المواد المختلفة اللازمة لتنفيذ التصميمات التي وضعها، وطبيعة كل نوع وصفاته وخصائصه التي تميزه عن غيره وكيفية استخدامها[2].

**ثانيا: المقايسة الكمية.**

هي على العكس من المقايسات الوصفية، لا تتعلق بكيفية المواد اللازمة لتنفيذ التصميم وإنما تختص ببيان كمها، سواء تعلق هذا الكم ببيان النسب المختلفة لكل مواد البناء، والتي باندماجها معا وصبها في قوالبها المعلومة ينتج هيكل البناء المراد تشييده، أو تعلق ببيان الكميات الإجمالية من المواد المطلوبة الحصول عليها لتشييد البناء[3].

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 109 .

[2] عبد الرازق حسين يس، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص756.

[3] عبد الرازق حسين يس، نفس المرجع، ص 757.

**ثالثا: المقايسة التقديرية.**

ويتعين على المهندس المعماري عند تنفيذه لالتزامه بوضع التصميم، أن يراعي مجموعة من الواجبات تقتضيها قواعد الفن المعماري وأصول الصنعة، والقوانين واللوائح المنظمة لمجال البناء، فإن خالفها، اعتبر مخطئا، ومن تم ترتبت مسؤوليته عن جميع الأضرار التي تلحق بالمباني والمنشآت الثابتة، من تهدم أو عيوب تهدد متانتها وسلامتها، أو تجعلها غير صالحة لتحقيق الغرض منها[1].

**الفرع الثاني: نطاق مسؤولية مهندسي البناء في إنجاز مشاريع الترقية العقارية.**

بالرجوع إلى أحكام المادة 29 من الأمر 95-07 التي تنص على أنه " تخول لكل شخص له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في حفظ مال لو في عدم وقوع خطر، أن يؤمنه، أما التأمين على المسؤولية المدنية المهنية تكمن في الأضرار الجسدية والمادية التي تصيب الغير خلال تنفيذ المشروع".

كما تلزم المادة 554 من القانون المدني مقاول البناء والمهندس المعماري باكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهما العشرية التي تسري من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع كما يغطي التأمين كل الأضرار المتعلقة بصلابة العناصر الخاصة بتجهيز بناية.

يعتبر عقد التأمين الذي يبرمه المهندس المعماري الضامن الأساسي من أجل تغطية مسؤوليته المدنية والعشرية الذي ينتج عنه التزامات بين الأطراف التي أبرمته، ومن بين التزامات المؤمن له هو اتخاذ الاحتياطات الواجبة لتجنب وقوع الحوادث مثل مراعاة الأصول والمقاييس الفنية.

[1] شيخ نسيمة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون الخاص، جامعة وهران، 2016/2015، ص 15.

للمهندس المعماري الذي أبرم عقد تأمين عن المسؤولية المدنية والمهنية حق تغطية الأضرار التي قد تصيب المضرور من جراء عملية البناء.

كما يتحمل مسؤولية جميع الأعمال المهنية التي يقوم بها، ويكون مسؤولا عن الأعمال التي قام بها دون سواها وهذا ما جاءت به أحكام المادة 555 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه "إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ، لم يكن مسئولا ألا على العيوب التي أتت في التصاميم"، في هذه الحالة يقدم المهندس المعماري شهادة تأمين عن المسؤولية العشرية للمباني والمنشآت التي أشرف عليها في حال ما إذا ظهرت عليها عيوب بحيث هذه العيوب تهدد متانة وسلامة البناء نتيجة خطأ في التصميم[1]

**المطلب الثالث: مسؤولية المرقي العقاري في إنجاز مشاريع الترقية العقارية.**

المرقي العقاري هو الطرف الأساسي في عملية الترقية العقارية ومن خلال هذا المطلب سنتناول تعريف المرقي العقاري وأنواع المرقي العقاري ليتسنى لنا تحديد مسؤولية المرقي العقاري.

**الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري.**

أعطى المشرع الجزائري عدة مصطلحات للمرقي العقاري ففي القانون 07/86 المتمثل قانون الترقية العقارية الملغى اصطلح بالمكتتب ثم اصطلح عليه المتعامل في الترقية العقارية ضمن المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الصادر بتاريخ: 07 رمضان الموافق ل: 01 مارس 1993 إلى قانون رقم 04/11 الذي اصطلح اسمه على المرقي العقاري في المادة الثالثة على أنه " يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو

[1] أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، مرجع سابق، ص49.

تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيلها"[1].

**الفرع الثاني: الشروط الواجب توفرها لممارسة مهنة المرقي العقاري.**

قام المشرع الجزائري بتنظيم مهنة المرقي العقاري ووضع له عدة شرط لممارسة هذه المهنة وأعد لها مجموعة من الضوابط من أجل الرقي بها وتحقيق أهدافها لحلحلة أزمة السكن ومن بين الشروط التي وضعها المشرع الجزائري هي:

**أولا: اكتساب صفة التاجر.**

من بين الشروط التي أوجبها المشرع الجزائري لممارسة مهنة المرقي العقاري وهي اكتساب صفة التاجر، أين نص في أحكام المادة 04 من القانون 04/11 على أنه يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية فمضمون هذه المادة صريح أين اشترط في المرقي العقاري أي يكون له سجل تجاري ويعامل على أساس أنه تاجرا وفقا لأحكام المادة 01 من القانون التجاري، ويطبق عليه قواعد وأحكام القانون التجاري وأن يتخذها مهنة معتادة له، كما يمنع عليه ممارسة مهنة أخرى وأن كل تغيير في شكل وتسمية وعنوان الشركة أثناء ممارسة نشاطه أو تغيير مسيره ينتج عنه بطلان الاعتماد، طبقا لأحكام المادة 22 من القانون 04/11 التي نصت صراحة على أنه ( لا يمكن المرقي العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله، ويؤدي كل تغيير في الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون، ويفرض تجديدها حسب نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليها.).

[1] زروق يوسف، الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص في الجزائر، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، العدد04، ص 775.

**ثانيا: أن يكون متمتعا بالأهلية القانونية**

خلافا لأحكام القانون المدني باعتباره الشريعة العامة التي نصت في المادة 40 منه على أنه كل الشخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد تسعة عشر سنه (19) كاملة، نجد بأن المشرع الجزائري قد خالف أحكام القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني في أهلية المرقي العقاري، أين نص ضمن المرسوم التنفيذي رقم 84/12 في مادته 06 المعدل والمتمم بالمرسوم التشريعي رقم: 96/13 التي تشترط في كل شخص طبيعي لممارسة مهنة المرقي العقاري بلوغه سن 25 سنة، وخلافا كذلك للقواعد العامة المتعلقة بالأهلية التجارية ولا مجال لتطبيق أحكام الترشيد.

أما عن أهلية الشخص المعنوي فإن القيد في السجل التجاري يعد بمثابة ميلاد الشركة ونشوء شخصيتها المعنوية وتمتعها بالأهلية القانونية واكتسابها صفة التاجر طبقا لأحكام المادة 549 من القانون التجاري[1].

**ثالثا: التسجيل في السجل الوطني للمرقين العقاريين.**

بالرجوع إلى أحكام المادة 23 من القانون 04/11 التي تنص على أنه (يتطلب منح الاعتماد للمرقي العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ويعد ترخيصا لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه،

يمسك الوزير المكلف بالسكن والعمران الجدول الوطني....)

[1] مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016/06/26، ص 56.

وللحصول على الاعتماد الذي يسلم من طرف الوزير الملف بالسكن والعمران يجب موافقة لجنة اعتماد الترقية العقارية، التي تشترط مجموعة من الشروط المنصوص عليها في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84/12 المذكور أعلاه التي تستلزم أن يتوافر الشروط التالية[1]:

بالنسبة للشخص الطبيعي:

- أن يكون عمره 25 سنة على الأقل.
- أن يكون من جنسية جزائرية.
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز المشروع.
- تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفر لديه.
- اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية للنشاطات.

بالنسبة للشخص المعنوي:

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة المنصوص عليها في المادة 20 من القانون 04/11.

**الفرع الثاني: أنواع المرقي العقاري.**

تناول المشرع الجزائري أنواع المرقي العقاري ضمن أحكام المادة الثالثة من القانون 04/11 أين ذكر في تعريف المرقي العقاري بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي ويستخلص

[1] أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص34.

من هذا التعريف بأن المرقي العقاري قد يكون شخص طبيعي أي مرقي عقاري خاص وقد يكون شخص معنوي بمفهومه المطلق، أي شخص معنوي عام مثال ديوان الترقية والتسيير العقاري والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أو الجماعات المحلية والتي سأتناولهم بشيء من التفصيل أدناه:

**أولا: المرقي العقاري الخاص.**

بعد تحرير السوق من احتكار وهيمنة المؤسسات العمومية لوسائل الانتاج ظهر ما يسمى بالمرقي العقاري الخاص، أين أصبحت السلطات العمومية تشجع المرقي العقاري الخاص للإستثمار في قطاع السكن من أجل المساهمة في حل أزمة السكن التي تعيشها البلاد أين نصت المادة الثالثة من القانون 04/11 بأنه يعد مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي مما نستنتج بأنه يمكن للمرقي العقاري الخاص بأن يكون شخصا طبيعيا أو يتخذ صفة شركة ترقية عقارية خاصة، إلا أنه وفي الفقرة 15 من المادة الثالثة اشترطت أن يكون المرقي العقاري الخاص مسجلا في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين، وأن يكون من جنسية جزائرية أين أن مهنة المرقي العقاري الخاص تكون للوطنيين دون سواهم أي لا يمكن للأجانب أن يمارسون مهنة المرقي العقاري[1].

**ثانيا: المرقي العقاري العام.**

نجد صور المرقي العقاري العام في هيئات عمومية مثل ديوان الترقية و التسيير العقاري وكذا الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وكذا مؤسسة ترقية السكن العائلي كما للجماعات المحلية لها أن تتصف بالمرقي العقاري العام والتي سنشير إليها في النقاط التالية:

[1] مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، ص 46.

**01-ديوان الترقية والتسيير العقاري:**

يعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي طبقا لأحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم:147/91 المؤرخ في: 1991/05/12، ومنذ تأسيس ديوان الترقية والتسيير العقاري كانت صلاحياته تقتصر على تسيير المحلات ذات الطابع السكني، ثم توسع ليقوم بصفة رئيسية بانجاز العقارات المخصصة للسكن الموجهة للإيجار، وهذا من أجل القضاء على أزمة السكن التي يعاني منها المجتمع الجزائري وباعتبار انتهاج الدولة سياسة الدعم الإجتماعي للسكن، خصصت مؤسسات مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري لتسعى من أجل تحقيق هذا الهدف الاجتماعي، كما يسهر ديوان الترقية والتسيير العقاري بجرد العمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسيرها، ويعمل على مراقبة شاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات وتعمل على صيانتها[1].

**02-الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره(AADL) :**

نصت أحكام المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 148/91 المؤرخ في: 1991/05/12 على ما يلي:" تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا للتشريع المعمول به وكالة تحسين السكن وتطويره في صلب نص الوكالة. تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومية وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي".

استحدثت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المذكور أعلاه، كما تختص بمهام الترقية العقارية وذلك بانجاز السكنات في إطار الترقية العقارية المحددة ضمن أحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 148/91.

[1] مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، مرجع سابق، ص42.

**03- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI ):**

بعد حل الديوان الوطني للسكن العائلي الذي حلت محله المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بموجب محضر مجلس مساهمات الدولة المؤرخ في: 2009/01/22 أين تم ضم مؤسسة ترقية السكن العائلي وأصبحت تسمى بالمؤسسة الوطنية للترقية العقارية طبقا لأحكام المادة 05 من الأمر 04/01 المؤرخ في: 2001/08/20 المتعلق بتنظيم المؤسسات الاقتصادية العمومية وتسييرها وخوصصتها، ومن بين أهم مهام هذه المؤسسة هي: اقتناء الأراضي من أجل إنجاز سكنات جماعية أو فردية كما تختص أيضا بإنجاز محلات تجارية ومهنية[1].

**04-الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين:**

تم استحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم الحضريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم405/90 المؤرخ في: 1990/12/22 المتضمن نشاط الوكالات العقارية للتنظيم والتسيير العقاري، وتتمثل الطبيعة القانونية طبقا لأحكام المادة 08 من هذا المرسوم على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي ينشأ عن المجالس البلدية والولائية وحدهما أو بالتعاون فيما بينهما، إلا أنه وبعد تعديل المرسوم المذكور أعلاه بموجب المرسوم رقم: 408/03 المؤرخ في: 2003/11/03 الذي يؤسس وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين،أين أصبحت هذه الوكالات تحت رقابة ووصاية المجلس الشعبي الوطني[2].

**الفرع الثالث: العقود التي يبرمها المرقي العقاري.**

ذكر المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون 04/11 ثلاث عقود التي يبرمها المرقي العقاري وهي: عقد بيع عقار مبني في المادة 26 وكذا عقد حفظ الحق في المادة 27 وآخيرا

[1] أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، مرجع سابق، ص40.

[2] مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، مرجع سابق، ص36.

عقد البيع على التصاميم في المادة 28 من نفس القانون، كما أن للمرقي العقاري أن يبرم عقودا أخرى غير المنصوص عليها ضمن القانون 04/11 والمنصوص عليها ضمن القواعد العامة التي سنتناولهم في النقاط التالية:

**أولا: العقود التي يبرمها المرقي العقاري المنصوص عليها ضمن أحكام القانون 04/11**

**01-عقد بيع عقار مبني.**

**أ-تعريف عقد بيع عقاري مبني:**

عرف المشرع عقد بيع عقار مبني في المادة 26 من القانون 04/11 على أنه كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة.

**ب-خصائص عقد بيع عقار مبني:**

باستقراء أحكام المادة 26 من القانون 04/11 نجد بأن عقد بيع عقار مبني يتميز بالخصائص التالية:

- **عقد بيع عقار مبني عقد رسمي:**

يعتبر عقد بيع عقار من العقود الرسمية ويجب أن يحرره ضابط عمومي ليضفي لها الصبغة الرسمية طبقا أحكام المادتين 324 و324 مكرر من القانون المدني التي تستوجب للشكلية المباشرة وغير المباشرة من تسجيل العقد وشهره في المحافظة العقارية وكذلك

اشترطت أحكام المادة 25 من القانون 04/11 التي تستوجب الشكل الرسمي لعقد بيع عقار مبني تحت طائلة البطلان[1].

- **عقد بيع عقار مبني عقد تبادلي:**

عقد بيع عقار مبني من العقود التبادلية أي الملزمة لجانبين، يلتزم فيه المرقي العقاري بنقل ملكية العقار المبني لفائدة المستفيد مقابل تسديد مبلغ العقار من طرف هذا الأخير على أن يتم في شكل رسمي أمام الموثق كما سبق ذكره لأنه من العقود الرسمية.

- **أن يكون عقد بيع عقار مبني موجود أثناء التعاقد:**

من مميزات عقد بيع عقار مبني من العقود التي يكون فيها محل العقد موجود أثناء إبرام العقد على خلاف عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق التي يكون فيه محل العقد ينصب على عقار قابل للوجود مستقبلا.

**02- عقد حفظ الحق.**

**أ-تعريف عقد حفظ الحق:**

عرفت المادة 27 من القانون 04/11 عقد حفظ الحق على أنه العقد الذي يلتزم فيه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق فور إنهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

[1] محجوب بن عمار، المسؤولية العشرية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية بخصوص العناصر التجهيزية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع حماية المستهلك وقانون المنافسة، جامعة الجزائر-1- كلية الحقوق بن عكنون، 2014/2013، ص 28.

**ب-خصائص عقد حفظ الحق:**

- **عقد حفظ الحق من العقود الملزمة للجانبين:**

طبقا لأحكام المادة 27 من القانون 04/11 نجد بأنه يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق بداية للمرقي العقاري، في مقابل أن يقوم هذا الاخير بتسليمه البناية أو جزء من البناية فور انتهائها[1] مما يجعل عقد حفظ الحق من العقود التبادلية والملزمة للجانبين.

- **عقد حفظ الحق عقد رسمي:**

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 13-431 الذي ألزم الشكلية الرسمية في عقد حفظ الحق أمام ضابط عمومي إلا أنه غير واجب الشهر عكس ما جاء في القانون 86-07 الملغى الذي كان لا يشترط الشكل الرسمي، أين اكتفى بالكتابة العرفية في المادة 31 منه لكن بشرط تسجيله لدى مصلحة الطابع والتسجيل[2].

- **عقد حفظ الحق من العقود غير الناقلة للملكية:**

كل العقود الناقلة للملكية يجب أن تشهر لدى المحافظة العقارية، وذلك طبقا لأحكام المادة 793 من القانون المدني التي تستوجب الشهر في العقود الناقلة للملكية، في حين أن عقد حفظ الحق لا يستوجب شهره طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 13-431 وأن أحكام الشهر هو مواجهة الغير، وهذا الشرط غير متوفر في عقد حفظ الحق الأمر الذي يجعل عقد حفظ الحق من العقود غير ناقلة للملكية.

[1] ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 المحدد لقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق، ص 56.

[2] ريمان حسينة، نفس المرجع، ص 57.

**03-عقد البيع على التصاميم:**

**أ-تعريف عقد البيع على التصاميم:**

عرف المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم ضمن أحكام المادة 28 من القانون 04/11 كما يلي:( عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز، يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم).

**ب-خصائص عقد البيع على التصاميم:**

- **عقد البيع على التصاميم من العقود الشكلية:**

بالرجوع إلى أحكام المادة 25 من القانون 04/11 التي تنص على أنه (يجب يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لهذا القانون)، وباعتبار أن هذه المواصفات المذكورة ضمن أحكام المادة 25 المذكورة أعلاه تنطبق على عقد البيع على التصاميم باعتبار موضوعه يتضمن عقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور الإنجاز، فطبقا لهذه المادة تستلزم إفراغ هذا التصرف في الشكل الرسمي[1]، أي يجب أن يحرره ضابط عمومي (موثق) ويتم تسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية.

[1] محجوب بن عمار، المسؤولية العشرية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية بخصوص العناصر التجهيزية، مرجع سابق،ص 26 .

أما أحكام المادة 34 من القانون 04/11 التي نصت صراحة على أنه يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والشهر، ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي شيد عليها البناء.

- **عقد البيع على التصاميم من العقود الملزمة للجانبين:**

نجد بأن عقد البيع على التصاميم يرتب التزام البائع المرقي العقاري بإبرام عقد البيع على التصاميم والقيام بإنجاز الأشغال طبقا لما هو متفق عليه في العقد وتسليم المشتري البناء محل الإنجاز، في المقابل يلتزم المشتري بتسديد الثمن سواء كان على شكل أقساط أو دفعة واحدة حسب العقد المتفق عليه مسبقا في عقد البيع على التصاميم.

- **عقد البيع على التصاميم يرد على عقار غير موجود أثناء التعاقد:**

نستخلص مما سبق وما ورد ضمن أحكام المادة 28 من القانون 04/11 نجد بأنه عند إبرام عقد البيع على التصاميم يكون العقار محل البيع غير موجود وهو ما يميزه عن باقي العقود، لكنه قابل للوجود مستقبلا طبقا لأحكام المادة 92 من القانون المدني[1].

**ثانيا العقود التي يبرمها المرقي العقاري النصوص عليها في القواعد العامة.**

**01-عقد البيع بالإيجار:**

**أ-تعريف البيع بالإيجار:**

تناول المشرع الجزائري أحكام البيع بالإيجار في المرسوم التنفيذي رقم: 105/01 المؤرخ في: 2001/04/23 الذي يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، أين عرفت المادة الثانية منه على أن البيع بالإيجار صيغة تسمح

[1] محجوب بن عمار، المسؤولية العشرية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية بخصوص العناصر التجهيزية، مرجع سابق،ص 27.

بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.

كما عرفه بعض الفقهاء على أنه العقد الذي يؤدي إلى نقل ملكية الشيء المؤجر تلقائيا إلى المستأجر بمجرد دفع الأجرة الأخيرة أي القسط الأخير[1].

كما عرفه الدكتور محمد حسنين على أنه عقد الذي يريد فيه المتعاقدان الإيجار والبيع معا، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا، وبيع حين يتم الوفاء.

وذهب جانب آخر من الفقهاء إلى تعريف البيع بالإيجار بأنه عقد يتفق بمقتضاه التاجر مع عميله على تأجير الشيء مدة معينة مقابل أجرة شهرية أو أقساط تدفع خلال فترات زمنية محددة في العقد، على أساس أنه إذا وفى العميل بجميع الأقساط في نهاية المدة المتفق عليها تنتقل إليه ملكية الشيء المؤجر ولا يلتزم بدفع شيئا أخر، إما إذا تخلف عن دفع هذه الأقساط فسخ العقد واسترداد التاجر الشيء المؤجر[2]

**ب-خصائص البيع بالإيجار:**

- **عقد مضمونه عقار:**

كما تم الإشارة إليه ضمن أحكام المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 105/01 نجد بأن صيغة العقد تنصب على عقد سكن أي محله عقار سكني الأمر الذي يجعل بأن عقد البيع بالإيجار مضمونه عقار.

[1] محمد حسن قاسم، القانون المدني العقود المسماة، (البيع- التأمين- الضمان – الإيجار)، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ص30.

[2] محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 04، الجزائر، ص15.

- **عقد البيع بالإيجار من العقود الشكلية:**

لإبرام عقد البيع بالإيجار يجب أن يفرغ في الشكل الرسمي وأن يحرره ضابط عمومي (الموثق) وهذا مانصت عليه أحكام المادة 17 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 105/01 المذكور أعلاه أين تصت على أنه ( يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق). مما يجعل عقد البيع الإيجار من العقود الرسمية التي تستوجب الكتابة الرسمية لدى الموثق تحت طائلة البطلان.

- **عقد البيع بالإيجار عقد مركب:**

يقصد بالعقد المركب بأنه يجمع بين أحكام عقد الإيجار وأحكام عقد البيع، فعند إبرام العقد يتبادر لنا بأنه عقد إيجار يتضمن كل شروط عقد الإيجار بأن يلتزم تسديد المستأجر لفائدة المؤجر بدلات الإيجار أي أقساط الإيجار وفي النهاية وعند تسديد كل الأقساط تنتقل ملكية العقار لفائدة المستأجر هنا نكون أمام عقد البيع وتنتقل فيه العين المؤجرة إلى ملكية المستأجر، فبداية العقد يكون عقد إيجار وينتهي بعقد بيع[1].

**ج-شروط البيع بالإيجار:**

نصت أحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 105/01 المذكور أعلاه على مجموعة من الشروط الواجب توفرها للإستفادة من عقد بيع بالإيجار والتي نصت صراحة كما يلي: ( يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له تملك عقارا ذا استعمال سكني، ملكية كاملة ولم يستفد مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه ولا يتجاوز مستوى مداخيله خمس (5) الأجر الوطني الأدنى المضمون.).

[1] أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 69.

كما نصت أحكام المادة 07 من نفس المرسوم كما يلي( يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25 بالمائة من ثمن السكن.).

باستقراء المادتين المذكورتين أعلاه نجد بأنه للإستفادة من عقد البيع بالإيجار يجب توافر الشروط التالية:

- أن لا يكون للمستفيد مالكا أو سبق أن تملك عقار ذا استعمال سكني.
- أن يكون للمستفيد قد استفاد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.
- أن لا تتجاوز مداخيل المستفيد خمس (5) مرات الأجر الوطني الأدني المضمون[1].
- أن يسدد دفعة أولية تقدر ب 25 بالمائة من ثمن السكن.

