

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة أمحمد بوقرة - بومرداس



كود المذكرة:

كلية العلوم الاقتصادية، والتجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

مذكرة نهاية الدراسة قدمت ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

شعبة: العلوم الاقتصادية

تخصص: اقتصاديات التأمين

الموسومة بعنوان:

دراسة تأمين القرض العقاري الموجه لتمويل

السكن في الجزائر

دراسة حالة الشركة الدولية لتأمين و إعادة التأمين وكالة

بومرداس - يسر

تحت إشراف الأستاذ(ة):

من إعداد الطالبة:

- د. نشنش سليمة

- بلعيد نصيرة

السنة الجامعية: 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

الحمد لله الذي هدانا ومكّننا لنهتدي لولا أن هدانا الله حق حمده الذي وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع الذي أرجو أن يكون خالصاً لوجهه، وأن ينفعنا به وأن يجد خيرنا فيه منفعته.

وأهدي هذا العمل إلى كل من ربط الله بهما العبادة والايمان إذ قال سبحانه وتعالى "وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحساناً" إلى التي تعجز الكلمات عن وصفها التي سهرت لم تنام وتعبت كي أرتاح "أمي الحبيبة حفظها الله

إلى والدي رحمه الله "الذي تبقى روحه خالدة في ذاكرتي نسأل الله تعالى أن ينعمد روحه الطاهرة بمزيد من المغفرة والأجر والثواب".

إلى كافة أفراد العائلة، وأخص بالذكر أختي فريدة و سهام وإبنتهما حفظهم الله كما أهدي هذا العمل إلى كل الأصدقاء وأخص بالذكر أسماء، نادية، سارة، ليندة، إلهام، نورة، وفقهم الله.

إلى كل الأستاذة الذين تتلمذت على أيديهم طيلة مساري الدراسي.

بلعيد نصيرة

الشكر والتقدير

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم «من سلك طريقاً يلتمس فيه علماً سهل الله له طريقاً إلى الجنة»

الحمد لله حمداً يليق بجلال وجهه الذي من علينا بإتمام هذه الدراسة وخلال لي الصعاب، والصلاة والسلام على أئمة هدى خلق الله سيدنا محمد بن عبد الله، وعملاً بقوله صلى الله عليه وسلم: "من لا

يشكر الناس لا يشكر الله"

أتقدم بأسمى معاني التقدير والإحترام إلى أستاذتي الفاضلة الدكتورة "نهش سليمة" التي لم

تبخل علي حمداً ولا وقتاً من وقتها الثمين، فتقدمت لي كل ما أحتاجه من نصائح وإرشاد وتوجيه

رغم إنشغالها، فشكراً لك يا أستاذتي الكريمة.

وأثني بالشكر إلى أساتذة أعضاء لجنة التقييم على قبولهم تقييم هذه الدراسة رغم كثرة أعمالهم

العلمية و البيداغوجية وعلى ما بذلوه من جهد ووقت في تقديم وتصويب هذه الدراسة .

والشكر الموصول إلى كل أساتذة قسم العلوم الاقتصادية وإلى كل من مد لنا يد العون وشجعنا

على مواصلة الدراسة من أصدقاء وزملاء.

إلى أولئك أرجو من الله سبحانه وتعالى أن يجزيهم عني خير الجزاء، إنه ولي ذلك والقادر عليه،

وصلاة وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

الملخص:

تحتل البنوك مكانة اقتصادية ومالية معتبرة لكونها تعمل على توفير السيولة اللازمة للجهة التي تحتاج التمويل، حيث تعتبر البنوك من أهم قنوات الربط بين أصحاب الفائض المالي وأصحاب العجز وذلك من خلال العديد من الصيغ أهمها القروض المختلفة، ونتيجة القيام بهذا النشاط فإنها تتعرض للعديد من المخاطر وعلى رأس هذه المخاطر مخاطر الائتمان التي تنشأ من عدم قدرة أو رغبة العميل بالوفاء بالتزاماته تجاه البنك ضمن فترة زمنية معينة متفق عليها.

كل هذه المخاطر يجب التعامل معها ومن أثارها عن طريق شركات التأمين التي تتمتع بالملاءة المالية من خلال تعهدها وفقا لإطار قانوني تعاقدى منظم على تحمل جل المخاطر وتسييرها مقابل تكلفة معينة تتحصل عليها تسمى القسط، وكل اتفاق وشرط يصب في عقد التأمين يحمي مصلحة الطرفين.

الكلمات المفتاحية: التأمين، القرض العقاري، تأمين القرض، السكن.

Résumé :

Les banques occupent une position économique et financière importante alors qu'elles s'efforcent de fournir les liquidités nécessaires Les banques sont l'un des canaux les plus importants pour connecter les propriétaires excédentaires. Financiers et déficits à travers de nombreuses formules, dont les plus importantes sont divers prêts, et le résultat de En faisant cette activité, ils sont exposés à de nombreux risques, et surtout les risques Crédit résultant de l'incapacité ou de la volonté du client de remplir ses obligations envers la banque dans un délai un certain temps convenu.

Tous ces risques doivent être traités et leurs effets, par le biais de compagnies d'assurance qui S'abstenir de la solvabilité en la maintenant conformément à un cadre juridique contractuel réglementé Risque et son fonctionnement à un certain coût que vous obtenez appelé prime et chaque accord et exigence dans le contrat d'assurance est dans l'intérêt des parties. Protège Mots-clés : assurance, hypothèque, prêt, logement.

Mots clés : assurance, prêt hypothécaire, assurance prêt.

فهرس المحتويات

الصفحة	فهرس المحتويات:
I	الإهداء:
II	الشكر والتقدير:
III	الملخص:
V	فهرس المحتويات:
VIII	قائمة الأشكال والجداول:
VIII	قائمة الملاحق:
أ-و	المقدمة:
2	مقدمة الفصل الأول
3	الفصل الأول: تأمين القروض العقارية
3	المبحث الأول: ماهية القروض العقارية
6	المطلب الأول: تعريف وأهمية القروض العقارية
13	المطلب الثاني: خصائص وأنواع القروض العقارية
19	المطلب الثالث: مخاطر القروض العقارية والضمانات المكرسة لحمايتها
22	المبحث الثاني: الأزمة السكنية، التمويل السكني والهيئات المانحة للقروض العقارية الموجهة لتمويل السكن
22	المطلب الأول: مفهوم الأزمة السكنية و أسبابها

24	المطلب الثاني: التمويل السكن وأهمية التطوير نظام تمويل السكن
28	المطلب الثالث: الهيئات البنكية المانحة للقروض العقارية الموجهة لتمويل السكن
33	المطلب الرابع: الهيئات المؤسساتية المانحة للقروض العقارية الموجهة لتمويل السكن
40	المبحث الثالث: التأمين كآلية مستحدثة لحماية القروض العقارية
40	المطلب الأول: مفهوم تأمين القرض العقاري وأهميته
43	المطلب الثاني: أطراف التأمين على القرض العقاري والتزامات الأطراف
46	المطلب الثالث: مظاهر التأمين على القرض العقاري
51	المطلب الرابع: أهم شركات التأمين المتدخلة في تأمين القرض العقاري
55	خلاصة الفصل الأول
56	الفصل الثاني: تأمين القرض العقاري في الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس - يسر
57	تمهيد الفصل الثاني
58	المبحث الأول: نبذة تاريخية عن الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR
58	المطلب الأول: تقديم الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR
59	المطلب الثاني: مهام وأهداف الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR
60	المطلب الثالث: الخدمات التي تقدمها الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR

61	المطلب الرابع: الهيكل التنظيمي للشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR
66	المبحث الثاني: تقديم الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس - يسر
66	المطلب الأول: تعريف بالشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس - يسر
66	المطلب الثاني: مهمة وقيم الشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس - يسر
68	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس - يسر
69	المبحث الثالث: دراسة ملف تأمين القرض العقاري في الشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس - يسر
69	المطلب الأول: دراسة عقد تأمين الحوادث الطبيعية
75	المطلب الثاني: دراسة عقد تأمين الحياة المؤقت - وفاة
83	خلاصة الفصل الثاني
85	خاتمة عامة
	قائمة المراجع
	الملاحق

قائمة الجداول:

رقم الجدول	العنوان	الصفحة
01	عمر المقرض ومبلغ القرض	81

قائمة الأشكال

رقم الشكل	العنوان	الصفحة
01	الهيكل التنظيمي لشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR	63
02	الهيكل التنظيمي لشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس - يسر	68

قائمة الملاحق:

رقم الملحق	العنوان
01	عقد تأمين الكوارث الطبيعية
02	اتفاق الحلول لصالح الدائن (عقد تأمين الكوارث الطبيعية)
03	عقد تأمين الحياة المؤقت - الوفاة
04	عمر المقرض ومبلغ القرض
05	اتفاق الحلول لصالح الدائن (عقد تأمين الحياة المؤقت - الوفاة)

حقائق

شهدت الدولة الجزائرية مرحلة انتقالية منذ الاستقلال فقد مرت بعدة تطورات وتغيرات في العديد من المجالات، فبعد الثمانينات انتهجت عدة إصلاحات على المستوى الاقتصادي والاجتماعي بعد أزمة 1986 وأمام هذا الوضع اضطرت الدولة إلى انتهاج نماذج اقتصادية جديدة تكون أقل عبئا على ميزانية الدولة عن طريق إنشاء هياكل عمومية تنشط في مجال التمويل بمختلف صيغه خاصة قطاع السكن الذي كانت له مكانة هامة ضمن سياسة التخطيط المنتهجة آنذاك.

ورغم كل الجهود المبذولة لم تتجح الدولة في تغطية الطلبات على السكن مما نتج عنه أزمة سكن حادة لا تزال أثرها إلى يومنا هذا على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي والسياسي، وأما العجز المسجل من طرف الدولة في تغطية الطلب على السكنات بالصيغ المطلوبة وبالأسعار الملائمة لكافة الأفراد، وذلك بسبب انخفاض معدل الدخل الوطني للفرد وكذا الارتفاع المسجل في الأسعار العقارية في السوق العقارية جعل الفرد غير قادر على الحصول على سكن لائق بهذا الدخل مما يجعله مضطرا في مثل هذه الحالة إلى اللجوء لهيئات المقرض للحصول على قروض عقارية.

يعتبر القرض العقاري من القروض الطويلة الأجل التي تمنحها هيئات القرض للأفراد لتمكينهم من تلبية حاجاتهم في الحصول على السكن، وبهذا يكون للبنوك والمؤسسات المالية دور مهم كأداة لدعم إنعاش الاقتصاد الوطني، وحتى تتجاوز البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية المخاطر المرتبطة بالقرض العقاري كان عليها طلب مقابل منح المقرض القروض، المطلوب بعض الضمانات من بينها الضمانات العينية والشخصية من أجل ضمان استرجاع أموالها والفوائد أيضا، غير أن التحولات في المجال الاقتصادي والتجاري جعل الضمانات المعمول بها غير كافية لتغطية هذه المخاطر، مما تطلب الأمر إيجاد طرق جديدة تكون مكملة لضمانات التقليدية، والتأمين يعد من أهم هذه الضمانات وقد تم الاستعانة في هذا الشأن بشركات التأمين لتأمين هذه القروض بما فيها القروض العقارية الموجهة لتمويل قطاع السكن.

وعليه فإن إبرام عقد التأمين يعتبر من بين الشروط الأساسية لإتمام إبرام عقد القرض العقاري وهو يعتبر أيضا كضمان أساسي لتشجع الهيئات المقرض على منح القروض

العقارية التي تتميز بطول أجالها ومبالغها المعتبرة ومخاطرها المتعددة، ومن هنا أصبح التأمين يلعب دورا في تفعيل آلية القرض العقاري الموجه لتمويل مختلف المشاريع العقارية.

على ضوء ما سبق يمكننا طرح الإشكالية التالية:

كيف يساهم تأمين القرض العقاري في القضاء على أزمة السكن في الجزائر؟

وللإجابة بمختلف جوانب الموضوع يمكن طرح الأسئلة الموالية:

- ما المقصود بتأمين القرض العقاري؟
- هل يساهم التمويل البنكي والمؤسستي للقرض العقاري في زيادة عرض السكن العقاري ومدى نجاحه في الحد من أزمة السكن؟
- هل يمكن للبنوك والمؤسسات المالية الاستمرار في منح القروض العقارية من دون التغطية التأمينية؟

الفرضيات

- ضمان يقدم من طرف طالب القرض إلى البنك ويكون لصالح البنك أو المؤسسات المالية.
- يساهم التمويل البنكي والمؤسستي للقرض العقاري في زيادة عرض العقار وذلك عن طريق الزيادة المستمرة لمحددات الطلب.
- تعتمد البنوك والمؤسسات المالية في الجزائر على تقنيات ونماذج تقليدية في حين يبقى استخدام التأمين كأداة للإدارة المخاطر يزداد الإقبال عليه.

منهج الدراسة

بغية الإجابة عن الإشكالية المطروحة وقصد اختبار صحة الفرضيات اتبعنا المنهج الوصفي من خلال بيان تعريف التأمين على القروض العقارية ثم أتبعها المنهج التحليلي من خلال ابراز أليات التأمين على القروض العقارية في الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR وكالة بومرداس - يسر .

أهداف الدراسة

من خلال هذه الدراسة نرمي إلى تحقيق الأهداف التالية:

- التعرف على تأمين القروض العقارية ومدى أهميتها.
- تسليط الضوء على أهم الهيئات المالية المانحة والمؤمنة لهذه القروض.
- إلقاء الضوء على واقع قطاع السكن بالجزائر في ظل تمويله بالقروض العقارية.
- إبراز دور التأمين في حياة الأفراد والمجتمعات، والممتلكات.
- معرفة آلية تأمين القروض في شركة التأمين الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR وكالة بومرداس - يسر.

أهمية الدراسة

تظهر أهمية الدراسة في كون التأمين على القرض العقاري يختلف عن صور التأمين الأخرى ولكونه لم يدرس من قبل بشكل دقيق ووافي.

القضاء على أزمة السكن من خلال تمويل القروض العقارية من شأنه تخفيف من حدة المشاكل و الأزمات وبذلك فهو يفتح أفاق والطريق لكافة فئات وأطياف المجتمع الراغبين في الاعتماد على ذاتهم أو عن طريق مؤسسات متخصصة في بناء السكنات العقارية وترجع أيضا أهمية هذا النوع من التأمين إلى الحماية التي يوفرها فهو يعتبر آلية حمائية بامتياز لصالح البنوك من خطر عدم الوفاء واسترجاع القرض في أجاله.

أسباب اختيار الدراسة

من بين أسباب ذاتية وأخرى موضوعية، كان اختيار الموضوع لعدد من الأسباب نوجزها فيما يلي:

أسباب موضوعية

- حداثة الدراسة.
- التطور الذي يشهده قطاع التأمين في هذا النوع من التأمينات.

أسباب ذاتية

- الميل الشخصي في اكتساب معارف جديدة.
- الرغبة في التعرف على التأمين على القروض العقارية.

حدود الدراسة

من الناحية المكانية كانت هذه الدراسة على مستوى الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR وكالة بومرداس-يسر.

أما الجانب الزمني لهذه الدراسة تم على مستوى الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس - يسر من شهر 22 مارس إلى غاية 30 ماي من سنة 2022.

الدراسات السابقة

بعد التحري والبحث تبين لنا قلة الاهتمام بهذه الدراسة والكتابة فيها، أما الدراسات التي تناولت الموضوع فكانت دراسات جامعية في شكل مقالات والتي تبقى غير كافية لأن أغلبها جاءت لمعالجة جزء من الموضوع، اختلفت فيها طريقة دراسة وتحليل الموضوع. ونذكر من هذه الدراسات:

1-دراسة مزيان محمد أمين، يوسف محمد بعنوان التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن، دفاتر السياسة والقانون، العدد 18، جامعة مستغانم.

لقد حاول الباحث من خلال هذه الدراسة إبراز أهمية هذا النوع من التأمين والمتمثلة في الحماية التي يوفرها للبنوك حيث يعتبر آلية حامية بامتياز لصالح البنوك من خطر عدم الوفاء وأداء تحفيزهم على منح قروض جديدة.

2-دراسة قروش ليلي بعنوان تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 03، العدد 11، جامعة الجزائر.

تمكنت هذه الدراسة من الوقوف على واقع تنامي الإقبال على القروض العقارية من طرف مختلف الشرائح الاجتماعية، أهمها أزمة السكن والتكاليف الباهظة لسكن، الأمر الذي

دفع الأفراد للجوء إلى البنوك من أجل الحصول على قرض مقابل دفع أقساط منظمة للاستقاء الدين.

3- دراسة حدة مبروك بعنوان التأمين على القرض العقاري الممنوح في إطار الترقية العقارية السكنية، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 07، العدد 02، جامعة العربي تبسي.

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على أهم الضمانات المستحدثة في مجال منح القروض العقارية، ألا وهي التأمين على القرض العقاري، كون هذه الأخيرة يعتبر من القروض العقارية طويلة الأجل التي يتم منحها من أجل تمويل مشاريعهم السكنية في ضمن العمل على تفعيل نشاط الترقية العقارية.

صعوبات الدراسة

صادفنا في هذا البحث عدة صعوبات نذكر منها:

- صعوبة الحصول على المعلومات المطلوبة والكافية الخاصة بالدراسة.
- نقص الدراسات السابقة المتعلقة بهذا الدراسة.

هيكل البحث

بعد أن تطرقت للإشكالية المتبعة وعلى ضوء الأسئلة والفرضيات، قمنا بمعالجة الدراسة قصد دراسة التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر ضمن فصلين.

ففي الفصل الأول قمت بدراسة تأمين القرض العقاري وفق ثلاث مباحث فتناولت في المبحث الأول ماهية القروض العقارية، أما المبحث الثاني فقد تطرقنا إلى مفهوم الأزمة السكنية، التمويل السكني والهيئات المانحة للقروض العقارية الموجهة لتمويل السكن، وفي المبحث الثالث تناولت التأمين كآلية مستحدثة لحماية القروض العقارية.

وفي الفصل الثاني قمت بدراسة تأمين القرض العقاري في الشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس - يسر، إذ قسمتها إلى ثلاث مباحث المبحث الأول تناولت فيه نبذة تاريخية لشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين، أما المبحث الثاني خصصته لتقديم الشركة

الدولية لتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس - يسر، وفي المبحث الثالث تناولت فيه دراسة
ملف تأمين القرض العقاري بالشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس - يسر.

الفصل الأول:

تأمين القروض

العقارية

مقدمة الفصل الأول:

تتزايد العوائد بتزايد المخاطر وتوجه البنوك والمؤسسات المالية جزءاً مهماً من مواردها في أنشطة أغلبها تدر عائداً لكن ما يمكن قبوله من العوائد يجب موازنته بما يحقق من مخاطر، ويبقى القرار دائماً إلى جانب الحصول على أعلى مردود ممكن لمستوى معين من المخاطر والقبول بأدنى مخاطر ممكنة لنفس مستوى المردود.

ومن أجل المساهمة في التنمية العقارية، تمنح البنوك والمؤسسات المالية للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين ما يسمى بالقروض العقارية، حيث تلجأ البنوك عادة عند منح هذا النوع من القروض إلى طلب مجموعة من الضمانات، تتمثل في أصول منقولة لضمان استرداد القرض عند تحقق خطر عدم التسديد، لكن في أغلب الحالات فإن قيمة الضمانات لا تعطي حجم القرض وفوائده لذا تلجأ البنوك إلى جهاز التأمين ليضمن استرداد قيمة القرض عند تحقق الخطر، فتقوم شركات التأمين بدفع تعويضات للجهة المتضررة عند وقوع الخطر بعد دفع القسط المنصوص عليها في عقد التأمين، وذلك للدور الذي تلعبه شركات التأمين، حيث تعتبر الوسيط بين المؤمن لهم بجمع الأقساط واشتراكات التأمين وتتم هذه العملية في إطار عقود قانونية وإجراءات متعارف عليها.

ومن خلال هذا الفصل سيتم التطرق إلى مختلف المفاهيم المتعلقة بالقروض العقارية وتأمين هذا النوع من القروض.

المبحث الأول: ماهية القروض العقارية

تعتبر القروض العقارية من أهم الخدمات التي تقدمها البنوك نظرا للإقبال عليها من قبل المتعاملين في السوق العقارية حيث تساهم الهيئات المالية والبنكية في تمويل ومنح القروض العقارية نظرا لأهمية هذه الأخيرة، إلا أن هذه العملية غالبا ما تكون محفوفة بالمخاطر، ولتقليل وإدارة هذه المخاطر كان إلزاما على الهيئات المالية والبنكية اتخاذ كافة التدابير واحتياطات اللازمة لمواجهة هذه المخاطر، وفي هذا المبحث سوف نتطرق إلى أهم الأساسيات المتعلقة بالقروض العقارية.

المطلب الأول: مفهوم وأهمية القروض العقارية

أدت الحاجة الملحة للسكن إلى تدخل الدولة بكافة الوسائل والطرق للقضاء على هذه الأزمة من خلال منح القروض العقارية، حيث يتأثر هذا الأخير بالعوامل الاجتماعية والاقتصادية، السياسية والمالية التي أحاطت بظهوره وممارسته.

1- مفهوم القروض العقارية

إن مصطلح القرض العقاري يتألف من مصطلحين مركبين لكل واحد منهما مدلوله ومضمونه الأول "القرض" أما الثاني "العقار" ولهذا يستوجب تعريف كل مصطلح على حدى.

1-1- تعريف القرض

هو مبلغ مالي مدفوع من طرف الجهاز المصرفي للأفراد والمؤسسات بهدف تمويل نشاط اقتصادي في فترة زمنية محددة وذلك بمعدل فائدة محقق¹.

¹ محمد صلاح الحناوي، "المؤسسات المالية البورصة والبنوك التجارية"، كلية التجارة، جامعة الإسكندرية، 2000،

2-1- تعريف العقار

يعرف العقار بأنه ملك ثابت له أصل كالأرض والدور والجمع عقارات، والعقار الحر ما كان خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم يسمى ريعاً¹.

1-3- تعريف القرض العقاري

"هو القرض المقدم إلى الأفراد والمشروعات لتمويل شراء وتجارة الأراضي والمباني وإقامة المنشآت.

وهذا القرض زادت نسبته في البلاد الصناعية المتقدمة وخاصة الولايات المتحدة الأمريكية، ويتميز بارتفاع أسعار الفائدة ولكنه لم يتطور بنفس الدرجة في البلاد النامية، حيث توجد مؤسسات متخصصة في هذا المجال وهي في الغالب مؤسسات عامة أو حكومية².

كما يمكن تعريفه بأنه "مختلف العمليات التي تهدف إلى تمويل الأشغال والأعمال والنشاطات التي ترد على الأملاك العقارية في إطار سياسة الدولة لتنمية المنتهجة، التي توفرها الدولة لصالح القائمين لهذه الأشغال على أن يلتزم هؤلاء بتسديد ما منح لهم"³.

2- أهمية القروض العقارية

تظهر أهمية القروض العقارية من خلال أهمية وضرورة توفر رأس المال اللازم لشراء أو بناء عقار، ويمكن تلخيص هذه الأهمية كما يلي:

¹ محمد سويلم، "الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي"، الطبعة الأولى، الناشر منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009، ص19.

² بونوغاز روزه، جلول رقية، "إجراءات وآليات منح القروض العقارية في البنوك الجزائرية"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر، تخصص مالية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، ص45.

³ بن الدين فاطمة، "مفهوم القرض العقاري"، مجلة دراسات في الوظيفة القائمة، العدد الثالث، المركز الجامعي، البيض، الجزائر، جوان 2015، ص108.

1-2- الأهمية الاجتماعية

يساعد الائتمان في استحداث قدر من وسائل الدفع تتناسب مع متطلبات الحياة الاجتماعية للمجتمع، كما يلعب الائتمان دور كبير في زيادة كفاءة عملية تخصص الموارد الإنتاجية في المجتمع سواء في مجال الاستهلاك أو في مجال الإنتاج، نجد أن الائتمان يساعد المستهلكين على إعادة رسم خطط إنفاقهم الاستهلاكي خلال الزمن بالطريقة التي تحقق لهم أقصى إشباع كلي ممكن خصوصا إذا أحسن الفرد استغلال التسهيلات الائتمانية التي يحصل عليها، أما في مجال الإنتاج نجد أن الطاقة الأساسية للإنتاج الحديث هي التركيز، والتركيز لمحاولة الاستفادة من مزايا الإنتاج الكبير، ويتضمن تركيز رؤوس الأموال، وبذلك فالائتمان يلعب دورا هاما في رفع مستوى الدخل الوطني النقدي، مما يؤدي إلى رفع مستوى المعيشة للمواطن ومن ثمة القضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية وفي مقدمتها أزمة السكن والنتائج المترتبة عليها كالتشرد، وعزوف الشباب على الزواج بالإضافة إلى أزمة البطالة والانحراف¹.

