



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## النظام القانوني للهيئات الضامنة للقروض العقارية

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص : قانون عقاري

تحت اشراف :  
أ / د . أمينة سلطاني

إعداد الطالبة :  
باي حنان

لجنة المناقشة :

الصفة	الجامعة	الاسم واللقب
رئيسا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ / بلجاني وردة
مشرفا ومقررا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ / د . سلطاني أمينة
مناقشا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ / شيبات سارة

السنة الجامعية : 2020/2021

## النظام القانوني للهيئات الضامنة للقروض العقارية

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص : قانون عقاري

تحت اشراف :  
أ / د . أمنة سلطاني

إعداد الطالبة :  
باي حنان

### لجنة المناقشة :

الصفة	الجامعة	الاسم واللقب
رئيسا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ / بلجاني وردة
مشرفا ومقررا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ / د . سلطاني أمنة
مناقشا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ / شيبات سارة

السنة الجامعية : 2021/2020

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

( يَرْفَعِ اللّٰهُ الَّذِیْنَ اٰمَنُوْا مِنْكُمْ وَالَّذِیْنَ اُوْتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ )

سورة المجادلة الآیة : 11

## قال العماد الأصفهاني :

" إني رأيت أنه ليكتب إنسان كتابا في يومه إلا قال في غده : أو غير هذا  
لكان أحسن ، ولو زيد كذا لكان يستحسن ، ولو قدم هذا لكان أجمل ، وهذا  
من أعظم العبر ، وهو دليل على إستيلاء النقص على جملة البشر . "

## شكر وعرّفان

أحمد الله وأشكره على توفيقه في إتمام هذه الدراسة ، كما أتقدم بخالص  
الشكر والتقدير والاحترام الى الأستاذة الفاضلة "" الأستاذة الدكتورة سلطاني  
آمنة "" لما بذلته من جهد في متابعة البحث و تشجيعها المتواصل ودعمها  
لي طيلة البحث العلمي .

كما اتوجه فالختام بالشكر الى كل الأساتذة الذين أناروا لي درب العلم  
وساندوني في مشوار بحثي .

ولا أنسى أن اشكر كل من ساهم في إنجاز هذا العمل المتواضع .

# الإهداء

بعد الإنتهاء من هذا البحث بحول الله تعالى ، أهدي هذا العمل إلى أعز ما يملك الإنسان ، إلى والديّ الكريمين حفظهما الله ، إلى أمي التي أحى بها ومن مثلها في فضلها ، إلى أبي الذي زرع فيا الثبات وشجعني على حب العلم والإجتهاد أدامه الله بالصحة والعافية .

إلى إخوتي وأخواتي أدامهم الله لي ، إلى زوجي ورفيق دربي رعاه الله وحفظه من كل سوء .

إلى من ساندتني بحمل أعباء هذا العمل " خديجة " .

رجائي أن يكلل هذا العمل المتواضع بالسداد ، وأن يكون محل إنتفاع .

والله وليّ التوفيق

## قائمة المختصرات :

اولا : باللغة العربية

ج.ر : الجريدة الرسمية

ص : صفحة

ص ص : من الصفحة الى الصفحة

ط : طبعة

ثانيا : باللغة الفرنسية

BNA : Banque nationale d'Algérie .

BEA : Banque extérieure d'Algérie .

CPA : Crédit Populaire d'Algérie .

BADR : Banque de l'agriculture et du développement rural .

CNEP : La Caisse nationale d'épargne et de Prévoyance .

CAAR : Compagnie Algérienne d'Assurance et de Réassurance .

CAAT : Compagnie Algérienne des Assurances Totale .

SAA : Société Nationale d'Assurance .

CCR : Caisse centrale de réassurance .

BDL : Banque de développement local

SGCI : Société de Garantie du Crédit Immobilier

## مقدمة

يعتبر حق التملك و الملكية من الحقوق الاكثر حماية و حصانة سواءا في المواثيق الدولية او القوانين الداخلية، حيث نصت الدساتير الجزائرية المتعاقبة منذ الاستقلال على حصانة حق الملكية العامة والخاصة وحمايته من التعدي ايا كان نوعه، كما ورد في دستور 1989<sup>1</sup> الذي يؤكد على الحق في الملكية الخاصة وهذا ما يفسر توجه المشرع الجزائري في تشريعاته الى الاقتصاد الليبرالي.