**الفرع الرابع: نطاق مسؤولية المرقي العقاري في إنجاز مشاريع الترقية العقارية.**

يعمل المرقي العقاري في عقد الترقية العقارية على تقديم خدمات تنصب على تلبية حاجات مشاريع الترقية العقارية، إضافة للقواعد العامة المتعلقة بالبناء بصفة عامة، قواعد خاصة بالبناء الاستعمال مهني والسكني، أي ما يعرف بالقطاع المحمي ( secteur protégé) فيلتزم المرقي العقاري نحو صاحب المشروع ب :

-احترام السعر المتفق عليه وانجاز البرنامج وتسليم البناءات وفقا لما ذكر بالعقد.

-احترام آجال التسليم المنصوص عليها بالعقد .

[1] الأجر الوطني الأدنى المضمون هو الحد الأدنى الوطني للأجور والمرتبات الذي يطبق على كافة العمال في كافة القطاعات والنشاطات دون استثناء، حيث يتم تحديده من قبل الحكومة بمقتضى نصوص تنظيمية، ويعتمد في تحديده لعدة اعتبارات مالية واقتصادية واجتماعية، لا سيما فيما يتعلق بتطور معدلات ومؤشر الأسعار وارتفاع تكاليف المعيشة.

-اكتتاب تأمين لحساب صاحب المشروع، وتأمين على مخاطر الأشغال والخضوع إلى التأمين العشري لحسابه الخاص.

-الالتزام بالتسيير حيث يقوم بالحصول على القروض وإمضاء العقود وإبرام الصفقات.

-تحرير عقود قانونية كعقود البيع.

-تنظيم الملكية المشتركة .

إذا تعلق الأمر بالبناء لأجل استعمال سكني، يتحمل على عاتقه التجاوزات في السعر المتفق عليه وبالمقابل يتلقى المرقي العقاري حقوقه من قبل صاحب المشروع[1].

[1] أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، مرجع سابق، ص46.

## المبحث الثاني: الضمانات العامة والخاصة لتأمين مشاريع الترقية العقارية في مرحلة الإنجاز.

يقصد بالضمانات العامة في مرحلة الإنجاز تلك الضمانات المتعلقة بالأشخاص، وكذا المتعلقة بالمشروع فالأولى تتعلق بالتأمينات الشخصية أو الإجتماعية، وتتعلق بالصناديق التي تتدخل في تأمين العمال، مثل الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء وكذا الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الأجراء، كما أن هناك صندوق خاص بتأمين العطل مدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري، أما الضمانات المتعلقة بالمشروع يقصد بها تأمين المشروع في حد ذاته من الأخطار التي قد تحدق بالعمال وحتى المارة عن المشروع، منها تأمين الآلات وشاحنات الورشة وغيرها، والتي سنفصل ذلك في المطلب الأول، كما سنتطرق في المطلب الثاني إلى الضمانات الخاصة بمشاريع الترقية العقارية، أو ما يسمى بالضمانات المستحدثة وتتمثل في إلزام المرقي العقاري إلى الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة تحت طائلة العقوبة الجزائية.

**المطلب الأول: الضمانات العامة لتأمين مشاريع الترقية العقارية في مرحلة الإنجاز.**

ففي هذا المطلب سنتناول الضمانات المتعلقة بالتأمين على الأشخاص في فرع أول، ثم الضمانات المتعلق بالمشروع في فرع ثان.

**الفرع الأول: الضمانات المتعلقة بالأشخاص.**

نص المشرع الجزائري على مجموعة من الضمانات التي تدخل ضمن نشاط الترقية العقارية والمتعلقة بتأمين الأشخاص القائمين على إنجاز هاته المشاريع، سواء كانوا عمالا في الورشات أو إداريين يشرفون على إدارة مشاريع الترقية العقارية، أين نصت المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 92-07[1] المعدل على هيئات الضمان الاجتماعي المقررة في المادة 49 من القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 يناير 1988 وفي المواد 49 و 78 و81 من القوانين رقم 83-11 و 83-12 و 83-13 المؤرخة في 02 جويلية 1983 هي:

-الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء CNAS.

-الصندوق الوطني للتقاعد CNR.

-الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الأجراء CASNOS.

وباعتبار أن هذه الصناديق تعتبر من بين الشركات التي تسهر على ضمان تأمين العمال سواء كانوا أجراء أو غير أجراء حسب الحالة، الذين لهم دخل في عمليات إنجاز مشاريع الترقية العقارية، إذا كانوا عمالا أجراء يتدخل الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء CNAS لتأمينهم من مخاطر التي تصيبهم أثناء عملية إنجاز مشاريع الترقية

[1] المرسوم التنفيذي 92-07 المؤرخ في:04يناير 1992، المتضمن الوضع القانوني لصناديق الضمان الاجتماعي والتنظيم الإداري والمالي للضمان الاجتماعي.

العقارية، أما إذا كانوا غير أجراء أصحاب مقاولات أو مرقين خواص أو مهندسين، هنا يتدخل الصندوق الوطني للعمال غير الأجراء لتأمينهم من أخطار عملية الإنجاز، وهناك صندوق آخر خاص يضمن للعمال تأمين للعطل مدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري CACOBATPH وسنفصل ذلك في النقاط التالي:

**أولا: تأمين العمال لدى الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء CNAS..**

**01-التعريف بالصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء CNAS:**

الصندوق الوطني للعمال الأجراء هو مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص طبقا للمادة 49 من القانون رقم 88-01[1].

**02-مهام الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء CNAS**

-تسيير أداءات التأمينات الاجتماعية (المرض، الأمومة، العجز، والوفاة) وكذا حوادث العمل والأمراض المهنية.

-تسيير المنح العائلية لحساب الدول.

-تحصيل الاشتراكات.

-الرقابة والمنازعات المتعلقة بتحصيل الاشتراكات الموجهة لتمويل الأداءات.

-منح رقم تسجيل وطني للمؤمن لهم اجتماعيا وكذا أصحاب العمل.

-المساهمة في ترقية السياسة الرامية إلى الوقاية من حوادث العمل والأمراض المهنية.

[1] القانون 88-01 المؤرخ في: 12 يناير 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية.

-تسيير الأداءات المتعلقة بالأشخاص المستفيدين من الاتفاقيات الثنائية للضمان الاجتماعي.

-إجراء الرقابة الطبية لفائدة المستفيدين.

-القيام بالنشاطات الرامية إلى تمكين العمال وذوي حقوقهم من الأداءات الجماعية، على شكل انجازات ذات طابع صحي واجتماعي.

-تسيير صندوق المساعدة والنجدة.

-ابرام اتفاقيات مع مقدمي العلاج.

- إعلام المستفيدين وأصحاب العمل بحقوقهم والتزاماتهم[1].

**03-تنظيم الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء CNAS:**

يتولى مجلس الإدارة، إدارة الصندوق وهو خاضع لوصاية وزارة العمل والضمان الاجتماعي.

**أ-هياكل الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء[2]:**

حتى يتمكن الصندوق من القيام بمهامه على المستوى المركزي والولائي فهو يتكون من:

-مديرية عامة.

-49 وكالة ولائية (اثنان منها في العاصمة).

-839 هياكل الدفع، 368 مركز دفع و405 ملحقة دفع و66 ملحقة محلية.

[1] تاريخ الدخول 2019/12/15..www.cnas.dz .

[2] تاريخ الدخول 2019/12/15. .www.cnas.dz

-04 عيادات متخصصة (الجراحة القلبية للأطفال، العظام والتأهيل، أمراض الأذن والانف والحنجرة، وجراحة الأسنان).

-04 مراكز للتصوير الطبي الشعاعي.

-35 مركزا للتشخيص والعلاج.

-55 صيدلية تابعة للصندوق.

-30 حديقة ورياض الأطفال.

-مطبعة.

-مركز عائلي ذو طابع اجتماعي.

**ب-المستفيدون:**

حدد المشرع الجزائري الأشخاص المستفيدون من امتيازات الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية والتي نذكرها فيما يلي:

-عمال الأجراء مهما كان قطاع النشاط: أضحى نظام الضمان الإجتماعي يشمل كل الأشخاص حتى في غياب عقد العمل، على اعتبار أن هؤلاء الأشخاص يقومون بنشاطات لحساب مشروع معين أو لصاحب العمل فإنهم لم يكونوا ليمارسوا هذا النشاط لولا العلاقة التي تربطهم بالمشروع وصاحب العمل، لذلك فيتحمل هذا الأخير الأعباء التي يفرضها قانون الضمان الاجتماعي أين نصت المادة 03 من قانون 83-11 على ما يلي: " يستفيد من أحكام هذا القانون كل العمال سواء كانوا أجراء أم ملحقين بالأجراء أيا كان قطاع النشاط

الذين ينتمون إليه والنظام الذي كان يسري عليهم من تاريخ دخول هذا القانون حيز التطبيق والمقصود بالأجراء والملحقين بالأجراء الفئات التالية[1]:

* العمال الذين يباشرون عملهم في المنزل.

* الأشخاص الذين يستخدمهم الخواص كالبوابون والخادمات والممرضات.

* حمالو الأمتعة الذين يستخدمون المحطات.

* حراس المواقف الذين يستخدمون المحطات.

-الممتهنين (المتربصين).

-الطلبة.

-المتربصين في مجال التكوين المهني.

-فئة المعاقين.

-المجاهدين.

-المستفيدون من امتيازات الضمان الاجتماعي (المنح والريوع).

المستفيدون من المنح الجزافية للتضامن (الأشخاص المرضى أو المسنين وغير النشطين المستفيدون من منحة التضامن (المرضى، المسنين وغير النشطين) وذوي حقوقهم وهم: الزوج والزوجة، الأطفال القصر والفتيات غير المتزوجات غير العاملات وكذا الأصول.

[1] أحمد حسن البرعي، المبادئ العامة للتأمينات الاجتماعية وتطبيقاتها في القانون المقارن، دار الفكر العربي1983،ص20.

**ج-الأداءات[1]:**

يتحمل الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء أعباء وتكاليف التي قد تصيب المؤمن أو ذويه والمتمثلة في الاداءات التي نذكرها في النقاط التالية:

-يتم التكفل بمصاريف العلاج الطبي والأدوية بنسبة 80% وبنسبة 100% في بعض الحالات لاسيما المرضى المصابين بأمراض مزمنة.

-يتم تعويض فترات التوقف عن العمل بسبب المرض بنسبة 50% من الأجر خلال الخمسة عشرة يوما الأولى وترفع إلى نسبة 100% من الأجر بعدها، وتصل هذه المدة القصوى إلى ثلاث (03) سنوات.

-التكفل بالتأمين عن الأمومة بنسبة 100% حيث تستفيد المرأة العاملة من عطلة الأمومة تصل إلى 98 يوما.

يساوي المبلغ الحد الادني لمنحة العجز إلى نسبة 75% من الأجر الوطني الأدنى المضمون.

-عند وفاة المؤمن له اجتماعيا يستفيد ذوي حقوقه من منحة الوفاة .

-تمنح الأخطار المهنية الحق في تغطية بنسبة 100% في مجال العلاج والتوقف عن العمل بسبب المرض.

-يتم تسديد الريوع في حالة الآثار الجسدية الناجمة عن الحوادث، وتسدد الريوع لفائدة ذوي الحقوق في حالة وقوع حادث العمل المفضي إلى الوفاة[2].

[1] تاريخ الدخول: 2019/12/15. www.cnas.dz.

[2] تاريخ الدخول 2019/12/15. www.cnas.dz

يعتبر الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء من بين الشركات الوطنية المختصة في تأمين العمال الأجراء أينما كانوا سواء يعملون في إدارات عمومية أو خاصة أو ورشات إنجاز المشاريع ومن بينها المشاريع الترقوية سواء كانت خاصة أو عمومية، أين يتدخل الصندوق من أجل فرض تأمين الأشخاص الذين يعملون في ورشات إنجاز مشاريع الترقية العقارية، وأن كل مخالف لهذا التأمين سيقع تحت طائلة العقوبة الجزائية، وأي مرقي عقاري لا يدخل ضمن مناقصات من أجل الظفر بإنجاز مشاريع الترقية العقارية إلا بعد تصريح عمال الورشة لدى الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء، وأن هذا الشرط هدفه حماية عمال الورشات من مخاطر الأشغال المحدقة بهم، ليقوم الصندوق بتغطية مختلف الأضرار التي تصيب العامل أثناء تأدية عمله في الورشة، وأن هذا الصندوق أنشأه المشرع الجزائري كوسيلة لحماية العمال من مخاطر ورشات انجاز مشاريع الترقية العقارية.

**ثانيا: تأمين صاحب المشروع والمتدخلين الخواص لدى الصندوق الوطني للعمال الغير أجراء CASNOS :**

يختص صندوق الضمان الاجتماعي لغير الأجراء بتغطية مخاطر معينة أنشأت من أجله مثله مثل الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء، أين يضمن لفئات معينة يحددها القانون لأحقية الانضمام لهذا الصندوق حسب نشاطه وكذلك ذويهم، لذلك نجد أن صندوق الضمان الاجتماعي لغير الأجراء له فئات خاصة به وكذلك يغطي أخطار معينة والتي سنتناولها فيما يلي[1]:

[1] تاريخ الدخول 2019/12/23. www.casnos.dz

**01-الفئات الخاضعة للتأمينات الاجتماعية لفئة الغير أجراء:**

وهي فئة ممارسين لعمل مهني مستقل وهي فئة كبيرة وغير متجانسة من الأشخاص وهم التجار وذوي المهن الحرة منهم:

-التجار والحرفيين.

-مالكو الأراضي الفلاحية.

-أصحاب وسائل النقل.

-المشتغلون في المهن الحرة.

وهنا من التشريعات تقرر الاشتراك الإجباري لهذه الفئات، وذلك بإخضاعهم لنظم خاصة بهم كالتشريع الفرنسي، وهناك من التشريعات الأخرى من تركت لهم الحق في الاشتراك في نظم التأمينات السائدة بالنسبة للأجراء، ومن خلال تشكيلة مجلس الإدارة من خلال الأعضاء الممثلين لهذا المجلس يمكن لنا استخلاص الفئات الخاصة لها من تعداد الأعضاء الممثلين لهذه الفئات وهم:

-الممارسين لمهن تجارية.

-الممارسين للمهن الحرة من أطباء ومحامين وخبراء.

-الحرفيين.

-الصناعيين وأصحاب المهن الصناعية، كما أشارت لهم أحكام المادة 05 من قانون رقم:83-14 التي تنص على ما يلي:" يخضع كذلك لأحكام هذا القانون الأشخاص الذين

يمارسون لحسابهم الخاص نشاطا مهنيا أو صناعيا أو تجاريا أوفلاحيا، أو حرفيا أو حرا أو أي قطاع نشاط آخر حتى وإن لم يستخدموا عمالا أجراء"[1].

ومن خلال هذا النص يتضح لنا أن الأشخاص المذكورين يخضعون إلى قانون رقم: 83-14 المتعلق بالالتزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي بما فيها الالتزام والانتساب لدى صندوق الضمان الاجتماعي للعمال غير الأجراء.

**02-التصريح بالنشاط الاجتماعي للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الأجراء:**

عملا بأحكام المادة 06 من القانون 83-14 التي تلزم كل صاحب عمل مكلف بالتصريح بالنشاط في ظرف 10 أيام الموالية للشروع في ممارسة النشاط[2].

توقع عقوبة عدم التصريح بالنشاط من طرف المكلف إلى عقوبة مالية وذلك بدفع غرامة مالية يقدرها القانون بخمسة آلاف دينار جزائري، كما تضاف إليها نسبة 20% عن كل شهر تأخير، أين توقع هيئة الضمان الاجتماعي للعمال غير الأجراء وتحصلها بإحدى ذرق التحصيل[3].

وعند التصريح لدى الصندوق الوطني للعمال غير الأجراء يجب تقديم الوثائق التالية:

-نسخة من السجل التجاري أو المهني أو الحرفي أو بطاقة فلاح أو الاعتماد.

-شهادة بداية النشاط تسلم من طرف إدارة الضرائب.

-عقد المحل التجاري.

[1] المادة 05 من القانون 83-14 المؤرخ في 1983/07/02 المتعلق بالتزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي، ج ر عدد 28 لسنة 1983، المعدل والمتمم بالقانون 04-17 المؤرخ في 2004/11/10، ج ر، عدد 72 لسنة 2004.

[2] المادة 06 من القانون 83-14.

[3] المادة 07 من القانون 83-14.

-شهادة الحالة المدنية أو العائلية.

-نسخة من عقد الشركة للشركاء في شركة أو الاعتماد أو السجل التجاري، أو نسخة من القانون الأساسي للمؤسسة.

-استمارة التسجيل تسحب من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي.

**03-الانتساب للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي للعمال غير الأجراء.**

ينتسب إلى الصندوق الوطني للعمال غير الأجراء أي شخص مهما كانت جنسيته، سواء كان يمارس نشاطا مأجورا، أو كان رهن التكوين مهما كان أجره أو شكل وطبيعة أو مدة صلاحية عقده أو علاقة عمله، ومهما كان قطاع النشاط وهذا حسب المادة 08 من القانون 83-14.

يعتبر الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي للعمال الأجراء من بين الشركات التي تتدخل وبشكل مباشر في نشاط الترقية العقارية، ذلك أن المرقي العقاري قبل الدخول في المناقصة من أجل الظفر بمشروع لإنجاز أحد نشاطات الترقية العقارية من سكنات أو محلات تجارية وغيرها من النشاطات المنصوص عليها ضمن أحكام القانون 11-04[1] يجب أن يقدم المرقي العقاري قائمة للعمال الذين يعملون لدى مؤسسة الترقية العقارية،كما يجب عليه أن يقوم بتأمين العمال لدى الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي للعمال الأجراء جراء الأضرار التي قد تصيبهم أثناء عملية تشييد البنايات، حتى يتمكن من الحصول على إنجاز هذه المشاريع وان هذا الشرط يقع تحت طائلة عدم قبول ملف المرقي العقاري لدى لجنة تحليل العروض التي تقصيه من الحصول على مشروع إذا لم يلتزم بتأمين عمال الورشة.

[1] القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

**ثالثا: تأمين لدى الصندوق الوطني للعطل مدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء و الأشغال العمومية و الري CACOBATPH.**

تم إنشاء الصندوق الوطني للعطل المدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري بموجب المرسوم 97-45[1] الصادر في 26 رمضان 1417، الموافق لـ 04 فيفري 1997، وهو مؤسسة عمومية ذات تسيير الخاص EPGS يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

أنشئ هذا الصندوق ليستجيب لضرورة تنظيم تسيير خاص للعطل المدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري ويقوم بتسييره وزارة العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي، ويتبع هذا الصندوق لوصاية مجلس الإدارة ويديره مدير عام.

معنى سوء الأحوال الجوية:

الظروف الجوية يقصد بها الأمطار والثلوج أو رياح قوية، ارتفاع شديد لدرجة الحرارة تجعل هذه الظروف خطرا على صحة وسلامة العامل إن لم يكن مستحيلا تأدية عمله في هذه الظروف.

01-المستفيدون:

يستفيد من التعويض عن البطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية، مجموع العمال الحاضرين في الورشة العاملين في الهواء الطلق أو تحت سماء مفتوح أو بدون مخبأ.

02-إيقاف العمل:

[1] المرسوم 97-45 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني للعطل المدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري الصادر في 26 رمضان 1417، الموافق لـ 04 فيفري 1997.

في حالة سوء الأحوال الجوية الذي يجعل استمرار النشاط خطيرا أو مستحيلا، يتقرر وقف العمل في الورشة طبقا للمادة 12 من الأمر 97-01، كما يتم إثبات وقف العمل من قبيل مسؤول الورشة وممثلين عن للعمال وكذا أي شخص مخول له ذلك مثل مكتب الدراسات.

يصرح المستخدم بوقف العمل لدى وكالة الصندوق الوطني للعطل مدفوعة الأجر والبطال الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري خلال 48 ساعة الأكثر بعد توقف العمل، ويمكن تقديم طلب عبر بوابة التصريح عن بعد عن طريق "تصريحاتكم" أو باستمارة إلى وكالة الصندوق الوطني للعطل مدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والري[1].

03-استئناف العمل:

يتم التصريح باستئناف العمل من قبل المستخدم بالنسبة لمجموع عمالة أو جزء منهم بنفس الإشعارات كما في إيقاف العمل، ويجب توجيه إشعار باستئناف العمل إلى الصندوق خلال 15 يوما على الأكثر بعد إعادة فتح الورشة، عبر بوابة التصريح عن بعد " تصريحاتكم" أو بالاستمارة.

04-التعويض:

يحسب التعويض عن البطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية يوميا، ويدفع خلال 30 يوما على أقصى تقدير بعد إيداع الملف الكامل للبطالة بسبب الأحوال الجوية من قبل المستخدم[2].

[1] تاريخ الدخول 2019/12/23. www.cacobatph.dz

[2]. تاريخ الدخول: 2019/12/23www.cacobatph.dz

ويشمل ملف التعويض على ما يلي:

- التصريح بإيقاف العمل في أجل أقصاه 48 ساعة بعد التوقف.
- التصريح باستئناف العمل بعد 15 يوما على الأكثر من الإستئناف.
- التصريح بالقائمة الإسمية للعمال عند التوقيف في أجل لا يتجاوز 03 أشهر بعد استئناف العمل.
- جدول الدفع لبطالة بسبب الأحوال الجوية في أجل لا يتجاوز 03 أشهر بعد استئناف العمل.

يمكن تقديم التصريح بالبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية عبر بوابة التصريح عن بعد "تصريحاتكم".

04-أجل الفراغ:

يقصد بأجل الفراغ هو الفترة التي تفصل بين التوقف عن العمل وبين بداية التكفل بالتعويض من قبل الصندوق الوطني للعطل مدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء

الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري والتي نفصلها فيما يلي[1]:

- إذا انقطع العمل بساعة (01) على الأقل قبل نهاية يوم العمل، فإن بقية اليوم تعتبر " أجل فراغ" ويبدأ التعويض في الغداة على الساعة الثامنة صباحا إذا استمر سوء الأحوال الجوية.
- إذا انقطع العمل بساعة (01) على الأقل قبل النهاية العادية للورشة، فإن يوم الغد يعتبر " أجل فراغ" ولا يبدأ التعويض إلا في اليوم الثاني الموالي إذا استمر سوء الأحوال الجوية.

[1] تاريخ الدخول www.cacobatph.dz.23/12/2019

- أيام العطل وغير المعمولة ليست أجل فراغ وتطبق القواعد العامة على الأيام التي سبقتها أو التي تليها.

05-التعويضات:

يدفع المستخدم تعويض البطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية عن عماله بنفس شروط ووقت ومكان العمل العادي، كما يدفع الأعباء الجبائية وشبه الجبائية المتعلقة بذلك[1].

ويحسب تعويض البطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية باليوم على أساس مايلي:

- المدة العادية اليومية للعمل المطبقة في الورشة، دون أن تتجاوز 08 ساعات.
- مبلغ التعويض يعادل 4/3 الأجر المقبوض عادة لإعادة التسديد

يوجه المستخدم كشفا مفصلا بتعويضات البطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية المدفوعة لعماله وبالأعباء المدفوعة لهيئات الجباية وشبه الجباية.

07-توقف الحقوق:

تتوقف الحقوق في الحالات التالية:

- يمارس العامل نشاطا مأجورا خلال الفترة المعترف بها كبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية.
- يقبض العامل 200 ساعة تعويض أو أكثر برسم البطالة عن سوء الأحوال الجوية خلال الفترة السنوية.