2-2- الأهمية الاقتصادية

يعد القرض العقاري من الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال والأعمال العقارية بما في ذلك ترقية الاستثمار في المجال الفلاحي التي تضمن للدولة الاكتفاء الذاتي في مجال الغذاء وتغنيها عن الاستيراد بالعملة الصعبة، بالإضافة إلى تنمية المناطق الصناعية التي تضمن توفير إنتاج أوفر وأفضل في ظروف جيدة ومن ثم دفع عجلة التنمية التي تؤثر إيجابا على تطور الدولة سياسيا واجتماعيا ضمن القواعد التي

¹ لعصب عبد القادر، أزوا محمد، "القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر في

القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013/2014، ص25.

يحددها ويضبطها المشرع حسب التوجيه السياسي والإيديولوجي السائد وإستراتيجية لتحقيق النمو والازدهار للمجتمع¹.

3-2- الأهمية المالية

أبرزت الإصلاحات التي أجريت مع تطور القانون المالي في الدول المتقدمة أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض البنكية، مثل الصناديق العقارية وشركات التمويل العقاري وشركات التوريق التي تؤدي إلى زيادة في سوق رأس المال، وتتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال والتحكم فيها واستثمار داخل حدود الدولة لأن القروض ميكانيزم مالي يحصر العمليات بين الدولة عن طريق مؤسساتها المالية المختلفة من جهة والجمهور من جهة ثانية مما يعود على الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة استعمال القروض من الجمهور، حيث تستفيد الدولة من نسبة الفائدة على منحها وفقا للقواعد التي يضبطها المشرع الأمر الذي يضمن مداخل إضافية لخزينة الدولة التي من شأنها أن تستمر في مشاريع أخرى تتعلق بالتنمية الوطنية².

4-2- الأهمية السياسية

من المتعارف عليه أن قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها، والدولة القوية اقتصاديا فإنها لا محالة قوية سياسيا، ولتحقيق ذلك فإنه لا بديل عن القرض العقاري كوسيلة حيوية لتمويل مختلف المشاريع العقارية³.

المطلب الثاني: خصائص وأنواع القرض العقاري

إن الهدف الرئيسي لإشراك البنوك أو المؤسسات المالية في عملية تمويل قطاع السكن هو تخفيف حدة الأزمة التي يعانيها هذا القطاع، ولهذا السبب نجد أن عملية توزيع

¹ قوزال إيمان، إسماعيل مراد، بومدين أونان، "القروض العقارية في الجزائر"، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية، العدد السابع، جوان 2017، ص 670.

² عليش فاطمة، عروس أمينة، فرقاني سومية، "تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية"، مجلة الاقتصاد الدولي والعملة، المجلد 03، العدد 02، 2020، ص 165.

³ إيمان بومدين أونان، نفس المرجع السابق، ص 670.

القروض العقارية على المستفيدين تأخذ عدة أنواع وتمتاز بعدة صفات تجعله يتميز عن القروض الأخرى.

1- خصائص القرض العقاري

يمتاز القرض العقاري كغيره من العقود ببعض الخصائص التي تجعله يتميز عن العقود الأخرى، ويمكن إبراز أهم خصائص القرض العقاري كما يلي:

1-1- عقد رضائي

المبدأ في إبرام العقود هو الرضا لكن هذا لا يمنع من اشتراط الشكلية والتي قد تكون إما للإثبات أو للإبرام، حيث يكون أثر غيابها في الحالة الأولى عدم إمكانية الاحتجاج بالتصرف ليس في مواجهة الغير فقط إنما فيما بين المتعاقدين وهذا ما تؤكد المحكمة العليا، حيث أن القضاة حتى يتأكدوا من صحة الدعوى يجب أن يقوموا ببحث أو جلب خبير مختص في المالية والحسابات ليبرز أهم عناصر القرض من عدمه وعندئذ يفصل في الدعوى لما تكون أمامه جاهزة، وإذا لم يفعلوا ذلك فإن قرارهم منسوب بالقصور في التسبب ومنعدم الأساس القانوني وهو الأمر الذي يجعله عرضة للنقص¹.

وباعتبار القرض العقاري من القروض طويلة الأجل قد تصل مدتها إلى 40

سنة نظرا لضخامة المبلغ الممنوح وقيمة العقار الممول وتوفير الإثبات حقوق الأطراف².

حيث ينعقد عقد القرض بمجرد تبادل إدارة الطرفين المتمثلين في المقرض والبنك

رغم أن إيداع مبلغ القرض من طرف هذا الأخير في حساب المقرض لم يكن قد تم في ذلك

التاريخ نظرا لأن هذا القرض من قروض طويلة الأجل، فإن الحاجة إلى تثبيت ذلك في عقد

يوقعه طرفاه ضرورة لابد منها، تتجسد أهميتها في كونه وسيلة لإثبات حقوق الأطراف³.

¹ تعزيبت غانية، حميدشي راضية، "خصوصية القرض العقاري"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر، قسم القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017/2018، ص16.

² قانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 26 يونيو 2005.

³ المادة 333 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المعدل والمتمم بالأمر 05/07.

1-2- قرض نقدي بفائدة

فالقرض النقدي هو قرض خاص حيث أن طبيعة الشيء الذي ينص عليه يؤدي إلى إعطائه أو تصنيفه في فئة على حدا، فالقرض الاستهلاكي عندما ينصب على مبلغ من النقود ويكون زيادة على ذلك بفائدة يستدعي تطبيق أحكام ليس لها علاقة كبيرة بالقانون المدني، حيث يستمد الأحكام التي تنظمه أساسا من العرف والممارسات والتعليمات المصرفية¹.

تمنح مؤسسة القرض اجرا في شكل فائدة مقابل أن تستخدم وتوظف الأموال التي أودعتها لديها، حيث أن القروض العقارية التي تبرم بين المؤسسة المالية كطرف مقرض هي في الحقيقة ليست قروضا عادية بل تدخل ضمن القروض البنكية التي تفتح مجالا باشتراط الفوائد، وهذا تكريس للمبدأ الذي يقضي بأن عقد القرض الذي يبرمه البنك لا تقتض فيه نسبة التبرع، فتغير القروض الصادرة عن مؤسسات القرض قروض بفائدة بقوة القانون².

3-1- قرض طويل الأجل

للقروض العقارية مدة محددة يمكن أن تفرضها المؤسسة المقترضة حسب تنظيم المعمول به وشروط منح القرض، تكون عادة محصورة لمدة دنيا ومدة قصوى وذلك حسب قدرة الزبون، وبالتالي فمدة تسديده محددة إلى غاية 25 سنة على الأكثر، وانطلاقا من تاريخ أول استعمال، كما هناك استثناءات فهذه المدة متعلقة بقدرة التسديد ويعمر المقترض وهي 70 سنة وبقدرته على الادخار³.

¹ حاييل فيال، بدرات تسعديت، "القرض العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، 2018/2017، ص8-9.

² تعزيبت غانية، حميدشي راضية، نفس المرجع السابق، ص20.

³ عرعار ياقوت، "التمويل العقاري"، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009/2008، ص13.

4-1- قرض استهلاكي

إن تجديد مفهوم عقود الاستهلاك يحتاج إلى تعريف كل من الاستهلاك والمستهلك والمهني، فلاستهلاك هو ذلك الجزء الكلي والذي يتم إنفاقه من قبل المجتمع على السلع والخدمات التي تشبع رغباته بطريقة مباشرة¹، أما المقصود بالمستهلك هو كل شخص طبيعي يتصرف للإشباع حاجته وحاجات أسرته وليس للإعادة بيعها وتحويلها أو استخدامها في نطاق مهنته أو مشروعه فالمستهلك هو الذي يسعى لتحقيق احتياجاته الشخصية أو احتياجات أفراد أسرته²، حيث أن مفهوم المستهلك هنا توسع ليشمل كل شخص يتعاقد بغرض الاستهلاك أي بغرض اقتناء أو مال أو خدمة للأغراض الشخصية أو المهنية³، أما المقصود بالمهني فهو كل شخص طبيعي أو معنوي يباشر نشاطه منظماً لغرض الإنتاج أو التوزيع أو أداء خدمات للمجتمع بمقابل مادي⁴.

فالعقد يكون من عقود الاستهلاك متى كان الهدف من العقد إشباع حاجة أحد الأطراف الشخصية الاستهلاكية، أما إذا كان طرفا العقد مهنيين وكان نشاط العقد من ضمن اختصاصهما المهني أو التجاري فلا يعد العقد من عقود الاستهلاك⁵.

5-1- عقد انتمان مالي

إن جوهر القرض العقاري هو توفير الموارد المالية اللازمة للتمويل في مجال التعامل على العقارات، فحينما يقوم المقرض بإبرام عقد قرض عقاري فإنه لا يستهدف مجرد الانتقال

¹ هبة إسحاق علي، "محددات الإنفاق الاستهلاكي الخاص في السودان"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماجستير في الاقتصاد الطبيعية، جامعة السودان للعلوم و التكنولوجيا كلية الدراسات العليا 2014، ص10.

² عزوني سعيدي، "مقتضيات توفير الحماية للمستهلك الإلكتروني في ظل قانون حماية المستهلك وقمع الغش الجزائري"، مجلة افاق للبحوث والدراسات، المجلد2، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونسي علي، البلديدة2، 2018، ص258.

³ مزاري عائشة، "علاقة القانون حماية المستهلك بقانون المنافسة"، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2013/2012، ص20.

⁴ بولنوار عبد الرزاق، "المهني والمستهلك طرفان مناقضان في علاقة الاستهلاكية"، دفا تر السياسة والقانون، العدد الأول، المركز الجامعي بشار، 2009، ص233.

⁵ عبد الحميد ثروات، "اتفاق التمويل العقاري دراسة أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة"، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص17.

بالمال محل القرض، وإنما يسعى من خلال هذا المال إلى تحقيق غاية محددة وهي إما شراء عقار أو بناءه أو ترميمه. وعلى ذلك فبواسطة عقد القرض العقاري يتم منح الائتمان من الممول لطالبه في شكل أداء نقدي، والمعروف أن الائتمان يعني الثقة وأن إحدى الوسائل الفعالة لإنشائه هي القرض¹.

هذا الائتمان النقدي يمنح إما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، فالصورة المباشرة تتم بأن يوضع بين يدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار أو نفقات ترميمه، أما الصورة الغير المباشرة تتم بأن يسلم البائع وفاء لدين الثمن بسداده إلى الممول وفقاً للشروط وبالطريقة المتفق عليها، لذا فإن عقد القرض العقاري في حقيقته ائتمان مالي من حيث الفكرة والموضوع².

2-أنواع القروض العقارية

تأخذ القروض العقارية أنواع عديدة إذ لكل نوع شروط خاصة به تلزم المقرض وفقاً لهذا النوع بإتباعها، وتنقسم هذه القروض إلى:

2-1-القروض العقارية الموجهة للأفراد

وتنقسم القروض العقارية الموجهة للأفراد إلى:

2-1-1-القرض العقاري الموجه للبناء

هذا النوع من القروض العقارية يقدمه المصرف لزبون المقرض وهو شخص طبيعي يقوم بعملية بناء سكن عائلي، وهنا يكون لطالب القرض قطعة أرضية مخصصة للبناء، ويرغب في بناء مسكن عليها ولكن إمكانياته المالية لا تسمح بذلك ويدخل في فئة الطالبين

¹ محمد إبراهيم أبو هيجاء، "تحو تنظيم قانون لعقد القرض العقاري"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، عمان، الأردن، جوان 2021.

² عبد الحميد ثروات، نفس المرجع السابق، ص14.

للقروض العقارية، تمنح المؤسسات البنكية هذا النوع من القروض العقارية للأفراد على دفعات تتراوح مدتها من 15 إلى 35 سنة حسب الحالة¹.

2-1-2- القرض العقاري الموجه للشراء

تأخذ هذه النوعية من القروض العقارية التي يلجأ إليها الأشخاص الطبيعيون عادة قصد شراء مسكن في الصور التالية:

➤ القرض العقاري لتمويل شراء مسكن جاهز

ويكون ذلك في طلب قرض عقاري قصد شراء بناية جاهزة يكون هذا المسكن ملك للغير، أو سكن اجتماعي تساهم من خلال تمويل شراء وحدة سكنية منجزة في إطار الترقية العقارية.

ويقصد بمسكن جاهز بناية قابلة للسكن وفقا للمعايير المعمول بها في إطار أدوات مخطط التهيئة والتعمير حاصلة على رخصة بناء وكذا شهادة المطابقة، ومن ثم على سند الملكية سواء يكون هذا المسكن ملك للغير أو كان للأفراد الخواص سواء كانت فردية أو جماعية جديدة أو قديمة سبق استعمالها أو كان هذا المسكن في إطار السكن الاجتماعي التساهمي من خلال تمويل شراء وحدة سكنية منجزة في إطار الترقية العقارية².

➤ قرض عقاري لشراء مسكن بيع على التصميم

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

¹براحلية زوبير، "القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري"، مذكرة قدمت لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2016/2017، ص 38-39.

²فاطمة مزيان، "دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر، قسم علوم التسيير، تخصص إدارة مالية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي، جامعة أم البواقي، 2012/2013، ص 16-17.

جعل الطلب على السكنات يسيرا من خلال التمويل المباشر للمشتريين وقد سجل هذا النوع من القروض تقدما ملحوظا في السنوات الأخيرة، خاصة القروض العقارية الممنوحة للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن في طور الإنجاز في إطار عقد بيع على التصميم.¹

2-2- القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية

سنقوم بتعريف الترقية العقارية ومن ثم نتوجه إلى القروض العقارية الموجهة للمتعاملين فيها.

2-2-1- تعريف الترقية العقارية

تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك الوطنية، وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن أساسا، وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراضي خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقفة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.²

أقر المشرع الجزائري منح قروض عقارية للمتعاملين بموجب مرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، غير أنه تم تكييفه مع الوضعية الحالية تبعا للأحكام القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ويهدف هذا النوع من القروض الموجه لتمويل المتعاملين في الترقية العقارية لجعل عرض السكنات للبيع مرتفع، كما تمنح أيضا لتعاونيات العقارية.³

ومن التعاريف السابقة نستخلص أن القرض العقاري الموجه إلى الترقية العقارية تتمثل في الإنجاز أو التجديد للأملاك العقارية.

¹ زغبيدي سفيان، "الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر، 2012/2013، ص 16.

² المادة الثانية من قانون رقم 89-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية الج د ش، عدد 10، ص 350.

³ طاهر غياطر، "القروض من الأليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية للعقارية بالتشريع الجزائري"، دائرة البحوث والدراسات والقانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، 2021، ص 202-203.

1- تمويل الإنجاز (البناء)

يقصد الإنجاز تشيد مختلف المشاريع العقارية خاصة تلك المتعلقة بالسكن لتلبية متطلبات وحاجيات أفراد المجتمع من سكنات سواء كانت فردية أو اجتماعية أو في إطار تعاونيات عقارية.

2- تمويل التجديد

يقصد به في هذا المجال زيادة في حجم البناء سواء في التوسيع والتعلية أو في التهيئة والترميم وإعادة التأهيل للعقار المبني¹.

المطلب الثالث: مخاطر القروض العقارية وضمانات المكسة لحمايتها

للهيئات المالية والبنكية دور أساسي في تمويل ومنح القروض العقارية نظرا للأهمية هذه الأخيرة، إلا أن هذه العملية غالبا ما تكون محفوفة بالمخاطر، والتقليل وإدارة هذه المخاطر كان إلزاما على الهيئات المالية والبنكية اتخاذ كافة التدبير والاحتياطات اللازمة لمواجهة هذه المخاطر.

1- مخاطر القروض العقارية

إن منح أي قرض عقاري قد يعرض البنك أو المؤسسات المالية إلى مجموعة من المخاطر ويمكن تقسيم هذه المخاطر كما يلي:

1-1- المخاطر القانونية

يقصد بها الوضعية القانونية للمقترض أي يجب التأكد من النشاط الذي يمارسه والتأكد من صحة الوثائق التي يقدمها حتى لا يتعرض البنك إلى المساءلة القانونية فيما بعد أو يدخل في مشاكل كبيرة بسبب هذا الزبون غير المؤهل لهذه الأخطار التي يتعرض لها البنك أو المؤسسة المالية لعدم احترامه الجوانب القانونية والتنظيمية الخاصة بمنح القروض العقارية².

¹براحلية زوبير، نفس المرجع السابق، ص 43-44.

²تعزيبت غانية، حميدشي راضية، نفس المرجع السابق، ص 63-64.

وتنقسم المخاطر القانونية إلى:

1-1-1- المخاطر المتعلقة بتحرير القروض

فتح القرض العقاري كبقية القروض، يستلزم صياغة اتفاقية قرض أو تحرير العقد يجب أن يدرس خصوصيته بدقة لتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد (الزبون والبنك) ويجب أن يحتوي أيضا على معلومات متعلقة بعملية القرض، ودراسة مخاطر متعلقة بالرهن إذ يجب على البنك أن يكون متأكدا من قابلية الملك للرهن، وأن يكون مرهونا من قبل، يجب أن يكون العقد ممضيا من طرف موثق العقود الذي عليه مراجعة وسلامة العملية¹.

1-1-2- مخاطر متعلقة بقيمة الرهن

تتطلب عملية منح القروض العقارية الحصول على مجموعة من الضمانات قد تكون عينية أو شخصية أو كلاهما معا بهدف تغطية هذه العملية، لكن في غالب الأحيان نجد أن الضمانات عبارة عن الرهن العقاري من الدرجة الأولى الأصل الممول الذي يجب أن يكون قابل للرهن، فالبنك عليه التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثانية (بالنقص أو الزيادة) وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه، إذ يجب التمسك بقيمة البيع وقد أبرم العقد وهذا التقييم الحسن لقيمة الملك الرهون².

1-2- المخاطر الاقتصادية

تتمثل عملية منح القروض أهم الوظائف الأساسية لأي بنك لما لها من أهمية في جلب المستثمرين والعملاء عموما، وهذا يساعد على الاستقرار المالي والوفرة المالية للبنوك خاصة تلك الوفرة المالية مصدرها في الغالب أموال المودعين، إلا أن هذه العملية أي منح القروض في نفس الوقت تعتبر من أخطر الوظائف التي تمارسها عندما لا تصاحبها دراسة علمية وعدم تبصر في منح هذه القروض³.

¹ فاطمة مزبان، نفس المرجع السابق، ص25.

² تعزيبت غانية، حميدشي راضية، نفس المرجع السابق، ص54.

³ سفيان زغيدي، نفس المرجع السابق، ص36.

وتنقسم المخاطر الاقتصادية إلى:

1-2-1- مخاطر سعر الفائدة

هو الخطر الذي يتحمله البنك من جراء منحه قروض بمعدلات فائدة ثابتة، ونظرا للتطورات اللاحقة بهذه المعدلات ينعكس الأمر على وضعية البنك ويشكل هذا النوع من المخاطر خطورة كبيرة بالنسبة للبنك، كون معظم التحولات الممنوحة طويلة أو متوسطة المدى، فالفارق بين معدلات الفائدة من سنة إلى أخرى تؤثر على مردودية البنك حيث يمكن أن يرتفع معدل الاقتراض وبالتالي تحدث خسارة ولا بد من البنك أن يحصل على موارد بأقل التكاليف الممكنة في إطار علاقته مع البنوك الأخرى¹.

1-2-2- مخاطر السيولة

تعرف هذه الأخيرة على أنها ذلك النوع من المخاطر الذي تتعرض له المؤسسات المالية لما تكون أجال استحقاق لمواردها قصيرة مقارنة بأجال الاستحقاق لاستخداماتها، ومن ثم تصبح غير قادرة على مواجهة متطلبات الدفع المقدمة من طرف زائنها (المودعين) وغير قادرة أيضا على الاقتراض من السوق وهذا لضعف ثقة المقرض فيها على أن تدفع تعويضات في المستقبل².

1-2-3- خطر عدم القدرة على الوفاء بالدين

وهو ذلك الخطر الذي يكون فيه رأس المال الخاص غير كاف لامتناع الخسائر المحتملة وللحذر من هذا الخطر يجب تنظيم محكم للرصيد الأدنى لرأس المال³.

1-2-4- مخاطر التعثر عن السداد

وهو يتضمن أن المقرض يستعجز عن السداد، تاركا المقرض مع أصل يتطلب إدارة

¹ جمال محمد أحمد، "القروض المصرفية والتمويل"، دار التعليم الجامعية، الإسكندرية، 2017، ص 57.

² طارق عبد الفال حماد، "إدارة المخاطر"، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2007، ص 197.

³ فصيل فارس، "التقنيات البنكية"، الطبعة الأولى، مطبعة الموساك رشيد، 2013، ص 109.

وصيانة والذي ربما يكون قيمة العائد أقل بكثير من أي دين عقاري مرتبط به¹.

1-3-1- المخاطر التقنية والإدارية

يمثل القرض العقاري أهمية كبيرة، حيث تحظى باهتمام مختلف المتعاملين سواء الأفراد أو المتعاملين في الترقية العقارية، وتسعى البنوك والمؤسسات المالية إلى تفعيل هذا القطاع عن طريق القروض العقارية إلا أنها تتعرض إلى مشاكل ومخاطر جراء التجاوزات الإدارية المرتبطة بتكوين ملفات القروض أو أخطار متعلقة كذلك بالتقنيات اللازمة خلال عمليات المنح.

1-3-1-1- المخاطر التقنية

هذه المخاطر متعلقة بعدم احترام المقاييس القانونية كالمدة، مبلغ التعويض، شروط التسديد ومعدلات الفائدة، التي تجري تجديدها وضبطها بشكل دقيق من أجل ضمان حقوق البنك والعميل والتي يمكن أن ينتج عنها إخلال بحقوق أحد الطرفين أو كلاهما، لذا يجب تعيين قواعد وأنظمة قانونية بغرض توفير حماية للزبائن، وهذا لتوسيع خصائص القروض ومجالات التسديد².

1-3-1-2- المخاطر الإدارية

وهي المخاطر المتعلقة بالتجاوزات والأخطار الإدارية المرتبطة بتكوين ملف القرض وكيفية معالجته وتسييره إدارياً³.

2- ضمانات القروض العقارية

تلجأ البنوك إلى طلب ضمانات كافية وهذا لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن، فمخاطر القروض المرتبطة بدرجة كبيرة من الثقة اتجاه الزبون، وهذا من حيث مكانة مركزه

¹ عثمان داود عثمان، "الاستثمار العقاري"، الطبعة الأولى، دار الفكر للنشر والتوزيع، عمان، 2013، ص 273.

² تعزيزيت غانية، حميدشي راضية، نفس المرجع السابق، ص 52.

³ طوبال ابتسام، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005، ص 124.

المالي ومدى التزامه بتعهداته ومدى قدرته على تقديم الضمان، تأميناً للوفاء بتلك التعهدات وبالتالي فإن هذه الضمانات تسمح للبنك باسترجاع المبلغ المقترض.

وتنقسم ضمانات القروض العقارية إلى:

2-1- الضمانات العينية (الحقيقية)

تقوم على تخصيص مال معين من أموال المدين لضمان الوفاء والالتزام، وهي تحقيق حماية الدائن من خطر تطرق مدينه في هذا المال إذا أن الضمان العيني يحول للدائن حق تتبع هذا المال والتنفيذ عليه في أي يد ينتقل إليها، كما يفى الدائن خطر مزاحمة بقيمة الدائنين من حق التقديم عليهم جميعاً في استفتاء حقه من العين التي يرد عليها الضمان العيني¹.

وتنقسم الضمانات العينية إلى:

2-1-1- الرهن الرسمي (العقاري)

عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص للوفاء بدينه حقا عينيا، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة استفتاء حقه من ذلك العقار².