حيث اهتمت الجزائر منذ الاستقلال بعملية البناء والتشييد في كل الميادين ، بما في ذلك قطاع السكن الذي كانت له مكانة هامة ضمن سياسة التخطيط المنتهج آنذاك حيث يشكل موضوع السكن احد الاهتمامات الاساسية لكل دولة تهدف لتحقيق نهضة تنموية شاملة في كل المجالات . لكن رغم كل الجهود المبذولة والأموال المرصودة لم تتجح الدولة في تغطية الطلبات على السكن مما نتج عنه ازمة سكن لا تزال اثارها الى يومنا هذا على الصعيدين الاجتماعي و الاقتصادي، حيث اما هذا العجز المسجل من طرف الدولة على تغطية الطلب على السكنات بالصيغ المطلوبة وبالأسعار الملائمة لكافة الافراد ، وكذلك بسبب انخفاض معدل الدخل الوطني للفرد ، وكذا الارتفاع المسجل في اسعار الاوعية العقارية في السوق العقارية ، جعل الفرد غير قادر على الحصول على سكن لائق هذا الدخل، مما جعله في هذه الحالة يتوجه الى الهيئات المقرضة للحصول على قروض عقارية كونها اداة اساسية لتوفير المسكن الملائم للفرد عن طريق تمويل شراء العقار او المساهمة في تمويل بناءه.

حيث يعتبر القرض العقاري الذي تمنحه الهيئات المقرضة للأفراد لتمكينهم من تلبية حاجاتهم في الحصول على السكن او المتعاملين في نشاط الترقية العقارية لتمويل مشاريعهم من القروض طويلة الاجل ، غير ان البنوك العمومية منها او الخاصة لم يعد في استطاعتها مواجهة الطلب والإقبال الكبير على طلبات القروض وحتى تتجاوز البنوك المخاطر الممكنة المتعلقة بالقرض العقاري ، كان عليها طلب مقابل منح المقترضين القرض المطلوب بعض الضمانات الملائمة من اجل ضمان استرجاع اموالها والفوائد ايضا.

<sup>1</sup>. المادة 49 من المرسوم الرئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 22 رجب 1409 الموافق ل 28 فيفري 1989 يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989 ، ج.ر عدد 9.

غير ان التحولات التي عرفها العالم في المجال التجاري والاقتصادي بصفة عامة من تطور سريع في المعاملات والمبادلة جعل الضمانات المعمول بها غير كافية لتغطية مخاطر النشاط التجاري خاصة القطاع المصرفي ، مما تطلب الامر ايجاد اليات جديدة تكون مكملة للضمانات التقليدية ولعل من اهم هذه الضمانات الجديدة المستحدثة هو التأمين على القروض ، وقد تم الاستعانة في هذا الشأن بشركات التأمين المتخصصة منها شركة ضمان القرض العقاري وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، وغير المتخصصة كالشركة الوطنية للتأمينات كل ذلك بهدف تأمين هذه القروض بما فيها القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية وقطاع السكن .

اهمية موضوع الدراسة:

على المستوى النظري (العلمي):

- ضرورة تسليط الضوء على الخصوصيات التي تميز القروض العقارية والهيئات الضامنة لها ، بحكم دورها الفعال في تخفيف حدة ازمة السكن والتصدي لها .
- تظهر اهمية موضوع البحث في كون التأمين على القرض العقاري يختلف عن صور التأمين الاخرى ، حيث لم يدرس من قبل شكل دقيق و وافي .
- معرفة طبيعة الآليات القانونية لضمان القرض العقاري والمؤسسات الضامنة لها .

على المستوى العملي:

الاهمية الاقتصادية والاجتماعية للقروض العقارية وما تمنحه من حلول معالجة للمشاكل الاقتصادية والاجتماعية من خلال تسهيل وتطوير عملية الاستثمار .

الاهمية القانونية، نظرا للوضعية التشريعية التي تميز عقود الائتمان، حيث يكتنفها الغموض من جهة والقصور والتعدد على مستوى القوانين المؤطرة لها من جهة اخرى وذلك ان عقد القرض العقاري يخضع لنصوص قانونية متفرقة ومتباينة مع تطبيق الاعراف البنكية ودور السلطات الوصية وهو ما يجب الاحاطة به قصد وضع تصور شامل بخصوص احكام هذا العقد .