[1] تاريخ الدخول: 2019/12/23، www.cacobatph.dz

من بين الخدمات الرئيسية للصندوق المحددة في المرسوم 97-45[1] على مايلي:

- يتولى تسيير العطل المدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية التي يتمتع بها المنتمون لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري.
- يقوم بتسجيل المستفيدين ومستخدميهم بالاتصال مع الهيئات المعنية.
- يتولى إعلام المستفيدين ومستخدميهم.
- يتولى تحصيل الاشتراكات المقررة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

08-التصريح بالنشاط:

إن التصريح بالنشاط يرسم الانتساب الإجباري إلى الصندوق الوطني للعطل مدفوعة الأجل والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري ويجب أن تقدم خلال الأيام العشرة الموالية لبداية نشاط مؤسسته.

كما يجب تحرير التصريح بالنشاط حسب استمارة يضعها الصندوق تحت تصرف المستخدمين ويجب إرفاق التصريح بالنشاط بنسخ الوثائق التالية:

- السجل التجاري[2].
- القانون الأساسي للشركة.
- البطاقة الجبائية.
- صك مشطوب.

[1] المرسوم 97-45 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني للعطل المدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري ، مرجع سابق.

[2] يتم استخراج السجل التجاري من طرف إدارة تسمى المركز الوطني للسجل التجاري، وذلك بعد تقديم ملف يتكون من طلب موقع من المعني، وعقد ملكية المحل التجاري أو عقد إيجار المحل محرر من طرف الموثق، بالإضافة إلى شهادة ميلاد المعني رقم 12 ومستخرج من صحيفة السوابق العدلية رقم03 و إيصال يثبت دفع حقوق الطابع المقدرة ب: 4000دج يتم دفعه على مستوى قباضة الضرائب.

*جزاء عدم التصريح:

عدم التصريح بالنشاط يعرض المستخدم لعقوبة تقدر ب: 5000 دج يضاف إليها 02% عن كل شهر تأخير (المادة 07 من القانون 83-14 المعدلة بالمادة 06 من القانون 04-17 .

10-دفع الاشتراكات:

الاشتراكات هي الأموال المدفوعة دوريا من قبل المستخدم تحسبا لتسديد تعويضات العطل مدفوعة الأجر أو البطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية إلى العمال المشتغلين خلال السنة المرجعية الموافقة لكل نظام، وهي تشكل دينا حسب دورات واستحقاقات مماثلة لتلك المتعلقة بالتصريح بوعاء الاشتراكات.

*جزاء عدم دفع الاشتراكات:

إن عدم دفع الاشتراكات في الآجال المحددة تترتب عنه زيادة بـ 05% في مبلغ الاشتراكات المستحقة مضافا إليها 01% عن كل شهر تأخير إضافي عملا بأحكام المادة 24 من القانون 83-14 المعدلة بالمادة 119 من القانون 86-15.

*وعاء الاشتراكات:

التصريح بوعاء الاشتراكات هو وعاء الأجور الخاضعة للإشتراكات الاجتماعية، وهي تتشكل من مجموع عناصر الأجر والتعويضات المقبوضة خلال الفترة المعمولة، باستثناء المنح ذات الطابع الاستثنائي والتعويضات المرتبطة بظروف خاصة في السكن والعزلة، كما هو مبين في الأمر 95-01 المحددة لوعاء الاشتراكات ومنح الضمان الاجتماعي والمفصلة في أحكام المرسوم 96-208 المحدد لطرق تطبيق المادة الأولى من الأمر 95-01.

*معدل الاشتراكات:

يتم تطبيق حساب معدل الاشتراك على أساس الاشتراكات كما يلي[1]:

- بالنسبة للعطلة مدفوعة الأجر: 12.21% على عاتق المستخدم حصريا.
- بالنسبة للبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية: 0.75% موزعة مناصفة بين المستخدم والعامل كما يلي:

0.375% حصة أرباب العمل.

0.375% حصة العامل.

طرق التسديد:

تكون الاشتراكات محل تسديد وحيد ويمكن دفعها على السواء ب:

صك بنكي أو حساب بريدي جاري.

تحويل من حساب إلى حساب.

تحويل بنكي.

تحويل بريدي.

ومما سبق يجعلنا نخلص بأن الصندوق الوطني للعطل مدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري يعتبر كأحد الشركات التي تتدخل في عملية إنجاز المشاريع عموما ومنها مشاريع الترقية العقارية ضمانا لحق العامل الذي يعتبر الحلقة الضعيفة في إنجاز المشاريع، وذلك عند توقف الأشغال بسبب الظروف الطبيعية الأمر الذي جعل المشرع الجزائري التفكير في حق العامل الذي يتوقف عن العمل بسبب خارج عن نطاقه، أين أنشئ هذا الصندوق من أجل التكفل بحق المتعاقد الضعيف لتعويضه عن الأيام التي توقف فيها المشروع بسبب سوء الأحوال الجوية.

[1]. تاريخ الدخول: 2019/12/23 www.cacobatph.dz.

كما ألزم المشرع الجزائري أصحاب المشاريع بضرورة الانخراط في هذا الصندوق وتصريح العمال لديه تحت طائلة العقوبات الجزائية، كما اشترط على كل صاحب مشروع سواء كان مقاولا أو مرقي عقاري تقديم نسخة من شهادة تثبت الانتساب لدى الصندوق الوطني للعطل المدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري عند المشاركة في أي مناقصة من أجل الظفر بإنجاز مشاريع تحت طائلة عدم قبول ملفه عند المناقصة، وهذا يعتبر ضمانا لفائدة العمال بموجب هذا الصندوق.

**الفرع الثاني: الضمانات المتعلقة بالمشروع.**

الضمانات المتعلقة بالمشروع هي تامين الورشة من المخاطر التي تتعرض لها، وكذا المخاطر التي قد تحصل نتيجة استخدام الآلات المستعملة في الورشة والتي نفصلها فيما يلي:

**أولا: تأمين الورشة من المخاطر.**

بعد الحصول على الصفقة لا بد من إبرام عقد التأمين على الورشات، حيث يخص المؤسسات المختصة بأشغال الانجاز في الورشات وذلك حول كل ضرر يمكن أن يسببه جزء من المشروع.

**01- عقد تأمين أخطار البناء:**

لم يعرف المشرع الجزائري تامين أخطار البناء أين إكتفى بتنظيم أحكامه ببعض نصوص التأمين من المسؤولية.

**أ- تعريف عقد تأمين أخطار البناء:**

إن وضع التعريف وتحديد المبدأ في الأساس يعد عملا من أعمال الفقهاء، إلا أنه قد عرف عقد التأمين ونظم أحكامه ضمن أحكام المادة 916 من القانون المدني[1].

لم يعرف الفقهاء التأمين من أخطار البناء تعريفا موحدا إلا أنه بشكل عام عرف على أنه عقد بمقتضاه يضمن المؤمن للمؤمن له الأضرار التي يتعرض لها مقاولو الأعمال الإنشائية الخسائر الناجمة عن أسباب متعددة وذلك منذ لحظة توريد المواد إلى الموقع وحتى نهاية العقد والتسليم مرورا بجميع مراحل التنفيذ، وذلك بتوفير حماية واسعة النطاق ضد احتمالات تعرض العناصر المؤمنة للخسائر خلال الفترة المحددة في العقد، وفترة الضمان العشري الناشئة عن رجوع الغير عليه بدعوى المسؤولية في مقاولات البناء[2].

ب-العوامل المتحكمة في تحديد القسط ومبلغ التأمين:

*القسط:

يختلف التسعير في منح غطاء التأمين لكافة أخطار المقاولين عن غيره من أغطية التأمين، ويرجع ذلك إلى طبيعة الغطاء الممنوح وهو كافة الأخطار، لذلك يعتمد التسعير على عدة عوامل، ويمكن تجزئة العوامل إلى مجموعات وهي:

-العوامل الخاصة بأعمال المقاولة،

-العوامل المؤثرة في تحديد سعر تأمين مكائن الإنشاء،

-العوامل المؤثرة في تحديد سعر التأمين للمسؤولية المدنية.

[1] نصت المادة 916 من القانون المدني على ما يلي" إن التأمين عقد يلتزم بمقتضاه المؤمن بأن يؤدي إلى المؤمن له أو الغير المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي أداء مالي آخر في حالة تحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل أقساط أو أيه دفوع مالية أخرى.

[2] Jérôme Michon, La réglementation de la matrise d'ouvre, paris, 2003, p316.

وتتمثل العوامل الخاصة بأعمال المقاولة في تحديد القسط في العناصر التالية:

- طبيعة المشروع:

تختلف طبيعة المشاريع الهندسية فيما بينها اختلافا كبير من حيث تنوع طبيعة المشروع فهناك أبنية سكنية متعددة الطوابع، أبنية بهو (قاعات)، مخازن مبردة ومستودعات، مصانع إنتاج المعادن، الأفران، الاسمنت والمواد الكيمياوية، مصانع الطاقة، أعمال الطرق، سكك الحديد، السدود، الأبراج والمطارات، مشاريع الأنفاق، قنوات أنابيب المياه، أنظمة الري وغيرها من الأشغال[1].

- طرق الإنشاء:

تختلف أساليب الانشاء حتى في نفس النوع من المشاريع وتختلف تفاصيل التصاميم والمواد المستعملة على سبيل المثال الأبنية متعددة الطوابق فهناك أساليب مختلفة في تنفيذها:

-الأسلوب التنفيذي للبناء، – طريقة رفع الأسقف،– أسلوب الحوائط الإسمنتية.

* موقع العمل:

إن لموقع العمل أهمية كبيرة على حدة الخطر وعلى جسامته، ويتطلب دراسة الأمور التالية:

-الخبرة السابقة عن الموقع من حيث تعرضه للأخطار الطبيعية.

-معرفة إذا كان الموقع آهلا بالسكان أم لا.

[1] Bernard Barthelmy, Gestion des risque, méthode d'optimisation global, et d'organisation,2eme , tirige; paris.2002, p 18.

-هل تتوفر وسائل دفاعية ومدى إمكانية إتخاذها في ذلك الموقع.

-طبيعة التضاريس المحيطة بالموقع.

المخطط العام للمشروع: يتوجب على مكتتب التأمين أن يدرس الأمور التالية:

-المخطط العام للمشروع،- الممتلكات المجاورة،- مقدار الأضرار التقديرية المتوقعة لأقسام المشروع.

## 02-سريان عقد تأمين أخطار البناء وحالات الفسخ[1]:

يقصد بسريان مفعول العقد، الفترة التأمينية التي تغطي كل الأضرار التي قد تصيب الورشة الخاصة بالبناء، في حدود الضمان، كما يمكن الفسخ للعقد.

### أ-سريان عقد التأمين من حيث المدة:

إذا خضع المبنى أو أعمال البناء للتأمين فإن الوثيقة تغطي مخاطر فترة التنفيذ، ويعتبر تاريخ التسليم الابتدائي للأعمال من قبل المالك هو تاريخ إنهاء مدة التنفيذ وتستمر فترة التغطية لتشمل كذلك مدة الضمان المنصوص عليها في المادة 554[2] من القانون المدني وهي عشر سنوات من وقت تسلم المالك للبناء والتسليم يبدأ منذ اللحظة التي يعلن فيها المالك قبوله .

### ب-حالات فسخ عقد التأمين لأخطار البناء:

يبطل العقد قبل انتهائه لعدة أسباب سواء من طرف المؤمن أو المؤمن له أو بقوة القانون والتي نفصلها فيما يلي:

[1] Contrat d'assurance, conditions générales assurance tous risque chanter/ montage, VISA N 27 m.f/DGT/DASS du 03/12/2002 p5.

[2] الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري.

*فسخ عقد التأمين لأخطار البناء من طرف المؤمن:

يبطل عقد التأمين قبل تاريخ انتهائه من طرف المؤمن في الحالات التالية:

-في حالة عدم تسديد القسط 10 أيام بعد توقف الضمانات.

-في حالة تزايد الخطر ورفض المؤمن له زيادة في نسبة القسط.

-في حالة توقف النشاط الصناعي للمكتتب أو إنحلال الشركة.

* فسخ عقد التأمين لأخطار البناء من طرف المؤمن له:

في حالة إغفال أو تصريح غير صحيح من طرف شركة التأمين.

-في حالة إفلاس شركة التامين.

* فسخ عقد التأمين لأخطار البناء بقوة القانون:

كل إغفال أو تصريح غير صحيح من قبل المؤمن ينجر عنه:

-في حالة الخسارة الكاملة للأملاك المؤمنة نتيجة حادث غير مضمون.

-في حالة مصادرة أو حجز الممتلكات[1].

**ثانيا: تامين المعدات والآلات المستعملة في الورشة.**

**01-تعريف تأمين آلات ومعدات المقاولة:**

المقصود بآلات ومعدات المقاولين تلك الآلات والمعدات التي يستخدمها المقاول بموقع العمل وتغطى كافة المعدات الثقيلة التي يستخدمها المقاول في العمليات الإنشائية وذلك

[1] Contrat d'assurance, conditions générales assurance tous risque chanter/ montage, op-cit, p7.

أثناء وجودها بالموقع وأثناء تشغيلها خلال مدة التأمين، والتي تكون سنوية، كما تغطي الأخطار الطبيعية، ومن أمثلة المعدات التي يمكن تغطيتها تحت هذا النوع من التأمين: الجرارات، مولدات الكهرباء، مضخات الخرسانة، الرافعات،....إلخ.

ويعرف هذا العقد بأنه عبارة عن اتفاقية مبرمة بين شركة التأمين والمؤمن له ويتضمن ما يلي:

**أ-الشروط العامة:**

وهي التي تحدد فيها الضمانات، وحدود الضمان، والإقصاءات والتزامات المشتركة بين شركة التأمين والمؤمن له، وفقه تنظيم قانوني.

**ب-الشروط الخاصة:**

وهي وثيقة تحجج بصراحة:

-اسم وعنوان شخص المكتتب،

-الحالات أو الضمانات المعمول بها،

- خصائص الخطر،

-الضمانات المكتتبة وعقد التأمين وتكون حسب رأسمال المؤمن له،

-مدة العقد وتاريخ سريان مفعوله.

-القسط المدفوع، مبلغ الإعفاء، وعند الضرورة الزيادة في القسط.

**2-الشروط العامة لعقد تأمين آلات ومعدات المقاولة:**

**أ-موضوع العقد:**

تقوم شركة التأمين بتأمين آلات ومعدات ورشة البناء المعدة في ورقة الجرد أو الفاتورة والمعمول بها في وثيقة التامين، بالإضافة إلى الملاحق التابعة لعقد التأمين الواردة في الشروط الخاصة[1].

هذا التأمين يغطي الآلات خلال البدا في العمل وحتى نهاية الأشغال في ورشة البناء أو الحظيرة عند التنظيف أو المراجعة، على الطريق أو السكة الحديدية، أو عند الإبحار أو النزول من الباخرة أو الطائرة، والنقل عبر مركبة من اجل اجتياز طريق مائي.

**ب-الأشياء غير المؤمنة:**

تخرج عن نطاق عقد التامين مجموعة من الأشياء المستخدمة في الورشات وهي الأدوات والقطع القابلة للتبادل من قبل كل الأنواع الموضوعة على المركبات أو غيرها على سبيل المثال: الفكاكة، السكين، الغربال، شفرة المنشار، السلاسل، الحبال،.....إلخ.

المركبات ذات المحركات بكل الأنواع وحسب رقم التسجيل المتنقلة عبر الطريق العمومي ماعدا المستخدمة في ورشة البناء، مبالغ الإعفاء تكون على عاتق المؤمن.

**ج-المخاطر المؤمنة والمستثنيات:**

***المخاطر المؤمنة:**

تغطي شركة التأمين الخسائر أو الأضرار المادية والآلات والمعدات المؤمنة وهذه الحوادث تكون بطريقة فجائية غير متوقعة وتكون الحوادث بسبب:

[1]Contrat d'assurance, conditions générales, engins de chantier, VISA N23 du 27 aout 2002,p7.

-الحوادث الفجائية الواقعة خلال النشاط أو خلال عمليات التعبئة أو التفريغ، التركيب والتفكيك للآلات داخل نطاق الورشة أو الحظيرة.

-الحريق، الصاعقة، الانفجار، السرقة الأخطاء في التركيب.

-الحوادث الناتجة عن الاستعمال غير الملائم ونقص في العناية أو إهمال من طرف المستخدم.

-الزوابع الأعاصير، الطوفان، ضعف التربة أو الأساسات، ارتفاع مستوى المياه، الفيضانات الزلازل، ثوران البراكين، إنهيار الصخور، انزلاق التربة.

- أضرار التصادم، السقوط المقلوب، الخروج عن السكة.

***المخاطر المستثناة:**

لا تشمل التغطية الممنوحة بموجب وثيقة آلات و معدات المقاولين ما يلي:

-الخسائر أو الأضرار التي تحدث بسبب عطل كهربائي أو ميكانيكي.

-الخسائر أو الأضرار التي تحدث لأجزاء الآلات نتيجة الاستهلاك، مثل المناقب، القوالب والحبال، وغيرها.

- الخسائر أو الأضرار الناشئة عن انفجار، الغليان بسبب ضغط البخار أو السوائل بداخلها.

-انفجار ماكنة الاحتراق الداخلي.

- التلف أو الأضرار التي تلحق بالمركبات المصممة والمرخص لها بالسير على الطريق العام ولا يسري هذا الاستثناء على المركبات المقصود استخدامها تماما داخل موقع العمل.

- التلف أو الأضرار الناتجة عن غمر مياه المد والجزر سواء كان ذلك كليا أو جزئيا.

- التلف أو الأضرار التي تحدث أثناء مرحلة النقل و التنقل.

- التلف أو الأضرار الناتجة بصفة مباشرة عن التأثير المستمر للتشغيل مثل الاستهلاك البلل، التأكسد، الصدأ، كذلك التآكل لقلة استخدام هذه المعدات وبتأثير العوامل الجوية.

- التلف أو الأضرار التي تحدث أثناء تجربة أي من الوحدات المؤمن عليها.

- التلف أو الضرر الذي يكون المورد أو المصنع مسؤولا عنه قانونا أو بحكم التعاقد

- التلف أو الضرر الذي يكتشف عند الجرد وأثناء الصيانة الدورية.

- الخسائر أو الأضرار التي تحدث أثناء الحروب والإضرابات.

- الخسائر أو الأضرار التي تحدث نتيجة أي تفاعلات أو إشعاعات التلوث الذري.

**03-مبلغ التأمين:**

لكل مركبة وآلة تخص ورشة البناء مبلغ تأمين يحسب على أساس فاتورة الشراء أو الجرد، حيث يكون مبلغ شراء الآلة وهي جديدة بالإضافة إلى حساب أتعاب كل من النقل والجمركة والتركيب.

عند تحقق الخطر، وكان مبلغ تأمين الآلة المتضررة أقل من قيمتها فإن التسوية لهذا الحادث تكون بطريقة نسبية بين مبلغ التأمين المصرح به وقيمة الآلة عندما تكون جديدة يوم تحقق الحادث، حيث تحسب حسب القيمة السوقية في ذلك الوقت.

**04-سريان مفعول العقد:**

بمجرد إمضاء الأطراف على عقد التأمين يبدأ سريان مفعول العقد و يمكن للمؤمن له الشروع في تنفيذ أعماله، و يبدأ سريان مفعول العقد في منتصف الليل هذا بعد دفع أول قسط، وفي جميع الحالات فإن التاريخ يكون موضح في الشروط الخاصة، مع التحفظ بالتنظيمات المتوقعة.

كما يكتتب عقد التأمين حسب الفترة المحددة بين الأطراف المتعاقدة، إلا في حالة وجود اتفاق مخالف فإن العقد يكون لمدة سنة وقابل للتجديد.

**05-فسخ العقد:**

يتم فسخ العقد قبل إنقضاء الأجل المحدد في الشروط الخاصة التالية:

**أ-الفسخ من طرف المؤمن له أو المؤمن:**

إذا كان مدة العقد تفوق ثلاث سنوات، فإنه قبل إنقضاء الأجل يجب على المؤمن له أو المؤمن الإشعار في الرغبة بفسخ العقد قبل ثلاث أشهر، وذلك حسب المادة 10 من الأمر 95-07[1].

**ب-الفسخ من طرف المؤمن:**

في حالة عدم دفع القسط من طرف المؤمن له، يفسخ العقد وذلك حسب المادة 18 من الأمر 95-07.

[1] تنص المادة 10 من الأمر 95-07 على أنه يحدد الطرفان المتعاقدان مدة العقد، وتخضع شروط الفسخ للأحكام المتعلقة بكل صنف من أصناف التأمين.

*في حالة زيادة عوامل الخطر، والمؤمن له رفض دفع قسط إضافي إلى المؤمن حسب أحكام المادة 18 من الأمر 95-07[1]

*إذا تحقق المؤمن قبل وقوع الحادث ان المؤمن له أغفل شيئا أو صرح تصريحا غير صحيح، يمكن الإبقاء على العقد مقابل قسط أعلى يقبله المؤمن له، أو فسخ العقد إذا رفض هذا الأخير دفع تلك الزيادة، ويتم ذلك بعد 15 يوما من تاريخ تبليغه.

*وفي حالة الفسخ يعاد المؤمن له جزء من القسط عن المدة التي لا يسري فيها عقد التأمين.

*في حالة نقل الملكية لأي سبب، وإن كان المالك الجديد غير راض بإجبارية دفع القسط الإضافي الذي كان عبئ على المالك القديم.

**المطلب الثاني: الضمانات الخاصة لتأمين مشاريع الترقية العقارية في مرحلة الإنجاز.**

لقد أحاط المشرع المستفيد في إطار الترقية العقارية بضمانات تكفل له الحماية فبالإضافة إلى الضمانات المقررة في القواعد العامة، استحدث المشرع ضمانات خاصة حيث ألزم المرقي العقاري باكتتاب تأمين لدى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

إن المقتني في عقد بناء على التصاميم معرض لخطر عدم قدرة المرقي العقاري استكمال أشغال البناء المتفق عليه، لذلك عمل المشرع على تأمين مشتري عقار ببناء التصاميم ضد هذا الخطر، وهذا بإلزام المرقي العقاري باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وذلك حتى يضمن نجاح مشروع البناء .

وألزم المشرع المرقيين العقاريين من خلال المادة 55 من قانون 04/11 بالانخراط لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وهذا الشرط لم يلتزم به المرقي العقاري في ظل

[1] تنص المادة 18 من الأمر 95-07 على أنه يمكن المؤمن، في حالة زيادة احتمال تفاقم الخطر المؤمن عليه، أن يقترح معدلا جديدا للقسط خلال ثلاثين(30) يوما تحسب ابتداء اطلاعه على ذلك التفاقم.

المرسوم التشريعي رقم 03/93 قد اكتفى المشرع من خلال نص المادة 11 من هذا المرسوم بإلزام المرقي العقاري باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان دون أن يلزمه بالانخراط[1].

وتتمثل أهداف هذا الصندوق إلى تحقيق هدف مزدوج [2]، استرداد الثمن، واستكمال المشروع إلى أخر مرحلة وتختلف أهمية هذا الضمان عما إذا كان المرقي العقاري شخص طبيعي أو شخص معنوي فإذا كان المرقي العقاري شخصا طبيعيا فإن هذا الصندوق سيضمن وفاته عند عدم إتمام الانجاز إزاء الورثة، وكذا في حالة فقدانه بموجب حكم أو قرار قضائي، أو في حالة اكتشاف احتياله أو نصبه من طرف السلطة القضائية، أما إذا كان المرقي العقاري شخصا معنويا، فإن الصندوق سيضمن إفلاسه أو تصفية شركته مهما كان السبب، وأيضا في حالة اكتشاف احتيال المرقي العقاري من قبل السلطة القضائية.