2-1-2- حقوق الامتياز

حق عيني يفرزه القانون لضمان وفاء بدين معين مراعاة منه لصفته، وهذا الحق يخول الدائن استفتاء حقه من الأموال المثقلة به بالأفضلية على غيره من الدائنين حتى على أصحاب التأمينات³.

¹ محمد صبري السعدي، "الواضح في شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية عند الكفالة"، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011، ص74.

² نبيل إبراهيم سعد، "التأمينات العينية"، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص35.

³ القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، "التأمينات العينية دراسة مقارنة"، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، ص 504.

2-1-3-الرهن الحيازي

عقد يلتزم به شخص، ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي بعينه المتعاقدين شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حسن الشيء لحين استفتاء الدين وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في اقتضاء حقه¹.

2-1-4-حق الاختصاص

هو حق عيني تبعي، ينفرد للدائن على عقار أو أكثر من عقارات المدين، بمقتضى حكم واجب التنفيذ الصادر بإلزام المدين بالدين، وبحول الدائن التقديم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من المقابل النقدي².

2-2-الضمانات الشخصية

يتحقق الضمان الشخصي عندما يسعى الدائن إلى ضمان تنفيذ الالتزام خارج ذمة المدين، حيث يلتزم إزائه شخص آخر بوفاء الالتزام عندما يتحقق إعسار المدين، وبصيغة أخرى هو تعهد يقوم به شخص آخر ليس طرفا في اتفاقية القرض والذي بموجبه يعد بالتسديد في حالة عدم قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته عند تاريخ الاستحقاق. وتنقسم الضمانات الشخصية إلى:

2-2-1-الكفالة

لعقد الذي بمقتضاه يكفل شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يفي به المدين نفسه، حيث أن الكفيل يتدخل في العلاقة بين الدائن ومدينه فيرتبط بهذا الدائن بعقد كفالة، يلتزم بمقتضاه إزاء هذا الدائن بأن يفي بالالتزام عند حلول أجله إذا لم يفي به المدين، مفاد ذلك أن الكفالة عبارة عن انضمام ذمة مالية أخرى في ضمان تنفيذ الالتزام ولذلك تعد الكفالة نظاما من أنظمة الضمانات الشخصية³.

¹ نبيل إبراهيم سعد، نفس المرجع السابق، ص213.

² نفس المرجع السابق، ص193.

³ رمضان أبو السعود، "التأمينات الشخصية والعينية"، منشأة المعارف جلال حزي وشركائه، الإسكندرية، 1995، ص 28-30.

2-2-2- تأمين القرض

هي عملية من خلالها يقوم الدائن بالتأمين ضد المخاطر الناجمة عن منح القروض وخطر الدفع، نادرا ما يكون مؤمنا بينما مخاطرة عدم إمكانية الدفع يقوم البنك بتأمينه غالبا، إذ يتصل البنك بشركة معاهدة رهن لأملاك المقترض وتكون موثقة¹.

المطلب الرابع: إجراءات الحصول على القروض العقارية

تشهد عملية القرض العقاري في مرحلة ما قبل التعاقد، عدة إجراءات وخطوات قبل الوصول إلى اتفاق بين الأطراف على شروط العقد وإبرامه بشكل نهائي، وعليه يتطلب قيام كل طرف بما يقع عليه من التزام وذلك حسب ما تقتضيه متطلبات العقد.

1- الشروط العامة لمنح القرض

هناك جملة من الشروط يجب أن تتوفر في المقترض حتى يتمكن من الاستفادة من القرض وتتمثل هذه الشروط كما يلي:

1-1- الشروط المتعلقة بالعوامل الاقتصادية

يتم منح القروض استجابة لسياسة الاقتراض المتبعة من طرف السلطات العمومية وتوجيهات البنك المقدمة في هذا الميدان، كما يتم منح القرض استجابة للتطلعات الاقتصادية العامة أي أنه لا يمكن إعطاء الموافقة على منح القرض إلا بعد مبرر اقتصادي لهذا المشروع.

1-2- الشروط المتعلقة بالمستفيد

عند دراسة ملف القرض نأخذ بعين الاعتبار شخصية المستفيد، وذلك على أساس المعرفة الجيدة للمؤسسة أو الشخص المستفيد، ويتم ذلك عن طريق دراسة الوضعية القانونية للمستفيد، وبذلك إعطاء نظرة شاملة حول المؤسسة عن طريق التحليل المالي للبيانات المالية والمحاسبية المقدمة من طرف المستفيد ولا يجب إغفال التقديرات المالية وحركة حساب

¹ قوال زواوية إيمان، إسماعيل مراد، بومدين أونان، نفس المرجع السابق، ص 674.

الزبون لدى البنك باعتباره مصدر معلومات إذ من خلاله يتم اتخاذ القرار بالقبول أو الرفض¹.

2- خطوات منح القروض

يتبع البنك في منح القروض العقارية مجموعة من الخطوات والمراحل، والمتمثلة في النقاط التالية:

- القيام بفحص أولي لطلب القرض بحيث يقوم البنك بدراسة طلب العميل لتحديد مدى صلاحيته المبتدئة وفقا لسياسة الإقراض في البنك.
- التحليل الائتماني للقرض وتجميع المعلومات التي يمكن الحصول عليها من المصادر المختلفة لمعرفة إمكانية العميل الائتمانية وقدرته على سداد القرض ومدى ملائمة رأس ماله من خلال التحليل المالي.
- التفاوض مع المقترض لتحليل المخاطر الائتمانية المحيطة بالقرض المطلوب.
- اتخاذ القرار إما بالقبول العميل التعاقد أو عدم قبوله لشروط البنك.
- صرف القرض يكون شرط لبدء استخدام القرض وتوقيع المقترض على اتفاقية القرض وكذلك تقديمه لضمانات المطلوبة واستفتاء التعهدات والالتزامات المنصوص عليها في القانون.
- متابعة القرض والمقترض من حيث السير الحسن للمؤسسة وعدم حدوث أي تغييرات في مواعيد السداد المحددة.
- متابعة تصرفات المقترض التي تتطلب اتخاذ الإجراءات القانونية لمواجهتها للحفاظ على حقوق البنك أو السداد أو تأجيل القرض.
- يقوم البنك بتحصيل مستحقاته حسب النظام المتفق عليه والقيام بالإجراءات القانونية أو تأجيل السداد، أو تجديد عملية القرض².

¹ محمد صلاح الحناوي، إبراهيم إسماعيل سلطان، "الإدارة المالية"، دار الجامعية، 1999، ص102.

² دبار محمد أمين، نجية بوراس، "آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية"، المجلد العاشر، العدد 03، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، ديسمبر 2019، ص385.

3- إجراءات المتبعة لمنح القرض العقاري

تتخذ البنوك مجموعة من الإجراءات لتقديم القروض العقارية يمكن تلخيصها فيما يلي:

3-1- موضوع القرض

توجه القروض العقارية إلى تمويل ما يلي:

- شراء مسكن جديد لدى مقاول عقاري.
- شراء مسكن قديم لدى الخواص.
- بناء ذاتي.
- توسيع سكن.
- إعادة ترميم وتهيئة.

3-2- نسبة المستحقات الشهرية إلى الدخل

تعتبر هذه النسبة عن قيمة الاستحقاقات الشهرية إلى الدخل الشهري، والهدف من حسابها هو تحديد قدرة المقترض على دفعه لمستحقاته فكلما كانت مرتفعة فهذا يزيد من احتمال قدرة الزبون على الدفع، ومن الأحسن ألا تتجاوز نسبة التسديدات 30 بالمئة من الدخل الإجمالي وهي نسبة متعارف عليها دوليا ما عدا ذوي الدخل المرتفع وقد ترتفع النسبة لتصل 40 بالمئة وذلك بموافقة الزبون¹.

¹ سارة علاق، أميرة شادو، مسعودة نزلي، "دور البنوك في تمويل قطاع السكن"، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر ، قسم العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2018/2017، ص 18-19.

المبحث الثاني: أزمة السكن، التمويل السكني والهيئات المانحة للقروض العقارية الموجهة

تمويل السكن

يكتسي السكن في حياة الفرد أهمية بالغة إذ يعتبر أحد أهم الأساسيات في حياته، حيث وجب الاهتمام بتمويل هذا القطاع عن طريق التمويل البنكي والمؤسساتي، نظرا للدور الذي يلعبه في تحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها قطاع السكن، وفي هذا المبحث سنحاول إبراز مفهوم الأزمة السكنية وأسبابها، والتطرق إلى تعريف بالتمويل السكني بالإضافة إلى ذكر الهيئات البنكية والمؤسساتية المانحة للقروض العقارية الموجهة لتمويل السكن.

المطلب الأول: مفهوم الأزمة السكنية وأسبابها

يحتل قطاع السكن أهمية كبيرة ليس فقط لانعكاساته الاقتصادية والتنموية وإنما بدرجة أكبر لانعكاساته الاجتماعية الكبيرة على مستوى المجتمع، مما يجعل معظم دول العالم تولي له أهمية بالغة، ورغم أن أغلبية هذه الدول تعاني من أزمة السكن إلا أنه يبقى لكل قطر مسبباته.

1- مفهوم أزمة السكن

وسوف نعرض أهم المفاهيم المتعلقة بالسكن

1-1- تعريف السكن

يعني مجموعة كفايات الأشغال واستعمال الأفراد والأسر والجماعات لفضائهم السكني، كما يشير أيضا إلى الإطار الإيكولوجي لحياة نوع ما بالإضافة أنه يعبر عن المكان الداخلي المغلق والمغطى أين يسكن بطريقة دائمة¹.

¹ دليلة رزقة، "سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة محمد بن أحمد، وهران، 2016/2015، ص35.

1-2- تعريف أزمة السكن

تختلف التعاريف باختلاف الأبعاد التي ترتبط بها، فهي تعتبر في حالة تسيطر عليها ظاهرة ندرة المسكن، المناخ الملائم للأفراد، ومن ثم تصبح المشكلة بمثابة نتيجة للأزمة عن نقص الإنشاءات السكنية أو توقف عن عمليات البناء بسبب ارتفاع تكاليف العمالة ومواد البناء اللازمة أو توجيه الاستثمارات لأغراض أخرى.

تأثر سلبا ليس فقط على الوضع الاجتماعي فحسب وإنما على الوضع الاقتصادي والسياسي للبلد، ويبقى التحدي الذي يواجه الحكومة يتجلى في صناعة سياسة إسكانية ناجعة تؤدي للاستفادة للمواطنين من السكن اللائق وبتكلفة معقولة¹.

2- أسباب أزمة السكن في الجزائر

نورد أهم أسباب التي أدت إلى شيوع أزمة السكن كما يلي:

1-2- نقص المصادر التمويلية

ارتكزت السياسة الوطنية في مجال السكن ولعقدين ونصف من الزمن على الثلاثية التالية الدولة تبرمج وتمول، الدولة تنجز، الدولة توزع وتسير، ومن هنا كان تمويل البرامج السكنية سواء الحضرية منها أو الريفية يتم بشكل إداري محض يقع على عاتق الخزينة العمومية، مما يجعل إمكانية سد المتطلبات السكنية أمرا في غاية الصعوبة، فتدخل الدولة مباشرة من خلال وحدات سكنية جديدة رخيصة التكاليف من شأنه أن يشكل عبئا ماديا باهظ التكلفة على الدولة خصوصا، لأنها لا تعود بمنفعة مادية مباشرة عليها، مما يتقل ميزانيتها.

2-2- مشكلة العقار

تأثرت السياسة السكنية والعمرانية بصفة مباشرة بمشكلة العقار التي ارتبطت بندرة الأراضي والتنافس عليها، بالإضافة إلى المشاكل الناجمة عن عدم الاستقرار في الوضعية

¹ عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوه، "آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية"، ورقة بحث مقدمة إلى ملتقى دولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس، المدينة، ماي 2012، ص7.

العقارية ورغم صدور بعض القوانين المنظمة كقانون الاحتياطات العقارية 1974 والقانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلا أنه لوحظ بعض النقائص في النصوص التنفيذية وبعض الهفوات والثغرات القانونية مما أثر سلبا على التسيير العقاري والحضري.

2-3- قلة العرض السكني

أدى نقص الوحدات السكنية المنجزة مقارنة بالطلب الاجتماعي المتصاعد إلى تبلور الأزمة السكنية، ورغم الجهود المبذولة على مدار السنوات من أجل تنمية قطاع السكن خاصة في فترة ما بعد الإصلاحات الاقتصادية الهيكلية إلا أنه وبالمقابل مازال المجتمع الجزائري يتخبط في مشكلة أزمة السكن، ومازال العديد من الطلبات على السكنات لم يتم تلبيتها ومن خلال ملاحظة الواقع يمكن القول أن أزمة السكن لها وجهتين الوجه الأول يتعلق بوجود نقص عدد الوحدات السكنية الموجودة حاليا للأفراد، أما الوجه الثاني فإنه يتعلق بوجود مساكن غير ملائمة للسكن نتيجة تدهور الخدمات والبنية التحتية للمناطق السكنية¹.

المطلب الثاني: التمويل السكني وأهمية تطوير نظام تمويل السكن

عرفت المؤسسات التمويلية أشكال وأصناف من التمويلات كما أنها في الوقت نفسه شهدت اختلافات واسعة ونظرا للأهمية البالغة وأهمية تمويل قطاع السكن، يحتاج هذا الأخير كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى إلى مبالغ مالية كبيرة تستخدم في تمويل مراحل بناء السكنات.

¹ هيشور محمد أمين، 'قراءة سوسيو تاريخية لقطاع السكن في الجزائر'، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 25، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، جويلية 2017، ص 222-223.

1- مفهوم التمويل السكني

نظرا للأهمية البالغة للسكن في حياة الفرد الاجتماعية، الاقتصادية والسياسية وجب الاهتمام بتمويل هذا القطاع، وقبل التطرق إلى تعريف التمويل السكني يجب معرفة معنى التمويل.

1-1- تعريف التمويل

تعني كلمة تمويل مجموعة وسائل الاقتراض التي تضمن للمؤسسة استمرار نشاطها، وهو مجمل العمليات التي من خلالها تقوم المؤسسة بتلبية كل متطلباتها من أموال وزيادات لاحقة لعقود القروض بصفة عامة أو المنشآت المالية أو المساهمات الممنوحة بسندات باهظة أو تطوعية من طرف الدولة، الخزينة العامة والجماعات المحلية. كما يمكن تعريفه على أنه "أحد مجالات المعرفة تختص به الإدارة المالية فهو نابع عن رغبة الأفراد ومنشأة الأعمال لتحقيق أقصى حد ممكن من الرفاهية"¹.

1-2- تعريف التمويل السكني

يعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، فالاستثمار في مجال السكن يكلف المؤسسة المالية الممولة له تكلفة كبيرة هذا من جهة ومدة طويلة لاسترجاع الأموال من جهة أخرى². كما يمكن تعريفه بأنه عبارة عن الأموال الممنوحة لغايات إقامة أو شراء الأبنية السكنية والتجارية والصناعية، مقابل الحصول على ضمانات ممثلة برهن العقار المراد تمويله، إضافة إلى تقديم الضمانات التي تعكس قدرة المقترض على تسديد الدين من مصدره³.

¹ إسلام عبد القادر عثمان، "القروض البنكية"، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، 2017، ص138.

² بن جدود فاطمة زهرة، "المشاريع السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات"، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماجستير في علوم الاجتماع، تخصص علم اجتماع حضري، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2013/2014، ص4.

³ بن خيشاش محمود، نفس المرجع السابق، ص54.

1-3- أهمية التمويل السكني

يعتمد التمويل على عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية، وذلك في عدة ودائع ادخارية التي تقوم بإعادة تكوينهم في صورة تمويلات أو قروض عقارية، لذا يكتسب هذا النظام أهمية كبيرة تتلخص فيما يلي:

يحدث قطاع السكن على النشاط الاقتصادي أثر بالغ الأهمية ويحتاج إلى دعم من طرف الدولة، إذ لا بد من تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية، ووجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص وضرورة مراجعة عمل المصارف الخاصة لاسيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية، ووضع ضوابط لعمل سوق الأوراق المالية أضحي من السياسات الواجب اتخاذها لتفادي حدوث أي أزمة خاصة في ظل مدى تأثير قطاع السكن على الاقتصاد ككل سواء بالإيجاب أو بالسلب، وبالتالي فإن إتباع نموذج سليم ومناسب للتمويل السكني يسعى إلى دفع عجلة النمو قطاع السكن ومن ثم تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي، فالسياسات الاقتصادية المتبعة لحد الآن لها جزء من المسؤولية المباشرة وغير المباشرة في تطوير الحضيرة السكنية، إذ أن قطاع السكن مرتبط ارتباط وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى، ويظهر هذا الارتباط في الاستثمار الإنتاج والأسعار، كما أن تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي وتدعيم استقراره واستقرار الاقتصاد ككل، وهذا يتطلب بالضرورة إدخال الإصلاحات الجذرية على النظام المالي التقليدي لما يتماشى مع متطلبات العصر ويساعد على التأقلم مع التحديات الحديثة في مجال العولمة والتطوير السريع للأنشطة المالية العالمية.

كما أنه من خلال انتهاج الأساليب السليمة في تقييم العقار وتعبئة مصادر التمويل لتمويل بناء المساكن وتطوير السوق السكنية وتسيير شروط تملك الوحدات السكنية، يساعد ذلك على مواجهة مشاكل السكن والتغلب على التحديات التي تواجه قطاع السكن ونظرا

للأهمية التمويل العقاري ظهرت الحاجة إلى تشريع ينظم نوع من الائتمان، وفي ظل غياب تشريع خاص ينظمه في الجزائر أصبح هذا النظام يخضع لقواعد هي من التطبيق العملي للبنوك والمؤسسات المصرفية والتي تتخذ في وضع قواعده وأسسه.

ففي الجزائر نجد أول من احتضن الائتمان العقاري هو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، والذي اشتهر بكونه مستودع للمدخرات الصغيرة للأفراد، حيث بادر منذ السبعينات بتحفيز الأفراد على الادخار من أجل الحصول على مسكن بتقسيط طويل الأجل، إما لبناء مسكن أو شراء مسكن جديد أو لتمكين المقترض من المشاركة في الجمعية التعاونية السكنية ليصبح مالكا أو بقصد توسيع أو ترميم دار لسكن¹.

2- أهمية تطوير نظام تمويل السكن

يمكن تلخيص أهمية تطوير نظام تمويل السكن كما يلي:

إن الاعتماد على تشجيع منح القروض العقارية المطبقة حاليا في أغلب البلدان النامية والمتطورة يسمح بتخفيض أزمة السكن، وبذلك دفع عجلة نمو قطاع السكن وهذا ما يؤثر إيجابيا على الاقتصاد والمواطن لما يتوفر له السكن تتحرر طاقته في العمل وبالعكس قد يؤدي إلى كبت طاقته لأنه غير مستقر نفسيا ولا اجتماعيا، ويسمح كذلك للبنوك المانحة لهذه القروض من التنويع في منحها، ومنه تخفيض المخاطر المتعلقة بالمحافظة التي تحتوي على قروض سكنية، في حصة القروض السكنية في محافظ البنوك التجارية في الجزائر باستثناء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الذي كان يحتكر هذا النشاط إلى نهاية التسعينات هي شبكة منعدمة.

وما يمكن استخلاصه مما سبق أن أهمية السكنات تقتضي ضرورة تطوير نظام تمويله بشكل يسمح بتوسيع الحظيرة السكنية وهذا لا ينجح إلا بتبني سياسة سكنية ناجعة.

¹ زينوني ميساء، كياسرة صبرينة، "تقييم سياسة تمويل السكن في الجزائر"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التجارية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2020/2019، ص 46-47.

ومما تجدر الإشارة إليه، أنه من الناحية الاقتصادية هذه الوسائل أو الآليات (الضرائب والإعانات) تؤدي دائما إلى نفس النتائج، غير أن الخيار بينهما يكون حسب طبيعة نظام البلد وكذا مدى تطوره ونموه¹.

المطلب الثالث: الهيئات البنكية المانحة للقروض العقارية في الجزائر

تختلف مصادر وأساليب تمويل قطاع السكن في الجزائر، ويتعلق ذلك بنوع المسكن، طبيعة المشروع وطبيعة الاستعمال حيث يتطلب نظام القرض العقاري في ظل التوجه الاقتصادي الجديد رؤوس أموال ضخمة لإنجاز المشاريع المسطرة الذي يتطلب تدخل هيئات مالية مؤهلة أهمها البنوك.

هناك عدة بنوك مانحة للقروض العقارية الموجهة لتمويل السكن نذكر منها مايلي:

1- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك CNEP

نوجز أهم العناصر الأساسية التي يمتاز بها الصندوق كما يلي:

1-1- تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك

هو بنك جزائري متخصص في جمع أموال التوفير، منح القروض العقارية للخواص، تمويل المقاولين العموميين والخواص، وتمويل مؤسسات إنتاج عتاد البنك ومؤسسات الإنجاز التي لها صلة بالبنك، تم إنشائه عام 1964².

1-1- مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

- ويمكن تلخيص مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط فيما يلي:
- الاقتراض المباشر للمواطنين فئة موظفي الدولة كمرحلة آلية للنشاط.
- دعم القطاع الخاص من خلال تأسيس شركات الإسكان في الاقتصاد.

¹ عبد القادر بلطاش، "الاقتصاد المالي والمصرفي والسياسات الحديثة في تمويل السكن"، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001، ص22.

تاريخ الإطلاع 2022/04/25 www.CNEPbanque.dz²

- إمكانية إقامة نوع من التعاون بين الدول ممثلة بصندوق الإسكان والقطاع الخاص عبر إقراضه لإقامة مجمعات سكنية وإقراض المواطنين لشراء تلك الوحدات.
- تنمية القطاع التعاوني وتحريكه بما يخدم المعرض السكني من خلال دعم نشاط مؤسسة وجمعيات الإسكان عبر إجراءات وضوابط محددة مع صندوق السكن.
- يسعى الصندوق وعن طريق منظمة المستوطنات البشرية للأمم المتحدة للحصول على قروض من الجهات والمصاريف الدولية¹.

2-1- أهداف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يمكن تلخيص أهداف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كما يلي:

- ترقية السوق العقارية وتطويرها.
- تنفيذ البرامج والمخططات المعدة لتحقيق الأهداف المتعلقة بالهيكل والنشاطات الخاصة بمهام هذا البنك.
- كسب ثقة واحترام الزبائن وهذا بتحسين نوعية الخدمات.
- العمل على توظيف الأموال المودعة أو المساهمة في إطلاق إنعاش السوق المالية.
- السعي إلى تمويل مشاريع مندمجة مع البنوك العمومية والخاصة².

2-القرض الشعبي الجزائري CPA

ونستعرض أهم النقاط الأساسية لهذا البنك كما يلي:

¹ سارة علاق، أميرة شادو، نزلي مسعودة، نفس المرجع السابق، ص55.

² بن خبشاش محمود، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن"، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر في علوم التسيير، شعبة علوم التسيير، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أم البواقي، 2016/2015، ص73.

2-1- تعريف القرض الشعبي الجزائري

بنك تجاري تم إنشاؤه في ديسمبر 1966 بموجب الأمر 66-36 المؤرخ في 29 ديسمبر 1966، وهو ثاني بنك ظهر بعد الاستقلال بعد البنك الوطني الجزائري، وقد تم إنشاؤه باستغلال مجموعة من البنوك السابقة وهي:

- البنك الشعبي التجاري والصناعي الوهراني.
 - البنك الشعبي التجاري والصناعي للجزائر.
 - البنك الجهوي الشعبي التجاري والصناعي لعنابة.
 - البنك الجهوي للقرض الشعبي الجزائري.
- ثم أدمجت فيه بعد ذلك ثلاثة بنوك أجنبية أخرى وهي:
- بنك المختلط الجزائر-مصر.
 - شركة مرسيليا للقرض.

- المؤسسة الفرنسية للقرض والبنك¹.

2-2- المنتجات المقدمة من طرف البنك

وتتمثل منتجات بنك التنمية المحلية في:

- الادخار والاستثمار.
- منح القروض.
- الخدمات البنكية.
- التأمين البنكي.
- البنك عن بعد².