## اسباب اختيار الموضوع:

اما عن الاسباب التي جعلتنا نختار موضوع النظام القانوني للهيئات الضامنة للقروض العقارية :

### اسباب ذاتية:

1 الرغبة في الاطلاع على هذا الموضوع الذي يبدو من ظاهره مشوقا لأنه يمس العقار الذي يعتبر ثروة هامة في المجتمع.

2 تسليط الضوء على مشكلة السكن المرتبطة ارتباطا وثيقا بالمنظومة القانونية العقارية التي تعتبر من اهم القضايا الاقتصادية والاجتماعية في الدول المتقدمة.

### اسباب موضوعية:

\_ ظهور الازمات الكثيرة التي تعيشها الدول النامية عامة والجزائر خاصة والتي يبقى مشكل السكن وترقية العقار من بين المشاكل العويصة التي تنصدر واجهة كل الاحداث وان القضاء على الترقية العقارية من خلال القرض العقاري وتمويل الدولة يبقى احد الحلول الممكنة.

\_ الاسهام في الترقية الثقافية المصرفية في ميدان تمويل واعادة تمويل القرض العقاري وتنمية المبادرات التي تؤدي الى حل ازمة السكن.

\_ الاشادة بالدور الفعال الذي تلعبه المؤسسات المالية الضامنة للقروض العقارية في التنمية، من خلال تسهيل عملية الاقتراض والتوجه اليه بمرونة واسلوب يتواءم مع متطلبات الحديثة والظروف الاقتصادية للبلاد.

### صعوبات الدراسة:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع كأبي بحث واجهتنا بعض الصعوبات والمشاكل اهمها:

1 مشكل الزمن الذي يعتبر عامل مهم في اي بحث، خاصة من ناحية الدقة وتوظيف المعلومات ، واكتشاف الاخطاء لانه كلما زادت مدة البحث قلة الاخطاء، وزادت جودته .

2 قلة المراجع المتخصصة في الموضوع ، ومشكل كثرة الطلب عليها جعلنا ننتظر اياما لكي تتوفر في المكتبة.

3 تميز الموضوع بطابعه الاقتصادي الذي يجعله في بعض الاحيان تقنيا اكثر منه قانونيا .

4 كثرة المسائل الجزئية المكونه للموضوع و تشابهها , الامر الذي ادى الى صعوبات تناولها بشكل كامل و دقيق .

### الهدف من الدراسة :

- الإلمام بالموضوع بكافة جوانبه و خصوصا القانونية منها .
- تعريف الهيئات الضامنة بدورها الكبير الذي لا يقل شانا عن دور البنوك في تمويل الترقية العقاريه الذي جعلها سبل كفيله لحصول الافراد على سكنات و من ثما القضاء على احدى اكبر الازمات من خلالها.
- ابراز اثار القروض العقاريه في تنشيط الاقتصاد الوطني .

### اشكالية الدراسة :

ان المطلع على موضوع النظام القانوني للهيئات الضامنة للقروض العقاريه يبدو له للوهلة الاولى انه مستهلك و لكن من خلال الغوص في هذا الموضوع وجدنا الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع قليلة نسبيا , و التي وجدناها تتناول موضوع الهيئات الضامنة كجزئية من موضوع القروض العقاريه او تمويل قطاع السكن في الجزائر او كجانب عملي اجرائي , وهو جانب اداري يخص اصحاب التخصص الاداري و التخصص البنكي , اما اختصاصنا عقاري فافتصرنا في موضوعنا على الجانب القانوني العقاري فحاولنا ان ننثري الموضوع من خلال الاشكالية التالية :

ما مدى قدرة الهيئات العقاريه الضامنة للقروض على تحقيق الحماية للبنوك والمؤسسات المالية ؟

حيث يندرج تحت الاشكال الرئيسي تساؤلات فرعية بالإجابة عليها نصل الى الاجابة الرئيسية و التي تتمثل في :

\_ الى اي حد نجح المشرع الجزائري في تحقيق التوازن بين مصالح اطراف القرض العقاري ؟

\_ ما مدى مساهمة الهيئات الضامنة في مواجهة ازمة السكن ؟

### منهج الدراسة :

على اعتبار ان موضوع القروض العقارية و الهيئات الضامنة لها من المواضيع الحساسة و المرتبطة بالمجتمع فقد انتهجنا لتحليل الاشكالات المطروحة المنهج التحليلي لمواد القانون و الظواهر الاجتماعية كما وظفنا المنهج الوصفي، حيث يتجلى ذلك من خلال المفاهيم التي قدمنا اثناء هذه الدراسة ، كما اعتمدنا المنهج المقارن في بعض الجزئيات الخاصة.