وينشأ هذا الضمان وقت إبرام عقد البيع، بحيث يتعين على الموثق أن يتأكد قبل تحرير عقد البيع بناء على التصاميم من أن المرقي العقاري قام باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

ويتدخل الصندوق لإتمام الأشغال عن طريق تكليف مرقي عقاري أخر على حساب المرقي العقاري الأصلي وبدلا عنه، وذلك في حدود الأموال المدفوعة في حالة ما إذا تم سحب الاعتماد من المرقي العقاري الأصلي ، حسب المادة 1/57 من قانون رقم 04/11 و التي تنص على "يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقي العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه ، أو لأي سبب أخر، إلى حلول صندوق الضمان قانونا محل المقتنيين و يخوله حق متابعة

[1] تنص المادة 01/11 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 "**يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم ، أن يغطي التزامه بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنصوص عليه في التشريع المعمول به** ".

[2] زاهية حورية كجار سي يوسف، إنشاء عقد بيع على التصاميم و ضماناته، أعمال الملتقى حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 18/17 فيفري 2013، ص 07 .

عمليات إتمام انجاز البنايات بموجب التزام مرق عقاري أخر على حساب المرقي الأصلي و بدلا عنه في حدود الأموال المدفوعة "الأمر الذي يترتب عليه شطبه من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة آليا[1].

ويمنع كل مقتني من واصلة انجاز البناء بدلا من المرقي العقاري الذي سحب منه الاعتماد[2]، ففي ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 كان المشتري هو الذي يقوم بنفسه بمواصلة انجاز البناء على نفقة البائع إذا توقف هذا الأخير عن الانجاز بسبب عجزه المادي بعدما يقوم بإعذاره بمواصلة الانجاز.[3]

وفي حالة الإفلاس أو التصفية القضائية للمرقي العقاري، يكون للصندوق امتياز من الدرجة الأولى طبقا للمادة 1/58 من قانون 04/11 التي تنص "في حالة الإفلاس والتصفية القضائية لمرق عقاري قام بالبيع على التصاميم، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنيين، بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية القضائية أو المفلس".

أما التزام الصندوق بدفع الأقساط التي وفى بها المشتري، فإنه يلتزم بدفع ما دفعه من ثمن على دفعات تبعا لمراحل تقدم أعمال البناء قبل توقف المرقي العقاري من مواصلة أعمال البناء وبالتالي فإن الصندوق لا يكون ملزما بدفع كل الثمن، بل يلتزم فقط بدفع جزء من الثمن الذي تم دفعه من قبل المشتري للمرقي العقاري قبل توقف الإنجاز.

---

[1] وذلك حسب الفقرة الثانية من المادة 58 من قانون 04/11 التي تنص "**يترتب على سحب الاعتماد من المرقي العقاري شطبه من صندوق الضمان** ".

[2] تنص المادة 2/57 من قانون 04/11 "**وفي هذا الإطار، يمنع على كل مقتني من مواصلة إتمام إنجاز البناء، بدلا من المرقي العقاري الذي كان موضوعه سحب الاعتماد** ".

[3] جاء في نص المادة 17 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 على أن " **كل تخلف أو عجز مادي من المتعامل في الترقية العقارية يثبته المحضر ثبوتا قانونيا و يظل مستمرا رغم من الإنذار، يخول جماعة المالكين سلطة مواصلة انجاز البناء بجميع الوسائل القانونية على نفقة المتعامل المتخلف و بدلا منه** ".

نظرا لكون صندوق الضمان والكفالة المتبادلة له صفة المؤمن، فله الحق في المراقبة دون سابق إعلام، وكل رفض لهذه المراقبة يعرض المرقي العقاري لزيادة في قسط التأمين وتنتقل مصالح الصندوق إلى مكان تواجد الأشغال لتحقيق ميدانيا من مدى مطابقة الواقع بجدول التصريحات المقدمة من طرف المرقي العقاري البائع، وإذا اثبت التحقيق مثلا أن الأشغال تقدمت ب 20 بالمائة بينما صرح المرقي العقاري أن نسبة التقدم وصلي إلى 40 بالمائة، ومع هذا دفع المشتري ثلاث أقساط أي بمعنى 60 بالمائة، فإن الصندوق في هذه الحالة يستدعي المشتري ويعلمه بحقيقة تطو الأشغال حتى لا يقوم هذا الأخير بدفع باقي الأقساط، وإذا دفع رغم إعلامه بالأمر فإن الصندوق لا يضمن له هذا الدفع.

هنا ينبغي علينا الإشارة إلى أن الصندوق لا يضمن كل الحالات التي يمكن للمقتني أن يصادفها، فهناك حالات مستبعدة من الضمان وهي :

– ضمان حسن الانجاز لان هناك ضمان خاص به، وهو الضمان السنوي (سنتعرض إليه لاحقا ).

– التعويض عن التأخر في تسليم العقار المبيع للمشتري والمنجز بناء على التصاميم المتفق عليها.

– الزيادة في الثمن الأصلي في حالة مراجعته.

– الغرامات المالية بمختلف أنواعها.

– الحرائق والإنفجارات والأخطار المهنية الناجمة عن أشغال البناء كونها ذات تأمين خاص طبقا للمادتين 175،176 من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات[1] .

– التعويض في حالة فسخ عقد البيع بناء على التصاميم بسبب إخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية فالفسخ بصفة عامة لا يصلح أن يكون سبب الاسترداد.

– التعويضات الاتفاقية والقضائية.

وعليه، يكون المشرع الجزائري في قانون 04/11 [2]قد راعى حاجة المستفيد للسكن أكثر منه على حاجته للتعويض، لذا وسع مهام الضمان والكفالة المتبادلة التي لم تعد مقتصرة على الرد المبالغ المدفوعة من طرف المشترين للمرقي العقاري، بل تعداه إلى مهمة إتمام الأشغال لصالح المشترين عن طريق تفويض مرقي عقاري آخر لإتمام المشروع، وذلك في حالة إذا ما تم سحب الاعتماد منه.

[1] تنص أحكام المادة 175 من الأمر 95–07 على أنه" على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني وأي متدخل شخصا طبيعيا كان أومعنويا، أن يكتتب تأمينا لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات أو ترميمها.

يعد كل عقد تأمين اكتتب بموجب هذه المادة متضمنا لشرط يضمن سريان العقد لمدة المسؤولية الملقاة على عاتق الأشخاص الخاضعين لإلزامية التأمين ولو اتفق على خلاف ذلك" كما تنص المادة 175 من نفس الأمر على أنه " على المتدخلين المشار إليهم في المادة 175 أعلاه، اثبات وقت فتح الورشة بأنه قد اكتتبوا عقدا لتأمين مسؤوليتهم المدنية المهنية"

[2] القانون 11–04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

# الفصل الثاني: تدخل شركات التأمين في مرحلة ما بعد إنجاز مشاريع الترقية العقارية

## الفصل الثاني: تدخل شركات التأمين في مرحلة ما بعد إنجاز مشاريع الترقية العقارية

سنتناول في هذا الفصل مجالات تدخل شركات التأمين في مرحلة ما بعد إنجاز مشاريع الترقية العقارية في القواعد العامة وهي التأمين على إتمام الأشغال ونهايتها الحسنة وكذا التأمين على إدارة الأملاك المنجزة كما نتناول التامين على الكوارث الطبيعية، أما في المبحث الثاني نتناول مجال تدخل شركات التأمين في مرحلة ما بعد إنجاز مشاريع الترقية العقارية في القوانين الخاصة وتتمثل في ضمان حسن الإنجاز وكذا ضمان حسن سير عناصر التجهيز.

## المبحث الأول تدخل شركات التأمين في مرحلة ما بعد إنجاز مشاريع الترقية العقارية في القواعد العامة

يتعلق الأمر بضرورة التأمين على السكنات والمحلات التجارية والمهنية موضوع الإنجاز، فالمرقي العقاري بصفته متعاملا في نشاطات الترقية العقارية ملزم بضمان أشغال البناء سواء المتعلقة بمكان تنفيذ الأشغال أو ضمان مسؤولية المدنية اتجاه الزبائن كونه ملزم بضمان عملية الانجاز وإتمامها على وجه المطلوب مع ضمان سلامة الزبائن ماديا وجسديا في اطار عقد البيع على التصاميم إذ أنه يعتبر بذلك رب عمل مسؤول عن من يشتغل في أماكن الانجاز وهذا منذ بداية الأشغال إلى غاية نهايتها، فرب العمل يجب عليه قانونا أن يقوم بالتأمين على إتمام الأشغال ونهايتها الحسنة (مطلب أول) كما يعمل على التأمين على إدارة الأملاك المنجزة (مطلب ثان)، ثم التأمين على الكوارث الطبيعية (مطلب ثالث) والتت سنتناولها في المطالب المذكورة على النحو المبين أدناه.

**المطلب الأول: التأمين على إتمام الأشغال و نهايتها الحسنة**

تناول المشرع الجزائري أحكام التأمين على إتمام الأشغال ونهايتها الحسنة ضمن المادة 26 الفقرة الثالثة من القانون 11-04 [1] بتدخل المرقي العقاري لضمان الانهاء الكامل لأشغال الإنجاز في مهلة السنة والتي يكون من خلال اكتتاب وثيقة التأمين، وهو ضمان جديد في إطار هذا القانون إذ ما قورن بالقانون القديم المتعلق بالنشاط العقاري ويطلق عليه أيضا بضمان إتمام الأعمال على الوجه الكامل[2].

ويهدف إلى تأمين التكاليف والأجور المستحقة للمهندسين ومكاتب الدراسات والمكلفين بإصلاح الضرر وتعويض الأملاك المتضررة بأملاك صالحة للاستعمال الناجم عن وقوع الحادث سواء في أوقات العمل أو الأوقات الإضافية للعمل مثل العمل في عطل الأسبوع والأعياد، كما تضمن أيضا مصاريف إصلاح العيوب الخفية في البناء والمواد المستعملة في عملية الانجاز.

ففي هذه الحالة يكون المرقي العقاري مسئولا مسؤولية شخصية كقاعدة عامة عن كل خلل تقني قد يحدث للبناءات خلال سنة كاملة من تاريخ التسليم النهائي للمشروع طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 85/12 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري[3]، أين نصت أحكام المادة 06 منه " يتعين على المرقي العقاري اكتتاب تأمين أو عدة تأمينات على الآثار المالية لمسؤوليته المدنية والمهنية"، كما نصت أحكام المادة 12 من نفس المرسوم كما يلي: " يتعين على المرقي العقاري الامتثال

[1] القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[2] دغيش أحمد، الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري، أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر – الواقع والآفاق – جامعة قاصدي مرباح ،ورقلة، يومي 28/27 فيفري 2012، ص 151.

[3] مرسوم تنفيذي رقم 85/12 مؤرخ في: 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ر العدد 11 المؤرخة في 26 فبراير سنة 2012.

ووضع تحت تصرف المصالح المؤهلة كل وثيقة تفيد في مراقبة وتسيير المشروع العقاري على المستويين التقني والتجاري".

وبالرجوع إلى أحكام المادة 13 من نفس المرسوم التي نصت على أنه " يتعين على المرقي العقاري السهر على تكييف السكنات وفق نمط العيش المحلي مع ضمان راحة ساكنيها حسب المواصفات المحلية والثقافية لموقع المشروع".

ويستنتج من المواد السابقة ذكرها التي تناولها المرسوم التنفيذي 85/12 على مجموعة من الضمانات التي أقرها المشرع الجزائري التي تلزم المرقي العقاري بضمانات إضافية بعد تسليم المشروع الأمر الذي يجعل من المشرع الجزائري يتابع المرقي العقاري بإلزامه بتقديم الضمانات من بداية المشروع إلى غاية نهايته وحتى بعد تسليم المشروع لإضفاء ضمانات أمثل للمقتني وحمايته من أي غش قد يقع ضحيته بعد تسليم سكنه ويستشف ذلك من المواد المذكورة أعلاه.

كما ألزمت المادة 19 من المرسوم 85/12 بإمضاء تعهد بعد الاستلام من المقتنيين من أي دفع جزئي أو تسبيق بأي شكل من الأشكال حماية للمقتني من أي ضغط على المقتني أي نصت المادة 19 على ما يلي: " يتعهد المرقي العقاري في إطار نشاطه بعد الاستلام، من المقتنين، أي دفع ودفع جزئي و/أو تسبيق بأي شكل من الأشكال، إذا كان ذلك غير مفروض وغير ناتج عن إعداد تام لعقد البيع أو البيع على التصاميم أو الحجز، كما نصت عليه أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه".

**المطلب الثاني: التأمين على إدارة الأملاك المنجزة**

بالرجوع إلى أحكام الفصل الخامس من القانون 04/11 المتعلق بتسيير المشاريع العقارية الذي تناول ثلاث مواد 60 و 61 و62 منه على أن بخلاف أحكام الأمر 75-58 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم فإنه يتعين على كل مرق عقاري إعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للبيع، كما نصت المادة 61 من نفس القانون على أنه يتعين على كل مرق عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، ويجب على المرقي العقاري إنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب بعنوان الأجزاء المشتركة.

كما يضمن المرقي العقاري إدارة وتسيير الأجزاء المشتركة لمدة سنتين تسري من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية طبقا لأحكام المادة 62 من نفس القانون، ومؤدي ذلك قيام المرقي العقاري بتحمل مسؤوليته بحسن تنظيم وتسيير الأدوات الضرورية الإدارة الأملاك العقارية وتحمل كل المصاريف المتعلقة بصيانة أي عنصر من عناصر تجهيزات تلك الأملاك.

كما نصت أحكام المادة 745 من القانون المدني على الأجزاء المشتركة في إطار الملكية المشتركة في العقارات المبنية كما يلي: " تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين أو لأكبر عدد منهم، وتعد أجزاء مشتركة ما يلي:

- الأرض والأفنية والبساتين والجنائن، والمداخل.
- الجدران الأساسية في البناء، وأدوات التجهيز المشتركة بما فيها أجزاء الأنابيب التابعة لها والتي تمر على المحلات الخاصة.
- الخزائن وغلاف ورؤوس المداخل المعدة للإستعمال المشترك.

- الرواق الخارجي، والدرابيز والأسطح ولو خصصت كلها أو بعضها للاستعمال الخاص من طرف شريك واحد.
- المحلات المستعملة للمصالح المشتركة.
- القاعات الكبرى وممرات الدخول والدرج والمصاعد.

وتعد حقوق بالتبعية للأجزاء المشتركة ما يلي:

- حق تعلية العمارة المعدة للاستعمال المشترك، المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة.
- الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية، والبساتين أو الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة.

كما نصت أحكام المادة 744 من القانون المدني الأجزاء الخاصة كما يلي:

" أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص، وتعد أجزاء خاصة:

- كل من تبليط الأرض والتغطية.
- الأسقف والأحواش باستثناء الجدران الأساسية في البناء.
- الحواجز الداخلية وأبوابها.
- أبواب المساطح والنوافذ والأبواب النافذة ومغالق الشبابيك والمصارع أو الستائر وتوابعها.
- قضبان النوافذ والدرابيز الحديدية للشرفات.
- الطلاء الداخلي للحيطان والحواجز مهما كانت.
- الأنابيب الداخلية ومنحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحنفيات واللوازم المتصلة بها.

- إطار وأعلى المداخن والخزائن والخزائن المموهة.
- الأدوات الصحية للحمامات والمغسلة والمرحاض.
- أدوات المطبخ.
- الأدوات الخاصة بالتدفئة والماء الساخن التي يمكن أن توجد داخل المحل الخاص"

ويقع عبء تسيير هذه الأجزاء على عاتق المرقي العقاري لمدة سنتين من تاريخ التسليم النهائي لأخر عقار من البناية طبقا لأحكام المادة 62 من القانون 04/11 المذكورة أعلاه[1].

وباستقراء المواد المذكورة أعلاه المتعلق بضمان المرقي العقاري بتسيير الأملاك المشتركة فهذه الأملاك تنقسم إلى قسمين أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة والتي سنفصلها في النقاط التالية:

**الفرع الأول: مسؤولية المرقي العقاري في إدارة الأجزاء الخاصة.**

تناول المشرع الجزائري أحكام الملكية المشتركة في القواعد العامة في القانون المدني سيما أحكام المادة 748 منه المذكورة أعلاه، أين خول المشرع للشريك بتمتعه بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته على أن لا يضر بحقوق غيره من الشركاء وأن لا يلحق ضررا بالعقار.

كما تناول المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية،

[1] نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية – عقد بيع العقار في طور الإنجاز–، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في فرع القانون الخاص، جامعة الجزائر1، 2015 ص 181.

عرف المرسوم التنفيذي 99/14 الأجزاء الخاصة في الباب الثاني للمرسوم على أنها هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له.

كما تتضمن الأجزاء المشتركة حسب المرسوم 99/14 بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البناية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه لا سيما :

- البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبيسات بصورة عامة.
- سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولبات الناتئة والزخارف التي تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها.
- الحواجز الداخلية وأبوابها.
- أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبابيك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهياكلها.
- الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.
- الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للإستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.
- الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.
- التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.
- تجهيزات المطابخ وأحواضها.
- التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجود داخل المحل الخاص.

- الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.
- كل ما يخص الزخرفة الداخلية والتأطير، ورفوف المداخن والمرايا والطلاء والخشبيات والصناديق.
- وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال سكني لا غير.

فبالنسبة للأجزاء الخاصة الحق لكل مالك في استعمالها والانتفاع بها كما يبدو له، لكن في حدود ملكيته وأن لا يضر بالملاك الآخرين وأن لا يمس بواجهة العمارة وأن لا يقوم بأي شيء يمكنه أن يعرض العمارة للخطر، على أن يلتزم المرقي العقاري بضمان إدارة وتسيير وصيانة الأجزاء الخاصة خلال مدة سنتين تسري من تاريخ التسليم النهائي للعقار[1] طبقا لأحكام المادة 62 من القانون 04/11 المذكورة أعلاه.

**الفرع الثاني: مسؤولية المرقي العقاري في إدارة الأجزاء المشتركة.**

تناول المشرع الجزائري أحكام الملكية المشتركة في القواعد العامة ضمن المادة 746 من القانون المدني المذكورة أعلاه، كما تناولها في المرسوم التنفيذي رقم 99/14 أين عرفها في الباب الثاني تحت البند الأجزاء المشتركة الفاصلة كما يلي:

يقصد بالأجزاء المشتركة الفاصلة بين الشركاء في الملك المتجاورين، الحواجز أو الحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة باستثناء الجدران الأساسية.

كما قسم المرسم الأجزاء المشتركة إلى ثلاث أصناف وهي حسب المرسوم كما يلي:

[1] نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية – عقد بيع العقار في طور الإنجاز–، مرجع سابق، ص 184.

**أولا: الأجزاء المشتركة من الصنف الأول.**

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يأتي:

- كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، لا سيما القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة،
- الباحات وطرق المرور،
- شبكات والمواسير وقنوات صرف المياه وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية،
- مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها،
- وعلى العموم، جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات.
- الأقبية التي تشكل مفرغات صحية.

**ثانيا: الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني.**

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما يأتي:

- الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف والعوارض والروافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتمون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.
- زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابيز والأعمدة الداعمة للنوافذ

والشرفات والأطر المزججة ومغاليق الشبابيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

- المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والأدرج وأروقة الافساح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.
- جميع مساحات الإفساح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة،
- المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق والسراديب ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ،
- القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسراديب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها.
- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة ومصارف المراحيض والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء (باستثناء أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم)،
- التفريعات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير،
- جميع الأجهزة والماكنات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة، لسد حاجات البناية، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة،

- وأخيرا جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء والأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة، مع العلم أن كل هذه الأشياء والأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر.

**ثالثا: الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث.**

تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث حصرا، المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنايات.

يلتزم المرقي العقاري بضمان إدارة وتسيير الأصناف الثلاثة المذكورة أعلاه لمدة سنتين من تاريخ الاستلام النهائي للبناية المنجزة، وعليه تكون مسؤولية المرقي العقاري أكبر كلما اتسعت الأجزاء المشتركة وتكون أقل كلما نقصت أو غاب صنف من الأصناف الثلاثة[1].

**المطلب الثالث: التأمين على الكوارث الطبيعية**

كقاعدة عامة التأمين على الكوارث الطبيعية ليست ملزمة لمالكي العقارات، في حين إذا تصرف مالك العقار مثل الإيجار أو البيع أو غيره من التصرفات يلزم مالك العقار اكتتاب عقد تأمين لدى شركة التأمين عند إبرام أي عقد أمام الموثق ويقوم هذا الأخير بذكر هذا التأمين في بنود العقد المبرم، ويستفيد من هذا التأمين صاحب العقار في حالة تحقق الضرر.

[1] نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية – عقد بيع العقار في طور الإنجاز–، مرجع سابق، ص 189.

أما بعد سنة 2003 أي بعد الزلزال الذي ضرب ولاية بومرداس صدر الأمر رقم: 12/03[1] المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية، أين أصبح على كل مالك لعقار في الجزائر أن يكتتب عقد تأمين على الأضرار الناتجة عن الكوارث الطبيعية.

يقصد بذلك التأمين على خطر تعرض البنيات والمنشآت للكوارث الطبيعية سواء تعلق الأمر بالفيضانات أو الزلازل أو البراكين أو سواحل الوحل أو العواصف أو تحركات قطع الأرض والتي لا يمكن التنبؤ بها[2]، وهو تأمين إجباري لابد من المرقي العقاري اللجوء إلى شركات التأمين لاكتتاب وثيقة التأمين بشأنها.

كما أن المشرع الجزائري في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 270/04 [3] حدد بنودا يجب ادراجها في عقد التأمين على الكوارث الطبيعية والتي نذكرها حسب نص المادة فيما يلي:

البند الأول: موضوع الضمان:

يضمن هذا التأمين للمؤمن له التعويض المالي للخسائر المادية المباشرة التي تلحق بمجموع الأملاك موضوع ضمان عقد التأمين والناتجة عن كارثة طبيعية في مفهوم المادة 02 من الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية.

البند الثاني: امتداد الضمان:

[1] الأمر رقم: 12/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، ج ر عدد 52 المؤرخة في: 2003/08/27.

[2] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-268 مؤرخ في 29 غشت 2004 يتعلق بتشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفيات إعلان حالة الكارثة الطبيعية، ج ر عدد 55.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 270/04 مؤرخ في: 29 غشت 2004 يحدد البنود النموذجية الواجب ادراجها في عقود التأمين على أثار الكوارث الطبيعية.

يغطي الضمان تكلفة الخسائر المادية المباشرة التي تلحق بالأملاك المؤمن عليها حسب القيمة المحددة في العقد وفي حدود:

- .....فيما يخص الأملاك العقارية المبنية.
- .....وفيما يخص المنشآت الصناعية و/أو التجارية.

البند الثالث: سريان مفعول الضمان:

لا يسري مفعول الضمان إلا بعد نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكارثة الطبيعية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

البند الرابع: الإعفاء:

طبقا لأحكام المادة 06 (فقرة 2) من الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، يحتفظ المؤمن له على حسابه بجزء من التعويض الواجب دفعه بعد وقوع الحادث، ويمتنع عن إبرام عقد تامين على حصة الخطر الخاضعة للإعفاء.