¹ نايلي غلام، "تطوير المنتج المصرفي"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماجستير في العلوم التجارية، تخصص تسويق، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008/2007، ص 228.

² تاريخ الإطلاع 2022/05/18 www.cpa-bank.dz

3- بنك التنمية المحلية BDL

ويمكن الإشارة إلى أساسيات البنك في هذه النقاط:

3-1- تعريف بنك التنمية المحلية

تأسست البنك سنة 1985 بموجب مرسوم رقم 86/85 المؤرخ في 30 أبريل

1985، بنك التنمية المحلية باختصار BDL هو بنك عمومي برأس مال يصل إلى 73 مليون دينار جزائري، يمتلك بنك التنمية المحلية شبكة مكونة من 155 وكالة منتشرة بإحكام على مستوى التراب الوطني، بما في ذلك 147 وكالة مكلّفة بتسيير العمليات البنكية التي وضعت تحت مسؤوليتها و 06 وكالات مختصة في منح قروض الرهن، وهو نشاط الذي ينفرد به بنك التنمية المحلية ويميزه عن باقي البنوك¹.

3-2- وظائف بنك التنمية المحلية

يقوم بنك التنمية المحلية بالوظائف التالية:

- تمويل نشاطات الاستغلال والاستثمار.
- تمويل عمليات الرهن.
- تمويل القروض العقارية.
- تمويل النشاطات الاقتصادية والصناعية والتجارية.
- جمع الموارد.
- استلام ودائع تحت الطلب لأجل معين من كل شخص طبيعي أو معنوي.
- منح القروض لكل شخص معنوي أو طبيعي على أوراق حكومية صادرة أو مضمونة من قبل الدولة.
- فتح اعتمادات مستندية².

3-3- أهداف بنك التنمية المحلية

كما جاء في المرسوم 85/85 يمكننا استنتاج الأهداف التالية:

¹ تاريخ الإطلاع 2022/05/18 www.bdl.dz

² دغميش وفاء، "طرق وأساليب تمويل التجارة الخارجية"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص بنوك وأسواق مالية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016/2017، ص56.

- تعبئة كل القروض الممنوحة.
- استقبال ودائع تحت الطلب وودائع لأجل.
- المشاركة في جمع الادخار الوطني.
- تنفيذ كل العمليات المصرفية وهذا من أجل تسيير موجوداته وتوظيفها¹.

4- البنك الوطني الجزائري BNA

ونبرز أهم العناصر الأساسية للبنك كما يلي:

4-1- تعريف البنك الوطني الجزائري

أنشأ البنك الوطني الجزائري بتاريخ 13/06/1966 بموجب مرسوم رقم 178/66 ليكون بنك إيداع للقطاع الخاص العمومي والقطاع الاشتراكي انطلاقا من شبكة القرض العقاري للجزائر وتونس CFAF، حيث أنه قام بتوزيع هذه الشبكة بعد تأمين بنوك أخرى أجنبية مثل بنك باريس PB ودول البلقان BP ومن ثم اسند له الصندوق الجزائري للقروض الفلاحية والتضامن في تاريخ 12/10/1986، إن البنك الوطني الجزائري هو بنك الودائع والاستثمارات وبنك المنشآت الوطنية، كما يملك مساهمات عديدة في رأس مال بنوك أجنبية².

4-2- وظائف البنك الوطني الجزائري

يقوم البنك الوطني الجزائري بالوظائف التالية:

- ممارسة كل عمليات البيع والكرء والعمليات المتعلقة بالمنقولات والعقارات التي تربط بنشاط البنك.
- قبول الودائع وإعادة استثمارها.
- منح القروض للمؤسسات الصناعية للزبائن مع التزام بعملية الصرف.
- يلعب دور الوساطة في العمليات المالية بالبورصة.

¹ دغميس وفاء، نفس المرجع السابق، ص57.

- القيام بعملية الصرف.
 - تقديم المعلومات اللازمة للزبائن عن الوضعية التجارية.
 - تقديم كل القروض بأنواعها القصيرة والمتوسطة والطويلة الأجل.
 - توفير الائتمان اللازم للمستثمرين الراغبين في حيازة الأوراق المالية¹.
- المطلب الرابع: الهيئات المؤسسية المانحة للقروض العقارية في الجزائر**
- إن القروض العقارية التي يتحصل عليها المتعامل والمستفيد من قبل البنوك قد لا تكون كافية لتغطية تكاليف الإنجاز أو شراء مسكن لذلك وجدت الهيئات المؤسسية التي تدعم القروض العقارية وتكملها.
- هناك عدة مؤسسات متدخلة في منح القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن نذكر منها ما يلي:

1- الصندوق الوطني لسكن CNL

ويمكن الإشارة إلى أهم أساسيات الصندوق كما يلي:

1-1- تعريف الصندوق الوطني لسكن

مؤسسة عمومية تم إنشائه في 1991 بعد إعادة هيكلة (EPIC)، بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

كما استفاد الصندوق الوطني للسكن من تحويل أملاك وحقوق وواجبات ومستخدمي المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري بموجب مرسوم تنفيذي رقم 18-309 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018 المتضمن حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري وتحويل أملاكه وحقوقه وواجباته ومستخدميه إلى الصندوق الوطني للسكن.

¹ دغميش وفاء، نفس المرجع السابق، ص 57.

وضع تحت وصاية وزير المالية إلى غاية سنة 1994 ليصبح بعد ذلك تحت وصاية الوزير المسؤول عن السكن والعمران بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 مايو 1994¹.

يحدده قانونه الأساسي الخاص بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-310 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن².

1-2- المهام القانونية للصندوق الوطني لسكن

تتمثل المهام التي يقوم بها الصندوق الوطني لسكن في:

- إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات وتخفيض نسبة الفائدة.
- النهوض بتمويل السكن عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية وتجنيدها.
- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن.
- تلقي الموارد التي ينشئها التشريع وتنظيم المعمول بهما لفائدته وتسييرها لحساب الخزينة.
- إعداد دراسات ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية تجاه السكن.
- تحيين مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية وكذا التعليمات والقرارات التي تهم المؤسسات ونشرها بناء على طلب من المؤسسات بجميع الدراسات الخاصة بالأسعار والمردودية ورفع الإنتاج.
- ضمان تكوين المستخدمين في مجال التقني وتحسين مستواهم وتجديد معارفهم، لاسيما في تسيير وتقييم مشاريع البناء والأشغال العمومية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994، المؤهل للتسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين وكيفيات إجراؤه، الجريدة الرسمية، العدد 31، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي 91-145، الصادر في 12 مارس 1991

2- شركة إعادة التمويل الرهني SRH

ونذكر أهم الأساسيات المتعلقة بهذه الشركة:

2-1- تعريف شركة إعادة التمويل الرهني

تأسست شركة إعادة التمويل الرهني في 27 نوفمبر 1997، كمؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي، لقد تم تزويد هذه الشركة ذات الأسهم برأس مال اجتماعي ابتدائي بقيمة 3.290.000.000 دج رفع إلى 4.165.000.000 دج في عام 2003 رأس مالها الحالي محرر كليا ومكتتب ومكون من 833 سهم بقيمة 5.000.000 دج، اعتمدت الشركة كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر بموجب المقرر 01/98 المؤرخ في 06 أبريل 1998.¹

2-2- أهداف شركة إعادة التمويل الرهني

تتمثل أهداف شركة إعادة التمويل الرهني في:

- إن هذه الشركة المالية المعتمدة من طرف بنك الجزائر تهدف أساسا إلى إعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين.
- ترقية نظام تمويل السكن على المديين المتوسط والطويل.
- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح قروض سكنية.
- تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.

2-3- مهام شركة إعادة التمويل الرهني

يمكن تلخيص مهام شركة إعادة التمويل الرهني كمايلي:

- تبني إستراتيجية الحكومة إلزامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية وتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يخص عملية تمويل السكن.

¹ الجريدة الرسمية الجزائرية، المقرر رقم 01/98 المؤرخ في 06/04/1998، العدد 27، ص 27.

- في ظل المنافسة السوق الحرة، اعتماد المساهمة في تنمية السوق المالي بتشجيع منح القروض البنكية مع تمكين البنوك والمؤسسات المالية المعتمدة قانونيا بهدف تسهيل مهامها عن طريق توفير الظروف الملائمة كتوحيد السيولة المالية والضمانات القرضية.
- عرض شروط إعادة التمويل وكذا صيغ متابعة شروط التمويل عن بنك الجزائر قصد المصادرة عليها وفق للاعتماد رقم 01/98 المؤرخ في 06/04/1998.
- إصدار سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها في إطار قدرتها على إعادة تمويل السكن بصفة مستقلة ومستمرة قصد ضمان موارد مالية في الأسواق المحلية والخارجية.
- تعزيز أرقى نوعية للديون الغير عقارية وتوفير التحفيز الكافية من أجل تمكين الوسطاء المعتمدون من منح القروض السكنية في ظل نظام إعادة التمويل بنسب فوائد معقولة ومقبولة وشروط السوق¹.

3- صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية FGCMPI

نوجز أهم العناصر الأساسية التي يتمتع بها الصندوق كما يلي:

3-1- تعريف صندوق الضمان والكفالة في الترقية العقارية

أنشئ الصندوق في 03 نوفمبر 1997 بموجب مرسوم التنفيذي 97-406 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 14-180 المؤرخ في 05 جوان 2014، يرمز له باختصار ض.ك.م.ت.ع أو بالفرنسية FGCMPI وهو هيئة ذو طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والعمران².

¹ تاريخ الاطلاع 2022/05/19 www.srh-dz.org

² المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، الجريدة الرسمية العدد 73.

3-2- مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

- وفقا للنظام الأساسي للصندوق ومع مراعاة أحكام القانون 11-04 المؤرخ في ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وتطبيقا لنص المواد 54 إلى 59 من الفصل الرابع، تكمن مهام الصندوق في:
- وضع ضمانات وتأمينات التي يلتزم بها المرقيين العقاريين عند الاكتتاب.
 - الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد في المرقي وإتمام أشغال الإنجاز لمتابعة الأشغال، بموجب تعيين مرقي عقاري آخر على حساب المرقي الأصلي وبدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة.
 - ضمان متابعة وتسيير الحسابات الحافظة المدفوعة من طرف أصحاب حفظ الحق.
 - القيام بكافة العمليات التجارية المالية والعقارية التي لها علاقة بموضوعه.
 - إجراء كافة الدراسات ونشر كل المعلومات والمنشورات المتخصصة التي تهدف إلى تعزيز تطوير الترقية العقارية.
 - إنشاء أي فرع ويأخذ كل المشاركات التي لها علاقة بنشاطاته¹.

4- شركة ضمان القرض العقاري SGCI

وسوف نوجز أهم العناصر الأساسية لشركة من خلال النقاط التالية:

4-1- تعريف شركة ضمان القرض العقاري

هي شركة تأمين ذات أسهم تضمن البنوك ضد الإفلاس الدائم لعملائها الذين استفادوا من قروض الرهن العقاري يوفر تغطية لمخاطر إفلاس المقرض مقابل دفع تأمين محسوب وفقا لنسبة للقرض (القيمة التي تعكس مستوى المخاطر التي يتكبدها البنك المقرض)، وتم اعتماد هذه الشركة من طرف وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 18/05/1999 يتضمن شركة ضمان القرض العقاري.

إن شركة ضمان القرض العقاري تؤمن القروض وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 95-338 المؤرخ في 30/10/1995 المتعلق بإعادة وتقنين عمليات التأمين².

4-2- أهداف شركة ضمان القرض العقاري

¹ تاريخ الاطلاع 2022/05/19 www.fgcmpi.irg.dz

² تاريخ الاطلاع 2022/05/19 www.sgci.dz

تهدف شركة ضمان القرض العقاري إلى:

- إعطاء الضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري وذو طابع سكني.
- التسيير بطريقة مستقلة للمال لضمان المكون من حصص المؤسسات المالية.
- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات استرجاع الزبون.
- تنفيذ كل عمليات القرض خاصة بالمقاولين العقاريين لمتعهدي البناء، وعموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها أو من شأنها أن تسهل تطوير أو تنفيذ هذا الموضوع¹.

5- الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS

ونذكر أهم العناصر المتعلقة بالصندوق في النقاط التالية:

5-1- تعريف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو هيئة أسست بموجب المرسوم رقم

83-16 المؤرخ في 12 رمضان 1403 الموافق ل 02 جويلية 1983².

وكلا من النصين لم يتم تحديد الطبيعة القانونية لهذا الصندوق بل ألغى المرسوم رقم

75/96 سالف ذكره بالقول أنه "يتمتع بالشخصية المعنوية" وبعد مرور سنتين تم إصدار

المرسوم التنفيذي رقم 80/98 المؤرخ في 1998/02/25 الذي يعدل ويتم المرسوم رقم

75/96 الذي حدد بشكل صريح الطبيعة القانونية له في المادة 02 منه التي تنص على

"تعديل أحكام الفقرة الأولى من المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المؤرخ في

1996/02/03 المذكور أعلاه كما يلي "المادة 2 الفقرة 1 يعتبر الصندوق الوطني لمعادلة

¹Abdel Karim Sedeg banc, "Réglementation de l'activité bancaire", tome1, archive, d'imprimer sous les presses de l'imprimerie, Alger 2006, p 105-106.

² الجريدة الرسمية، قانون رقم 83-16 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، المؤرخ في 02 جويلية 1983، العدد 28.

الخدمات الاجتماعية الذي يدعى في صلب النص "الصندوق مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"¹.

5-2- مهام الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

- العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المنصف والتضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط.
- المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي مع التأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي تساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.
- تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي، ولاسيما جمع حصة الصندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المتخصصة وهذا ما تم التأكد عليه في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في 6 جويلية 1994.
- القيام بكل الدراسات اللازمة لتحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء².

¹ المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المؤرخ في 03 فبراير 1996، المتعلق بكيفيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية العدد 09، المادة 05.

² المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المؤرخ في 03 فبراير 1996، المتعلق بكيفيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية العدد 09، المادة 05.

المبحث الثالث: التأمين كآلية مستحدثة لحماية القروض العقارية.

يعتبر إبرام عقد التأمين من الشروط الأساسية لإتمام إبرام عقد القرض العقاري، كونه يعتبر ضمان يعمل على تشجيع الهيئات المعرضة على منح القروض العقارية التي تتميز بطول أجلها ومبالغها، فالتأمين على القرض العقاري يلعب دور محفز على منح القروض العقارية التي تعتبر أداة لتمويل قطاع السكن، ومن خلال هذا المبحث سوف نتطرق إلى إبراز ماهية تأمين القرض العقاري وأهم الشركات المؤمنة لهذه القروض.

المطلب الأول: مفهوم تأمين القرض العقاري وأهميته

ليتنجب البنك المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها عند منحه القروض العقارية، ولكي يضمن حقه في استرجاع قيمة القرض يوضع عدة شروط يلزم المقترض الموافقة عليها من بينها التأمين، فيعد التأمين من أهم النظم الفعالة في حماية الأفراد ضد الأخطار التي تصيبهم في ممتلكاتهم أو في شخصهم.

1- مفهوم تأمين القرض العقاري.

فيما يخض تأمين القرض العقاري فلم يضع له المشرع الجزائري تعريفاً، بل لم يخصه بأحكام مستقلة تنظمه في مختلف جوانبه رغم الأهمية التي ينطوي عليها، حيث اكتفى بالإشارة إلى التأمين على القرض بصفة عامة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المؤرخ في 30 أكتوبر 1995، فقرة 05 منه التي جاء فيها تأمين الكفالة وتأمين القرض¹.

باعتبار أن مصطلح تأمين القرض العقاري يتألف من مصطلحين مركبين لكل واحد منهما مدلوله ومضمونه، بحيث يشمل المصطلح الأول "التأمين" والثاني "تأمين القرض" ومن ثم يجب إعطاء تعريف لكل مصطلح على حدى حتى يتم التوصل إلى تعريف تأمين القرض العقاري.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المؤرخ في 30 أكتوبر 1995 المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها، الجريدة الرسمية رقم 65، الصادرة بتاريخ 31 أكتوبر 1995.

1-1- تعريف التأمين

هو أداة لتقليل الخطر الذي يواجه الفرد عن طريق تجميع عدد كاف من الوحدات المتعرضة لنفس الخطر لجعل الخسائر التي يتعرض لها كل فرد قابلة للتوقع بصفة جماعية ومن ثم يمكن لكل صاحب وحدة الاشتراك بنصب منسوب إلى ذلك الخطر¹. ويمكن تعريفه أيضا بأنه توفير الأمان وطمأنينة النفس وزوال الخوف من خطر محتمل حدوثه، والتخفيف من نتائجه وأثاره والخسائر التي قد تتجم عن تحقيق الخطر المؤمن ضده².

1-2- تعريف التأمين على القرض

هو عبارة عن عقد بين شركة التأمين والعميل صاحب القرض، حيث يتحصل من خلاله المستفيد (البنك) على التعويضات القابلة لتحقيق الخطر المؤمن ضده، والمتمثل في عدم دفع الدين وله عدة صور أهمها التأمين ضد إعسار المدينين³. ويمكن تعريفه أنه اتفاق بين مؤمن ومكاتب تأمين يكون غالبا مؤسسة صناعية أو تجارية، ترغب في الحصول على ضمان دفع الديون الناتجة عن بيوع أو خدمات من طرف الملتمزمين بالوفاء بها⁴.

1-3- تعريف التأمين على القرض العقاري

هو نوع خاص من التأمينات يتم إبرامه في شكل عقد يضم طرفين أحدهما المؤمن له وهو المقترض والآخر المؤمن وهو شركة التأمين، بغرض التزام هذا الأخير بتغطية خطر الإعسار المؤقت أو النهائي لدفع المستحقات في التاريخ المحدد لصالح الطرف المستفيد

¹ عز الدين فلاح، "التأمين"، الطبعة الأولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008، ص14.

² علي محمود بدوي، "التأمين"، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2009، ص1.

³ حويبية بومعرافي، "التأمين ودوره في ضمان القروض البنكية"، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص تأمينات، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2013/2012، ص77.

⁴ بن زايد لمياء، "عقد تأمين القرض في التشريع الجزائري"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم المالية، مدرسة، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2016، ص27.

وهو (المقرض) في حالة تحقق الخطر، وهذا بدفع التعويض له وهذا من أجل تعزيز فرصة المقرض في الحصول على القرض العقاري المطلوب لتمويل مشروع عقاري ما، وضمان استفتاء المقرض لمبلغ القرض وفوائده في حالة الإعسار التي يقع فيها المقرض، مقابل أن يدفع المؤمن له (المقرض) أقساط محددة لفائدة المؤمن دفعة واحدة أو دورية¹.

2- أهمية التأمين على القرض العقاري

إن لتأمين على القرض دور مهم وفعال في الائتمان المصرفي لتمويل الأجل منها القرض العقاري، لذا سنوضح أهميته في النقاط التالية:

1-2- التأمين على القرض العقاري وسيلة لكفالة الأمان للمؤمن له

ويقصد من ذلك أن البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية، من خلال التأمين على القرض يلغي شك عدم التأكد من استيفاء أو استرجاع مستحقات القرض، وذلك لأن عقد التأمين يقوم بنقل أخطار معينة في دائرة المحيط المصرفي إلى شركات التأمين، التي تتعهد عليه ويعني هذا أن التأمين الواقع على القرض العقاري ينقل البنك في حالة الشك والقلق من الوقوع في الخطر إلى حالة التأكد والأمان وضمان التي كلفتها شركات التأمين باسترداد مبلغ القرض وفوائده.

2-2- التأمين عامل من عوامل الوقاية وتسيير خطر القرض

رغم أن الهدف المباشر من التأمين على القرض العقاري هو تعويض البنك في حالة عجز المدين على الوفاء إلا أنه يؤدي وبصفة غير مباشرة إلى الوقاية من المخاطر والعمل على التحليل منها عن طريق دراسة أسبابها، فشركات التأمين حاليا رغبة منها في حصر مبلغ التعويض إلى أضيق الحدود، تعمل بطرق متعددة على التقليل من نسبة وقوع المخاطر

¹ يوسف محمد، مزيان محمد أمين، "التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر"، دفاثر السياسة والقانون، العدد 18، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، الجزائر، جانفي 2018، ص48.

المختلفة ووقاية المؤمن لهم منها، ولتحقيق ذلك كثيرا ما تلجأ شركات التأمين إلى تكوين ندوات وإعداد ملتقيات قصد دراسة أسباب المخاطر واتخاذ احتياطات كافية لتفادي وقوعها.

2-3- النسبة إلى المقرض

يعتبر التأمين على القرض كوسيلة لدعم الائتمان إذ يسهل للمقرض الحصول على القرض، وذلك بتدعيم الرهن العقاري بضمان إضافي وهو التأمين¹.

المطلب الثاني: أطراف التأمين على القرض العقاري والتزامات الأطراف

يتم إبرام عقد التأمين بين المؤمن والمؤمن له، سواء كان فردا أم مرقي عقاري وهذا لمصلحة طرف أجنبي عن العقد المتمثل في البنك، حيث يعتبر هذا العقد ملزم للجانبين.

1- أطراف التأمين على القرض العقاري

يتم إبرام عقد التأمين بين ثلاثة أطراف والمتمثلة كمايلي:

1-1 المؤمن

هو الطرف الأول في عقد التأمين، والذي يتعهد بدفع مبلغ التأمين أو قيمة التعويض عن الخسائر المادية المحققة مقابل حصوله على قسط التأمين الوحيد أو مجموعة الأقساط والتي تدفع في شكل منظم والتي تقل في مجموعها نسبيا عن مبلغ التأمين المقرر، وهو شركة من شركات التأمين.

1-2- المؤمن له

هو الطرف الثاني في عقد التأمين، وهو صاحب الشيء موضوع التأمين وعند وقوع الخطر المؤمن ضده وتحقيق الخسارة الإجمالية يستحق لهذا المؤمن له مبلغ التأمين المتفق عليه أو مقدار التعويض².

¹ شعشوع ياسمين، "دور التأمين في التحوط من مخاطر القروض العقارية"، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر، قسم العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2021/2020، ص 88-89.

² مختار محمود الهانيسي، "مقدمة في مبادئ التأمين"، الدار الجامعية للطباعة والنشر، 1993، ص 75-76.

1-3-المستفيد

إن المستفيد من التأمين لا يكون طرفاً في عقد تأمين القرض العقاري، وإنما يعتبر الطرف الذي اشترط التأمين لمصلحته ويتمثل في البنك المقرض¹.

2-التزامات أطراف التأمين على القرض العقاري

يعتبر عقد التأمين العقاري من عقود الملزمة للجانبين (المؤمن، المؤمن له) حيث ينشئ التزامات على كل منهما تتمثل في:

2-1-التزامات المؤمن له

2-1-1-الإلتزام بإدلاء بالبيانات المتعلقة بالخطر عند بدء التعاقد والإعلان عن اتفاقية

أثناء تنفيذ الحق

ينحصر الإلتزام في وجوب الإدلاء بالبيانات والظروف المؤثرة على الخطر، أي من شأنها التأثير على قرار المؤمن فيما يتعلق بمبدأ التأمين أو مدى القسط، فلا يدخل في ذلك إعلان البيانات التي ليس من شأنها التأثير في طبيعة الخطر وجسامته قرار المؤمن في هذا الشأن، مفاد هذا أن البيانات الجوهرية هي التي تتعلق بالخطر المؤمن منه وتؤثر في تجديد مدى جسامته وأوصافه وأثاره على نحو يساعد المؤمن في اتخاذ قرار قبول التأمين من عدمه، أو تجديد سعر القسط المناسب لتغطيته².

إن الصلة بين القسط والخطر لا توجد فقط عند إبرام العقد، بل يستمر كذلك طوال مدة التنفيذ، حيث أن عقد التأمين من عقود المدة التي يستمر تنفيذها فترة من الزمن يمكن أن يحدث خلالها تعديلات في الخطر المؤمن منه³.

¹ حدة مبروك، "التأمين على القرض العقاري الممنوح في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 07، العدد 02، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، 2021، ص1033.

² محمد حسين منصور، "أحكام التأمين"، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، ص140.

³ نفس المرجع السابق، ص144.