### خطة البحث :

بناء على ما سبق فقد قسمنا دراستنا هذه الى فصلين كالآتي :

- الفصل الاول خصصناه لشركات التامين المتخصصة التي تتمثل في شركة ضمان القرض العقاري و صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية و ذلك في مبحثين على الترتيب.
- اما الفصل الثاني فقد خصصناه لشركات التامين غير المتخصصة ,فتطرقنا فيه على سبيل المثال للشركة الوطنية للتأمينات.

اعتمدنا هذا التقسيم وفق ما جاء في المنظومة القانونية العقارية للتشريع الجزائري ، حيث نجد هناك شركات موجهة خصيصا لضمان القرض العقاري فهي أنشأت لهذه الغاية ، بينما ظهرت شركات أخرى في الميدان وظيفتها الأصلية التأمين بصفة عامة ، لكنها خاضت مخاطر تأمين القروض العقارية.

و في الأخير الخاتمة التي تطرقنا فيها إلى خلاصة عامة للموضوع مع إبراز أهم النتائج المتوصل إليها في هذه الدراسة .

# الفصل الأول

## الفصل الأول : شركات التأمين المتخصصة

سعت الدولة الى الاهتمام بقطاع السكن ، كون حق الملكية من الحقوق الراسخة التي يكفلها الدستور ، و ذلك من خلال تمويل القروض العقارية عن طريق الخزينة العمومية و صندوق التوفير و الاحتياط ، لكن مع تزايد تدخل الدولة في التمويل لمختلف القطاعات ، و كثرة الطلب على السكن ، جعل الدولة تسجل عجزا في تغطية الطلبات المتزايدة ، و ان عدم قدرة الفرد من اخذ قروض طويلة الاجل و بمبالغ كبيرة ، ادى بالدولة الى التفكير في حلول عملية للخروج من الازمة ، فكانت النتيجة انشاء مؤسسات مالية متخصصة في القروض العقارية طويلة الأجل تسعى الى جعل النشاط العقاري اكثر حيوية و اقل خطورة سواء للمتعاملين في الترقية العقارية و للأفراد العاديين .

بناء على ما سبق قد قسمة هذا الفصل الى مبحثين كآلاتي :

المبحث الاول تطرقنا فيه الى شركة ضمان القرض العقاري، بينما تناولنا في المبحث الثاني صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

## المبحث الاول : شركة ضمان القرض العقاري

تعتبر القروض العقارية احد اهم صيغ التمويل العقاري في مجال السكن , غير ان البنوك العمومية منها او الخاصة لم يعد في استطاعتها مواجهة الاقبال الكبير على طلبات القروض، بالنظر الى المخاطر المحتملة و الناجمة عن عدم تسديد هذه القروض، و لمواجهة هذه الصعوبات استحدثت المشرع الجزائري شركة ضمان القرض العقاري .

بناءا عليه ندرس نشأت شركة ضمان القرض العقاري في المطلب الاول , بينما خصصنا المطلب الثاني لأهداف الشركة و صلاحياتها.

### المطلب الاول : نشأة شركة ضمان القرض العقاري

لقد عرف المشرع الجزائري القرض بموجب المادة 450 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup> على انه " قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض ان ينقل الى المقترض ملكية مبلغ من النقود او اي شئى مثلي اخر , على ان يرد اليه المقترض عند نهاية القرض نضيره في النوع و القدر و الصفة " .

و عرفته المادة 68 من قانون النقد و القرض<sup>2</sup> بانه " يشكل عملية قرض في مفهوم هذا القانون كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما او يعد بوضع امواله تحت تصرف شخص اخر او يأخذ بموجبه لصالح شخص اخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي او الكفالة او الضمان ...".

<sup>1</sup>. الامر رقم 75- 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم ، ج .ر عدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر سنة 1975 ، ص 990 .

<sup>2</sup>. القانون رقم 10-90 المؤرخ في 14 افريل 1990 يتعلق بالنقد والقرض، ج.ر العدد 16 الصادرة في 18 افريل 1990 ، ص 520 .

ويمكن تعريف القرض العقاري بأنه عقد يلتزم بموجبه المقرض بنقل ملكية بلغ من النقود الى المقرض ليستعمله في تمويل انجاز عملية او مشاريع ذات طابع عقاري، مقابل ضمانات خاصة ، و بدفع فوائد معينة وفقا لاتفاق مسبق و بكيفيات محددة .