فيما يخص الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني يحدد الاعفاء ب ..... بالمائة مع حد أدنى يساوي .....دج.

وفيما يخص المنشآت الصناعية و/أو التجارية والأملاك ذات الاستعمال المهني يساوي مبلغ الإعفاء .....بالمائة من مبلغ الأضرار المادية التي تلحق المؤمن له حسب كل حادث.

البند الخامس: التزامات المؤمن له:

يجب تبليغ المؤمن بكل حادث ينجر عنه الضمان في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما بعد نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكارثة الطبيعية، إلا في الحالة الطارئة أو القوة القاهرة.

في حالة إبرام المؤمن له عدة تأمينات تسمح بتعويض الأضرار المادية الناجمة عن كارثة طبيعية في مفهوم المادة 02 من الامر 12/03 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بإلزامية التأمينات على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، فإنه يجب على المؤمن له، في حالة وقوع الحادث وفي حدود الأجل المنصوص عليه في الفقرة السابقة، تبليغ المؤمن بوجود هذه التأمينات.

ويجب على المؤمن له قبل إبرام هذا العقد، ملأ استمارة الأسئلة التي يجب على المؤمن أن يقدمها له.

البند السادس: التزامات المؤمن:

يجب غلى المؤمن تسديد التعويض المستحق بعنوان الضمان في أجل ثلاث (3) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم تقرير الخبرة عن الأضرار.

البند السابع: الخبرة المضادة:

في حالة الاحتجاج على نتائج الخبرة المنصوص عليها في البند السادس أعلاه، يجوز للمؤمن له أن يطالب في أجل لا يتعدى خمسة عشر(15) يوما، بخبرة مضادة ويتحمل المؤمن له تكاليف الخبرة المضادة.

وفي حالة عدم رضى أحد الطرفين بتقرير إعادة الخبرة، فإنه يمكنهما اللجوء إلى المحكمة المختصة.

ومن الناحية العملية تتدخل عدة شركات التامين لتغطية كل هذه المجالات نذكر من بينها الشركة الوطنية للتأمين SAA[1] والشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR[2] والشركة الجزائرية للتأمينات CAAT[3]، باعتبارها هي التي تحتكر المجال في هذا الشأن[4].

[1] راجع موقع الشركة www.saa.dz

[2] راجع موقع الشركة www.caar.dz

[3] راجع موقع الشركة www.caat.dz.

[4] La SAA, la CAAR, la CAAT et la CNMA dominent le secteur des assurances les quatre compagnies détiennent 64,8% de parts de marche , djazairess , www. Djazairess.com/fr.

## المبحث الثاني: تدخل شركات التأمين في مرحلة ما بعد إنجاز مشاريع الترقية العقارية في القوانين الخاصة

تناول المشرع الجزائري مجموعة من الضمانات التي يستفيد منها مقتني السكن في إطار نشاط الترقية العقارية بعد إنجاز المشروع، ويتعلق الأمر بضمان حسن الإنجاز وضمان حسن سير عناصر التجهيز (مطلب أول) وكذا الضمان العشري (مطلب ثان) كما نتناول في المطلب الثالث كيفيات التعويض عن الأخطار التي تصيب نشاط الترقية العقارية.

**المطلب الأول: ضمان حسن الإنجاز وضمان حسن سير عناصر التجهيز**

سنتناول ضمن هذا المطلب ضمان حسن الإنجاز في فرع أول ثم التطرق إلى ضمان حسن عناصر التجهيز في فرع ثان.

**الفرع الأول: ضمان حسن الإنجاز.**

قرر المشرع الجزائري اعتماد هذا النوع من الضمان بموجب المادة 02/26 من القانون 04/11 والتي تنص "غير أن الحيازة و شهادة المطابقة لا تعفيان من مسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة "[1]، ونلاحظ أن الضمان حسن انجاز البناية لا وجود له في القانون المدني الجزائري، بينما نجد مرسوم التشريعي 03/93 الملغى و بصدد معالجة المشرع للمسؤولية المدنية للمتعامل العقاري في إطار عقد البيع بناء على التصاميم، وقد نص عليه بموجب المادة 14 منه التي تنص ".....غير أن لحيازة الملكية و الشهادة المطابقة إثر إعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة ، ولا من ضمان حسن الانجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة."، ويعتبر ضمان حسن الانجاز من الضمانات الحديثة في مجال الترقية العقارية، بالمقارنة مع الضمان العشري ويطلق عليه كذلك "**ضمان إتمام الأعمال على الوجه الأكمل**" la garantie de parfaite achèvement[2]، فالإنجاز الكامل هو مفهوم يشمل التسليم المطابق خال من جميع أنواع العيوب التي يمكن أن يشكو منها رب العمل[3].

[1] القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[2] أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري مرجع سابق 152.

[3] Jérôme HUET,Traité de droit civil, les principaux contrats spéciaux,2ème édition ,L.G.D.J, Paris , 2001,p1489 .

نظرا لأهمية ضمان حسن الانجاز، فقد نظمه المشرع الفرنسي بموجب المادة 06/1792 من التقنين المدني الفرنسي، وذلك بموجب التعديل التشريعي الذي تضمنه القانون رقم 12 الصادر في 1978/01/04 [1] والتي جاء فيها " يمتد ضمان إتمام الأعمال على الوجه الأكمل والذي بواسطته يكون المقاول مسئولا خلال مدة سن من تسليم الأعمال إلى إصلاح جميع العيوب المشار إليها من قبل رب العمل سواء بطريق التحفظات التي ذكرها في محضر التسليم أو بطريق الإخطار الكتابي بالنسبة للعيوب اللاحقة.

أما المشرع الجزائري فقد حصره في المقتني، وبالتالي أهمل حقوق صاحب المشروع الذي يتضرر أيضا من العيوب المنشأة لالتزام ضمان حسن الانجاز، مع العلم أن هذه الأعمال عهدت إلى المقاولين والمهندسين، وبالتالي كان على المشرع على الأقل أن يمنح هذا الحق لرب العمل في إطار عقد المقاولة المنصوص عليها في القانون المدني.

فألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري بهذا الضمان دون غيره من المتدخلين من المهندسين والمقاولين، على خلاف المشرع الفرنسي الذي ألزم المقاول بهذا الضمان، كما أنة يشترط هذا الضمان في كل الأملاك العقارية المبنية، وهي محل بيع من طف المرقي العقاري، سواء بيعت كبناية جاهزة أو كجزء من البناية مقرر بناؤها أو في طور البناء.

لم يحدد المشرع الجزائري العيوب والأعمال التي تشكل موضوعا لتطبيق ضمان حسن الإنجاز واكتفى بتحديده كالتزام يقع على المرقي العقاري، وهذا يعني أن المشرع قصد شمول هذا الضمان لكل عقار دون التمييز بين عناصره التكوينية أو عناصره التجهيزية، ولعل الهدف من سكوت المشرع عن الأعمال التي يرد عليها الضمان هو توسيع مجال ضمان

[1] هذا الضمان أخذ في فرنسا من عقد نموذجي في الفترة التي طبق فيها التسليم المزدوج بمعنى قبل أن ينظمه المشرع إذا كان هذا النظام مطبق في الميدان العملي ، فكان الأفراد يطبقونه بإرادتهم المنفردة دون إلزام قانوني، وبالتنظيم التشريعي الذي صدر في 04 يناير 1978 ، اعتبر ضمان حسن الانجاز ضمانا إجباريا قانوني، نقلا عن طيب عائشة المرجع السابق، ص 168 .

حسن الانجاز، فكل ما يخرج عن نطاق المسؤولية العقدية والضمان العشري يمكن أن يكون محلا لضمان حسن الانجاز، فقد يشتمل العيوب الظاهرة و العيوب المطابقة .....الخ وهي مسألة يقدرها القاضي[1].

والملاحظ أن المشرع الفرنسي قد حرص في ظل قانون 1987 على أن ينص صراحة عل العيوب المتعلقة بالعزل الضوئي التي تدخل ضمن الأعمال على الوجه الأكمل، و كانت هذه العيوب قبل نفاذ هذا القانون محل خلاف في القضاء الفرنسي من حيث مدى إمكان خضوعها للمسؤولية العشرية المنصوص عليها في المادتين 1792 – 2270 من القانون المدني الفرنسي، إذ كان من شأنها أن تجعل البناء غير صالح للغرض الذي شيد من أجله .

وبالرغم من أن المشرع الفرنسي لم يحدد الأعمال التي تدخل ضمن نطاق حسن الانجاز، إلا أنه بموجب نص المادة 06/1792 اخرج صراحة بعض الأعمال من نطاق الضمان المتمثلة في الأعمال اللازمة لعلاج أثار الاستعمال العادي[2]، ذلك لأنه بالتسليم أصبح البناء تحت الحراسة، وقام باستغلاله بالطريقة المحققة لمصلحته، لذلك فهو مسئول عن صيانته.

يسأل المرقي العقاري بضمان حسن الانجاز عن الأضرار التي ستظهر في البناية خلال سنة من تاريخ التسليم، ولم يحدد المشرع المدة التي يجب خلالها رفع دعوى الضمان وقد اعتبر الفقه الفرنسي مدة دعوى ضمان حسن الانجاز هي نفسها مدة الضمان، بمعنى أن مدة سنة ابتداء من تاريخ التسليم، فهي مدة ضمان حسن الانجاز، وفي نفس الوقت مدة رفع دعوى ضمان حسن الانجاز وقد صدر قرار عن محكمة النقض الفرنسية أن فوات ميعاد

[1] عايدة مصطفاوي، الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن، مجلة دفاتر السياسة والقانون، عدد06، جامعة باتنة، جانفي 2012، ص 262 .

[2] KARILA Lauren ,CHARBONNEAU Cyrille ,Droit de la construction ,responsabilités et assurance,2ème édition ,lexis Nexis ,Paris ,2011 ,p94 .

رفع دعوى ضمان حسن الانجاز لا يعني عدم التزام المرقي العقاري بالضمان وفقا للقواعد العامة[1].

ويرى الأستاذPhilippe Malinvaud أن هذا القرار جاء ليذكر قضاة الموضوع بالاجتهاد القضائي الذي أكد أن صاحب المشروع الذي لم يمارس حقه في رفع دعوى الضمان خلال سنة يضمن له القانون حق رفع دعوى الضمان العشري أو دعوى المسؤولية العقدية وفقا للقواعد العامة[2].

**الفرع الثاني: ضمان حسن سير عناصر التجهيز.**

بالرجوع إلى أحكام المادة 181 من الامر 07/95 المتعلق بقانون التأمينات التي تنص على أنه " يغطي الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه أيضا، الأضرار المخلة بصلابة العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزءا لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس ووضع الهيكل والإحاطة والتغطية.

يعتبر جزءا لا يتجزأ من الإنجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز".

من خلال أحكام المادة المذكورة أعلاه نجد بأن المشرع الجزائري قد حدد شروطا يجب توفرها لتحقيق الالتزام بضمان حسن سير التجهيز، والتي نوجزها في النقاط التالية:

-أن تكون الأشغال ذات طابع التجهيزي بمعني أن يكون العنصر التجهيزي مصنوعا مسبقا ولا يتطلب من المقاول سوى عملية تركيبية على الحالة التي كان عليها وقت التسليم وكمثال أجهزة التسخين المركزية، أجهزة التدفئة، التجهيزات الكهربائية ..الخ.

[1] Décision de la cour de cassation ,3e ´me civ ,23sep 2008«**l'expiration de garantie de parfait achèvement n'exclut pas la responsabilité du droit commun.** »

[2] Philippe MALINVAUD,« Responsabilité des constructions ,(droit privé ) »,revue de droit immobilier, 30 em e année ,mensuelle,n°11,DAL.LOZ,Paris ,2008,p 555.

– أن يكون عنصر التجهيز متصلا بالمبنى: أي أن الضمان مقتصر على عناصر التجهيز في المبنى دون أن يمتد إلى غيره من المنشأة العقارية الأخرى .

– أن تكون عناصر التجهيز قابلة للانفصال: وهذا هو الشرط الأساسي الذي يخرج الأعمال من نطاق أحكام الضمان العشري، ويدمجها ضمن أحكام ضمان حسن سير عناصر التجهيز.

– كما يشترط أيضا لتطبيق أحكام هذا الضمان، عدم صلاحية عناصر التجهيز لأداء وظيفتها المقررة لها، أي عدم صلاحية العنصر التجهيزي للغرض الذي اعد من أجله لخدمة البناء[1].

فضمان حسن سير عناصر التجهيز يلحق كل عنصر قابل للانفصال عن البناية دون أن يلحق بهذه البناية أي ضرر، ولا يتطلب من المقاول في عملية تركيبية أي تعديل فيه والتقيد التام لتعليمات وتوجيهات رب العمل.[2]

كما تناول المشرع من خلال المادة 44 من قانون 04/11 آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 من نفس القانون التي تتعلق ببيع عقار مبني.

وهذا الضمان تقرر خصيصا لحماية مشتري العقار في علاقته بالمرقي العقاري، والذي لا يتمتع به المشتري في العقود العادية هذا الأخير الذي يستفيد فقط بأحكام المسؤولية المدنية وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني.

[1] طيب عائشة، الحماية القانونية لمالك البناء، مرجع سابق، ص 186.

[2] للمزيد من التفاصيل راجع عايدة مصطفاوي ، المرجع السابق ، ص 265 .

لم يحدد المشرع مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز، وألزم المرقي العقاري بإصلاحه خلال الأجل المتفق عليه في العقد، دون تحديد مدة الضمان ويتبادر لنا بأن المشرع من خلال نص المادة 44 من قانون 04/11 أراد توحيد مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز وتناولها في مادة واحدة، فتصبح بذلك مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز سنة من يوم تسليم العقار للمشتري، أم أنه أراد حماية المشتري من تهاون المرقي العقاري في اقتناء عناصر التجهيز من النوع الجيد بما يكفل تحقيق الغرض المطلوب منه، مع العلم أنه بإمكان المشتري العودة لقواعد العامة فيما يخص ضمان العيوب الخفية طبقا للمادتين 379 و380 من القانون المدني الجزائري[1]، التي تمنح للمشتري حق المطالبة بالضمان في حالة ظهور أي عيب خلال سنة من تاريخ التسليم وبالتالي تكون مدة سنة هي المدة الواجب من خلالها أعمال الضمان، كما يمكن أن يكون المشرع قد ترك مدة ضمان لاتفاق الطرفين حسب عناصر التجهيز المركبة في البناء، وما تتطلبه من مدة ضمان لمعقولة، وعلى الأرجح هذا ما قصده المشرع إذ أنه لم ينص على مدة الضمان، كما أنه لم يجعلها من النظام العام، فيجوز للأطراف الاتفاق على تحديد المدة الضمان طبقا لقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين " وفي حالة عدم الاتفاق فإنه يمكن للمتعاقدين الرجوع إلى القواعد العامة .

[1] تنص المواد 379و383 من الأمر 75–58 المتضمن القانون المدني الجزائري :

- المادة 379 من القانون المدني الجزائري "**يكون البائع ملزما بالضمان ،إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته ، أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور في عقد البيع ، أو حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله فيكون البائع ضمانا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها .**

**غير أن البائع لا يكون ضمانا للعيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع أو كان في استطاعته أن يطلع عليها لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي ، إلا إذا أثبت المشتري أن البائع أكد له خلو المبيع من تلك العيوب أو أنه أخفاها غشا عنه .**

- المادة 383 من القانون المدني الجزائري"**تسقط بالتقادم دعوى الضمان بعد انقضاء سنة من يوم تسليم المبيع حتى و لو لم يكتشف المشتري العيب إلا بعد انقضاء هذا الأجل ، ما لم يلتزم البائع بالضمان لمدة أطول .**

**غير أنه لا يجوز للبائع أن يتمسك بسنة التقادم ، متى تبين أنه أخفى العيب غشا منه .**

إذا تم تحديد مدة الضمان من الطرفين، فعلى المستفيد رفع دعوى قضائية قبل سقوط مدة الضمان لمتفق عليها، أما في حالة عدم الاتفاق فإنه يبقى من حقه بصفته خلفا للبائع ينتقل إليه الحق في الضمان بانتقال الملكية إلزام البائع بإصلاح أو استبدال عناصر التجهيز التي تثبت عدم كفاءتها خلال مدة ضمان عنصر التجهيز المتفق عليها بين المرقي العقاري وبائع العنصر التجهيزي عملا بنص المادة 44 من قانون 04/11 .

**المطلب الثاني: الضمان العشري.**

تناول المشرع الجزائري أحكام الضمان العشري ضمن المادة 554 من القانون المدني والذي ألزم فيها المشرع المقاولين والمهندسين المعماريين ما قد يحدث للبنايات من تهدم خلال عشر (10) سنوات الموالية لتسليم المباني أين نصت على ما يلي:

"يضمن المهندسين المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أقاماه من منشآت ثابتة أخرى و لو كان ناشئا عن عيب في الأرض، وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسليم العمل نهائيا، ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين "[1].

ومن خلال المادة المذكورة أعلاه نجد بأن المشرع الجزائري قد رتب إلتزاما أصليا في ذمة المقاول والمهندس المعماري، إلا أن المشرع الجزائري رتب على المرقي العقاري التزاما بالضمان العشري باعتباره رب العمل المكلف بالرقابة .

كما ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري بالمطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين بكل الضمانات والتأمينات القانونية اللازمة من خلال نص المادة 49 من قانون 04/11 التي

[1] المادة 554 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري.

جاء بفيها "يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه"[1]

كما تنص المادة 46 من نفس القانون على "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات و المقاولين المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حالة زوال البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة الأرضية الأساس"[2] .

ويتعين عليه بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات و المقاولين و شركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية". وللإحاطة بهذا الضمان سوف نتعرض إلى أطراف الضمان العشري (الفرع الأول ) ثم إلى مضمون الضمان العشري (الفرع الثاني ) .

**الفرع الأول: أطراف الضمان العشري.**

تنقسم أحكام الضمان العشري إلى قسمين وهما الملزمون بالضمان العشري والمستفيدين منه وسنوضح ذلك فيما يلي:

**أولا: الملزمون بالضمان:**

تناول المشرع الجزائري أشخاص الملزمون بالضمان ضمن القواعد العامة في القانون المدني، كما تناول أشخاصا ملزمون بالضمان العشري ضمن قوانين خاصة ضمن القانون 04/11 وسأتطرق إليهم بشيء من التفصيل كما يلي:

[1] المادة 49 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[2] المادة 46 من نفس القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

**أ-الأشخاص الملزمون بالضمان العشري في القواعد العامة (القانون المدني):**

الملزمون بالضمان العشري طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري هم المهندسين والمقاولين بنصها "يضمن المهندس و المقاول ما يحدث خلال 10 سنوات من تهدم كلي أو جزئي ".

**ب- الأشخاص الملزمون بالضمان العشري في القانون 04/11:**

لكن بالرجوع إلى قانون التأمين لاسيما المادة 178 منه نجد أن الملزمون بالضمان[1] هم المهندسين والمعماريين، المقاولين والمراقبين التقنيين، ولم تتم الإشارة إلى المتدخلين الآخرين كما فعل المشرع في نص المادة 46 من قانون 04/11، حيث أن الملزمون بالضمان حسب هذه المادة مكاتب الدراسات والمقاولين، المرقي العقاري، وكل متدخل مشارك في المشروع العقاري تربطه بصاحب المشروع رابطة عقدية، وعليه يكون المشرع قد حاول من خلال قانون 04/11 التوسع من نطاق الأشخاص الملزمون بالضمان العشري، فبالرغم من كون المرقي العقاري بائع وليس مقاولا،إلا أن المشرع لم يعامله معاملة البائع في عقد البيع العادي فيما يخص التامين على المسؤولية العشرية، بل عامله معاملة المهندسين والمتدخلين الآخرين، فلم يكتفي بإخضاعه إلى أحكام الضمان العشري فقط بل ألزمه بطلب المكلفين بإنجاز المشروع شهادة تأمين تحملهم مسؤولية العشرية.

وفي هذا الصدد، صدر عن المحكمة العليا قرار رقم 46948 بتاريخ 1991/01/23 قضت فيه بأن إخراج قضاة المجلس لديون الترقية العقارية و التسيير العقاري من الخصام

[1] الملاحظ أن المشرع استثنى من نطاق الضمان الملزم من حيث الأشخاص بعض الفئات المشار إليها بموجب المادة 186 من قانون التأمينات ، وهي الدولة و الجماعات المحلية و الأشخاص الطبيعيين عند بنائهم لمساكنهم الخاصة .

بالرغم من أن الخبرة المنجزة أظهرت أنه ضامن للبناء مع المقاول، يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون.[1]

ويلاحظ أن المشرع، وبالرغم من محاولته التوسيع في رقعة الأشخاص الملزمون بالضمان العشري، إلا أنه و جب علينا أن ننوه إلى أنه على المشرع إعادة صياغة النصوص المتعلقة بالضمان العشري في هذا القانون، لاسيما المادتين 46 و49 منه والمادة 178 من قانون التأمينات وحتى المادة 554 من القانون المدني، وذلك بإدراج المرقي العقاري صراحة ضمن المسئولين بالضمان العشري.

**ثانيا: المستفيدون من الضمان:**

تقرر الضمان العشري لحماية رب العمل، فعلى أساس عقد المقاولة يستفيد المرقي العقاري من الضمان العشري باعتباره أصلي في هذا العقد الذي يربطه بالمقاول والمهندس المعماري وشركائه في المشروع، ولكن بالرجوع إلى قانون 04/11، لا نجد ينص صراحة على أن المرقي العقاري يدخل ضمن المستفيدين من الضمان بل على العكس فإنه يعتبر طرفا أصليا وضمانا لتنفيذ قواعد المسؤولية المدنية الملقاة على عاتقه وعلى عاتق شركائه في انجاز المشروع.

أما على أساس عقد البيع في إطار الترقية العقارية، يستفيد المقتني ( الخلف الخاص) من الضمان في علاقته مع المرقي العقاري، بحيث يرفع دعواه مباشرة ضده لسهولة الرجوع عليه يكون شركاء المرقي العقاري في الغالب مجهولون لدى المقتني، وفي الواقع أن هذا الضمان مرتبط أساسا بالملكية وليس بالعقار ذاته،[2] وهو ما تؤكده المادة 3/49 من قانون 04/11

[1] قرار عن المحكمة العليا تحت رقم 46948 بتاريخ1991/01/23 ، المجلة القضائية ، العدد الرابع ، 1992،ص 31 .

[2] صبايحي ربيع، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون رقم 04/11 مرجع سابق ص 77 .

التي تنص " **يستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية** "[1] و هو ما يطابق مع نص مادة 178 من قانون التأمينات حيث نصت "و يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و ملاكيه المتتاليين إلى غاية انقضاء اجل الضمان"[2].

**الفرع الثاني:مضمون الضمان العشري.**

عملا بأحكام المادة 554[3] من القانون المدني الجزائري ،نجد بأن الضمان يغطي الأضرار التي تبلغ حد ما من الخطورة تصل إلى التهدم الكلي أو الجزئي للمبنى، إضافة إلى العيوب التي تهدد سلامة ومتانة البناء، والأضرار التي تصيب العناصر الخاصة بتجهيز البناية غير قابلة للانفصال .