إذا أخل المؤمن له بالإدلاء بالبيانات المطلوبة وجب استرداد المبالغ التي يكون المؤمن له قد قبضتها في شكل تعويض مع إلزامه بدفع تعويضات عن الضرر اللاحق بالمؤمن¹.

2-1-2- الالتزام بدفع القسط

يعتبر دفع القسط التأميني من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المؤمن له، وينشأ هذا الالتزام في ذمته بإبرام عقد التأمين وقسط التأمين هو المقابل المالي الذي يدفعه المؤمن له للمؤمن لتغطية الخطر المؤمن منه، وأن هذا القسط لا يحدد مقداره اعتباراً وأن التجديد خاضع لعوامل فنية.

إذا أخل المؤمن له بالالتزام بدفع القسط بتأخره أو امتناعه كان بإمكان المؤمن أن يطالب المؤمن له بتنفيذ العقد أو فسخه وذلك بعد إعداره².

2-2- التزامات المؤمن

يلتزم المؤمن بدفع التعويض أو مبلغ التأمين وذلك عند تحقيق الخطر المؤمن منه وهذا حسب ما ورد في نص المادة 12 من قانون التأمين الجزائري "يلتزم المؤمن"

2-2-1- تعويض الخسائر والأضرار

- الناتجة عن الحالات الطارئة.
- الناتجة عن خطأ غير معتمد من المؤمن له.
- التي يحدثها أشخاص يكون المؤمن له مسؤولاً مدنياً عنها بموجب المواد 138 إلى 140 من القانون المدني.

¹ فاطمة الزهراء ثاني، "تأمين العقارات في التشريع الجزائري"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2014/2015، ص48.

² ولد عمر الطيب، بن حميش عبد الكريم، "الالتزامات المترتبة عن عقد التأمين من المسؤولية وفق التشريع الجزائري"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 04، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2019، ص209.

2-2-2- تقديم الخدمة المحددة في العقد

حسب الحالة عند تحقق الخطر المضمون أو عند حلول أجل العقد ولا يلتزم المؤمن بها وفوق ذلك.

ويتم دفع التعويض كقاعدة عامة للمؤمن له أو لخلفه العام أو لخلفه الخاص، ويمكن استثناء أن يدفع التعويض إلى الضحية أو على ذوي الحقوق مباشرة من طرف الشركة وذلك في عقد التأمين من المسؤولية المدنية اتجاه الغير ويدفع للمؤمن وصاحب حق الامتياز في عقود التأمين على الأشياء.

إذا لم يتم تسوية هذه التعويضات بالطرق الودية فغالبا ما تشير المطالبة بمبلغ التأمين وتحديد خلافاً بين الأطراف الذين لهم مصلحة في التأمين بوجه عام قد يؤدي بالبعض منه إلى اللجوء إلى جهات أخرى للفصل في النزاع¹.

المطلب الثالث: مظاهر التأمين على القرض العقاري

إن مظاهر التأمين أحيانا بعملية القرض العقاري تهدف في مجملها إلى تشجيع البنوك والمؤسسات المالية على خوض مجال تمويل القروض العقارية وعدم التخوف من المخاطر المحيطة بهذه القروض.

يمكن تمييز بين نوعين من التأمين على القرض العقاري هما التأمين المتعلق بالمقترض والتأمين المتعلق بالعقار (المرهون) محل التمويل بالقرض العقاري.

1-التأمين المتعلق بالمقترض

يمكن أن ندرس نوعين من التأمين المتعلق بالمقترض وهما الأكثر شيوعا والأكثر اشتراطاً من طرف البنوك والمؤسسات المالية لتغطية خطر عدم الوفاء من طرف المقترض.

¹ فاطمة الزهراء ثاني، نفس المرجع السابق، ص 48-49.

1-1-1- التأمين على الحياة

ويعرف على أنه عقد بموجبه يتعهد أحد الطرفين (شركة التأمين) مقابل قسط أو أقساط دورية يسدها الطرف الآخر (المتعاقدين) لأن تدفع له أو لمن يحدده (المستفيد) مبلغ من المال عند تحقق حادث معين يتصل بحياة أو وفاة (المؤمن عليه)¹.
وللتأمين على الحياة عدة أشكال والتي تتمثل في:

1-1-1-1- التأمين لحالة الوفاة

وهو عقد بموجبه يلتزم المؤمن في مقابل أقساط، بأن يدفع مبلغ التأمين عند وفاة المؤمن على حياته ولهذه الحالة ثلاثة صور وهي:
الصورة الأولى: التأمين العمري: وفيه يدفع المؤمن مبلغ التأمين للمستفيد عند وفاة المؤمن على حياته أيا كان الوقت الذي يحدث فيه الوفاة.

الصورة الثانية: التأمين المؤقت: وفيه يدفع المؤمن مبلغ التأمين للمستفيد إذا مات المؤمن على حياته، في خلال مدة معينة فإن لم يتم في هذه المدة برئت ذمة المؤمن، وستبقى أقساط التأمين التي قبضتها.

الصورة الثالثة: تأمين البقيا: وفيه يدفع المؤمن من مبلغ التأمين للمستفيد إذا بقي حيا بعد موت المؤمن على حياته، فإذا مات المستفيد قبل موت المؤمن على حياته انتهى التأمين وبرئت ذمة المؤمن من مبلغ التأمين وستبقى أقساط التأمين في قبضتها².

1-1-2- التأمين في حالة الحياة

الخطر المؤمن منه في هذه الحالة هو بقاء الشخص على قيد الحياة حتى عمر معين، حيث يترتب على بقاءه على قيد الحياة حتى عمر معين (عادة في سن الشيخوخة) لدخله من العمل، أو زيادة التزاماته المالية من قبل أسرته، أو حاجته لتكاليف إضافية

¹ علي محمود بدري، "التأمين"، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2009، ص16.

² عبد الهادي السيد محمد نقي الحكيم، "عقد التأمين"، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2003، ص 165-167.

لزيادة احتمال مرضه أو حادث عند عمر معين، من كل ما تقدم يتضح لنا أن الخطر هنا ليس البقاء على قيد الحياة في حد ذاتها، ولكن في الحالة المالية للشخص إذا ما بقي على قيد الحياة أو حتى عمر معين.

1-1-3- التأمين في حالة خطر الوفاة والحياة معا

عقد التأمين المختلط يجمع بين خطري الوفاة والحياة معا في عقد واحد¹.

1-2- التأمين ضد الحوادث الشخصية

يتميز أي حادث بعنصري المفاجأة والمباغنة قد يترتب عنه أضرار جسيمة لم يقع التهيؤ لها مسبقا معنويا وماديا، لذلك وقصد تجنب مثل هذه الحالات يمكن اكتتاب عقد تأمين ضد الحوادث الشخصية وتتمثل تغطية هذه الحوادث في:

- الوفاة نتيجة حادث.

- العجز الكلي المستديم.

- العجز الكلي المؤقت².

2- التأمين المتعلق بالعقار (المرهون) محل عملية التمويل بالقرض العقاري

يمكن أن ندرس نوعين أكثر شيوعا في مجال تأمين العقار الممول وهما التأمين ضد الحريق والتأمين على الكوارث الطبيعية.

2-1- التأمين ضد الحريق

يصنف التأمين ضد الحريق ضمن تأمينات الأشياء والتي تتعلق بمخاطر مختلفة تصيب المالك في أمواله العقارية.

2-1-1- تعريف التأمين ضد الحريق

يعرف أنه عقد يبرم بين المؤمن والمؤمن له لمصلحة المؤمن له أو لمصلحة شخص ثالث (المستفيد) يلتزم المؤمن بموجبه عند تحقق خطر الحريق المؤمن منه بدفع تعويض

¹ إبراهيم علي إبراهيم عبد ربه، "مبادئ التأمين"، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، ص 123-124.

² عز الدين فلاح، نفس المرجع السابق، ص 87-88.

للمؤمن له عن الأضرار التي لحقت به، مقابل مبلغ محدد أو أقساط دورية يؤديها المؤمن له للمؤمن¹.

2-1-2-أهم مسببات الحريق

إن الإهمال عموماً هو السبب الرئيسي للحريق ومن أمثلة ذلك ما يلي:

- الإهمال في إلقاء أعقاب السجائر وأعواد الكبريت خاصة في الأماكن التي توجد بها مواد قابلة للاشتعال.
- الإهمال في العناية بالأجهزة الكهربائية مما يحدث شرر ينتج عنه حريق.
- عدم تنفيذ تعليمات الأمن والدفاع المدني.
- الاشتعال الذاتي.
- قد ينتج الحريق من خطر الأشياء المجاورة والملاصقة مثل محطة بنزين أو مخزن نפט أو امتداد الحريق من كراج سيارات إلى بناية مجاورة أو عن عربة مشتعلة تحمل مواد ملتهبة².

2-2-التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية

إن ظهور هذا النوع من التأمينات كان في البداية غير إلزامي إلا أنه مع الكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر والخسائر المادية لاسيما في الأملاك العقارية المبنية التي خلفتها هذه الكوارث ونذكر منها زلزال الأضنام في 10/10/1980، وفيضانات باب الواد 10/11/2001، وأخيرها زلزال بومرداس 21/05/2003 والذي كان كارثة حقيقية في عدد السكنات التي انهارت بفعل هذه الهزة المدمرة، فكل هذه الكوارث كانت السبب في إقرار إلزامية التأمين على العقارات لاسيما المبنية فيها نظراً لقيمتها الاقتصادية بالنسبة للأفراد واعتبارها ثروات بالنسبة للمجتمع وهذا استوجب تأمينها من أخطار الكوارث الطبيعية

¹ سمير صادق عادي، التأمين من الحريق، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2010، ص 29-30.

² عز الدين فلاح، نفس الرجوع السابق، ص 58-59.

ونتيجة كل هذه العوامل أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 12-03 والمتضمن إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، ومن هنا نبرز أهمية هذا النوع من التأمين في ضمان العقار المرهون محل عملية التمويل بالنسبة للمقرض بهدف حماية مصالحه في ضمان أمواله¹.

2-2-1-تعريف التأمين على الكوارث الطبيعية

هي تلك الآثار التي تصيب ممتلكات الشخص وتلحق به أضرار مباشرة نتيجة حدث مفاجئ غير متوقع وذو شدة غير عادية ليست كباقي الظواهر الطبيعية الأخرى².

2-2-2-أنواع الأخطار محل التأمين

حدد المشرع الجزائري الأخطار المتعلقة بالكوارث الطبيعية في نص المادة 02 من المرسوم رقم 04-268 المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفيات إعلان حالة الكارثة الطبيعية وهي الزلزال، الفيضانات وسوائل الوحل، العواصف والرياح الشديدة³.

المطلب الرابع: أهم شركات التأمين المتدخلة في تأمين القرض العقاري

تعتبر عملية التأمين على القروض العقارية التي تقدمها البنوك والمؤسسات المالية ذو أهمية، إذ أن بواسطة هذه العملية تبقى المشاريع الاقتصادية قائمة ولا يتعرض المقرض للإفلاس، الأمر الذي أدى إلى انتشار شركات تأمين متخصصة في التأمين على القرض العقاري.

¹ يوسف محمد، مزيان محمد أمين، نفس المرجع السابق، ص55.

² المادة الثانية من الأمر رقم 12-03 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، المؤرخ في 26 أوت 2003، الجريدة الرسمية العدد 52.

³ المرسوم التنفيذي رقم 04-268 المؤرخ في 29 أوت 2004، "يتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية"، الجريدة الرسمية، العدد 55، صادر في 01 سبتمبر 2004.

بالإضافة إلى شركة ضمان القروض العقارية (SGCI) المذكورة أعلاه توجد عدة شركات تعمل في مجال التأمين بشكل عام وهناك البعض منها من يسوق منتجات تأمين تعرض فيها التأمين على القرض.

1- شركة ضمان القروض العقارية (SGCI)

بالإضافة إلى ما تم ذكره عن الشركة أعلاه يمكن أن نميز صورتين للتأمين على القروض العقارية الممنوحة لتمويل السكن والتي تقدمها شركة (SGCI).

1-1- قروض الترقية العقارية

تقدم المؤسسة بتغطية عدم ملاءة المقترض بصفة نهائية (ضمانات بسيطة) حيث تقوم بتعويض 90% من قيمة القرض مضافا إليه فوائد.

1-2- القروض الموجهة للأفراد

حيث يتم تغطية عدم ملاءة المقترض نتيجة وفاته، عجز كلي ونهائي، حالة حريق، من خلال عرض نوعين من الضمانات البسيطة والضمانات الكلية¹.

2- الشركة الجزائرية للتأمينات الشاملة CAAT

تم إنشائها في 1985، اهتمت في البداية بالأخطار المرتبطة بفرع النقل وذلك وفقا لمبدأ التخصص واحتكار الدولة لقطاع التأمين، وبعد الإصلاحات الاقتصادية المعتمدة وإلغاء التخصص أصبحت شركة CAAT مؤسسة اقتصادية عمومية تمارس مختلف فروع التأمين.

إن الاهتمام بالكارثة الطبيعية ينصرف إلى تقدير وتكهن حجمها إذا ما وقعت بما يصاحبها من أخطار، ودراسة سبل تجنبها ومواجهتها بأقل ضرر ممكن عن طريق وضع خطط وإستراتيجيات تسخر لها القوة العلمية والبحث العلمي للحالة وكذا تسخر الطاقات

¹قورش ليلي، "تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 03، العدد 11، جامعة الجزائر 1، 15/06/2020، ص51.

البشرية والمادية لتدخل في حالة الطوارئ، وذلك باقتراض وقوع أسوأ المخاطر والاستعداد الجيد للوقاية منها لتلقي أخف الأضرار إذا ما وقعت الكارثة إلا أن ما سبق قوله لا يكفي لجعل البنوك والمؤسسات المالية المعنية بتمويل القروض العقارية لوقوع هذه الكوارث والتي ستمس بالعقارات محل القروض التي منحتها، لذا فإن السبيل الوحيد لتضمن هذه البنوك والمؤسسات المالية للقروض محل القرض، والتي تؤمن ضد الكوارث الطبيعية "CATNAT" والتأمين متعدد المخاطر للسكنات، حيث يضمن هذا التأمين للمؤمن له أولاً والمقرض والمستفيد من التأمين ثانياً، جميع الخسائر المادية التي لحقت بالعقار محل القرض، فإذا ما وقعت الكارثة يتم بصفة مباشرة وعملية إرجاع الأوضاع إلى ما كانت عليه عن طريق تعويض المؤمن له عن الأضرار التي لحقت بالعقار¹.

3- الشركة الوطنية للتأمين SAA

تأسست الشركة الوطنية للتأمين في 12 سبتمبر 1963 في صور مختلطة بنسبة 61% ومعربون بنسبة 39% وفي 27 ماي 1966 أمت الشركة في إطار احتكار الدولة لمختلف عمليات التأمين، في 21 ماي، 1975 ومع ظهور قانون التخصص احتكارات الشركة كل من فرع السيارات، الأخطار البسيطة وتأمينات الحياة.

3-1- اتفاقية بين الشركة الوطنية للتأمين SAA والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNAP

لقد تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين والتي تحمل رقم 686 في 2003/10/22 وتعد هذه الاتفاقية الأولى من نوعها في الجزائر في مجال تأمين القروض العقارية والتي نصت على تحويل تأمين خطر الوفاة إلى شركة التأمين SAA لتغطيته، وهذا من خلال صندوق ضمان شركة SAA وهذا من أجل دعم الضمانات المقدمة لتفادي التعويض (CNEP-بنك) لخطر عدم التسديد من طرف المقترضين لديه.

تاريخ الاطلاع 2022/05/26 www.caa.dz¹

3-2- اتفاقية بين الشركة SAA وبنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR

لقد تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين في 20/04/2008 والتي نصت على إمكانية السماح بتسويق وعرض منتجات التأمين المقترحة من قبل شركة SAA عبر شبابيك بنك BADR والتي شملت كل منتجات التأمين على المخاطر الزراعية من الكوارث الطبيعية وهلاك المحاصيل نتيجة الحريق وكذلك تأمين ضد مخاطر متعددة للسكن وكذلك منتجات تأمين على الأشخاص والتأمين على القروض¹.

3-3- اتفاقية بين الشركة الوطنية للتأمين SAA وبنك التنمية المحلية BDL

لقد تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين في إطار التأمين المصرفي وهذا في 19/04/2008، حيث كان الهدف منها هو تسويق منتجات الشركة SAA عبر شبابيك BDL ومن بين منتجات التأمين التي تم نص عليها في هذه الاتفاقية نذكر التأمين على الأشخاص، التأمين على السكن، وسيتم تطوير هذه العملية مستقبلا باشتراك أطراف أخرى إضافة إلى شركة SAA وبنك BDL وهو بنك BADR وشركة AXA الفرنسية، بإطلاق شركة جديدة مشتركة بين هؤلاء الشركاء والتي تبدأ عملها مبدئيا في بداية سنة 2012.

4- الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR

تعتبر إحدى الشركات الكبرى لقطاع التأمين في الجزائر نشأت عام 1963، وكانت مكلفة بالمراقبة من خلال التنازل القانوني، حيث كانت تلزم مختلف الشركات التي تزاول نشاطها في الجزائر، أن تتنازل عن حجم الأقساط بنسبة 10% لصالح الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR.

4-1- اتفاقية بين الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR وبنك القرض

الشعبي الجزائري CPA

لقد تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين بهدف تمكين شركة CAAR من تسويق منتجات التأمين لديها في شبابيك بنك CPA وهذا في 28/05/2008 وقد تم تجديد انطلاقه الفعلية لسريان هذه الاتفاقية في الفاتح من شهر جويلية 2009، وقد ضمن منتجات تأمين لشركة CAAR والتي تم تسويقها في شبابيك بنك CPA كخطوة أولى لتأمين ضد

¹ يوسف محمد، مزيان محمد أمين، نفس المرجع السابق، ص51.

الكوارث الطبيعية، التأمين ضد خطر الوفاة، التأمين ضد الأخطار المتعددة للسكن وكذا التأمين على القرض.

4-2- اتفاقية بين الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR والبنك الوطني

BNA

تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين والتي تضمنت إضافة إلى كل من شركة CAAR وبنك BNA كذلك الشركة الوطنية للتأمين SAA، والشركة الوطنية للتأمين الشامل CAAT، والتي كان الهدف من هذه الاتفاقية هو العمل على وضع خطة تقضي بتوزيع منتجات التأمين لهذه الشركة عبر شبابيك بنك BNA، غير أن هذه العملية أو الاتفاقية شهدت تأخر في تجسيدها ميدانيا حيث كانت أول تجربة لهذه العملية في 2010/10/04¹.

¹يوسفي محمد، مزيان محمد أمين، نفس المرجع السابق، ص 51-52.

خلاصة الفصل الأول

في خلاصة هذا الفصل يمكن القول أن القروض العقارية لها دور مهم في التأثير على النشاط البنكي، لهذا كان من الضروري توفر آليات سليمة وواضحة لحماية المقترض من ناحية، ولحماية البنوك من التعثر والإفلاس من ناحية أخرى. لذلك يلجأ البنك إلى طرق ووسائل مختلفة لمواجهة ذلك، ومن بين هذه الطرق التأمين إذ يوفر الحماية اللازمة للبنك وذلك ليضمن حقه في استرجاع أمواله، فالتأمين يكون على ما قدمه المقترض من ضمانات ليتحصل على القرض وعلى حياته، وتختلف عقود التأمين باختلاف هذه الضمانات.

**الفصل الثاني: تأمين القرض
العقاري في الشركة الدولية
لتأمين وإعادة التأمين وكالة**

بومرداس - يسر

تمهيد الفصل الثاني

يتمثل الهدف من القيام بالعملية التأمينية تخفيف الخسائر أو إلغائها من جهة ومن جهة أخرى الحصول على التعويض في حالة وقوع الضرر، حيث توفر الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين مجموعة من المنتجات المصممة والمناسبة للأخطار التي تتعرض لها البنوك، وذلك بتحملها للتبعات المالية لمجموعة من الأخطار تعتبر مقترنة بالضمانات التي تقبلها البنوك كدرع واقى لحماية حقوقها فيما يخص استرجاع المبلغ الذي أقرضته ومن بين هذه الأخطار التي يمكن أن تهدد البنوك خطر وفاة وخطر الكوارث الطبيعية وغيرها من الأخطار التي تكون في الواجهة لذلك تتحمل شركات التأمين مجموعة من الأخطار من المؤمن له .

ومن خلال هذا الفصل سيتم التطرق إلى تقديم نبذة تاريخية عن الشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين، والتعريف بالشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس - يسر، بالإضافة إلى التعرف على آلية تأمين القروض العقارية في هذه الشركة على أرض الواقع.

المبحث الأول: نبذة تاريخية عن الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR

تحتل الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين مكانة هامة في قطاع التأمين وهي رائدة في مجال عملها، حيث تسعى دائما لتقديم أفضل العروض التأمينية لزيائنها.

المطلب الأول: نشأة الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR

في جانفي 1995 تم فتح سوق التأمين الجزائرية قانونيا أمام الرأس المال الخاص سواء كان وطنيا أو أجنبيا بموجب الأمر رقم 07-95، وعقب إصدار هذا القانون الجديد وابتداء من سنة 1997 برزت شركات خاصة ذات أسهم تمارس جميع نشاطات التأمين في سوق كانت تحتكره شركات تأمين عمومية ذات خبرة في كافة الفروع التأمينية.

وكانت الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR من أولى شركات التأمين الخاصة ظهورا في الساحة الاقتصادية، وحصلت على الاعتماد يوم 25 أوت 1998، لممارسة جميع نشاطات التأمين وإعادة التأمين، وهي شركة ذات أسهم برأس مال يقرب 450 مليون دج، وبادرت الشركة لبعث أصناف تأمينية جديدة مثل ضمان الكفالات وضمان قروض البيع، وقد بلغ رأس مالها الاجتماعي 1130 مليون دج.

وبموجب أمر 06-04 الصادر في 20 فيفري 2006 المتعلق بفضل منتجات التأمين على الممتلكات عن منتجات الأشخاص، قامت الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين بإنشاء فرع خاص بها من أجل تقديم خدمات تأمين على الأشخاص الذي يسمى مصير الحياة «MacirVie»، والتي أصبحت الأولى من نوعها في القطاع الخاص، وتم حصولها على الاعتماد بموجب الأمر 67 الصادر في 11 أوت 2011 من الوزارة المالية، لتوزيع منتجات التأمين على الحياة.

المطلب الثاني: مهام وأهداف الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR

تعتبر الشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين كغيرها من المؤسسات، تقوم بتحديد قبل كل شيء المبادئ التي سوف تعمل عليها والأهداف المراد الوصول إليها، بالإضافة إلى المهام الموكلة لها.

1-مهام الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين

بصفة عامة تتمثل مهمة الشركة الدولية للتأمين في اقتراح للزيائن حلول تأمينية وخدمات مبتكرة لتلبية حاجياتهم والمساهمة في تحقيق الراحة والرفاهية في حياتهم اليومية، إلى جانب:

- تشغيل المدخرات اللازمة لتمويل التطور الاقتصادي الوطني.
- المساهمة في تطور النظام المالي بصفة خاصة، والاقتصاد بصفة عامة.
- مراقبة مدى تأثير الشركة في المحيط الذي تعمل فيه.
- دعم النمو الاقتصادي، وذلك بحماية المؤسسات والأفراد من الأخطار التي يمكن تأمينها عن طريق تقديم خدمات ذات نوعية وبسعر جيد.

2-أهداف الشركة الدولية للتأمين إعادة التأمين

تتمثل أهداف الشركة في:

- البحث عن الربح وتحسين مستوى المردودية.
- تنويع حافظة المنتجات (خدمات).
- تحسين وتحديث تسيير وتطوير الموارد البشرية.
- ضمان نوعية جيدة للخدمات المقدمة للزيائن وبسعر جيد.

المطلب الثالث: الخدمات التي تقدمها الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR

إن كل العروض والخدمات التي تقدمها الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين

تتماشى مع حاجات ورغبات الزبائن الذين ينتمون إلى عدة فئات وهي فئة الأفراد والمؤسسات. ولتلبية مختلف متطلبات زبائنها تقوم الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين بتقديم عدة عروض تأمينية لما يتماشى مع الشيء المؤمن عليه.