هذه العملية عرفت في القانون الفرنسي المتعلق بالبناء و الاسكان Le code de construction et de l'habitation في المادة 63 – 331 D<sup>1</sup> بالقرض الإئتماني الممول من طرف البنوك و الخزينة و مؤسسات الادخار من اجل الحصول على سكن، ويقوم هذا النوع من القروض بتمويل : شراء السكن , تجهيز و تحسين السكنات التي تفوق مدتها عن عشر سنوات , تحويل السكنات الى محلات مخصصة لاستعمالات اخرى .

من خلال ما سبق نصل الى ان القرض من القروض العينية طويلة الاجل تمنحه مؤسسة ماليه مخصصة بالمقترض سواء كان فرد او هيئة ترقية عقارية بهدف تمويل شراء او تشييد العقارات من اجل بيعها او تأجيرها .

حيث من خلال هذا المطلب ندرس نشأت شركة ضمان القرض العقاري باعتبارها مؤسسة مالية ضامنة للقروض العقارية، فنتناول تأسيسها و تعريفها و مصادر تمويلها في الفرع الاول , بينما نعالج في الفرع الثاني مهامها .

1 . Le code de l'urbanisme et de l'habitation est créé le 26 juillet 1954 Version consolidée au 7 novembre 2018 publier le lundi 12 novembre 2018 sur le site legifrance.gouv.fr du 10 octobre 2014, dernier modification : 09/09/2021 Section 3 : Prêts conventionnés des banques et établissements financiers pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements. (D. 331-63 – D 331-77-2)

## الفرع الاول : تأسيس و تعريف شركة ضمان القرض العقاري و مصادر تمويلها

### اولا : تأسيس شركة ضمان القرض العقاري و تعريفها .

هي مؤسسة اقتصادية عمومية ذات اسهم , انشأت يوم 05 اكتوبر 1997 براس مال قدره 01 مليار دينار جزائري , وبدأت نشاطها يوم 01 جويلية 1998 , بمساهمة البنك الوطني الجزائري (BNA), البنك الخارجي الجزائري (BEA) و القرض الشعبي الجزائري (CPA) و كذا بنك الفلاحة و التنمية الريفية (BADR) و الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط (CNEP) , بالاضافة الى الشركة الوطنية للتأمينات (SAA) و الشركة الجزائرية للتأمينات (CAAR) والشركة المركزية لإعادة التأمين (CCR) و الشركة الجزائرية لتأمين النقل (CAAT).<sup>1</sup>

حيث تم اعتمادها بموجب قرار وزاري مؤرخ في 18 ماي 1999 و ذلك استثناءا لما جاء في نص المادة 14 الفقرة 03 من القانون رقم 88-01 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية و العمومية<sup>2</sup> التي تقول ان نشأة المؤسسات العمومية و الاقتصادية يكون بموجب قرارات مشتركة صادرة اما عن مؤسسات عمومية اقتصادية او اجهزة اخرى مؤهلة لذلك وفق القوانين الاساسية الخاصة بها و ضمن الاشكال المشترطة قانونا , لتقوم بعملية تأمين القروض وفق ما جاء في احكام الامر رقم 95\_07 المتعلق بالتأمينات<sup>3</sup> , و المرسوم التنفيذي رقم 96\_267 الذي يحدد شروط منح شركات التأمين و اعادة التأمين الاعتماد و كفاءات منحه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>. عرعار الياقوت ، **التمويل العقاري** ، مذكرة لمتطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص قانون الاعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، سنة 2009/2008 ص 113.

<sup>2</sup>. قانون رقم 88-01 مؤرخ في 22 جمادى الاولى عام 1408 الموافق ل 12 جانفي سنة 1988 يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية و الاقتصادية ، ج. ر العدد 02 ، الصادرة في 13 جانفي سنة 1988 ، ص 30 .

<sup>3</sup>. الامر رقم 95-07 مؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق ل 25 يناير 1995 يتعلق بالتأمينات ، ج ، ر العدد 13

<sup>4</sup>. المرسوم التنفيذي رقم 96-267 المؤرخ في 18 ربيع الاول عام 1417 الموافق ل 3 اوت 1996 المتضمن منح شركات التأمين و / او اعادة التأمين الاعتماد وكيفية منحه ، ج . ر العدد 47 ، الصادرة في 07 اوت 1996 ، ص 15.