**أولا: تهدم البناء.**

عرف الدكتور عبد الرزاق حسين يس التهدم بأنه "انحلال الرابطة التي تربط مينا جزاء البناء، أي حدوث انفصال بعضهما عن بعضهما، ولا يهم انحلال هذه الرابطة أو انفصالها بكون عيب من عملية التشييد والبناء ذاتها لعدم مراعاة أحكام ربط أجزاء البناء و مكونات بعضها البعض سواء كان ذلك الربط طوليا أو عرضيا أو عدم إحكام الربط " فهي حالة تصيب البناء فتختل أجزاؤه المتماسكة، أو بعضها، وتؤول إلى وضع تصبح معه متفككة غير متماسكة، فتختل وتتساقط أو تؤول إلى السقوط فلا تقوى على البقاء قائمة.[4]

[1] المادة 03/49 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[2] المادة 178 من الأمر 95-07 الذي يتعلق بالتأمينات.

[3] المادة 554 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري.

[4] عادل عبد العزيز عبد الحميد سمارة ، مسؤولية المقاول والمهندس عن ضمان متانة البناء في القانون المدني الأردني "دراسة مقارنة " أطروحة قدمت استكمالا لمتطلبات درجة الماجستير في القانون الخاص بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية فلسطين، 2007 ص 67 .

والتهدم قد يكون كليا يصيب كل البناء فيسقط ولا يعود هناك بناء قائم، كما قد يكون جزئيا فيصيب جزء من البناء دون الأخر.

وقد قضت محكمة النقض الفرنسية في قرارها الصادر في 19 ماي 1953 بأن "المقصود بالتهدم ليس التهدم الكلي فحسب، وإنما هو يشمل سقوط أي جسم من البناء أو أي جزء داخل في تكوين أي عنصر ثابت أو غير ثابت في البناء وضع بشكل لا يقبل معه الانفصال عنه.[1]

لم يحدد المشرع درجة معينة من التهدم الموجب للضمان، بل أن مجرد حدوث التهدم كليا أو جزئيا يؤدي إلى قيام المسؤولية عن الضمان العشري في مواجهة المسئولين،على أن يحدث خلال مدة الضمان ، فلا تأثير لسبب تهدم البناء أو المنشأ الثابت على تطبيق قواعد الضمان العشري، إذ تطبق هذه الأخيرة طالما ثبتت واقعة الانهيار والتهدم،[2] ويحدث الهدم سواء لسوء استخدام المواد المستعملة في البناء أو لسوء التشييد أو لعيب في الأرض[3] ويرى الفقه في هذا الصدد أن سبب التهدم يمكن أن يرجع إلى عيب في التشييد كعدم مراعاة الترتيب الزمني بين مختلف العمليات المعمارية، أو عدم مراعاة أحكام ربط أجزاء البناء ومكوناته بعضها ببعض كما يمكن أن يعود السبب إلى عيب في المواد المستعملة كأن تكون تالفة بسبب الرطوبة أو في صنف رديء لا يصلح لتأدية الغرض المقصود منها، ويمكن أن يكون أيضا العيب في الأرض بسبب طبيعتها التكوينية شرط أن يكون العيب مما يمكن كشفه وفقا لقواعد الفن، أما إذا استحال ذلك، فيكون من القوة القاهرة، كما يرجع سبب التهدم

[1] عادل عبد العزيز عبد الحميد سمارة، نفس مرجع ، ص67 .

[2] توفيق زيداني، النظام القانوني لعقد المقاولة على ضوء أحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2010/2009، ص 103 .

[3] طبقا للمادة 554 من الأمر 75–58 المتضمن القانون المدني الجزائري.

إلى عيب في التصميم لعدم مراعاة الأصول الفنية في وصفه طبقا لأصول الهندسة المعمارية[1].

**ثانيا: ظهور عيوب البناء.**

يمتد الضمان العشري المنصوص عليه في المادة 554 من القانون المدني الجزائري، ليشمل العيوب التي تظهر في البناء والمنشأ الثابت على أن يترتب وجودها تهديد متانة البناء وسلامته، ويستلزم في العيب الموجب للضمان العشري أن يكون خفيا و/أو يهدد متانة البناء أو المنشأ الثابت سلامته:

**01-أن يكون العيب خفيا:**

يتعين أن يكون العيب في البناء خفيا، بحيث لا يكون ف استطاعة صاحب البناء اكتشافه وقت التسليم،حتى يمكن القول أنه يدخل ضمن النطاق الموضوعي للضمان العشري وعرف الدكتور عبد الرزاق حسين يس العيب الخفي الموجب للمسؤولية العشرية " كل خلل يهدد متانة البناء ويكون خفيا بحيث لا يكون في استطاعة صاحب البناء اكتشافه وقت التسليم.

لم تستقر أحكام القضاء على معيار واحد لتقديرها إذا كان خفيا أو ظاهرا وقت تسليم رب العمل للأعمال، بحيث لم يستطع المستفيد من المسؤولية أو الضمان أن يكشفه، أما ما كان ظاهرا من عيوب أو معلوما لرب العمل في عقد المقاولة، أو المستفيد في إطار الترقية العقارية وقت تسلم الأعمال أو البناء دون أن يبدي هاذين الأخيرين تحفظات بشأنه فلا يسأل عنه المشيد أو المرقي العقاري، ذلك تأسيسا على ما للتسلم من اثر مبرىء للعيوب الظاهرة

[1] مازة حنان، ضمان العيوب في عقد مقاولة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، جامعة وهران، كلية الحقوق، 2010/2009، ص 91 .

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض الفرنسية تقبل الأعمال من طرف رب العمل ... يعفى مؤجر العمل من المسؤولية فيما يتعلق بالعيوب الظاهرة".

يقع على المالك عبء إثبات توافر شرط خفاء العيب المدعى به في البناء وقت التسليم النهائي للعمل، كما أن عليه عبء إثبات ظهور هذا العيب لم يقع إلا بعد وقوع التسليم[1] ويتساهل القضاء في هذا الإثبات، فبمجرد تسليم البناء دون إبداء تحفظات، يعتبر قرينة على عدم معرفة العيب، وعلى المهندس أو المقاول أو المسئولين الآخرين عن إثبات اكتشاف المستفيد للعيب، وهنا يضيف البعض أنه يتعين على القاضي عدم الاكتفاء بمجرد العلم بطبيعته وإبعاده وما يمكن أن يترتب عليه من نتائج[2].

بالرجوع إلى المادة 554 السابقة الذكر، نجد أن المشرع الجزائري ذكر العيب بصفة مطلقة فيستوي أن يكون العيب الموجب للضمان خفيا أو ظاهرا، غير أن الاتجاه السائد في الفقه والقضاء يسلم بالضرورة أن يكون العيب الموجب للمسؤولية العشرية خفيا، بحيث ليس بإمكان المستفيد من المسؤولية العشرية أن يكشفه وقت تسليم المبيع.

**02-أن يهدد متانة البناء وسلامته:**

يجب أن يكون من شأن العيب تهديد متانة البناء وسلامته، معنى ذلك بمفهوم المادة 554 من القانون المدني الجزائري حتى ولو كان العيب ظاهرا فإنه يستوجب المسؤولية العشري يكفي أن يكون من شأنه أن يهدد سلامة ومتانة البناء، ويصعب حصر العيوب التي تهدد متانة البناء نظرا لتعقيدات وتداخل العمليات المعمارية في العصر الحديث، لهذا يتعين ترك الأمر لقاضي الموضوع ليقدر طبيعة العيب مستعينا في ذلك لأهل الخبرة وتلك هي

[1] كرتوس أنيسة، المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء في القانون المدني الجزائري ،بحث للحصول على شهادة الماجستير في القانون المدني الجزائري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 2001/2000، ص 92 .

[2] توفيق زيداني، النظام القانوني لعقد المقاولة على ضوء أحكام القانون المدني الجزائري مرجع سابق ، ص 105 .

مسألة واقع لا يخضع فيها لرقابة المحكمة العليا طالما بني حكمه على أسباب سائغة[1] فإذا تبين لقاضي الموضوع أن العيب الذي ظهر في البناء قد بلغ حدا من الجسامة تجعله يعرض متانة البناء وسلامته للخطر حتى ولو لم يكن خطر التهدم محققا، فعليه تطبيق الضمان العشري، وإذا لم يبلغ العيب حدا من الجسامة بحيث لا يعرض متانة البناء وسلامته للخطر مثلا العيب في الأبواب أو النوافذ، أي يصيب البناء في أحد عناصره الثانوية، فلا يمكن اعتباره ضررا خطيرا، وبالتالي لا يخضع المسؤولية الناشئة عنه للضمان العشري.

تطبيقا لذلك قضى بأن التشققات البسيطة أو قليلة الأهمية التي لا يترتب عليها المساس بمتانة البناء وسلامته، وإنما يمكن أن تؤدي إلى عقبة سيئة تخل بما يجب أن يكون عليه البناء من تناسق وجمال فني لا تصلح وحدها للرجوع على المشيد بمقتضى قواعد المسؤولية العشرية[2].

لم ينص المشرع الجزائري صراحة على خضوع الأضرار التي تصيب أو تؤثر على متانة عنصر التجهيز غير قابل للانفصال للضمان العشري، سواء في القانون المدني أو في ظل قانون الترقية العقارية، وإنما بطريقة غير مباشرة في قانون التأمينات إذ تنص المادة 181 من الأمر 07/95 المعدل والمتمم "يغطي الضمان المشار أليه في المادة 178 أعلاه أيضا، الأضرار المخلة لجزء لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإطاحة والتغطية[3] .

ويعتبر جزء لا يتجزأ من الانجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا التجهيز "،فقانون التأمينات أوسع فيما يخص الأضرار المغطاة بالضمان الخاص مما جاء ذكره في القانون المدني وكان

[1] توفيق زيداني، النظام القانوني لعقد المقاولة على ضوء أحكام القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 106 .

[2] عياشي شعبان، عقد بيع بناء على التصاميم دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي مرجع سابق ص 209.

[3] المادة 178 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

على المشرع أن يدخل هذا التعديل ضمن نصوص القانون المدني المتعلقة بالضمان العشري حتى يتحقق الغرض الذي قصده وهو حماية المستفيد ويلزم المشيدين بتأمين على الأضرار التي تصيب العناصر التجهيزية غير القابلة للانفصال والتي يغطيها الضمان العشري.

كما أشار المشرع في ظل قانون 04/11 من خلال نصوص الضمان العشري إلى الأضرار التي يغطيها هذا الضمان بصفة عامة وبنصوص قاصرة، حيث ذكرت المادة 46 سابق الذكر أضرار التهدم الكلي أو الجزئي دون الإشارة إلى الأضرار التي تخل بصلابة العناصر الخاصة بالتجهيز، ودون الإشارة حتى إلى الأضرار التي تهدد سلامة ومتانة البناء، ولهذا يستحسن إعادة النظر في هذه المادة لتشمل كل الأضرار التي تهدد سلامة ومتانة البناء والأضرار التي تخل بصلابة العناصر الخاصة بالتجهيز حتى تنسجم مع المادة 554 من القانون المدني الجزائري وقانون التأمين.

**03-ضرورة حدوث الضرر خلال مدة الضمان:**

لا يغطي الضمان إلا الأضرار التي تحدث خلال عشر سنوات من وقت التسليم النهائي للأعمال طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري .

يعتبر العنصر الزمني في هذا الضمان أهم عناصره، وأظهر شروطه، بل أنه سبب خروجه عن نطاق القواعد العامة في المسؤولية ، ليكون بذاته نوعا مستقلا عن باقي المسؤوليات الخاصة التي تزخر بها المجموعات المدنية،[1] كما تعتبر هذه المادة اختبار لمتانة البناء وسلامته، وهي مدة سقوط وليست مدة تقادم، لذلك فإنها لا توقف ولو وجد مانع يتعذر معه رب العمل (المستفيد) أن يطالب بحقوقه.

[1] بن عبد القادر زهرة، الضمان العشري للمشيدين –دراسة مقارنة بين التشريعيين الجزائري والفرنسي – أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 170.

وقد خلت نصوص الضمان العشري الواردة في المادة 46 من قانون 04/11 من تحديد تاريخ سريان مهلة الضمان المقدرة ب 10 سنوات، لكن بالرجوع إلى قانون المدني نجد بأن اجل الضمان العشري المقدر بعشر سنوات يسري مفعوله ابتداء من الاستلام النهائي للمشروع العقاري .

عرف الفقه الاستلام النهائي لمشروع " وضع المشروع المنجز أشغاله بصفة كاملة دون تحفظات تحت حيازة المرقي العقاري أو بعد رفع التحفظات في حال وجودها أثناء الاستلام المؤقت وقبل إتمام الكامل للأشغال"[1].

ومن أهم آثار الاستلام النهائي للمشروع إعفاء المتدخلين من المسؤولية عن العيوب الظاهرة، على أساس أن صاحب المشروع تنازل ضمنيا عن حقه في المطالبة بتنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء الظاهرة، أو المطالبة بالتعويض،لاسيما عند توقيع أطراف عقد المقاولة على محضر الاستلام المؤقت بعد إنهاء الأشغال ودون إبداء أي تحفظات فيعد ذلك بمثابة استلام نهائي للمشروع العقاري بعد إثبات واقعة الإتمام الكامل للأشغال، كما ينقضي عقد المقاولة ويبدأ احتساب اجل الضمان.

ويتم رفع دعوى الضمان العشري خلال 3 سنوات تبدأ من سريان وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب المؤثر تطبيقا للمادة 557 من القانون المدني الجزائري.

إذا تحققت أسباب الضمان العشري، يلتزم المرقي العقاري بالتعويض الذي قد يتخذ صورة التنفيذ العيني أو التعويض النقدي، وقد يلجأ المستفيد إلى الفسخ مع التعويض.

[1] احمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري، مرجع سابق، ص 144 .

**المطلب الثالث: إبرام عقد التأمين وكيفية دفع التعويض من طرف شركات التأمين.**

نتناول في هذا المطلب إبرام عقد التأمين في فرع أول ثم التطرق إلى كيفية دفع التعويض من طرف شركات التأمين.

**الفرع الأول: إبرام عقد التأمين.**

يتكون عقد التأمين من شقين أساسيين، يتضمن الشق الأول العلاقة التعاقدية بوجه عام وهما طرفي عقد التأمين، يسمى أحدهما المؤمن وهو شركة التأمين، أما الطرف الثاني هو المؤمن له، كل طرف له التزامات تعاقدية تجاه الأخر يخضع لها بموجب العقد المبرم بينهما، أما الشق الثاني لعقد التأمين هو الأسس الفنية التي تضمن التعاون والتضامن في شكل تبادل بين المؤمن لهم من طرف المؤمن الذي يعتمد في ذلك على حساب الاحتمالات[1]

كما يتم إبرام عقد التأمين على عدة مراحل قبل أن يتم انعقاده بين طرفيه فتبدأ هذه المراحل بأن يملأ المؤمن له طلب ويقدمه إلى شركة التأمين هذه الأخيرة تحرر وثيقة التأمين لفائدة المؤمن له ويفرغ في محرر يسمى مذكرة التأمين المؤقتة، كما أن للمتعاقدين تعديل اتفاقهما الأصلي بما يسمى بملحق الوثيقة، سنتطرق إلى طلب التأمين وكذا مذكرة التغطية المؤقتة ثم إلى وثيقة التأمين كما يلي:

**أولا: طلب التأمين.**

يقوم المؤمن له بملئ مطبوعا أعده المؤمن ثم يوقع عليه، ويكون هذا الطلب في شكل أسئلة على المؤمن له أن سيجب عليها، وهي أسئلة تتعلق عادة بالخطر المراد التأمين منه، والمبلغ

[1] إرزيل الكاهنة، شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013، مداخلة منشورة بمجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي، ص102.

المؤمن به وشخص المؤمن له ومن خلال هذه الأسئلة يستطيع المؤمن أن يحدد شروط التأمين.

**ثانيا: مذكرة التغطية المؤقتة.**

قد يتفق الأطراف الذين يمكن أن يبرم بينهم تأمين، على إبرام اتفاق مؤقت ليضمن به المؤمن الخطر خلال الفترة بين تقديم طلب التأمين وبين قرار المؤمن الصادر في شأن هذا الطلب، ويسمى هذا الاتفاق بمذكرة التغطية المؤقتة[1].

**ثالثا: وثيقة التأمين.**

بعد اتفاق الطرفين على إبرام عقد التأمين، يتم تحرير وثيقة التأمين وبتوقيعها وإرسالها إلى المؤمن له، فبعد إمضاء هذه الوثيقة تكتمل أركان عقد التامين فتعتبر وثيقة التأمين هي المحرر المثبت لعقد التأمين، إلا أنه يجب أن تفرغ هذه الوثيقة في شكل معين، وبيانات خاصة.

**1-شكل وثيقة التأمين:**

متى اعتبر التأمين عقدا رضائيا، فإنه لا يلزم أن تصدر وثيقة التأمين في شكل خاص، فيمكن أن تكون هذه الوثيقة محررا عرفيا أو رسميا، ولا مانع من أن تكون تلك الوثيقة مكتوبة بلغة أخرى غير اللغة العربية إذا ما إقتضى الحال ذلك، والأصل أن القانون لا يتطلب طريقة خاصة تكتب بها وثيقة التأمين، ويتم تحرير من وثيقة التأمين عددا من النسخ يعادل عدد أطراف التعاقد.

[1] أحمد شرف الدين، أحكام التأمين، مرجع سابق، ص 92.

**2-مشتملات وثيقة التأمين:**

تشتمل وثيقة التأمين على عدة بيانات يظهر البعض منها في شكل شروط عامة مطبوعة والبعض الآخر يظهر ضمن الشروط الخاصة المكتوبة، وهذا النوع الأخير هو الذي يعطي لوثيقة التأمين صفة العقد المبرم مع المؤمن له، وأهم هذه البيانات تتعلق بالمتعاقدين وبالخطر المؤمن ضده وبالقسط ومبلغ التأمين وتاريخ توقيع الوثيقة وبتاريخ نفاذ العقد ومدة عقد التأمين.

وقد عرفنا أن وثيقة التأمين تتضمن شروطا عامة مطبوعة، وشروطا خاصة مكتوبة، وهذه الشروط في مجموعها تعتبر كلا غير قابلة للتجزئة، غير أنه إذا وقع تعارض بين الشروط المكتوبة، والشروط المطبوعة غلبت الشروط المكتوبة.

**الفرع الثاني دفع التعويض.**

**أولا: تعريف التعويض.**

يعرف التعويض على أنه المقابل المالي الحقيقي لإرجاع المؤمن له إلى حالته المالية التي كان عليها تماما قبل وقوع الخسارة التي تكبدها بسبب خطر مؤمن منه بوثيق التأمين ويتمثل على وجه التحديد في القيمة أو المبلغ الماليين التي تدفعهما شركات التامين للمؤمن له في حالة تحقق الأخطار بعد أجل معين من وقوع الخسارة ويعبر عنه أيضا بعهدة التأمين، في عقود التأمين يسمى التعويض بمقدار الضمان وتمثل النئبة التي تعوضها شركة التامين المختصة للمرقي العقاري[1].

[1] إرزيل الكاهنة، شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق، ص106.

**ثانيا: شروط الاستفادة من التعويض.**

قبل أن تقوم شركات التأمين يتغطية الأضرار التي أصابت المكتتب في عقد التأمين يجب أن تتحق مجموعة من الشروط من أجل تغطية الأضرار، ومن بين الشروط التي يجب أن تتحقق للإستفادة من التعويض هي:

**أ- تحقق الخطر.**

يعتبر الخطر في مجال التأمين يختلف تماما عما هو في القانون المدني ذلك أن الخطر في القانون المدني هو كل ما يهدد الإنسان من أحداث ضارة مثل السرقة والحريق والوفاة إلى غيرها من الأخطار المذكورة في القواعد العامة في القانون المدني وقانون العقوبات أما الخطر في قانون التأمين فيشمل تلك الأحداث الضارة إضافة إلى الأحداث السعيدة مثل التأمين على الزواج والأولاد، إلا أن الخطر المراد به في التأمين على مشاريع الترقية العقارية ينصرف فقط إلى الأحداث الضارة المصاحبة لتحقق الخطر المستقبلي، وعليه فهو كل حادث مستقبلي محتمل الوقوع لا دخل لإرادة أطراف عقد التأمين في وقوعه[1].

ويتحدد الخطر بتحديد طبيعته وتحديد المحل الذي يقع عليه، فالخطر في التأمين من الحريق مثلا يتحدد بتحديد طبيعته وهي الحريق، ويتحدد المحل الذي يقع عليه المحل وهو المنزل أو البضائع أو شيء آخر أمن عله المؤمن من الحريق.

كما يتحدد الخطر بطبيعته وبمحله، قد يتحدد الخطر أيضا بسببه، والخطر في هذه الحالة إما أن يكون مطلق السبب أو محدد السبب، فالخطر مطلق السبب هو الخطر الذي يغطيه التأمين أيا كان سببه، كالتأمين من الحريق، أو من الموت أيا كان سبب الحريق أو سبب

[1] جمال بوشنافة، إلزامية التأمين على الممتلكات من أخطار الكوارث الطبيعية، دراسة تحليلية على ضوء الأمر 12/03 والمراسيم التنفيذية له، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد 05 بتاريخ: جويلية 2011، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، ص 140

الموت أما الخطر محدد السبب هو الخطر الذي لا يغطيه التأمين إلا إذا كان ناشئا عن سبب أو أسباب معينة، وهذا هو التحديد الإيجابي أو الخطر الذي يغطيه التأمين ما لم يكن ناشئا عن سبب أو أسباب معينة وهذا هو التحديد السلبي[1].

**ب- دفع الأقساط.**

القسط هو المقابل المالي الذي يلتزم المؤمن له مالك العقار، أو صاحب البناء في طور الإنجاز مثل المرقي العقاري، بدفعه لتغطية خطر الأضرار التي قد تحدق بالأشغال محل الإنجاز المؤمن منها، فالقسط في التأمين عموما يعتبر عنصرا جوهريا تخلفه يبطل التأمين، والقسط كقاعدة عامة يجب أن يكون معادلا لقيمة الخطر، عملا بمبدأ تناسب القسط مع الخطر، بالإضافة إلى عوامل أخرى تراعى عند تحديد القسط تختلف من تأمين لآخر وحسب نوع الخطر المؤمن منه[2]، وعند عدم توافر هذا الشرط يجعل من شركة التأمين لا تبرم عقد التامين ولا تسمح للمرقين العقاريين اللجوء إليها ما دام يعلم بأنه سوف لن يتحصل على التعويض في حالة تحقق الخطر، غير أن ذلك متوقف على قيام المرقي العقاري بوصفه المؤمن له بدفع القسط، إذا دفع هذا الأخير هو إلتزام جوهري يهدف في مجمله إلى حماية الدين الذي هو للمؤسسات المصرفية لدى المرقي العقاري من خلال توكيل مهمة تحمل عدم دفع هذا الدين لشركة التأمين فإذا لم يقم بأدائه فإن الشركة يمكن لها أن تسحب ضمانها لا تقوم بأداء دورها في دفع التعويض المناسب[3].

كما يخضع تحديد قسط التأمين لعوامل حتمية لا بدة من مراعاتها ويتعين، على ذلك التمييز بين القسط الصافي والقسط التجاري.

[1] خميس خضر، العقود المدنية الكبيرة البيع والتأمين والإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى 1979، ص423.

[2] جمال بوشنافة، إلزامية التأمين على الممتلكات من أخطار الكوارث الطبيعية مرجع سابق ص 142.

[3] إرزيل الكاهنة، شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق، ص 106.