وتعتبر الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين التي أدخلت منتجات جديدة ضمن

خدماتها، والمتمثلان في التأمين على السفر بالشراكة مع Mapfre Assistencia

للتأمين، والتأمين الصحي والدولي بالإضافة إلى عرضها لخدمات عديدة وهي كالاتي:

- تأمين الحرائق.
- تأمين ضد الأخطار المختلفة.
- تأمين الكوارث الطبيعية.
- تأمين مواد البناء.
- تأمين الأخطار الزراعية.
- التأمين على هيكل السيارات.
- تأمين الائتمان.
- تأمين التمويل.
- التأمين على هيكل الطائرات والمسؤولية المدنية.
- التأمين على الهيكل البحري.
- تأمين على مساعدة الأشخاص.
- التأمين على السفر.
- التأمين ضد الحوادث الجسدية.
- تأمين التقاعد الجماعية.

- تأمين المسؤولية المدنية.
 - تأمين السيارات.
 - إعادة التأمين.
 - تأمين البضائع المنقولة عبر الطرق والسكك الحديدية والجوية والبحرية.
 - التأمين على الحياة والتأمين على الموت والتأمين المختلط.
- في إطار تطبيق القانون 04-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 التكميلي للأمر 95-07 المؤرخ في 25 جويلية 1995 الذي يلزم كل شركات التأمين بفضل نشاط التأمين على الأشخاص عن نشاط التأمين على الخسائر، حيث أصبحت الشركة Macir Vie فرع تابع للشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين لتوزيع منتجات التأمين على الأشخاص والمتمثلة في:

- التأمين على الحياة والتأمين على الموت، والتأمين المختلط.
- التأمين على مساعدة الأشخاص.
- التأمين على السفر.
- التأمين ضد الحوادث الجسدية.
- تأمين التقاعد الجماعية¹.

المطلب الرابع: الهيكل التنظيمي للشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR

يتكون الهيكل التنظيمي للشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين من:

المديرية العامة

وتكون تحت إشراف المدير العام وتشمل المديرات التالية:

- مديرية الرقابة والمراجعة.
- مديرية الشبكة.

تاريخ الاطلاع 2022/05/01 www.laciar.com¹

- مديرية المحاسبة.
- مديرية الأخطار.
- مديرية التجارة.
- مديرية القضاية.
- مديرية الإعلام الآلي.
- مديرية إعادة التأمين.
- مديرية الإدارة المالية.

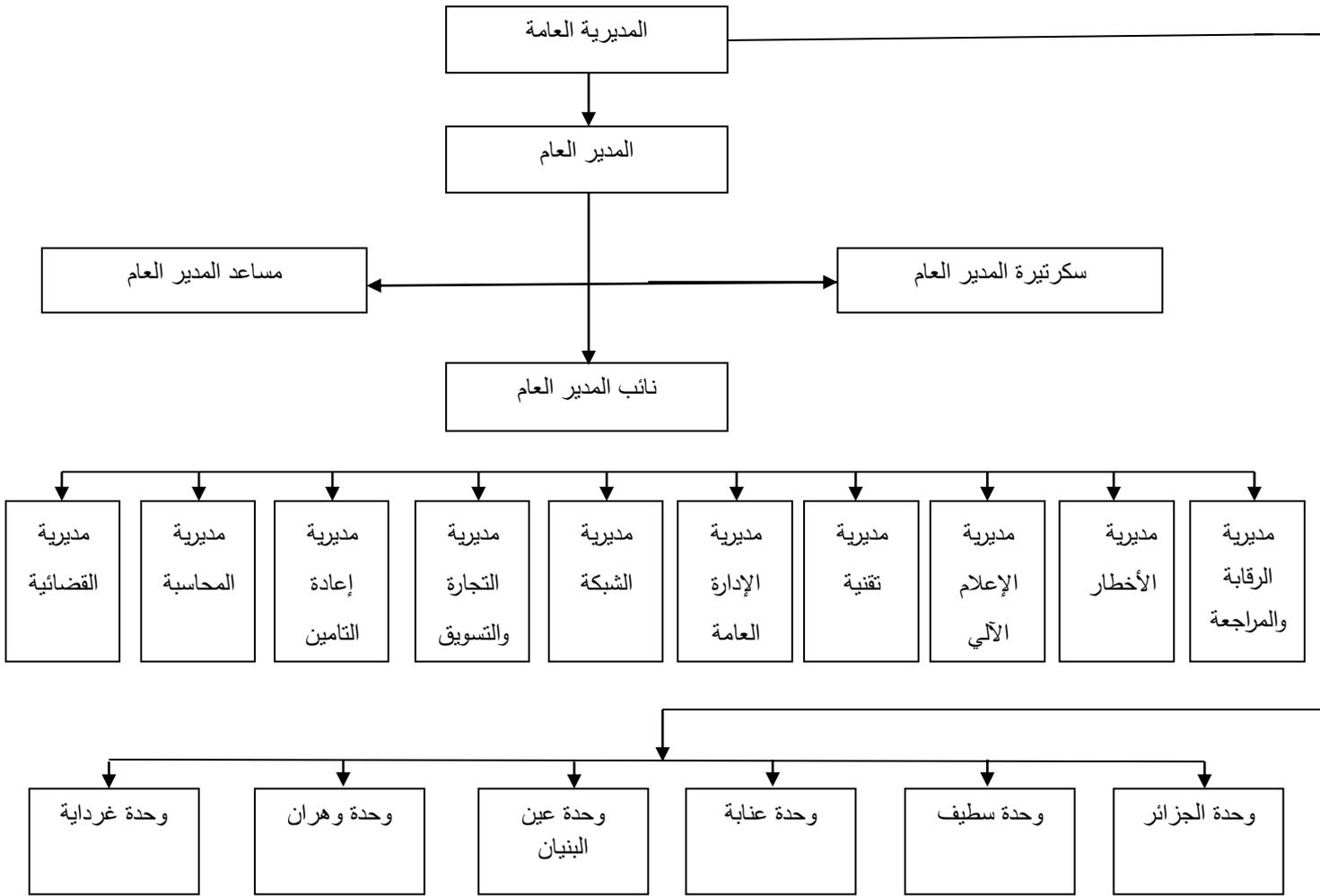
الفروع

بالنسبة لفروع المؤسسة هناك سبعة فروع والمتواجدة بـ الجزائر، وهران، سطيف،
عنابة، عين البنيان وغرداية.
ودور الفروع يتمثل في تمثيل الشركة في المناطق المتواجد فيها وتطبيق البرامج المقدمة
لها.

الشبكة

وهي تتكون من 210 وكالة عبر التراب الوطني.
والشكل الموالي يمثل الهيكل التنظيمي للشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين:

الشكل 01: الهيكل التنظيمي للشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين CIAR



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على وثائق الوكالة.

اعتمدنا في الهيكل التنظيمي على المركب وفقا للوظيفة والمناطق الجغرافية، كون هذا النوع من الهيكلية يسمح بتحديد وظائف الشركة والمناطق التي يتواجد فيها، فوفقا للتنظيم على أساس الوظيفة ثم تجميع جميع العاملين الذين يؤديون وظيفة واحدة أو وظائف متشابهة في مديرية خاصة بهم، ونلاحظ أن الشركة CIAR تتضمن 10 مديريات كل مديرية تخصص في المهام والنشاط الذي تقوم به.

وفيما يلي تحديد مهام لكل مديرية بالهيكل التنظيمي للشركة:

1-مديرية الرقابة والمراجعة

- مراقبة تسيير عمل الوكالات.
- التأكد من قيام الوكالات بأعمالها وفق البرامج المحددة من طرف المديرية العامة.
- التأكد من إتباع الوكالات لتعليمات المؤسسة.

2-مديرية الأخطار

في حالة وقوع الخطر للمؤمن عليه والمتفق عليه في العقد، تقوم مديرية الأضرار بتقديم ترخيص من أجل تسديد التعويضات اللازمة للمؤمن لهم.

3-مديرية الإعلام الآلي

تكنم وظيفة الإعلام الآلي في وضع شبكة الاتصال للشركة باستعمال وسيلة الإعلام الآلي، بالإضافة إلى إعداد برامج آلية مثل برامج التسيير لمختلف فروع المؤسسة، وكذا التسيير الإداري لبرامج المحاسبة وتسيير الأجور وغيرها.

4-مديرية تقنية

تقوم هذه المديرية بإبرام العقود التأمينية الخاصة تفوق القدرة المالية لكلا من الوكلاء العامون المعتمدون لدى الشركة والوكالات الجهوية.

5-مديرية الشبكة

- تعمل على نشر المؤسسة عبر أنحاء الوطن، بالإضافة إلى:
- دراسة طلب الاعتماد للوكلاء.
 - تقديم الاعتماد للوكلاء.
 - متابعة الوكلاء.

6-مديرية التجارة تعمل

على تحديد وتصميم وصياغة كل ما يتعلق بإستراتيجية العرض التي سوف تقدمها الشركة لزيائنها، تركز هذه الإستراتيجية على تنمية المنتجات والأسواق الحالية لدى الشركة وتطوير عروض جديدة التي تتوافق وباستمرار مع حاجات ورغبات الزبائن المقبلين على التأمين، كل هذا يتم عن طريق تحليل السوق، التعرف على رغبات وحاجيات الزبائن، تحديد الأسواق المستهدفة وتحسين صورة الشبكة في ذهنية الزبائن.

ودور هذه الأخيرة هو وضع تصميم المنتج أو الخدمة، الترويج لها، ثم توزيعها في المناطق المستهدفة وضمان أحسن التغطية.

7-مديرية إعادة التأمين

تقوم من خلال هذه الوظيفة بتحديد نسبة التنازل المراد إعادة تأمينها حسب فروع التأمين وكذا حجم الاكتتاب وذلك بالنظر إلى قدرتها على تسديد الكوارث المستقبلية، كما تقوم باختيار معيد التأمين الذي يقدم شروط مناسبة للتقاعد والذي يقدم أفضل عمولة، ناهيك عن قدرته على الوفاء في حالة تحقيق الأخطار.

8-مديرية المحاسبة

حيث تقوم هذه المديرية ب:

- تنظيم وتسيير ومتابعة كل العمليات المحاسبية للشركة.
- إعداد الميزانيات المحاسبية والمالية العامة للشركة، وكذا الموازنات التقديرية.
- توظيف الأموال.

9-المديرية القضائية

إن أعمال شركة التأمين ترتبط ارتباطا وثيقا بالقانون، فأعمال الشركة كلها تتم بإصدار وثائق التأمين التي بدورها تخضع في أحكامها إلى المبادئ القانونية وتبرز أهمية الدائرة القانونية في شركات التأمين في:

- تقوم بالدفاع في القضايا المقدمة ضد الشركة من قبل الأفراد أو المؤسسات.

10-مديرية الإدارة العامة

- تعتبر من أهم الوظائف التي تقوم بها المؤسسة فهي تعمل على:
- تسيير وتوفير كل الوسائل والعتاد الضروري لنشاط الشركة.
 - تساعد في حل المشاكل التعاقدية للموظفين والعمال وتطبيق شروط الاستقالة والتقاعد أو التعيين.
 - تسيير الموارد البشرية للمؤسسة.
 - إعداد أجور الموظفين¹.

¹ منشورات من طرف مدير وكالة بومرداس - يسر.

المبحث الثاني: تقديم شركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس -

يسر

من خلال تربصنا في الشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين الواقعة ببومرداس -
يسر، سنقوم بإعطاء نظرة شاملة حول تربصنا في هذه الشركة وقيمها وهيكلها التنظيمي.

المطلب الأول: تعريف بالشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس -يسر

من خلال التربص الذي قمنا به في الوكالة تعرفنا عليها بشكل مباشر.

أنشأت الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس -يسر في جانفي
2013 وهي من الشبكات التابعة لفروع وكالة بومرداس 4160، يقع مقرها في حي 84
مسكن شعباني المقابل لدار الشباب، حيث تسعى إلى تقديم خدمات تتماشى مع حاجات
ورغبات زبائنها.

المطلب الثاني: مهمة وقيم الشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس -يسر

تقوم وكالة بومرداس -يسر بمجموعة من المهام والقيم، حيث تسعى بذلك إلى
حماية المؤسسات والأفراد من الأخطار التي يمكن تأمينها عن طريق تقديم خدمات ذات
نوعية ويسعر جيد.

1- مهمة الشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس -يسر

يمكن تلخيص مهام الوكالة كما يلي:

-التأمين ضد الأخطار المختلفة.

-خلق أفضل محيط عمل بالنسبة لموظفي الوكالة.

- تعويض الزبائن في حالة وقوع الخطر.
- التحسين والتطوير المستمر للعمليات الداخلية التي تتم داخل الوكالة. ولتحقيق هذه المهام يتطلب من الوكالة الأخذ بالتوجيهات التالية:
- العرض ويكون لتغطية المخاطر.
- التحسين المستمر لنوعية الخدمات المقدمة للزبائن، خاصة استعمال التكنولوجيا الجديدة للمعلومات وذلك لتسهيل المعلومات.
- الكفاءة والفعالية في تسير العقود.
- بالإضافة إلى محاولة توعية عملائها الحاليين من خلال الاتصال بهم أو عند حضورهم إلى مقر الوكالة.

2-قيم الشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس – يسر

يمكن تلخيص قيم الوكالة كما يلي:

- الاستماع.
- الابداع.
- الاندماج.
- روح القيادة.
- احترام الغير.
- الفعالية¹.

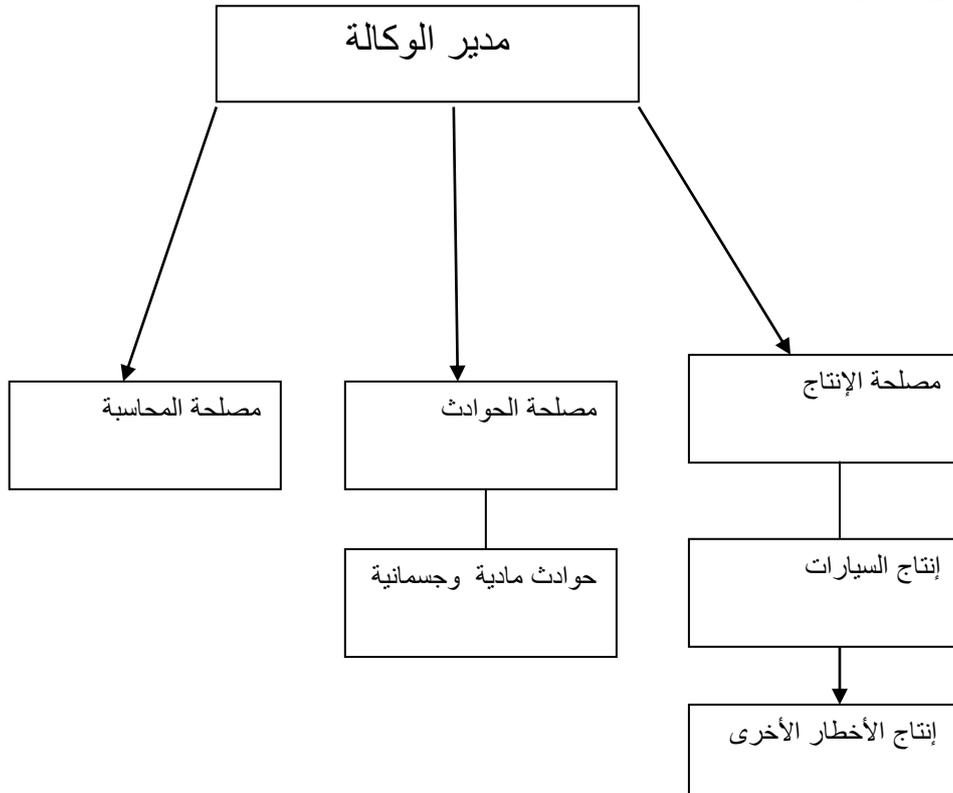
¹ معلومات قدمت من طرف مدير وكالة بومرداس – يسر .

الفصل الثاني تأمين القرض العقاري في الشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس - يسر

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين وكالة
بومرداس-يسر

تنقسم الشركة الدولية لتأمين وإعادة التأمين وكالة بومرداس -يسر إلى عدة مصالح مرتبطة مع بعضها البعض، وتشكل هيكل تنظيمي متين، سوف نتطرق إلى هذا الهيكل الموضح في الشكل (2).

الشكل رقم 02: الهيكل التنظيمي لشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين وكالة
بومرداس-يسر.



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على معلومات مقدمة من طرف مدير الوكالة.

المبحث الثالث: دراسة ملف تأمين القرض العقاري في الشركة الدولية لتأمين وإعادة
التأمين وكالة بومرداس - يسر

عند تقدم عميل لطلب قرض من بنك معين فهذا الأخير وبعد قيامه بالإجراءات والدراسات اللازمة لقبول تقديم القرض فإنه يبحث عن طرق وسبل لضمان العقار المراد شرائه، وكلمة عقار تدخلنا في مجال خطورة آخر غير تسديد العقار، وهي إمكانية تعرض السكن المرهون إلى أخطار مختلفة تؤدي إلى تدهور قيمته، مما يلزم البنك على المقترض تأمين ذلك العقار من مجموعة من الأخطار أهمها تأمين الكوارث الطبيعية وتأمين حياة المقترض.

المطلب الأول: دراسة عقد تأمين حوادث الكوارث الطبيعية

يحتوي عقد تأمين الكوارث الطبيعية كأي عقد تأمين على شروط عامة وشروط خاصة فالشروط العامة محددة وثابتة بصفة قانونية، أما الشروط الخاصة فتتمثل في عقد التأمين.

1- الشروط العامة

هي تلك الشروط التي تعرف لنا طبيعة المنتج التأميني الخاص بالتأمين على الكوارث الطبيعية والمضمون في إطار أي عقد تأمين.
تأمين الكوارث الطبيعية خاضع للأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 الخاضع للقانون المدني الجزائري، الأمر 07/95 المؤرخ في 25 جانفي 1995 الخاص بالتأمينات في الجزائر، الأمر 03-12 الصادر في 26 أوت 2003.

1-1- موضوع التأمين (الضمان)

بالرجوع للأمر 03-12 المؤرخ في 26 أوت 2003 والمتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية نجد أن هذا التأمين يضمن للمؤمن له التعويض المالي للخسائر التي تصيب ممتلكاته وتلحق به أضرار مباشرة نتيجة حادث مفاجئ غير متوقع.

1-2- امتداد الضمان وسريان مفعول العقد

يكون امتداد الضمان حسب القيمة المحددة في العقد ولا يسري مفعوله إلا بعد نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكارثة الطبيعية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

1-3- تحديد القسط

القسط هو المقابل المالي الذي يتعهد المؤمن له بدفعه للمؤمن بغرض الحصول على تغطية الخطر المؤمن منه، وتخذ القيمة الأساسية للقسط وفق نسبة القسط ورأس مال المؤمن عليه.

1-4- الإعفاءات

طبقا لأحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 269/04 المتضمن التعريفات والإعفاءات من الأمر 12/05 المؤرخ في 26 أوت 2003، يحتفظ المؤمن في حسابه بجزء من التعويض الواجب دفعه بعد وقوع الحادث ويمتنع عن إبرام عقد تأمين على حصة الخطر الخاضعة للإعفاء.

1-5- التزامات المؤمن له

تتمثل التزامات المؤمن له في:

- التزام بدفع القسط.
- الالتزام بالتصريح والإدلاء بالبيانات المتعلقة بالخطر تبليغ المؤمن بكل حادث ينجر عن الضمان في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما بعد نشر النص التنظيمي، ويجب على المؤمن له في حالة وقوع الحادث وفي حدود الآجال المنصوص عليها تبليغ المؤمن بوجود هذه التأمينات.

1-6- التزامات المؤمن

تتمثل التزامات المؤمن في:

- التزام المؤمن بدفع مبلغ التأمين المستحق وقت تحقق الخطر.
- الالتزام باحترام المدة المحددة في العقد.
- يجب على المؤمن أن يعمل على إيداع تقرير الخبرة في الآجال المحدد بالعقد.

1-7- الاستثناءات

أما الأخطار المقصاة من هذا التأمين هي:

- الأضرار الناجمة عن الحروب الأهلية والخارجية والمظاهرات والحركات الشعبية والإرهاب.
- الأضرار التي تلحقها المركبات الجوية والبحرية وكذا السلع المنقولة.
- المزروعات والأراضي والمنشآت في طور الإنجاز.
- الأضرار التي تلحق بالمحاصيل الزراعية غير مخزنة.
- المحاصيل غير المخزنة، المزروعات، المواشي المجمعة خارج المبنى والأضرار الغير المباشرة.
- الانفجارات الناجمة عن الإشعاعات النووية¹.

2- الشروط الخاصة

يمكن القول إنها العقد بنفسه، فكل شخص يختلف عن الآخر لذا استوجب الأمر وضع مجموعة من الشروط الخاصة والتي يتفق عليها الطرفان في عقد قائم بذاته وجب احترام جميع شروطه بعقد الموافقة والتوقيع عليه.

2-1- الصفحة الأولى من العقد

ويحتوي على مجموعة من البيانات والمعلومات التي تضع صورة نهائية للعقد وهي مقسمة إلى خمسة أقسام:

القسم الأول: يحتوي على مجموعة من البيانات متعلقة بتحديد الوحدة.

¹ معلومات قدمت من طرف مدير الوكالة .

القسم الثاني: يتضمن معلومات خاصة بالمؤمن له طالب التأمين وفيه الاسم الكامل للمكتب مع تحديد عنوانه وكذلك خانة خاصة بملاحظات خاصة به إن وجدت.

القسم الثالث: يتم التطرق في هذا الجزء إلى إعادة ذكر عنوان المسكن المراد تأمينه، ذكر خصائص متعلقة بمباني في محل التأمين بالإضافة إلى المساحة الإجمالية المبنية.

القسم الرابع: في هذا القسم يتم منح التغطية الخاصة بالكوارث الطبيعية، وتحديد رأس مال المؤمن، وكذلك النسبة المطبقة ومن خلالهما يحدد قيم القسط الصافي، مع العلم أنه يتم تحديد الامتياز التجاري المقدر ب 30000 دج مع تحديد نسبته لكل حادث ب 2% وحدود الضمان.

القسم الخامس: ويحتوي هذا القسم على كيفية حساب القسط الإجمالي الواجب دفعه، ثم يأتي بعدها تذكير بمكان إبرام العقد وتاريخه ثم مكاني الإمضاء والمصادقة على ما تم عرضه من قبل المتعاقدين.

2-2-الصفحة الثانية من العقد

تحتوي على معلومات خاصة بالعقد وتتكون من أربعة أقسام:

القسم الأول: تتضمن على تذكير بمعلومات خاصة بالشركة، المؤمن له والعقار أو البناء محل التأمين.

القسم الثاني: يحتوي هذا القسم على أسئلة حول البناء محل التأمين بالإضافة إلى تذكير بمبلغ أو رأس المال.

القسم الثالث: يحتوي على تذكير بإبرام العقد وعنوان شركة التأمين بالإضافة إلى مكان مخصص لإمضاء أطراف العقد.

القسم الرابع: يحتوي على ملاحظات وتفسيرات حول الحادث.

2-3- الصفحة الثالثة من العقد

تحتوي هذه الصفحة على مجموعة من الاتفاقيات الخاصة والبنود التي تتضمن وتسير عقد التأمين.

ولتوضيح ما سبق أكثر نأخذ المثال التالي:

تقدم السيد "م" بناء على طلب من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، للموافقة على طلب القرض إلى الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR، بهدف إبرام عقد تأمين للكوارث الطبيعية مرفقا بعقد ملكية المنزل (منح CNEP السيد "م" قرضا طويل الأجل مخصص لبناء سكن بقيمة مقدرة بـ1250000دج).

ولمعرفة كيفية حساب القسط نتبع الخطوات التالية:

القسط الصافي = نسبة القسط × رأس المال المؤمن

القسط الصافي = 0.75% × 1250000

القسط الصافي = 9375

القسط الإجمالي = القسط الصافي + الملحقات + القيمة المضافة + الدمغة + بالإضافة إلى

طوابع الواردات

القسط الإجمالي = 9375 + 250 + 00 + 120 + (98)

القسط الإجمالي = 9843

ويعتبر القسط الإجمالي هو القيمة الواجبة على صاحب العقار دفعها مقابل التأمين على عقاره¹.