## ثانيا : مصادر تمويل شركة ضمان القرض العقاري

غالبا ما يحدث ان تكون المؤسسة في حاجة الى اموال من اجل توسيع نشاطها او اقامة استثمارات جديدة ، هذه الاستخدامات غالبا ما تكون في حاجة الى اموال كثيرة و لمدة طويلة نسيا ، و بالتالي فمصادرها الذاتية عادة ما تكون غير كافية لتلبية متطلباتها الاستثمارية و هذا ما يدفعها الى اللجوء الى المصادر الخارجية و من ثمة التمويل طويل الاجل اي الذي تتجاوز فترات استحقاقه السنة .

و بما ان شركة ضمان القرض العقاري من شركات المساهمة ، فهي تخضع للأحكام المنصوص عليها في القانون التجاري من حيث النشأة و التسيير و الانقضاء ، بينما من حيث الالتزامات فهي تخضع لأحكام قانون التأمينات كون القانون قد خص شركات المساهمة لممارسة نشاط التأمينات ، ولقد الزم المشرع الجزائري ان تأخذ شركات التأمين شكل شركات مساهمة ، نظرا لتزودها براس مال ضخم متعدد للشركاء ، ولهذا فان هذا النوع من الشركات يوفر الاطار القانوني الانسب للقيام بنشاط التأمين حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 344-95<sup>1</sup> المتعلق بالحد الأدنى لرأس مال شركات التأمين التي تأخذ شركة مساهمة كما يلي :

200 مليون دينار جزائري النسبة الى شركات المساهمة التي تنفرد بممارسة عمليات تأمين الاشخاص ولا تمارس تنازلات عن اعادة التأمين في الخارج .

300 مليون دينار جزائري بالنسبة الى شركات المساهمة التي تمارس جميع انواع التأمين ولا تمارس تنازلات عن اعادة التأمين في الخارج .

450 مليون دينار جزائري بالنسبة الى شركات المساهمة التي تمارس جميع انواع التأمين ومن ذلك التنازل عن اعادة التأمين في الخارج<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> . المرسوم التنفيذي رقم 95-344 المؤرخ في 6 جمادى الثانية عام 1416 الموافق ل 30 اكتوبر سنة 1995 والمتعلق بالحد الأدنى لرأس مال شركات التأمين ، ج. ر عدد 65 الصادرة في 31 اكتوبر 1995، ص 24 .

<sup>2</sup> .اختياح سيلية ، حسين شفيعة ، ضبط نشاط التأمين في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو سنة 2018/2019 ص 29.

## الفرع الثاني: مهام شركة ضمان القرض العقاري.

تتمثل مهام شركة تأمين القرض العقاري في <sup>1</sup>:

- تقديم ضمانات للاعتمادات او القروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية المقرضة والموجهة ، اي القروض لامتلاك مال عقاري لغرض السكن.
- تسيير صندوق الضمان المتكون من حصص المؤسسات المالية .
- مراقبة كيفية تسيير المؤسسات المقرضة في مادة المنازعات مع امكانية حلول شركة التأمين محل المؤسسة المقرضة من اجل متابعة عمليات تغطية الديون.
- معالجة كل عمليات الاقتراض الموجهة لمقاولات العقار ، وعموم العمليات المالية التي ترتبط صفة مباشرة او غير مباشرة بموضوع الشركة.

بذلك فان الغرض من انشاء شركة ضمان القرض العقاري هو منح الضمانات للقروض الممنوحة من قبل المؤسسات المالية ، وذلك بهدف تغطية مخاطر عدم سداد القروض الممنوحة من اجل اقتناء عقارات في طور الانجاز ، ولا شك ان ذلك يؤدي الى تحقيق الائتمان لدى المتعاملين العقاريين واحترام اجال انجاز العقارات محل البيع<sup>2</sup>

وعلى ذلك فان الشركة تغطي خطر عدم سداد مبلغ القرض العقاري من قبل الزبون المقترض ، و كذلك التغطية التأمينية ضد خطر وفاته او احتراق السكنات موضوع القرض المرهون<sup>3</sup> وتقوم بالخصوص :

- بتسيير بشكل مستقل اموال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية المساهمة .