1-القسط الصافي:

القسط الصافي هو المبلغ الذي يقابل الخطر فيغطيه تماما دون زيادة أو نقصان، ويتخذ لحساب القسط الصافي أساس من وحدة قيمية ووحدة زمنية، فالوحدة القيمية يقدرها المؤمن ولتكن مثلا 10.000 دج بحيث يحسب القسط الصافي على أساس هذه الوحدة، فالمؤمن له إذا قد أمن على 10.000 دج دفع مقدرا معينا، ويزيد هذا المقدار بنسبة زيادة المبلغ المؤمن عليه، فيدفع المؤمن له عشرة أضعاف القسط إذا كان المبلغ المؤمن عليه عشرة أضعاف الوحدة القيمية وهي 10.000 دج أي 100.000 دج، والوحدة الزمنية تكون في العادة سنة واحدة، فيحسب القسط الصافي على أساس أن مبلغ التأمين هو الوحدة القيمية أي 10.000دج وأن الوحدة الزمنية سنة واحدة ويضاعف بعد طلك بنسبة ما يصل إليه مبلغ التأمين[1].

2-القسط التجاري:

لما كان المؤمن يتحمل عدة تكاليف في تغطية للخطر، فيتعين إضافة هذه التكاليف إلى القسط الصافي فيتكون بذلك القسط التجاري أي القسط الفعلي الذي يدفعه المؤمن له للمؤمن، والتكاليف التي تضاف إلى القسط الصافي لتكوين القسط التجاري هي التكاليف الآتية:

- عمولة الوساطة، ذلك أن المؤمن لا يصل إلى عملائه إلا عن طريق مندوبين عنه هم وكلاء التأمين وسماسرته.
- نفقات تحصيل القسط، ذلك أن المؤمن هو الذي يسعى عادة إلى العملاء لتحصيل الأقساط فيكون القسط مطلوبا لا محمولا.

[1] خميس خضر، مرجع سابق، ص 427.

- مصاريف الادارة العامة وهي التي تقع على عاتق العميل، فيضاف إلى القسط الصافي مقدار منه يتناسب مع قسمة القسط.
- الضرائب والرسوم، فيتم إضافة أعباء الضرائب والرسوم التي تطبقها الدولة مثل ضريبة التلوث على السيارات بما فيها الآلات المستعملة في الورشات.

## خلاصة الباب الثاني

وفي الأخير وبعد عرضنا للضمانات المقدمة من طرف شركات التأمين لتأمين إنجاز المشاريع الترقية العقارية، أين تطرقنا إلى الضمانات المقررة في مرحلة الإنجاز، وتتمثل في تدخل شركات التأمين في القواعد العامة، مثل تأمين الورشة ضد الكوارث الطبيعية، وتأمينها ضد الحريق، كما تناولنا أحكام تأمين الآلات والمعدات المستعملة في الورشة وكل المخاطر التي تصيب العمال في الورشة وحتى المارة أثناء استعمال هذه الآلات.

كما تطرقنا للتأمينات الاجتماعية بموجب الصناديق المخصصة لذلك، مثل الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء CNAS، الذي يعمل على تأمين عمال الورشة، وكذا الصندوق الوطني للتأمينات للعمال غير الأجراء CASNOS الذي يؤمن المتدخلين في نشاط الترقية العقارية مثل المهندسين ومقاولي البناء، كما أن هناك صندوق يعمل على ضمان التأمين عن العطل المدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري CACOBATHB وتجدر الإشارة بأن كل هذه الصناديق تعتبر من بين شركات التأمين بمفهومها الواسع والتي تتدخل بشكل مباشر في نشاط الترقية العقارية.

كما استحدث المشرع ضمانات خاصة بنشاط الترقية العقارية، والمتمثلة في الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، أين ألزم المشرع المرقين العقاريين ضرورة الانخراط لدى هذا الصندوق، حماية للطرف الضعيف في هذه المعادلة وهو المكتتب أي المستفيد ويتمثل هدف هذا الصندوق في استرداد الثمن، واستكمال المشروع إلى أخر مرحلة وتختلف أهمية هذا الضمان عما إذا كان المرقي العقاري شخص طبيعي أو شخص معنوي فإذا كان المرقي العقاري شخصا طبيعيا فإن هذا الصندوق سيضمن وفاته عند عدم إتمام الانجاز إزاء الورثة وكذا في حالة فقدانه بموجب حكم أو قرار قضائي، أو في حالة اكتشاف احتياله أو نصبه من طرف السلطة القضائية، أما إذا كان المرقي العقاري شخصا معنويا، فإن الصندوق

سيضمن إفلاسه أو تصفية شركته مهما كان السبب، وأيضا في حالة اكتشاف احتيال المرقي العقاري من قبل السلطة القضائية.

إلا أننا وبعد هذا العرض نجد بأن كل هذه الآليات والضمانات سواء كانت العامة أو المستحدثة نجد عمليا أن هناك تجاوزات جمة التي تؤرق المواطن المستفيد من نشاط الترقية العقارية، مثل عدم الالتزام بمدة الإنجاز المحددة في دفتر الشروط من طرف المرقي العقاري، مما يجعل المواطن يبقى دائما الحلقة الضعيفة والمغلوب على أمره، وخير مثال على ذلك هو بما يسمى برنامج عدل1، حيث نجد مكتتبين منذ سنة 2001 إلى غاية يومنا هذا لم يتم تسليمهم سكناتهم هذا من جهة، ومن جهة أخرى هناك مشكل آخر وهو مشكل الجودة الذي يؤرق كثيرا المواطن فهناك عدة تجاوزات سواء في الشق التقني أين نجد عمارات مبنية على أرضيات غير مدروسة أي أراضي هشة تكثر فيها الإنزلاقات، الأمر الذي يجعلنا نقول بأن كل هذه الضمانات تبقى قاصرة في مواجهة التصرفات والسلوكات من بعض المرقين العقاريين ولا تضمن بشكل كبير حق المكتتب الذي يعتبر الحلقة الأضعف في العقد.

وبالنتيجة نجد بأن شركات التأمين بالرغم من المشرع الجزائري سعى جاهدا من أجل حماية المتعاقد الضعيف ونستشف ذلك ضمن أحكام القانون 11-04 أين ألزم المرقي العقاري بضرورة الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة تحت طائلة العقوبة الجزائية، وتأمين ورشات البناء وكذا تأمين العمال إلا أن كل هذه الآليات والضمانات تبقى قاصرة وغير كافية من أجل حماية المتضرر سواء كان مكتتب أو عامل أو متدخل في الترقية العقارية، الأمر الذي يجعلنا أن نوصي بضرورة مراجعة المنظومة التأمينية بصفة عامة والمتخصصة في المجال العقاري بصفة خاصة.

# خاتمة عامة.

## خاتمة:

وفي الأخير وبعد عرض بحثنا من خلال البابين أين تطرقنا إلى مواطن تدخل شركات التأمين في نشاط الترقية العقارية، التي توفر مجموعة من الضمانات الهامة في مساعدة المرقي العقاري في تشييد البنايات، ومساعدة كذلك المكتتب عند شراء سكن عبر الصيغ المتوفرة وتتمثل هذه الضمانات في تأمين تمويل نشاط الترقية العقارية و تأمين إنجاز مشاريع الترقية العقارية.

فمن خلال الباب الأول تناولنا الضمانات المقدمة من طرف شركات التأمين لتأمين تمويل نشاط الترقية العقارية، ومن بين أهم البنوك الممولة لنشاط الترقية العقارية الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط–بنك– cnep،كما أن هناك بنوك أخرى من بين نشاطاتها تمويل نشاط الترقية العقارية من بنك التنمية المحلية BDL والبنك الجزائري الخارجي BEA والبنك الوطني الجزائريBNA ... إلخ.

وباعتبار أن الهدف الرئيسي لكل هذه البنوك هو تحقيق الربح أي هدف تجاري بحت وللاستفادة من قروض بنكية يجب أن يقدم المقترض لهذه البنوك ضمانات تجعله يظفر بقرض بنكي لتمويل مشروعه أو شراء سكن.

عادة ما تشترط البنوك تقديم رهون كضمان لهذه القروض الممنوحة وذلك لإضفاء أمان لفائدة البنك لتحصيل مبالغه في الآجال المتفق عليها، إلا أن هذه الرهون الكلاسيكية قد لا تضفي الأمان الكافي للبنوك، أين تقدم شركات التأمين ضمانات جديدة تتمثل في تأمين هذه القروض كضمان إضافي لهذه القروض من أجل بعث الطمأنينة في المعاملات البنكية ومساعدة متعاملي الترقية العقارية كما تطرقنا له من خلال الباب الأول في بحثنا هذا.

ظهرت مجموعة من الشركات التي تعمل على ضمان القروض البنكية، مثل شركة ضمان القروض العقارية التي تتدخل في تقديم ضمانات لصالح البنوك المانحة للقروض الموجهة لتمويل الحصول على سكن أو قروض الترقية العقارية، أين تلتزم الشركة بتغطية الأخطار بتعويض بنسبة تصل إلى90 % من قيمة القرض بالإضافة إلى نسبة الفوائد التي تنجر عليها هذا بالنسبة للقروض الموجهة للمرقين العقاريين، أما بالنسبة للقروض الموجه للأفراد يتم تغطية الأخطار نتيجة الحريق أو العجز الكلي والنهائي ووفاته عن طريق نوعين من الضمانات وهما الضمانات البسيطة والضمانات الكلية.

أما في الباب الثاني تعرضنا للضمانات المقدمة من طرف شركات التأمين لتأمين إنجاز المشاريع الترقية العقارية، أين تطرقنا إلى الضمانات المقررة في مرحلة الإنجاز وتتمثل في تدخل شركات التأمين في القواعد العامة مثل التأمين الورشة ضد الكوارث الطبيعية وضد الحريق كما تناولنا أحكام تأمين الآلات والمعدات المستعملة في الورشة وكل المخاطر التي تصيب العمال في الورشة وحتى المارة أثناء استعمال هذه الآلات.

كما تطرقنا للتأمينات الاجتماعية بموجب الصناديق المخصصة لذلك مثل الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء CNAS الذي يعمل على تأمين عمال الورشة وكذا الصندوق الوطني للتأمينات للعمال غير الأجراء CASNOS الذي يؤمن المتدخلين في نشاط الترقية العقارية، مثل المهندسين ومقاولي البناء، كما أن هناك صندوق يعمل على ضمان التأمين عن العطل المدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري CACOBATHB وتجدر الإشارة بأن كل هذه الصناديق تعتبر من بين شركات التأمين بمفهومها الواسع والتي تتدخل بشكل مباشر في نشاط الترقية العقارية.

كما نجد بأن المشرع قد استحدث ضمانا خاصا بنشاط الترقية العقارية ويتعلق الأمر بإنشاء الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، أين ألزم المشرع المرقين العقاريين بالإنخراط لدى هذا الصندوق، حماية للطرف الضعيف في هذه المعادلة وهو المكتتب أي المستفيد ويتمثل هدف هذا الصندوق في استرداد الثمن، واستكمال المشروع إلى أخر مرحلة وتختلف أهمية هذا الضمان عما إذا كان المرقي العقاري شخص طبيعي أو شخص معنوي فإذا كان المرقي العقاري شخصا طبيعيا فإن هذا الصندوق سيضمن وفاته عند عدم إتمام الانجاز إزاء الورثة، وكذا في حالة فقدانه بموجب حكم أو قرار قضائي، أو في حالة اكتشاف احتياله أو نصبه من طرف السلطة القضائية، أما إذا كان المرقي العقاري شخصا معنويا، فإن الصندوق سيضمن إفلاسه أو تصفية شركته مهما كان السبب، وأيضا في حالة اكتشاف احتيال المرقي العقاري من قبل السلطة القضائية.

إلا أننا وبعد هذا العرض نجد بأن كل هذه الآليات والضمانات سواء كانت العامة أو المستحدثة نجد عمليا أن هناك تجاوزات جمة التي تؤرق المواطن المستفيد من نشاط الترقية العقارية مثل عدم الالتزام بمدة الإنجاز المحددة في دفتر الشروط مما يجعل المواطن يبقى دائما الحلقة الضعيفة والمغلوب على أمره، وخير مثال على ذلك هو بما يسمى برنامج عدل1، حيث نجد مكتتبين منذ سنة 2001 إلى غاية يومنا هذا لم يتم تسليمهم سكناتهم هذا من جهة، ومن جهة أخرى هناك مشكل آخر وهو مشكل الجودة الذي يؤرق كثيرا المواطن فهناك عدة تجاوزات سواء في الشق التقني أين نجد عمارات مبنية على أرضيات غير مدروسة أي أراضي هشة تكثر فيها الإنزلاقات، الأمر الذي يجعلنا نقول بأن كل هذه الضمانات تبقى قاصرة في مواجهة التصرفات والسلوكات من بعض المرقين العقاريين ولا تضمن بشكل كبير حق المكتتب الذي يعتبر الحلقة الأضعف في العقد.

بعد تطرقنا لمجالات تدخل شركات التأمين في نشاط الترقية العقارية إلا أننا نسجل بعد المشاكل و الصعوبات التي تعيق عمل تطور نشاط الترقية العقارية في النقاط التالية:

- غياب ثقافة التأمين في مجال الترقية العقارية والذي يعتبر مشكل التأمين في الجزائر بصفة عامة إذ أن الإقبال على التأمين في مجال الترقية العقارية مسألة محدودة بالنسبة للمتدخلين العقاريين خاصة عندما يتعلق الأمر بالتأمين ضد الكوارث الطبيعية.
- عدم نجاعة النصوص القانونية سيما الشق الجزائي كإلزام كل المتدخلين في الترقية العقارية بضرورة إكتتاب عقد تأمين في كل مراحل الإنجاز تحت طائلة العقوبة الجزائية لإضفاء الطمأنينة في نفس كل متعاملي الترقية العقارية من المرقي إلى المستفيد.

- ضرورة تفعيل وتوسيع إختصاصات الشرطة العمرانية رفقة مفتشية العمل لمراقبة ورشات انجاز مشاريع الترقية العقارية للإطلاع على تصريح العمال لدى الصناديق المختصة كل حسب نوع التأمين لديه مثل CNAS و CACOBATH و CASNOS ...إلخ.
- تشجيع البنوك في تمويل المشاريع السكنية مع تسهيل وتبسيط إجراءات منح القروض لتسريع وتيرة إنجاز المشاريع السكنية.
- تشجيع لفتح بنوك متخصصة في تمويل مشاريع الترقية العقارية والدخول في عقد شراكة مع المرقين العقاريين لإحداث ديناميكية للنهوض بقطاع السكن.
- استحداث منتجات تأمينية تتعلق بمشاريع الترقية العقارية لخلق جو الطمأنينة فيما بين المرقي العقاري والمستفيد وما بين المرقي العقاري والمتدخلين في الترقية العقارية.
- ترويج منتوجات التأمينية عبر صالونات ومعارض وطنية وجهوية، سيما في معارض البناء والأشغال العمومية لتوسيع ثقافة التأمين لدى المرقين العقاريين والمتدخلين في الترقية العقارية وحتى المستفيدين من عقود الترقية العقارية.
- ضرورة تعديل أحكام القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في المادة 74 منه بتشديد عقوبة عدم اكتتاب كل مرق عقاري في التأمينات والضمانات المنصوص عليها ضمن أحكام المادة 55 من هذا القانون والمتعلقة بانتساب كل مرقي عقاري لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام

المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في: 19يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 وجعل عقوبة عدم الإنتساب لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة إلى 05 سنوات حبس نافذة وغرامة من مليون دينار (1.000.000دج) إلى خمسة ملايين دينار (5.000.000دج) نظرا لخطورة ونتائج الأضرار التي قد تصيب المستفيدين من عقود الترقية العقارية.

# قائمة المصادر والمراجع:

**أ: المصادر**

القرآن الكريم برواية ورش عن نافع.

**ب: المراجع**

**أولا: الكتب:**

**أ- باللغة العربية:**


01- إبراهيم ملاوي، نور الدين براي، التامينات والبنوك، مركز البحوث والدراسات حول الجزائر والعالم، الدويرة الجزائر سنة2016.

02- أحمد حسن البرعي، المبادئ العامة للتأمينات الاجتماعية وتطبيقاتها في القانون المقارن، دار الفكر العربي، 1983.

03- أحمد شرف الدين، أحكام التأمين، دراسة في القانون والقضاء المقارنين، مكتبة القضاء، الطبعة الثالثة، 1991.

04- إسماعيل هاشم، مذكرات في النقود والبنوك، الدار الجامعية للنشر والتوزيع مصر، 1985.

05- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر،2005.

06- بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للطباعة والنشر 2011.

07- ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعية الجديدة، الإسكندرية مصر، 2002.

08- جميل سالم الزيدانين السعودي، أساسيات في الجهاز المالي، الطبعة الأولى دار وائل للطباعة و النشر، الأردن، 1999.

09- جديدي معراج ، محاضرات في قانون التأمين الجزائري ،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

10- حسين أحمد عبد الرحيم، اقتصاديات النقود والبنوك، الطبعة الاولى، مؤسسة طيبة للنشر والتوزيع، مصر، 2008.
11- خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية، دار وائل للنشر والتوزيع الاردن،2000.
12- خميس خضر العقود المدنية الكبيرة البيع والتأمين والإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى 1979.
13- زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، الجزائر 2006.
14- زياد سليم رمضان، إدارة العمليات المصرفية، دار الصفاء للنشر الأردن،1997.
15- سماعين شامية،النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة ،الجزائر،2002 .
16- سمير عبد السميع الأودن، تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مكتبة ومطبعة الاشعاع الفنية، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2001.
17- صبحي تادريس قريصة، النقود والبنوك، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع لبنان، 1984.
18- عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، الإسكندرية 2005 .
19- عبد المجيد عبد المطلب، اقتصاديات النقود والبنوك، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر،2004.
20- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، العقود الواردة على العمل والوديعة والحراسة، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1964.
21- عبد الرزاق السنهوري، نظرية العقد، الطبعة الثالثة، منشورات حلبي الحقوقية الإسكندرية، 1998.

22- عرف شاكر القزويني البنوك في كتابه بعنوان محاضرات في اقتصاد البنوك ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2000.

23- فلاح محمد عداي الحسيني ومؤيد عبد الرحمان عبد الله، إدارة البنوك، مدخل كمي واتسراتيجي معاصر، دار وائل للنشر، الأردن،2000.

24- لطرش الطاهر، تقنيات البنوك والنقود، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2005.

25- محمد حسن قاسم، القانون المدني العقود المسماة، (البيع- التأمين- الضمان - الإيجار)، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.

26- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2000 .

27- محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع مصر،2005.

28- منير ابراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات، الطبعة الثالثة، دار دلتا للطباعة، مصر، بدون سنة نشر.

29- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية مصر.

**ب–باللغة الفرنسية:**


01- -Amour ben halima, Pratique des techniques bancaires, Référence a l'Algérie, Dahleb, Alger, 1997.

02- Bernard Barthelmy, Gestion des risque, méthode d'optimisation global, et d'organisation,2eme , tirige; paris.2002.

03- BENNADJI Tahar, Les enjeux de la bancassurance et les perspectives de son développement en Algérie, mémoire de fin d'études en vue de l'obtention du diplôme supérieur des études bancaires, école supérieur de banque, année 2003.

04- Billel Benilles,L 'evolution du secteur Algérien Des Assurances, Recueil de communications du colloque international, Les sociétés d'assurances traditionnelles et les sociétés d'assurances Takaful enter la théorie et l'expérience pratique, 25-26 AVRIL 2011,

05- BOUTALEB Kouider colloque international L'industrie de l'assurance: réalité et perspectives de ---développement , faculté des Sciences Economiques et commerciales et Sciences de Gestion, L'Université Hassiba Ben Bouali-chlef, le 03 et 04 décembre 2012.

06- by Bouaziz Cheikh,L'histoire de l'assurance en Algérie, Assurance et gestion des risques,vol 81 (3-4),octobre-décembre,2013.

07- -Collart dutilleul François et deleque philips ,contrats civil et commerciaux, 4eme éditions, dalloz,paris ,1996.

08- Contrat d'assurance, conditions générales assurance tous risque chanter/ montage, VISA N 27 m.f/DGT/DASS du 03/12/2002 .

09- Guide des assurances en Algérie , KPMG, Edition 2009, www.algeria.Kpm.com.

10- L'histoire de l'assurance en Algérie, by Bouaziz Cheikh, Assurance et gestion des risques,vol 81 (3-4),octobre-décembre,2013.

11- Jérôme HUET,Traité de droit civil, les principaux contrats spéciaux,2ème édition ,L.G.D.J, Paris , 2001.
12- Jérôme Michon, La réglementation de la matrise d'ouvre, paris, 2003.
13- KARILA Lauren ,CHARBONNEAU Cyrille ,Droit de la construction ,responsabilités et assurance,2ème édition ,lexis Nexis ,Paris ,2011.
14- Paul MASSE, théorie et pratque de la promotion immobiliére , finance,économica,paris,1994.
15- Philippe MALINVAUD,« Responsabilité des constructions ,(droit privé ) »,revue de droit immobilier, 30 ém e année ,mensuelle,n°11,DAL.LOZ,Paris ,2008.
16- Rondiére René et langes jean louis,droit bancaire,2eme édition,dallos,paris,1975.

**ثانيا: الرسائل والمذكرات:**


01- ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط –بنك–، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة 2005/2004.

02- الآليات القانونية لمواجهة القروض العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، الجزائر، 2013.

03- أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون العقود، تاريخ المناقشة، 2015/02/26.

04- بيشاري كريم، تسويق خدمات التأمين وتأثيره على الزبون رسالة مقدمة لنيل درجة ماجستير تخصص تسويق،جامعة البليدة ،2005.

05- بويوسف فوزية، العوامل المؤثرة في أداء البنوك التجارية وعملياتها غير التقليدية، دراسة مقارنة بين بنك الخاص SOCITE GENERALE والبنك العام CNEP، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم التجارية تخصص دراسات مالية ومحاسبية معمقة، جامعة فرحات عباس، سطيف 2009/2008.

06- بورزق إبراهيم فوزي، دراسة تحليلية حول التجربة الجزائرية في مجال النقد الآلي البنكي، "دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير شعبة العلوم الاقتصادية، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة الجزائر، 2008.

07- توفيق زيداني ، النظام القانوني لعقد المقاولة على ضوء أحكام القانون المدني الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون عقاري جامعة الحاج لخضر ، باتنة 2010/2009.

08- حفيظ أمال، تطور التأمينات الشخصية، مذكرة ماجستير في القانون تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة يومرداس، 2012/2011.

09-حدباوي أسماء، الحاجة للنهوض بقطاع التأمينات وضرورة تجاوز المعوقات، دراسة السوق الجزائرية، مذكرة ماجستير علوم إقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المسيلة.

10- خالد بن فيحان المنديل، مذكرة الماجستير بعنوان: المركزية واللامركزية في اتخاذ القرار وعلاقتها باالأداء الوظيفي ، جامعة نايف العربية للعلوم الامنية، كلية الدراسات العليا قسم العلوم الادارية.

11- ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 المحدد لقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير تخصص عقود ومسؤولية مدنية، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، نوقشت بتاريخ: 2015/01/31.

12- شيخ نسيمة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون الخاص، جامعة وهران، 2016/2015.

13- شعبان عياشي، عقد بيع بناء على التصاميم دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي – رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في القانون الخاص،جامعة منتوري،قسنطينة،2012/2011.

14- طالبي لطيفة، القرض العقاري، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

15- عادل عبد العزيز عبد الحميد سمارة، مسؤولية المقاول و المهندس عن ضمان متانة البناء في القانون المدني الأردني "دراسة مقارنة " أطروحة قدمت استكمالا لمتطلبات درجة الماجستير في القانون الخاص بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية فلسطين، 2007.