¹ أنظر الملحق رقم 1.

التعويض في حالة وقوع كارثة طبيعية

عند وقوع الحادث على المؤمن أن يتخذ الإجراءات اللازمة لتجنب تفاقم الأضرار، ومن التزاماته أيضا أن يقوم بالتصريح لدى شركة التأمين في أجل لا يتعدى 07 أيام من تاريخ وقوع الحادث.

- يتم التصريح عن طريق ملء استمارة التصريح بالحادث (DECLARATION DE SINISTRE).

- بعد التصريح بالحادث يتأكد المؤمن من الضمانات المتواجدة بالعقد، بعدها يتم فتح ملف الحادث.

- التصريح بالحادث يجب أن يحفظ في سجل الحوادث الخاص بهذا النوع من التأمين.

- يجب على الدولة أن تعلن عن وقوع كارثة طبيعية وذلك بنص تنظيمي ينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

- بعد إعلان الدولة عن وقوع كارثة طبيعية، تقوم شركة التأمين بتعيين خبير وذلك لتقييم الأضرار.

- تأتي آخر مرحلة تقوم بها شركة التأمين وهي اتخاذ إجراءات التعويض.

ملاحظة

بما أن فرع الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين "مصير الحياة" لم تسجل حالة وقوع حادث لكارثة طبيعية سنقوم بتقديم مثال افتراضي لنبين كيفية حساب التعويض فقط.

بما أن العقار مرهون وتحت إطار اتفاقية القرض، فالتعويض هنا يكون لصالح

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط طبقا لمحق الحلول وهو عبارة عن تمديد لعقد

الكوارث الطبيعية، يكتتب من طرف المقترض (المدين) لدى شركة التأمين لصالح

(الدائن) الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، كذلك يمكن أن يستفيد المؤمن له من هذا

التعويض وسوف نوضح ذلك فيما يلي:

قيمة القرض 1250000

تم تسديد ما قيمته 500000 دج من قبل المقترض.

حساب المبلغ الغير مسدد

المبلغ الغير المسدد = 500000 - 1250000

المبلغ الغير المسدد = 750000 دج

عند وقوع الكارثة الطبيعية وحسب تقرير الخيرة قدرت الأضرار ب 1300000 دج.

وبعد اقتطاع قيمة الإعفاء والتي تقدر ب 2% من قيمة التعويض حسب هذا العقد فإن

قيمة التعويض تكون كالاتي:

$1300000 \times 2\% = 26000$ دج

$1300000 - 26000 = 1274000$ دج

تدفع هذه القيمة إلى البنك، ليقوم بعدها بالرجوع إلى ملف المقترض لمعرفة ما بقي من دين.

القيمة التي لم تسدد من قيمة القرض (750000) يأخذها البنك وبالتالي يكون قد استرجع كل أمواله، أما الباقي فيحول لحساب المقترض¹.

المطلب الثاني: دراسة عقد تأمين الحياة المؤقت - وفاة

يعتبر التأمين على الحياة من أهم ميادين تطبيق التأمين على الأشخاص، حيث يقوم عقد التأمين على الحياة على فكرة الاشتراط لمصلحة الغير، ويتكون كغيره من العقود على شروط عامة وشروط خاصة.

1-الشروط العامة

¹ أنظر الملحق رقم 2.

إن عقد التأمين المسمى "اقتراض" مبني على أساس تصريحات المتعاقد وشركة التأمين والمنصوص عليها قانونيا في الأمر رقم 07-95 المؤرخ في 25 جانفي 1995 والمتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم بقانون 04-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006.

1-1- موضوع الضمان

ضمان في حالة الوفاء

نصت المادة 65 من الأمر رقم 07-95 لعام 1995 على أن "التأمين في حالة الوفاة، عقد يتعهد بموجبه المؤمن بدفع مبلغ معين للمستفيد أو المستفيدين عند وفاة المؤمن له مقابل قسط وحيد أو دوري"، ومبلغ التأمين إنما يدفعه المؤمن للمستفيد المعين في وثيقة التأمين أو الورثة.

ضمان العجز الكلي والدائم

عند الإصابة بالعجز الكلي الدائم تجعل المؤمن له قاصرا عن ممارسة أي عمل بصفة مطلقة ونهائية يل يظهر بالاستعانة بالمؤمن لتسديد المبلغ المتبقي، دون أن ننسى نسبة العجز تكون مثبتة أو محددة من طرف الطبيب الشرعي.

1-2- حدود الضمان

يمكن لمؤمن له أن يطلب من شركة التأمين تعديل الضمانات، ذلك بتقديمه لجدول جديد لاهتلاك القرض مؤشر عليه من البنك في حالة طلب تخفيض المدة، يبدأ سريان الضمان يوم استلام الطلب، إما في حالة طلب زيادة المدة فإن الموافقة على ذلك يستلزم من المؤمن له تقديم كشف طبي.

1-3- التزامات المؤمن له

تتمثل التزامات المؤمن له في:

- تقديم البيانات اللازمة عن الخطر.
- دفع أقساط التأمين.

- التصريح في حالة تغير العنوان.

1-4-التزامات شركة التأمين

تتمثل التزامات شركة التأمين في:

بالنسبة لتأمين الحياة لحالة الحياة

يستحق المؤمن له مبلغ كاملا بمجرد بقاءه على قيد الحياة لبلوغه سن معينة، وهذا طبقا لأحكام المادة 64 من قانون التأمينات الجزائري.

بالنسبة لتأمين الحياة لحالة الوفاة

يستحق المستفيد مبلغ التأمين المتفق عليه كاملا بمجرد وفاة المؤمن على حياته، وهذا ما نصت عليه المادة 65 من قانون التأمينات الجزائرية.

العجز الكلي والدائم

يجب إثبات العجز ويكون كالتالي:

- التصريح بالحالات التي يمكن أن تسبب العجز الكلي الدائم.
- الكشف الطبي.

1-5-الاستثناءات

وذلك حسب ما نصت عليه المادة 72 من قانون 06-04:

- انتحار المؤمن له بوعي منه وإرادته خلال السنتين الأولى للعقد.
- قتل المستفيد المؤمن له.
- وقوع حادث بسبب سكر أو تناول الكحول عندما يساوي أو تفوق نسبته في الدم 1 غرام في اللتر.
- تعاطي المخدرات أو الممنوعات بغير أمر الطبيب.
- حالة الحروب الخارجية والحروب الأهلية، أعمال الشغب، والحركات الشعبية وعمليات الإرهاب أو التخريب، ومساهمة المؤمن له في مبارزة أو مشاجرة باستثناء حالة الدفاع

الشرعي عن النفس ومساهمة المؤمن له بصفة سائق أو راكب في منافسات من أي نوع.

- الانفجارات وسقوط الطائرات.

1-6-التقادم

تنص المادة 27 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات أن كل الأفعال المنجزة عن هذا العقد تكون تحت طائلة التقادم بعد ثلاث سنوات من تاريخ الفعل¹.

2-الشروط الخاصة

تقوم شركة "مصير الحياة" "MACIR VIE" والمتواجدة على مستوى وكالة بومرداس، بالإشراف على إنشاء هذا النوع من العقود والذي يتكون من صفتين ومن خلالها وضع مجموعة من الشروط الخاصة التي تخص الجهة المؤمنة والجهة المؤمن لها والتي يمكن توضيحها فيما يلي:

2-1-محتويات الصفحة الأولى

تتكون الصفحة الأولى من مجموعة من البيانات والمعلومات التي تساعد على رسم الملامح النهائية للعقد، وهي مقسمة إلى أربعة أقسام:

القسم الأول: تطرق هذا القسم إلى ذكر البيانات الخاصة بالشركة من خلال التعريف بالوحدة رقمها، ومكان تواجدها وعنوانها، وطبيعة واسم المنتج، تاريخ بداية العقد وتاريخ انتهائه.

القسم الثاني: كل ما يتعلق بالمكتب من اسمه وعنوانه، الحالة المدنية، وتاريخ ميلاده وكل الملاحظات المتعلقة به إن وجدت بالإضافة إلى ذكر الجهة المقرضة.

القسم الثالث: يحتوي هذا القسم على الرأس المال المؤمن والقسط الصافي.

¹ معلومات قدمت من طرف مدير وكالة بومرداس-يسر.

القسم الرابع: وهو الجزء المخصص للحسابات الخاصة بالقسط الإجمالي، بحيث تتم إضافة كل المصاريف الخاصة بالقرض مع إعادة تدكير بمكان وزمان ويوم إبرام العقد مع مكان مخصص لتوقيع الطرفين.

2-2-الصفحة الثانية من العقد

وتنص على الضمانات التي تمنحها الشركة في حالة الوفاة وفي حالة العجز الكلي.
ولتوضيح ما سبق أكثر نأخذ المثال التالي:

أراد شخص "س" أن يطلب قرض من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك من أجل القيام ببناء سكن وكان مبلغ القرض المطلوب هو 10.00.000 دج لمدة عشرون عاما مع العلم أن تاريخ ميلاد هذا الشخص هو 1998/12/21.
قام هذا الشخص بالذهاب إلى فرع الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين "مصير الحياة" للحصول على طلب فردي للانخراط في عقد التأمين لتسديد القرض، وبعد القيام بجميع الإجراءات للحصول على هذا التأمين قامت الشركة بحساب القسط كما يلي:

1- حساب عمر هذا الشخص: $2022 - 1998 = 24$ سنة.

2- حساب مدة العقد: $20 + 2022 = 2042$ ، أي أن في سنة 2042 ينتهي العقد.

3- عمر الشخص = عمر الشخص + مدة القرض

$24 + 20 = 44$ سنة، عند بلوغه سن ال 44 ينتهي عقد التأمين.

4-حساب القسط

فيما يتعلق بتحديد القسط في عقد التأمين على الحياة الموجه لتغطية خطر وفاة المؤمن له الذي تحصل على قرض من البنك، فالقسط المطبق يكون تفضيلي بمعنى وجود اتفاق بين البنك وشركة التأمين على تحديد النسبة المطبقة على رأس مال المؤمن عليه والتي تتباين من بنك لآخر، وتحدد وفقا لعمليات إكتوارية.

حساب القسط الصافي: يتحدد مباشرة بواسطة الحاسوب بعد أن يتم تطبيق النسبة.

إجمالي الأقساط = القسط الصافي + تكلفة العقد + الطابع

إجمالي الأقساط = 217864.52 + 345 + 40

إجمالي الأقساط = 218249.52

القسط الإجمالي = إجمالي الأقساط + الضرائب

القسط الإجمالي = 218249.52 + 2183

القسط الإجمالي = 220432.52

إن فرع الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين "مصير الحياة" تقوم بالعمل بطريقة

قسط التأمين الوحيد أي يتم الدفع مرة واحدة¹.

¹ أنظر الملحق 3.

الجدول رقم: 01 يوضح عمر المقترض ومبلغ القرض¹.

عمر المقترض مبلغ القرض	من 18 سنة إلى 54 سنة	من 55 سنة إلى 64 سنة	من 65 سنة إلى 70 سنة
5.000.000	شهادة طبية	شهادة طبية	شهادة طبية
من 5.000.000 إلى 8.000.000	شهادة طبية	شهادة طبية. تقرير (استجواب) طبي. تقرير حالة والأوعية الدموية.	شهادة طبية. تقرير طبي. ملف تعريف الدم. فحص دم شامل VS+ تقرير القلب والأوعية الدموية. تحليل البول.
من 8.000.000 إلى 15.000.000	- تقرير طبي. - ملف تعريف الدم. - ملف الدم الفيروسي. - تحليل البول.	فحص دم شامل. ملف تعريف الدم. ملف الدم الفيروسي. تحليل البول.	ملف الدم الفيروسي. الأشعة السينية للصدر. PSA
من 15.000.000 إلى 20.000.000	- فحص دم شامل. - VS. - تخطيط القلب.	الأشعة السينية للصدر. PSA	
20.000.000	- تقرير القلب والأوعية الدموية. - الأشعة لسينية للصدر.		

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على وثائق الوكالة.

¹ أنظر الملحق 4.

التعويض

فيما يتعلق بالتعويض في عقد تأمين في حالة وفاة المؤمن له يتم تكوين ملف خاص يتضمن شهادة الوفاة أو بيان الوفاة، وثيقة تصريح بالوفاة من الطبيب ومرفقة بعقد تأمين بحيث يكون ساري المفعول.

ثم تقوم شركة التأمين بفتح ملف التصريح بالحادث وتقوم بحساب السنوات المتبقية على تسديد القرض، ثم تحديد القيمة المتبقية وتدفع لفائدة البنك باعتباره المستفيد الوحيد من مبلغ التأمين أو ما يسمى الأداء، ويكون الدفع من قبل شركة التأمين في الآجال القانونية المحددة، إذا لم يدفع التعويض المحدد في العقد في الآجال يحق المستفيد طلب هذا التعويض بالإضافة للفوائد عن كل يوم تأخير عن نسبة إعادة الخصم¹.

¹ أنظر الملحق رقم 5.

خلاصة الفصل الثاني:

بعد الدراسة الميدانية لحالة ضمان قرض تأمين الحياة المؤقت-الوفاء، وعقد تأمين الكوارث الطبيعية على مستوى الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR وكالة بومرداس، استخلصنا إلى أن قطاع التأمين خاضع لمجموعة من القوانين والإجراءات التي تحكمه وتنظمه، كما تحتوي على مجموعة من المنتجات التي تعكس تطور هذا القطاع منها ضمان القرض بتأمين الحياة و ضمان القرض بالكوارث الطبيعية اللذان يخضعان للإجراءات سواء في عقد التأمين أو إجراءات التعويض.

خاتمة

من خلال هذه الدراسة تبين أن التأمين له دور مهم ومميز في خصم المخاطر التي تعيشها مختلف الأنشطة الاقتصادية، هذه الرؤيا تختلف من خلال الدور الاقتصادي والاجتماعي الذي يلعبه التأمين عن طريق تحمل مخاطر القروض العقارية وتمثل هذا الأخير وسيلة فعالة في تمويل قطاع السكن في الجزائر، حيث تتعهد شركات التأمين بالتعويض ما هو متعلق بالعميل وما هو مرتبط بالبنك في حد ذاته في حال تحقيق الخطر المؤمن منه ، حيث لا يخفى علينا أن البنوك تحتاج إلى الخدمات والضمانات المعروضة من قبل شركات التأمين فيما يخص تحمل المخاطر وتختلف هذه الضمانات باختلاف طبيعة ودرجة الخطر .

اختبار صحة الفرضيات

من خلال هذه الدراسة

بخصوص الفرضية الأولى المتعلقة بأن تأمين القروض العقارية ضمان يقدم من طرف طالب القرض إلى البنك ويكون لصالح البنك او لصالح المؤسسات المالية، فقد أثبتت خطأها إذ لا يضمن التأمين فقط تعويض الجهة المقرضة في حال تحقق الخسارة، بل يمكن أن يستفيد المقرض من التعويض بحسب ما سدد من قيمة القرض، بناء على تقرير الخبرة وفي حدود الضمان المحدد بالعقد.

أما بخصوص الفرضية الثانية المتعلقة ب يساهم التمويل البنكي والمؤسساتي للقرض العقاري في زيادة العرض العقاري والحد من الأزمة السكنية، قد ثبتت صحتها وذلك بسبب الزيادة المستمرة لمحددات الطلب حيث أن هذه الأخيرة تكون كبيرة مقارنة بالعرض.

أما الفرضية الأخيرة المتعلقة ب تعتمد البنوك والمؤسسات المالية على تقنيات ونماذج تقليدية في حين يبقى استخدام التأمين كأداة لإدارة المخاطر حيث يزداد

الإقبال عليه، قد تثبت صحتها لأن التأمين أثبت ثقل وزنه في إدارة المخاطر البنكية، ما فرض على البنوك عقد اتفاقيات تأمين مخاطر القروض العقارية التي تمنحها لزيائنها.

النتائج

ويمكن تقسيم أهم النتائج التي تسنى لنا الخروج بها من خلال الدراسة إلى قسمين:

-النتائج المستمدة من القسم النظري

يمكن أن نحصرها فيما يلي:

- إن النظام البنكي والتأميني هما نظامين مكملين لبعضهما، فالأول يعد بمثابة قناة لتوزيع المنتجات، النظام الثاني هو أداة لحماية والوقاية من النظام البنك.
- اتسع نطاق التأمين ليشمل المؤسسات المالية مثل البنوك، راجع للحاجة أو الرغبة في تحويل الخسائر الكبيرة والمحتملة إلى خسائر صغير مؤكدة.
- تعتبر مخاطر القروض من بين أهم المخاطر التي تعترض سبيل العملية الافتراضية للبنوك والتي يتم معالجتها من خلال اعتماد على ضمانات المطلوبة من العملاء وكذلك سلامة المركز المالي للعميل.
- يساهم انتهاج النموذج السليم والمناسب للسياسة السكنية وتمويل السكن إلى تقليل من حدة الأزمة السكنية ودفع عجلة نمو قطاع السكن.
- مهما تعددت واختلفت السياسات التي تواجه بها البنوك مختلف المخاطر التي تتعرض لها إلا أنها غير كافية ولذا يتحتم الأمر ضرورة وجود سياسة التأمينية بجانب السياسات الأخرى.

-النتائج المستمدة من الدراسة الميدانية

- تمثل العقود التأمينية التي توفرها الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين CIAR أفضل السياسات التي تعتمد عليها البنوك في حماية من التبعات المالية لمختلف المخاطر المرتبطة بالعمليات الاقتراضية.
- في حالة وفاة العميل قبل التسديد مستحقاته اتجاه البنك لا يتحمل ورثته أعباء تسديدها بل تتحملها شركة التأمين من خلال عقد تأمين الحياة التي أبرمته مع العميل.
- عقد التأمين الكوارث الطبيعية يضمن حق البنك في استرجاع ما تبقى من الدين على المقترض في حالة تحقق خطر، كما يمكن أن يستفيد المقترض أيضا من هذا التعويض.
- أثبتت الدراسة أن التأمين كضمان يقدم من طرف العميل طلب القرض إلى البنك على رأسهم عقد تأمين الحياة وعقد تأمين الكوارث الطبيعية واللذان يقدمان كضمان لطلب القرض وفيه الحماية من التبعات المالية

التوصيات

بناء على النتائج التي توصلنا إليها نورد التوصيات التالية:

- بناء علاقات ثقة بين المواطن وشركات التأمين، من خلال إتباع سياسة سرعة الاستجابة عند الطلب وسرعة التعويض عند وقوع الخطر، باعتبار شركات التأمين أداة فعالة في التخفيف من أزمة السكن، والمساهمة في ازدهار الاقتصاد الوطني من خلال التمويلات التي يقدمها في هذا المجال.
- بذل جهود كبيرة لنشر السياسة التأمينية لدى الأفراد من خلال تسويق المنتجات التأمينية حتى عبر شبكات توزيع بنكية.

- الاهتمام بالعنصر البشري وتكيف دورات تكوينية من أجل مواكبة تقنيات مصرفية حديثة.

- ضرورة وجود مؤشرات تقييمية موحدة تتضمنها السياسات الائتمانية تستخدم في عملية التحليل قبل اتخاذ القرار.

- إقامة محاضرات وملتقيات لتوضيح أهمية التأمين على القروض العقارية.

أفاق الدراسة

بالرغم من الجهود المبذولة إلا أن الدراسة تبقى فيها بغض النقص لذلك نتمنى في

المستقبل التوسع في هذه الدراسة أكثر لذلك نقترح بعض الدراسات أهمها:

- كيفية التعويض في تأمين القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن.

- واقع وأفاق تأمين القروض العقارية.

قائمة المراجع

1. الكتب:

الكتب باللغة العربية:

- 1- إبراهيم علي إبراهيم عبد ربه، "مبادئ التأمين"، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر.
- 2- إسلام عبد القادر عثمان، "القروض البنكية"، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، 2017.
- 3- جمال محمد أحمد، "القروض المصرفية والتمويل"، دار التعليم الجامعية، الإسكندرية، 2017.
- 4- رمضان أبو السعود، "التأمينات الشخصية والعينية"، منشأة المعارف جلال حزي وشركائه، الإسكندرية، 1995.
- 5- سمير صادق عادي، "التأمين من الحريق"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2010.
- 6- طارق عبد الفال حماد، "إدارة المخاطر"، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2007.
- 7- عبد الحميد ثروات، "اتفاق التمويل العقاري دراسة أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة"، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
- 8- عبد القادر بلطاش، "الاقتصاد المالي والمصرفي والسياسات الحديثة في تمويل السكن"، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001.
- 9- عبد الهادي السيد محمد تقي الحكيم، "عقد التأمين"، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2003.
- 10- عثمان داود عثمان، "الاستثمار العقاري"، الطبعة الأولى، دار الفكر للنشر والتوزيع، عمان، 2013.
- 11- عز الدين فلاح، "التأمين"، الطبعة الأولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008.
- 12- علي محمود بدري، "التأمين"، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2009.

- 13- علي محمود بدوي، "التأمين"، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2009.
- 14- فصيل فارس، "التقنيات البنكية"، الطبعة الأولى، مطبعة الموساك رشيد، 2013.
- 15- القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، "التأمينات العينية دراسة مقارنة"، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، 2009.
- 16- محمد حسين منصور، "أحكام التأمين"، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر.
- 17- محمد سويلم، "الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي"، الطبعة الأولى، الناشر منشأة المعارف الإسكندرية، 2009.
- 18- محمد صالح الحناوي، براهيم إسماعيل سلطان، "إدارة المالية"، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1999.
- 19- محمد صبري السعدي، "الواضح في شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية عند الكفالة"، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.
- 20- محمد صلاح الحناوي، "المؤسسات المالية" البورصة والبنوك التجارية"، كلية التجارة، جامعة الإسكندرية، 2000.
- 21- مختار محمود الهانيسي، "مقدمة في مبادئ التأمين"، الدار الجامعية للطباعة والنشر، 1993.
- 22- نبيل إبراهيم سعد، "التأمينات العينية"، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2005.

II. الأطروحات والمنشورات العلمية والرسائل والمذكرات:

أ- الأطروحات:

- 1- براحلية زوبير، "القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري"، مذكرة قدمت لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2016/2017.

2-دليلة رزقة، "سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة محمد بن أحمد، وهران، 2016/2015.

ب- المنشورات العلمية:

1- عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة، "آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية"، ورقة بحث مقدمة إلى ملتقى دولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع فارس، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس، المدية، يوم 23-24 ماي 2012.

ت- الرسائل:

1- بن جود فاطمة زهرة، "المشاريع السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات"، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماجستير في علوم الاجتماع، تخصص علم اجتماع حضري، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2013،/2014.

2- بن زايد لمياء، "عقد تأمين القرض في التشريع الجزائري"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم المالية، مدرسة الدكتوراة للقانون الأساسي والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2016.

3- زغيدي سفيان، "الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر، 2013/2012.

4- طوبال ابتسام، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005.

5- عرار ياقوت، "التمويل العقاري"، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009/2008.

6- محمد إبراهيم أبو هيفاء، "نحو تنظيم قانون لعقد القرض العقاري"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، عمان، الأردن، جوان 2021.

7- مزارى عائشة، "علاقة القانون حماية المستهلك بقانون المنافسة"، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2013/2012.

8- هبة إسحاق علي، "محددات الإنفاق الاستهلاكي الخاص في السودان"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماجستير في الاقتصاد الطبيعي، كلية الدراسات العليا، جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا، 2014.

ث- المذكرات:

1- بن خبشاش محمود، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن"، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر في علوم التسيير، شعبة علوم التسيير، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أم البواقي، 2016/2015.

2- بونوغاز روزة، جلول رقية، "إجراءات وآليات منح القروض العقارية في البنوك الجزائرية"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر، مالية التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أحمد بوقرة بومرداس.

3- تعزيبت غانية، حميدشي راضية، "خصوصية القرض العقاري"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر، قسم القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018/2017، ص16.

4- حایل فریال، بدرات تسعدیت، "القرض العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ملود معمري، 2018/2017.

5- حويبية بومعرافي، "التأمين ودوره في ضمان القروض البنكية"، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص تأمينات، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2013/2012.

6- دغميش وفاء، "طرق وأساليب تمويل التجارة الخارجية"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص بنوك وأسواق مالية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017/2016.