<sup>1</sup>. بو حفص جلاب نعااعة ،القروض العقارية واثرا في تفعيل الترقية العقارية الجزائر، مجلة الحقوق والحريات ، عدد

تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 356 .

<sup>2</sup>. تغريب غانية ، حميدشي راضية ، خصوصية القرض العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون فرع قانون عقاري ،

كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2017/2018 ص.ص 83 . 84 .

<sup>3</sup>. ربيح عبد الباقي ، التمويل العقاري والهيئات المرافقة له ، مذكرة لنيل متطلبات شهادة الماستر فرع القانون العقاري ، كلية

الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، 2014/2015 ص 70.

- مراقبة تسيير المؤسسات المالية فيما يخص المنازعات القانونية و متابعة عمليات استرجاع الديون .
- تنفيذ جميع عمليات القرض الخاصة بمتعهدى البناء .
- اعطاء الضمانات للقروض المقدمة من البنوك من اجل الحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني<sup>1</sup>

ان مهام شركة ضمان القرض العقاري تتمثل اساسا في تغطية المخاطر التي تتعرض لها المؤسسات المالية المانحة للقروض الموجهة للأفراد او للمركبين العقاريين عن طريق منح ضمان لهذه المؤسسات ، وذلك بدفع الاقساط غير المدفوعة مكان المقرض للمؤسسات المالية، تحت شروط صارمة تخضع لمبادئ و شروط السوق المتمثلة في ضبط وسائل القرض، و احترام نشاط الترقية العقارية و شروط اخرى تضعها المؤسسات المقرضة و المتمثلة في تحديد نسبة المساهمة الشخصية الدنيا للمقرض، بالإضافة الى ضرورة الحصول على الرهن الكافي، و ايضا دفع اقساط التامين<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>. اورزقي امال ، سعدان دحمان ، تمويل الترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ف القانون تخصص

قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو سنة 2017/2016 ص ص 68 ، 69 .

<sup>2</sup>. ربيع نصيرة ، تمويل الترقية العقارية العمومية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الادارة والمالية ، كلية الحقوق والعلوم

السياسية ، جامعة الجزائر ، ص 69 .

## المطلب الثاني : أهداف شركة ضمان القرض و صلاحياتها

تعتبر هذه الشركة من الهيئات المستحدثة من أجل تأمين البنك كدائن مرتهن من مخاطر اعسار المقرض النهائي او المؤقت ، حيث تمنح للمقرضين ضمانات بسيطة موجهة لتغطية حالة العسر النهائية للمقرض ، و ضمانات كلية موجهة لتغطية حالة العسر المؤقتة ، او التأخر في التسديد مع حق حلها ( الشركة ) في الحقوق الرهنية .<sup>1</sup>

### الفرع الاول : أهداف شركة ضمان القرض العقاري

تلعب الشركة دورا مهما في عملية تشجيع مؤسسات القرض على خوض مجال القروض العقارية ، و التصدي لمخاطر العجز ، و التوقف عن الدفع من طرف المقرضين ، فهي تهدف الى تقديم ضمانات للمؤسسة البنكية و المالية المقرضة من جهة ، و التأمين على القروض العقارية من جهة اخرى ، فمهمتها الاساسية تتمثل في ضمان القروض الرهنية من خلال تغطية اعسار المدين و ذلك في اطار عقد الانضمام المبرم بين شركة ضمان القرض العقاري و البنوك اذ تضمن هذه الشركة لصالح البنوك تغطية ضد خطر عدم تسديد القروض العقارية الممنوحة للخواص و التي تكون صالحة مدة القرض حيث يعطي هذا الضمان الفارق بين جميع المبالغ المسترجعة من طرف البنك و تلك التي كان لها ان تحوزها عادة<sup>2</sup>.

من خلال ما سبق نستطيع تلخيص الاهداف التي انشأت من اجلها شركة ضمان القرض العقاري في ما يلي:

<sup>1</sup>. الفرق بين شركة ضمان القرض العقاري وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية ، هو أن الأولى متخصصة في تأمين البنوك من مخاطر العجز المعتمل للأفراد أما الثاني ، فهو متخصص في تأمين الافراد من العجز المحتمل للمرقي العقاري.

<sup>2</sup>. براحلية زوبير ، مدى فاعلية الرهن الرسمي كضمان للقرض العقاري ، اطروحة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة 01 ، السنة 2016/2017 . ص 331 .