16- عبد الرازق حسين يس، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة القاهرة كلية الحقوق، 1987.

17- عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، – دراسة مقارنة – مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة بومرداس ، 2011/2010.

18- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2010/2009.

19- فتحي ويس، المسؤولية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 1999.

20- كرتوس أنيسة، المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء في القانون المدني الجزائري بحث للحصول على شهادة الماجستير في القانون المدني الجزائري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 2001/2000.

21- مازة حنان، ضمان العيوب في عقد مقاولة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، جامعة وهران، كلية الحقوق 2010/2009.

22- محجوب بن عمار، المسؤولية العشرية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية بخصوص العناصر التجهيزية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص

فرع حماية المستهلك وقانون المنافسة، جامعة الجزائر-1- كلية الحقوق بن عكنون، 2014/2013.

23- مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016/06/26.

24- مكدال سعدية،القروض البنكية الموجه لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري،تيزي وزو،2007.

25- نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية – عقد بيع العقار في طور الإنجاز-، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في فرع القانون الخاص، جامعة الجزائر1، 2015

26- يلس مباركة المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- والترقية العقارية في مجال السكن، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2012.

## ثالثا:المقالات والمداخلات العلمية:

### أ/المقالات:


01- جمال بوشنافة، إلزامية التأمين على الممتلكات من أخطار الكوارث الطبيعية، دراسة تحليلية على ضوء الأمر 12/03 والمراسيم التنفيذية له، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد 05 بتاريخ: جويلية 2011، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية.

02- خالد رمول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم مجلة المفكر، جامعة بسكرة، عدد 5 .

03- طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية جامعة الجزائر، عدد 04، ديسمبر 2011.

04- عمران محمد، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية، عدد 6، الجزائر، 2011.

05- عايدة مصطفاوي، الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن، مجلة دفاتر السياسة والقانون، عدد06، جامعة باتنة، جانفي 2012.

06- عزري الزين رخصة البناء في المقال تحت عنوان النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري المنشور في العدد الثامن لمجلة العلوم الإنسانية جامعة محمد خيضر (جوان 2005).

07- عمر طالب، عبد المجيد نوفي،إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر، دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني، مجلة الأكاديمية المفتوحة في الدانمرك، عدد 20

08- مرابط أحمد، الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية، مجلة الموثق عدد 6، افريل ،ماي، 2002.

09- منصور مجاجي، تأمين المباني من أخطار الكوارث الطبيعية في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد14 جانفي 2016، جامعة ورقلة.

10- نجية بوراس، الإشكالية القانونية التي تثرها الترقية العقارية، مجلة العلوم القانونية والإدارية عدد 2 جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، دون سنة.

11- يوسفي محمد، أ د مزيان محمد أمين، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون العدد 18 جانفي 2018.

12- زروق يوسف، الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص في الجزائر، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، العدد04.

**ب/المداخلات:**


01- أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر – الواقع و الآفاق – جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 28/27 فيفري 2012.

02- إرزيل الكاهنة، شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013، مداخلة منشورة بمجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي.

03- انتصار مجوج، مفهوم الاصلاح والترميم العقاري في القانون رقم 04/11 وأثره في تحديد مفهوم عقد الترميم في قانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 10/91، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري، 2012.

04- بن عبد القادر زهرة، الضمان العشري للمشيدين –دراسة مقارنة بين التشريعيين الجزائري والفرنسي، أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012.

05- حوتية عمر، حوتية عبد الرحمان،واقع خدمات التأمين الإسلامي بالجزائر (مع الإشارة إلى شركة سلامة للتأمينات الجزائر) الملتقى الدولي الأول حول الاقتصاد الإسلامي، الواقع ورهانات المستقبل، جامعة غرداية، الجزائر، 24/23 فيفيري،2011.

06- زاهية حورية كجار سي يوسف، إنشاء عقد بيع على التصاميم وضماناته، أعمال الملتقى حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 18/17 فيفري 2013.

07- صالحي الواسعة، دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر – الواقع والآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة يومي 27 و28 /2012/02.

08- لويس بيات، "شركة ضمان القرض العقاري" مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديات العصرنة، من تنظيم الغرفة الوطنية للموثقين بالجزائر فندق الأوراسي يومي 16-17 أفريل 2002.

09- محمد صغير كاوجه، مولود قاسم، مقارنة قانونية لتحديد مفهوم البيع بالإيجار في ظل أنواع العقود الأخرى، أعمال ملتقى الدولي للترقية العقارية –واقع وآفاق –9/8 ديسمبر 2006، جامعة ورقلة مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر – الواقع و الآفاق – جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، أيام 27-28 فيفري 2012.

10- مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر – الواقع و الآفاق – جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، أيام 27-28 فيفري 2012، ص 94 .

11-

12- نبيل قبلي، نقماري سفيان، الملتقى الدولي السابع حول" الصناعة التأمينية الواقع العملي وآفاق التطوير-تجارب الدول-، جامعة حسبية بن بوعلي بالشلف، كلية العلوم الاقتصادية العلوم التجارية وعلوم التسيير مداخلة بعنوان: التأمين المصرفي في الجزائر بين النظرية والواقع.

## رابعا: القوانين والأوامر والمراسيم والقرارات الوزارية:

### أ/القوانين:


01- قانون رقم 277/64، المؤرخ في 1964/08/10 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ج ر عدد 26 صادر في 1964/08/25.

02- القانون رقم 07/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني او التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ،ج رعدد6،صادر في 1981/02/10.

03- القانون 83-14 المؤرخ في 1983/07/02 المتعلق بالتزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي، ج ر عدد 28 لسنة 1983، المعدل والمتمم بالقانون 04-17 المؤرخ في 2004/11/10، ج ر، عدد 72 لسنة 2004.

04- القانون رقم 86-07 المؤرخ في: 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية ج ر عدد 10 مؤرخة في: 1986/03/05.

05- القانون 88-01 المؤرخ في: 12 يناير 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية.

06- قانون النقد والقرض الصادر بتاريخ الموافق لـ: 1990/04/14 تحت رقم 10/90.

07- قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ج ر عدد 78، صادر في 2009/12/31 .

08- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 .

**ب/الأوامر:**

01- الأمر رقم 66-178، المؤرخ في 1966/06/13، يتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري وتحديد قانونه الأساسي، ج ر عدد51، صادرة في1966/06/14.
02- الأمر رقم 66-366، مؤرخ في 1966/12/29، يتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، ج ر عدد 110، صادرة في: 1966/12/30.
03- الأمر رقم 67-78، مؤرخ في 1967/05/11، يتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، ج ر عدد 40 صادر في:1967/05/16.
04- الأمر رقم72-23 الصادر في: 07 جوان سنة 1972 والمتعلق بالتعاون الزراعي.
05- الأمر رقم 63/74 المؤرخ في 1974/06/10 المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 49 مؤرخه في 1974/06/18 .
06- الأمر رقم 75-58 مؤرخ في: 20رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني معدل ومتمم.
07- الأمر 93/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن شروط إحاث و تنظيم مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية ج ر عدد 12، صادر في 1977/02/09، الذي اعتبر دواوين الترقية و التسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية و الاستقلال المالي .
08- الأمر رقم 76-92، مؤرخ في 1976/10/23، متعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر عدد12، مؤرخة في 1976/11/11.
09- الأمر 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة الجزائري، معدل و متمم .
10- الأمر 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات،ج ر عدد 13،صادر في 1995/03/08، معدل و متمم.
11- الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 1996/01/10 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج ر عدد 03 صادر بتاريخ 1996/01/14 .

12- الأمر رقم: 12/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، ج ر عدد 52 المؤرخة في: 2003/08/27.

**ج/المراسيم التشريعية والتنظيمية والقرارات الوزارية:**

- **المراسيم التشريعية**

01- المرسوم التشريعي رقم 93/01 المؤرخ في 1993/01/19 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر عدد 4، صادر في 1993/01/20 .

02- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر عدد 32 ، صادر في 1994/05/25 .

- **المراسيم التنفيذية**

01-المرسوم التنفيذي رقم 38/86 المؤرخ في 1986/03/04 يحدد شروط الاكتساب بإحدى العمليات الترقية العقارية و كيفياته ، و يضبط دفتر الشروط النموذجي و المنوال النموذجي لعقد حفظ الحق ، ج ر عدد 10 ، الصادر في 1986/03/05.

02-مرسوم تنفيذي رقم 144/91، المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، صادر في 1991/05/29 .

03-مرسوم تنفيذي رقم 145/91 ، المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، صادر في 1991/05/29 ، معدل ومتمم .

04-مرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها و عملها، ج ر عدد 25، صادر في 1991/05/25.

05-مرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 25 ، صادر في 1991/05/29.

06-المرسوم التنفيذي 92-07 المؤرخ في:04يناير 1992، المتضمن الوضع القانوني لصناديق الضمان الاجتماعي والتنظيم الإداري والمالي للضمان الاجتماعي.

07-مرسوم التنفيذي رقم 08/93 مؤرخ بتاريخ 1993/01/02 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 174/91 ، ج ر عدد 2 صادر في 1993/01/06 .

08-مرسوم تنفيذي رقم 111/94، المؤرخ في 1994/05/08 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 32، صادر في 1994/05/25.

09-المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر عدد 66، صادر في 1994/04/06 .

10-مرسوم تنفيذي رقم 95-308، مؤرخ في 1995/10/07، متعلق بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تفترض لتمويل البناء أو شراء مسكن، ج ر عدد59 ، مؤرخة في 1995/10/11

11-المرسوم 97-45 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني للعطل المدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري الصادر في 26 رمضان 1417، الموافق لـ 04 فيفري 1997.

12-المرسوم التنفيذي 406/97 المؤرخ في 1997/10/03، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ج ر عدد 73، صادر في 1975/11/15 .

13-مرسوم تنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد25 صادر في 2001/04/29 ، معدل و متمم .

14-المرسوم التنفيذي 35/03 المؤرخ في 2003/01/13 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك ج ر عدد 04 ، صادر في 2003/01/22 .

15-المرسوم التنفيذي رقم 137/04 المعدلة للمادة 07 من المرسوم رقم 105/01 المؤرخ في 2004/05/04 ، ج ر عدد 52 ، صادر في 2004/04/28 ، الذي يعدل و يتمم القرار المؤرخ في 2001/07/03 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

16-المرسوم التنفيذي رقم 04-268 مؤرخ في 29 غشت 2004 يتعلق بتشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفيات اعلان حالة الكارثة الطبيعية ، ج ر عدد 55.

17-المرسوم التنفيذي رقم 270/04 مؤرخ في: 29 غشت 2004 يحدد البنود النموذجية الواجب ادراجها في عقود التأمين على أثار الكوارث الطبيعية، ج ر عدد 55.

18-المرسوم التنفيذي 10-87 الذي يحدد مستويات وكيفيات تخفيض في نسب الفوائد على القروض التي تمنحها المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن

ريفي من قبل المستفيدين المؤرخ في: 2010/03/10 ج ر عدد 17 صادر في 2010/03/14 .

19-المرسوم التنفيذي رقم 84/12، المؤرخ في 24 ربيع الأول 1433 الموافق ل 2012/02/20 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد للمارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج رعدد 11، المؤرخ في 2012/02/26، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96/13، المؤرخ في 2013/02/15، ج رعدد 13، مؤرخة في 2013/03/06.

20-المرسوم التنفيذي رقم 85/12 يتضمن دفتر شروط النموذجي المهنة للمرقي العقاري ، ج ر عدد11 ،الصادر في 2012/02/26 .

- **القرارات الوزارية**

01- قرار مؤرخ في: 1999/05/08 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، ج ر، عدد41.

02- مقرر رقم 97-02، مؤرخ في1997/04/06، يتضمن اعتماد بنك، ج ر عدد 33، صادرة في 1997/05/25.

03- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر عدد 16، صادر في 2001/03/11 .

04- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2012/12/06 المتعلق بإثبات المواد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، ج ر عدد 02، الصادر في 2013/01/13 ،انظر الملحق رقم (3) المتعلق بإثبات الموارد المالية لطالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري.

- **قرارات المحكمة العليا:**

01- قرار عن المحكمة العليا تحت رقم 46948 بتاريخ1991/01/23 ، المجلة القضائية ، العدد الرابع ، 1992.

02-قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2009/04/08، ملف رقم 1568000 الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2009 .

**خامسا:المواقع الإلكترونية**


01- https//accdiscussion.com موقع منتدى المحاسب العربي

02- https//ar.mwikipedia.org .2019/12/05 تاريخ الدخول للموقع

03- https//ejaaba.com..2020/02/15 تاريخ الدخول إلى الموقع

04- www.ao.acadimy.org.2018/06/15 تاريخ الدخول

05- SRH : (WWW.Srh-dz.org) موقع شركة إعادة التمويل ألرهني

06- www.gnep.djaweb.dz الموقع الرسمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. تاريخ الدخول إلى الموقع 2019/08/18

07- https//www.ennaharonline.com تاريخ الدخول إلى الموقع: .2019/08/26-

08- - https// www.algere360.com. تاريخ الدخول إلى الموقع: .2019/08/30-

09- r.talk4her.com http//bou- تم الدخول في 2018/06/13، المصدر منتديات الونشريس العلمية.

10- www.saa.dz

11- www.caar.dz

12- www.caat.dz.

13- www.sgci.dz.

14- الموقع الإلكتروني للشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين www.laciar.com تاريخ الإطلاع 2020/05/20.

15- الموقع الإلكتروني لشركة السلامة للتأمينات الجزائر www.salama-assurances.dz تاريخ الإطلاع 2020/05/20.

16- الموقع الإلكتروني لشركة التأمينات العامة المتوسطية www.gam.com تاريخ الإطلاع 2020/05/20.

17- الموقع الإلكتروني لشركة أليانس للتأمينات www.allianceassirances.com.dz تاريخ الإطلاع 2020/05/20.

18- الموقع الإلكتروني للصندوق الوطني للتعاون الفلاحي www.cnama.dz تاريخ الإطلاع2020/05/20.

19- الموقع الإلكتروني لشركة التعاضدية التأمين الجزائرية لعمال التربية والثقافة www.maates.dz تاريخ الإطلاع 2020/05/20.

**الفهرس**

**إهـــــــــــداء**..... 4

**شكر و عرفان**..... 5

مقدمة: ..... 5

الباب الأول: الضمانات المقدمة من طرف شركات التأمين لتأمين تمويل نشاط الترقية العقارية..... 2

الفصل الأول مؤسسات تمويل نشاط الترقية العقارية ..... 3

المبحث الأول: دور البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية. ..... 5

المطلب الأول: أهمية وأنواع البنوك. ..... 5

الفرع الأول: أهمية البنوك ..... 5

الفرع الثاني: أنواع البنوك. ..... 8

الفرع الثالث :خصائص البنوك التجارية.....10

الفرع الرابع الأهداف العامة للبنوك التجارية :.....12

الفرع الخامس: مصادر واستخدامات البنوك التجارية. .....20

المطلب الثاني: البنوك الممولة لنشاط الترقية العقارية .....23

الفرع الأول: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :CNEP .....23

الفرع الثاني: القرض الشعبي الجزائري CPA.....34

الفرع الثالث: بنك التنمية المحلية BDL:.....37

الفرع الرابع: البنك الوطني الجزائري BNA .....39

الفرع الخامس: البنك الجزائري الخارجي.....40

الفرع السادس: بنك البركة الجزائري. .....41
المبحث الثاني: المؤسسات المالية الداعمة لنشاط الترقية العقارية.....43
المطلب الأول: الصندوق الوطني للسكنCNL.....43
المطلب الثاني: شركة إعادة التمويل ألرهني.....44
المطلب الثالث: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.....45
المطلب الرابع: الدعم المالي الموجه لنشاط الترقية العقارية.....48
المبحث الثالث: آليات تمويل نشاط الترقية العقارية. .....51
المطلب الأول: القروض العقارية. .....51
الفرع الأول: مفهوم القرض العقاري.....51
الفرع الثاني:خصائص القروض العقارية .....54
المطلب الثاني: إجراءات منح القروض العقارية .....65
الفرع الأول: الإجراءات المتعلقة بمرحلة ما قبل إبرام عقد التمويل العقاري. .....65
الفرع الثاني:الإجراءات المتعلقة بمرحلة إبرام العقد.....75
الفرع الثالث:الإجراءات المتعلقة بتنفيذ العقد .....77
المطلب الثالث: ضمانات القروض العقارية .....78
الفرع الأول :الرهن الرسمي.....79
الفرع الثاني:الكفالة. .....80
الفرع الثالث: التأمين .....82
الفصل الثاني: مؤسسات ضمان نشاط الترقية العقارية .....85

المبحث الأول: التأمين على القرض العقاري .....87

المطلب الأول: تعريف التأمين على القرض. .....94

المطلب الثاني:موضوع التأمين على القرض العقاري.....94

المبحث الثاني: شركات التأمين المختصة في تأمين القرض العقاري.....97

المطلب الأول:شركة ضمان القروض العقارية (SGCI).....97

الفرع الأول :نشأة شركة ضمان القروض العقارية .....97

الفرع الثاني: وظائف شركة ضمان القروض العقارية.....98

الفرع الثالث: شروط الإستفادة من خدمات شركة ضمان القروض العقارية.....99

المطلب الثاني: اتفاقيات بنك التأمين المبرمة بين البنوك الجزائرية وشركات التأمين. .....100

الفرع الثالث: اتفاقية بين شركة كارديف الجزائر(CARDIF-el djaziar) والصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنك (CNEP-banque). .....103

خلاصة الباب الأول.....105

الباب الثاني: الضمانات المقدمة من طرف شركات التأمين لتأمين إنجاز مشاريع الترقية العقارية.....108

الفصل الأول: الضمانات المقدمة من طرف شركات التأمين لتأمين مشاريع الترقية العقارية في مرحلة الإنجاز .....109

المبحث الأول: مسؤولية الأشخاص المكلفون بإنجاز مشاريع الترقية العقارية. .....111

المطلب الأول: مسؤولية مقاولي البناء في إنجاز مشاريع الترقية العقارية. .....111

الفرع الأول: تعريف المقاول. .....111

الفرع الثاني: خصائص عقد المقاولة. .....112

الفرع الثالث: نطاق مسؤولية المقاول في الترقية العقارية. .....113

المطلب الثاني مسؤولية مهندسي البناء في مشاريع الترقية العقارية. .....116

الفرع الأول: تعريف مهندس البناء. .....116

الفرع الثاني: نطاق مسؤولية مهندسي البناء في إنجاز مشاريع الترقية العقارية. 118

المطلب الثالث: مسؤولية المرقي العقاري في إنجاز مشاريع الترقية العقارية. .....119

الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري .....119

الفرع الثاني: الشروط الواجب توفرها لممارسة مهنة المرقي العقاري. .....120

الفرع الثاني: أنواع المرقي العقاري. .....122

الفرع الثالث: العقود التي يبرمها المرقي العقاري. .....125

الفرع الرابع: نطاق مسؤولية المرقي العقاري في إنجاز مشاريع الترقية العقارية. 133

المبحث الثاني:الضمانات العامة والخاصة لتأمين مشاريع الترقية العقارية في مرحلة الإنجاز. .....135

المطلب الأول.الضمانات العامة لتأمين مشاريع الترقية العقارية في مرحلة الإنجاز. .....136

الفرع الأول: الضمانات المتعلقة بالأشخاص. .....136

الفرع الثاني: الضمانات المتعلقة بالمشروع. .....153

المطلب الثاني:الضمانات الخاصة لتأمين مشاريع الترقية العقارية في مرحلة الإنجاز. .....163

الفصل الثاني: تدخل شركات التأمين في مرحلة ما بعد إنجاز مشاريع الترقية العقارية 168

المبحث الأول تدخل شركات التأمين في مرحلة ما بعد إنجاز مشاريع الترقية العقارية في القواعد العامة .....170

المطلب الأول: التأمين على إتمام الأشغال و نهايتها الحسنة .....171

المطلب الثاني:التأمين على إدارة الأملاك المنجزة .....173

المطلب الثالث:التأمين على الكوارث الطبيعية .....180

المبحث الثاني:تدخل شركات التأمين في مرحلة ما بعد إنجاز مشاريع الترقية العقارية في القوانين الخاصة .....185

المطلب الأول: ضمان حسن الإنجاز .....186

المطلب الثاني:ضمان حسن سير عناصر التجهيز .....189

المطلب الثالث: الضمان العشري.....192

الفرع الأول: أطراف الضمان العشري. .....193

الفرع الثاني:الأضرار الداعية للضمان العشري.....196

خلاصة الباب الثاني .....210

خاتمة:.....213

قائمة المصادر والمراجع:.....218

**ملخص باللغة العربية:** .....248

الكلمات المفتاحية: شركات، تأمين، الترقية، مواجهة. .....248

ملخص باللغة الإنجليزية: .....249

**Abstract** .....249

ملخص باللغة الفرنسية:.....250

**Résumé**.....250

## ملخص باللغة العربية:

تعد عمل شركات التأمين في مجال الترقية العقارية مسألة ضرورية وأساسية ذلك أن نشاط الترقية بحاجة ماسة إلى كافة الضمانات المكرسة قانونيا بالنظر إلى التعقيدات التي تسود عملية تحقيقها وكثرة المتدخلين فيها من مهندسين ومقاولي البناء، كما نجد علاقة شركات التأمين في نشاط الترقية العقارية في مجالين رئيسيين يتمثل أحدهما في تأمين القروض البنكية سواء كانت هذه القروض لفائدة المرقي العقاري أو للمكتتب هذا من جهة، ومن جهة أخرى تتدخل شركات التأمين في مجال تأمين إنجاز مشاريع الترقية العقارية، ومن خلال دراستنا هذه نحاول توضيح أكثر في مجالات تدخل شركات التأمين في نشاط الترقية العقارية وتقييم مدى فعاليتها ونجاعتها.

الكلمات المفتاحية: شركات، تأمين، الترقية، مواجهة.

# ملخص باللغة الإنجليزية:


## Abstract

The role of insurance companies in the field of real estate development is essential, as real estate development desperately needs all the guarantees legally established in view of the complexities that prevail in the process of its realization and the large number of those involved in it, including engineers and building contractors, We also find the relationship of insurance companies in real estate development in two main areas, one of which is to secure bank loans, whether these loans are for the benefit of real estate developers or for the subscriber on the one hand, and on the other hand, these companies insure real estate development projects. Through our study, we try to clarify more the involvement of insurance companiesin the field of real estate development and assess their effectiveness and efficacy.


Keywords: Companies, Insurance, Development, Confrontation.

# ملخص باللغة الفرنسية:


## Résumé

Le rôle des compagnies d'assurance dans le domaine du développement immobilier est essentiel, car le développement immobilier a désespérément besoin de toutes les garanties légalement établies compte tenu des complexités qui prévalent dans le processus de sa réalisation et du grand nombre de ceux qui y participent, y compris ingénieurs et maîtres d'ouvrage, On retrouve également la relation des compagnies d'assurance dans le développement immobilier dans deux domaines principaux, dont l'un est de sécuriser les crédits bancaires, que ces crédits soient au bénéfice des promoteurs immobiliers ou du souscripteur d'une part , et d'autre part, ces sociétés assurent des projets de développement immobilier. A travers notre étude, nous essayons de clarifier l'implication des compagnies d'assurance dans le domaine de la promotion immobilière et d'évaluer leur efficacité et leur efficience.


Mots-clés: Entreprises, Assurances, Développement, Confrontation.