7- زيتوني ميساء، كساسة صبرينة، "تقييم سياسة تمويل السكن في الجزائر"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التجارية، جامعة محمد الصديق بن يحي، بجبل، 2020/2019.

8- سارة علاق، أميرة شادو، مسعودة نزلي، "دور البنوك في تمويل قطاع السكن"، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر ، قسم العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2018/2017.

9- شعشوع ياسمين، "دور التأمين في التحوط من مخاطر القروض العقارية"، مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر، قسم العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2021/2020.

10- فاطمة الزهراء ثاني، "تأمين العقارات في التشريع الجزائري"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015/2014.

11- لعصب عبد القادر، أزوا محمد، "القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أدرار، 2014/2013.

III. المطبوعات:

1- إيمان بومدين أونان، قوزال زواوية، "القروض العقارية في الجزائر"، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية، العدد السابع، جوان 2017.

- 2- بن الدين فاطمة، "مفهوم القرض العقاري"، مجلة دراسات في الوظيفة القائمة، العدد الثالث، المركز الجامعي، البيض، الجزائر، جوان 2015.
- 3- بولنوار عبد الرزاق، "المهني والمستهلك طرفان مناقضان في علاقة الاستهلاكية"، دفاتر السياسة والقانون، العدد الأول، المركز الجامعي بشار، 2009.
- 4- حدة مبروك، "التأمين على القرض العقاري الممنوح في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 07، العدد 02، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، 24-06-2021.
- 5- دبار محمد أمين، نجية بوراس، "آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية"، المجلد العاشر، العدد 03، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، ديسمبر 2019.
- 6- طاهر غياطر، "القروض من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية للعقارية بالتشريع الجزائري"، دائرة البحوث والدراسات والقانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 03 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدية الجزائر، 2021/10/04.
- 7- عزوني سعدي، "مقتضيات توفير الحماية للمستهلك الإلكتروني في ظل قانون حماية المستهلك وقمع الغش الجزائري"، مجلة افاق للبحوث والدراسات، المجلد 2، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونسي علي البليدة 2، 2018.
- 8- عليش فاطمة، عروس أمينة، فرقاني سومية، "تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية"، مجلة الاقتصاد الدولي والعولمة، المجلد 03، العدد 02، 2020.
- 9- قوال زاوية إيمان، إسماعيل مراد، بومدين أونان، "القروض العقارية في الجزائر"، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية، العدد السابع، جوان 2017.
- 10- قورش ليلي، "تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 03، العدد 11، جامعة الجزائر 1، 2020/06/15.

11- ولد عمر الطيب، بن حميش عبد الكريم، "الإلتزامات المترتبة عن عقد التأمين من المسؤولية وفق التشريع الجزائري"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 04، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2019/05/29.

12- يوسف محمد، مزيان محمد أمين، "التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر"، دفاثر السياسة والقانون، العدد 18، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، الجزائر، جانفي 2018.

IV. القوانين والمراسيم:

أ- القوانين:

1- المادة 333 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المعدل والمتمم بالأمر 05/07.

2- المادة الثانية من قانون رقم 89-07، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية الج د ش عدد 10.

3- قانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية، العدد 44، مؤرخة في 26 يونيو 2005.

4- المادة الثانية من الأمر رقم 12-03 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، المؤرخ في 26 أوت 2003، الجريدة الرسمية العدد 52.

5- الجريدة الرسمية الجزائرية، المقرر رقم 98/01 المؤرخ في 06/04/1998، العدد 27.

6- الجريدة الرسمية، قانون رقم 83-16 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، المؤرخ في 02 جويلية 1983، العدد 28.

ب- المراسيم:

1- المرسوم تنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994، المؤهل للتسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين وكيفيات إجرائه، ج.ر العدد 31، المعدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي 91-145، الصادر في 12 مارس 1991.

- 2-المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، الجريدة الرسمية العدد 73.
- 3-المرسوم التنفيذي رقم 75/96، المؤرخ في 03 فبراير 1996، المتعلق بكيفيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية العدد 09، المادة 05.
- 4-المرسوم التنفيذي رقم 95-338، المؤرخ في 30 أكتوبر 1995 المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها، الجريدة الرسمية رقم 65، الصادرة بتاريخ 31 أكتوبر 1995.
- 5-المرسوم التنفيذي رقم 04-268، المؤرخ في 29 أوت 2004، "يتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية"، الجريدة الرسمية العدد 55 صادر في 01 سبتمبر 2004.
- V. مواقع الأنترنت:

- I. WWW.CNEP-BANQUE.DZ تاريخ الإطلاع 2022/04/2
- II. www.bna.dz تاريخ الاطلاع 2022/05/18
- III. www.cnl.dz تاريخ الإطلاع 2022/05/18
- IV. www.fgcmpi.irg.dz تاريخ الاطلاع 2022/05/19
- V. www.sgci.dz تاريخ الاطلاع 2022/05/19
- VI. www.caat.Dz تاريخ الاطلاع 2022/05/26
- VII. www.ciar.com تاريخ الاطلاع 2022/06/01
- VIII. قائمة المراجع باللغة الأجنبية:

1-Abdel Karim Sedeg banc, "Réglementation de l'activité bancaire", tome1, archive, d'imprimer sous les presses de l'imprimerie, Alger 2006

الملاحق



LES CONVENTIONS SPECIALES

ARTICLE 1 : Identification des événements pouvant constituer une catastrophe naturelle.

L'assurance contre les effets des catastrophes naturelles répond de tous dommages occasionnés par un des événements ci-après :

- Les tremblements de terre ;
- Les inondations et les coulées de boue ;
- Les tempêtes et les vents violents ;
- Les mouvements de terrain.

ARTICLE 2 : Définition des événements naturels :

1. Les tremblements de terre :

Un tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Il provient de la fracturation des roches en profondeur. Celle-ci est due à l'accumulation d'une grande quantité d'énergie qui se libère au moment où le seuil de rupture mécanique des roches est atteint. Les dégâts observés en surface sont fonction de l'amplitude, la fréquence et la durée des vibrations.

2. Les inondations et coulées de boue :

Les inondations sont des effets naturels résultant de différents types de débordements d'eau claire ou boueuse. Elles comprennent les débordements de cours d'eau de toutes natures, les remontées de nappes phréatiques, les ruissellements, les débordements et les ruptures d'ouvrages tels que barrages, digues et réseaux d'assainissement, résultant de fortes pluies ou d'orages.

Les coulées de boue sont des écoulements, ni visqueux ni épais, fortement chargés en sédiments, entraînant des particules de sol.

3. Les tempêtes et vents violents :

Les tempêtes sont constituées par l'évolution d'une perturbation atmosphérique ou dépression, où se confrontent deux masses d'air aux caractéristiques bien distinctes. Cette confrontation engendre un gradient de pression très élevé, à l'origine de vents violents et le plus souvent de précipitations intenses.

4. Les mouvements de terrain :

Les mouvements de terrain sont des manifestations de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol déstabilisé

par l'action d'agents naturels tels que séismes, pluie, neige, sécheresse, action de la mer.

ARTICLE 3 : Capitaux assurés :

Pour les biens immobiliers, les capitaux assurés ne sauraient être inférieurs au produit de la superficie bâtie avec un prix normatif au mètre carré correspondant fixé par arrêté du Ministre chargé des Finances.

Pour les installations industrielles et/ou commerciales, les capitaux assurés comprennent les constructions qui abritent l'activité et les équipements et marchandises qui y sont contenus.

Les bâtiments sont évalués à leur valeur de reconstruction, les équipements à leur valeur de remplacement et les marchandises à leur valeur vénale.

Les biens immobiliers construits sans permis de construire et les activités exercées sans registre de commerce, antérieurement à la publication de l'ordonnance n° 03-12 du 26 août 2003 susvisée, sont soumis à une majoration de vingt pour cent (20%) de la prime ou cotisation due.

ARTICLE 4 : Exclusions :

1. Les dommages causés aux :

- a. Récoltes non engrangées ;
- b. Cultures ;
- c. Sols ;
- d. Cheptel vif hors bâtiment.

2. Sont également exclus :

- a. Les corps de véhicules aériens ;
- b. Les corps de véhicules maritimes ;
- c. Les marchandises transportées ;
- d. Les corps de véhicules terrestres ;
- e. Les ouvrages en construction.

ARTICLE 5 : Expertise.

Le rapport d'expertise doit être remis, au plus tard, trois mois à compter de la date de publication du texte réglementaire déclarant l'état de catastrophe naturelle (Article 12 de l'ordonnance N°03-12).

LES CLAUSES TYPES

CLAUSE 1 : Objet de la garantie.

La présente assurance a pour objet de garantir à l'assuré la réparation pécuniaire des dommages matériels directs causés à l'ensemble des biens garantis par le contrat d'assurance ayant pour cause une catastrophe naturelle au sens de l'article 02 de l'Ordonnance N° 03-12 du 26 août 2003 relative à l'obligation d'assurance des catastrophes naturelles et à l'indemnisation des victimes.

CLAUSE 2 : Étendue de la garantie.

La garantie couvre le coût des dommages matériels directs subis par les biens assurés, à concurrence de leur valeur fixée au contrat et dans la limite :

- De 80% pour les constructions à usage d'habitation,
- Et de 50% pour les installations industrielles et commerciales.

CLAUSE 3 : Mise en jeu de la garantie.

La garantie ne peut être mise en jeu qu'après publication au Journal officiel de la République algérienne, du texte réglementaire déclarant l'état de catastrophe naturelle

CLAUSE 4 : Franchise.

Conformément aux dispositions de l'alinéa 02 de l'article 06 de l'ordonnance N° 03-12 du 26 août 2003 relative à l'obligation d'assurance des catastrophes naturelles et à l'indemnisation des victimes, l'assuré conserve à sa charge une partie de l'indemnité due après sinistre. Il s'interdit de contracter une assurance pour la portion du risque constituée par la franchise.

Pour les biens à usage d'habitation, le montant de la franchise est fixé à 2% du montant des dommages subis avec un minimum de 30 000.00 DA.

Pour les installations industrielles et/ou commerciales et les biens immobiliers

à usage professionnel, le montant de la franchise est égal à 10% du montant des dommages matériels subis par l'assuré, par événement.

CLAUSE 5 : Obligations de l'assuré :

En matière de déclaration de sinistres.

Tout sinistre susceptible de faire jouer la garantie, doit être déclaré à l'assureur, au plus tard dans les trente (30) jours suivant la date de publication du texte réglementaire déclarant l'état de catastrophe naturelle, sauf cas fortuit ou de force majeure.

En matière de déclaration de pluralité d'assurance.

Quand plusieurs assurances contractées par l'assuré peuvent permettre la réparation des dommages matériels résultant d'une catastrophe naturelle au sens de l'article 02

de l'ordonnance N° 03-12 du 26 août 2003 relative à l'obligation d'assurance des catastrophes naturelles et à l'indemnisation des victimes, l'assuré doit, en cas de sinistre et dans le délai mentionné au précédent alinéa, déclarer l'existence de ces assurances à l'assureur.

Préalablement à la conclusion du présent contrat, l'assuré doit renseigner le questionnaire que doit lui remettre l'assureur.

CLAUSE 6 : Obligations de l'assureur.

L'assureur doit verser l'indemnité due au titre de la garantie dans un délai de (03) trois mois à compter de la date de remise du rapport d'expertise des dommages.

Au-delà du délai de règlement visé à l'alinéa ci-dessus, l'assuré peut réclamer outre l'indemnité due, des dommages et intérêts (article 14 de l'ordonnance n° 95-07).

CLAUSE 7 : Contre-expertise.

En cas de contestation des résultats de l'expertise, visée à la clause 6 ci-dessus, l'assuré peut exiger, dans un délai, n'excédant pas quinze (15) jours, une contre-expertise.

Les frais de la contre-expertise sont à la charge de l'assuré.

Si le rapport de la contre-expertise ne satisfait pas l'une ou l'autre des parties, celles-ci pourront s'adjointre un troisième expert désigné à l'amiable ou par le tribunal compétent.



DECLARATION DE L'ASSURE
Bien immobilier

Annexée à la police n°: -119185

1- Nom et prénom du propriétaire ou du copropriétaire assuré :

2- Adresse du bien couvert : BOUMERDES

3- Wilaya : BOUMERDES 4- Commune : BOUMERDES 5- Code postal :

6- Adresse de correspondance : BOUMERDES

7- Type de construction : Logement ou local dans un immeuble

8- Usage : Habitation 9- nombre de pièces : 4

10- Nombre d'étages de la construction : étages 11- Année de construction :

12- Superficie totale bâtie : 200 m² (si le bien à assurer comprend plusieurs étages additionner les superficies de tous les étages)

13- Valeur déclarée : 12.500.000,00 DA

LA CONSTRUCTION

14) Dispose-t-elle d'un permis de construire ? Oui

15) la construction vous appartient-t-elle ? Oui

16) A-t-elle été construite ou réparée conforme aux règles parasismiques en vigueur ? Oui

17) Valeur d'assurance (valeur normative calculée ou valeur déclarée si supérieure) 12.500.000,00 DA

L'assuré déclare que les renseignements précisés ci-dessus sont sincères et véritables.

Déclaration faite à BOUMERDES

le 06/06/2022

Pl L'assureur,



Pl L'assuré

Note explicative sur la déclaration

1. Si l'assuré est propriétaire de plusieurs biens immobiliers (logements, locaux...), remplir une déclaration correspondante pour chaque bien.

2. A usage d'habitation ou professionnel non compris les installations industrielles et commerciales.

3. Appliquer le coût normatif des constructions individuelles.

4. Appliquer le coût normatif des constructions collectives

5. Si réponse ne sais pas, considérer comme non conforme.

6. Valeur normative au m² multiplié par la superficie totale du bien (réponse à la question 12). La valeur d'assurance ne saurait être inférieure à la valeur normative calculée.



Agence : 4160
Cité du 11 Décembre 1960 n°51 35000 BOUMERDES / Tél
0.20.79.36.14

CATASTROPHES NATURELLES - BIENS IMMOBILIERS
DEVIS N° : -119185

Ce présent devis est valide : 24 Heures

IDENTIFICATION

Assuré MELLE 1270053324
Adresse BOUMERDES 35000 BOUMERDES
Activité AUTRES SERVICES Profession

CARACTERISTIQUES BIEN IMMOBILIER

Situation du risque à assurer LOGEMENT 1
BOUMERDES
35000 BOUMERDES

Caractéristique	Valeur
Wilaya	BOUMERDES
Commune	BOUMERDES
Zone	3
Usage	Habitation
Nombre de pièces	4
Type de construction	Logement ou local dans un immeuble
Superficie totale batie	200 m ²

DETAIL DES PRIMES VENTILEES PAR GARANTIE

Garanties Accordées/ Evénements Couverts	Capital	Taux	Prime Nette
Effet des Catastrophes Naturelles	12.500.00 ,00	0,75 %*	9.375,00
- Tempêtes et vents violents			
- Mouvements de terrain			
- Inondations et coulées de boue			
- Tremblements de terre			
Limite de garantie 80 % de la valeur assurée	10.000.000,00		
Franchise	2% du montant des dommages subis avec un minimum de 30 000 DA		

DETAIL PRIME

Prime Nette	Coût de contrat	T.V.A	Fonds	Timbre	Dimension	Prime Totale
9.375,00	250,00	0,00	0,00		120,00	9.745,00
					Paiement par chèque	9.745,00
					Timbre Fiscal	98,00
					Paiement en espèces	9.843,00

EFFET : 07/06/2022 ECHEANCE : 06/06/2023 Contrat Ferme
Fait à: BOUMERDES Emis le: 06/06/2022 Edité le: 06/06/2022
Assureur Assuré

Conformément au décret exécutif n° 04-268 du 13 Rajab 1425 correspondant au 29 août 2004 portant identification des événements naturels couverts par l'obligation d'assurance des effets des catastrophes naturelles et précisant les modalités de déclaration de l'état de catastrophe naturelle.
La garantie ne peut être mise en jeu qu'après publication au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire, du texte déclarant l'état de catastrophe naturelle.



Agence : Boumerdes

Code : 4160

« SEGHILANI Ali »

Adresse : Residence yesref local 11-12 boumerdes

AVENANT DE SUBROGATION EN FAVEUR
DU CREANCIE

*Police N° : DEVIS 119185
*Date d'Effet : 06/05/2022
*Date d'Echéance : 05/05/2023

Assurance CATASTROPHES NATURELLES BIEN IMMOBILIERS

Aucune somme ne pourra être versée au titre de l'indemnité due pour sinistre subi par :

(Handwritten signature)

Faisant l'objet du présent contrat d'assurance sans l'intervention et qu'entre les mains :

- 1 RANG – CNEP AGENCE BOUMERDES

Désigne en tant que créancier hypothécaire.

Cette renonciation consentie au profit du seul créancier ne serait bénéficiée à l'assuré.

En cas de non paiement de la prime par l'assuré, la suspension de la garantie ne sera opposable à ce créancier qu'un mois (01 mois) après l'envoi d'une lettre recommandée le mettant en demeure d'avoir à versé la prime due par l'assuré.

Dans tous les cas ou un droit de résiliation est ouvert à l'assureur celui-ci ne produit effet à l'égard du créancier qu'un mois (01 mois) après notification qui lui en sera faite par la lettre recommandée.

Cependant en toutes circonstances donnant lieu à l'application des sanctions encourues, l'assuré et son créancier demeureraient sous le coup de ses sanctions.

Valeur des capitaux assurés 12 000 000,00DA

L'ASSURE :

BENE FICIAIRE :

P / LA SOCIETE :



Siège Social : Lot N°11, Chemin des Crêtes - Hydra - ALGER - ALGERIE

SPA au Capital Social : 4 967 000 000 DA - Tél. : +213 (0) 21 69 22 75 / 69 25 27 / 69 15 97 - Fax : +213 (0) 21 69 21 94

http://www.laciar.com - Email : courrier@laciar.com

MACIRVIE
Assurance Vie et Prévoyance

Temporaire au Décès a Capital Décroissant

22 4160A 8017 00005

MACIRVIE
Agences

Code Agence : 4160A

Date d'effet : 01/06/2022

Emission : 01/06/2022 15.02.54

Expiration : 29/05/2042

Durée du contrat : 7303 Jours

Souscripteur

Nom/Raison sociale :

Activité :

Code : 91539378774

Mob :

Assuré

Nom, Prénom :

Adresse habituelle : ISSER

Date de naissance : 21/12/1998

Ville : Boumerdes

Mob :

Type De Crédit

Crédit Immobilier

Surprime

0 %

Type De Paiement Des Primes

Unique

Agence N°

111

Nom De L'Organisme De Crédit

Cnep-Banque

Bénéficiaire en cas de Décès / I.A.D

CNEP BANQUE

Situation De Famille

Célibataire

Garanties

Garanties Accordées	Limites de Garanties	Primes
Décès / I.A.D au Titre d'un Crédit Bancaire	10000000 DA	256 311,20

Majorations & Réductions

Majorations & Réductions	Taux	Primes
Réduction Prime Nette	15	38 446,68

TRÈS IMPORTANT : En cas de remboursement par anticipation du crédit, la prime relative à la période non courue jusqu'à la date d'échéance reste acquise à l'assureur.
-En cas de réticence, fausse déclaration, omission ou inexactitude dans la déclaration de santé entraîne la nullité de l'assurance. (Partie législative - Livre I : du contrat d'assurance - article 21) de l'ordonnance 95-07 relative aux assurances, modifiée et complétée par la loi 06-04).
Voir les conditions générales sur notre site web : <https://www.macirvie.com/souscription/>

Décompte de la prime à

Prime Nette	Coût de police	Timbre	Prime Totale	Taxes	Prime Totale Espèces
217 864,52	345,00	40,00	218 249,52	2 183,00	220 432,52

Le souscripteur ou (Assuré) reconnait avoir pris connaissance des conditions générales de la police, ainsi que du barème et limites de garanties annexées aux présentes conditions particulières.

Fait en trois exemplaires
Le Souscripteur

Boumerdes

Le : 01/06/2022

P/MACIRVIE



Le:01/06/22 15:03

Imprimé par : a.seghiliani

GARANTIE	COUVERTURE	LIMITE	FRANCHISE
Décès	MACIRVIE garantit tous les risques de décès qu'elle que soit la cause, sauf les exceptions énumérées par l'article 10 des conditions générales. En cas de décès MACIRVIE versera à la Banque, le montant du crédit au principal restant dû.	Voir conditions particulières	Néant
INVALIDITE ABSOLUE ET DEFINITIVE	Lorsque l'assuré est réputé de plus de douze (12) mois dans un état d'invalidité absolue et définitive irréversible au sens de la 3eme catégorie des invalides de la sécurité sociale (article 36 de la loi n° 83-11 du 02/07/1983), sauf les exceptions énumérées par l'article 14 des conditions générales. MACIRVIE versera par anticipation le montant du crédit en principal restant dû.	Voir conditions particulières	Néant

Devis

Le:01/06/22 15:03

Imprimé par : a.seghilani

FROM : CIAR DRCE

FILE NO. 121731203360

24 Oct. 2010 14:27

CONSTITUTION D'UN DOSSIER DE SELECTION
CONTRATS GRANDE BRANCHE

18-14 NS-64 65+20

Montant	Questionnaire médical	Questionnaire Médical	Questionnaire Médical
5.000.000	Questionnaire Médical	Questionnaire Médical	Questionnaire Médical
A partir de Et moins de 8.000.000	Questionnaire Médical	Rapport médical + Rapport cardiovasculaire	Rapport Médical + Profil sanguin Hémogramme + VS Analyse d'urines Rapport cardio-vasculaire
A partir de Et moins de 8.000.000 15.000.000	Rapport Médical + Profil sanguin Bilan viral Analyse d'urines	Hémogramme + VS Profil sanguin Bilan viral Analyse d'urines	Bilan viral + Radiographie pulmonaire
A partir de Et moins de 15.000.000 20.000.000	Hémogramme + VS Electrocardiogramme + Rapport cardio-vasculaire Radiographie pulmonaire	Radiographie Pulmonaire PSA	PSA
A partir de Et moins de 20.000.000	Un questionnaire Financier	Un questionnaire Financier	Un questionnaire Financier

(*) Capital à prendre en considération : celui de l'affaire nouvelle ainsi que ceux des affaires antérieures/

Profil sanguin : Glucose, cholestérol total (total et H.D.L., Triglycérides, créatinine, acide urique, transaminases SGOT et SGPT.
Analyse d'urine : Recherche de Protéinurie et de Glycosurie échantillon effectué au laboratoire.
P.S.A. : Prostate Specific Antigen, à demander pour les postulants de sexe masculin.



Agence : **Boumerdès** Code : **4160** « **SEGHILANI Ali** »
 Adresse : **Résidence YSREF Locaux 11&12 ;Boumerdès**

**AVENANT DE SUBROGATION EN FAVEUR
DU CREANCIER**

*Police N° : **DEVIS 00005**
 *Date d'Effet : **01/06/2022**
 *Date d'échéance : **29/05/2042**

**TEMPORAIRE AU DECES A CAPITAL
DECROISSANT**

Aucune somme ne pourra être versée au titre de l'indemnité due pour sinistre subi par l'assuré :

Faisant l'objet du présent contrat d'assurance sans l'intervention et qu'entre les mains :

*** CNEP BANQUE AGENCE BOUMERDES**
Désigne en tant que créancier hypothécaire.

Cette renonciation consentie au profit du seul créancier ne serait bénéficiée à l'assuré. Elle ne saurait profiter personnellement à ce dernier par conséquent en toute circonstance donnant lieu à l'application d'une sanction encourue et si l'indemnité trouvait supérieur aux droits du créancier, l'assuré demeurerait pour la portion excédant ses droits sous le coup des sanctions encourues.

En cas de sinistres l'indemnité sera réglée au créancier dans la limite du capital subrogé, le créancier ne pouvant faire valoir ses droits que sur l'indemnité ainsi fixée et à charge par lui d'établir l'ordre et le rang de ses attributions ..

- **CAPITAL ASSURE 10 000 000,00 DA**
- En cas de décès : **CNEP BANQUE AGENCE BOUMERDES**
- En cas d'invalidité : **CNEP BANQUE AGENCE BOUMERDES**

L'ASSURE :

BENE FICIAIRE :

P/ LA SOCIETE