- ضمان خطر عجز المقرض عن دفع قيمة القرض العقاري و الفوائد المترتبة عليه الى البنوك او المؤسسات المالية المقرضة الموجهة لتمويل عقار ذو طابع سكني او مهني و ذلك عن طريق تقديم ضمانات للاعتمادات او القروض الممنوحة .
- تهدف الى تشجيع البنك على خوض مخاطر القروض العقارية و ذلك بمساعدتها على التصدي لأخطار عدم التسديد ، عن طريق مراقبة تسيير المؤسسات المقرضة ، و ذلك في مادة المنازعات حيث لها حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات استرجاع الديون.
- التسيير طريقة مستقلة مثل الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية .
- تنفيذ كل عمليات القروض الخاصة بمتعهدي البناء ، و عموما كل العمليات المالية العقارية او المنقولة التي يمكن ان ترتبط بطريقة مباشرة او غير مباشرة بموضوعها او من شأنها ان تسهل تطوير تنفيذ هدفها او نشاطها ، وذلك الى جانب دورها في تطوير حساب الاستثمار في مجال الترقية العقارية<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري .

تقدم الشركة ضمانتها في كافة مجالات المخاطر من الحريق الى الوفاة ، نظرا لعدم القدرة على الاحاطة الدقيقة بالمخاطر الممكنة المرتبطة بالقروض العقارية، لذلك تقوم الشركة بالبحث عن التقنية المناسبة لتطبيقها على القروض العقارية من خلال :

1. تكوين بنك معلومات ، يضم معلومات تخص القروض التي منحتها البنوك و المؤسسات المالية طوال مدة الضمان لتسمح لها بتقدير الاخطار المرتبطة بها .
2. مراقبة بعض العناصر التقنية التي تراها مهمة<sup>2</sup>

<sup>1</sup>. رحمانى فايزة ، تمويل الترقية العقارية في مجال السكن ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص ادارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2004 ص 53 .

<sup>2</sup>. رحمانى فايزة ، ( مرجع نفسه ) ، ص ص 56 ، 57 .

حيث يتم معرفة الصلاحيات المخولة لهذه الشركة من اجل حماية الائتمان من خلال الضمان الذي تمنحه للدائن و تشجيعه على منح القروض لطالباها ، و يجب التعرف على كيفية تدخلها لتحقيق الاهداف المنشاة لأجلها .

تتدخل شركة ضمان القرض العقاري من خلال منحها ضمانات للبنوك و المؤسسات المالية المانحة للقروض و ذلك حسب الشروط العامة لعقد التأمين على القرض العقاري تكون هذه الضمانات كما يلي :

#### اولا : تأمين القرض الممنوح للأفراد<sup>1</sup> ( الخواص ):

تأخذ عملية التأمين على القرض العقاري شكلين إما تأميناً او ضماناً بسيطاً ، و اما ان يكون كلياً ، ولكل منهما شروطه :

أ. الضمان البسيط : ويكون ضد خطر الاعسار النهائي للمقترض و في هذه الحالة نميز بين التغطية المحدودة و التغطية الشاملة .

- التغطية المحدودة : عند استعمال الرهن و بيع الملك المرهون من طرف المقترض، لا تكون هناك مسؤولية تعود على الضامن ، و في هذه الحالة يكون التعويض بنسبة 90 % على مجمل الاصل و الفوائد المطلوبة ، مع طرح المبلغ المتحصل عليه من بيع العقار المرهون .
- التغطية الشاملة : في هذه الحالة يكون استعمال الرهن و بيع المال المرهون من مسؤولية الضامن ، و يكون التعويض الناجم عن الضرر يساوي 60 % من مجمل الاصل و الفوائد خلال مدة سريان عقد التأمين على القرض ، بعد اثبات السبب في التوقف عن دفع المستحقات . اما المبلغ المالي المتبقي فيتم خصمه من قيمة التعويض بعد بيع العقار المرهون و يدفع لشركة ضمان القرض العقاري في حدود 30% المتبقية ، و بعد ان يدفع المؤمن للبنك محل محله في حقوقه و

<sup>1</sup>. برأحية زوبير ، مرجع سابق ، ص 332.

دعاويه ضد المقترض طبقا لما جاء في نص المادة 38 من الامر 95\_07 المتعلق بالتأمينات<sup>1</sup> .

- التغطية الكاملة : تعد من مسؤوليات شركة التأمين بيع الاموال المرهونة و يتم التعويض بعد اثبات وقوع الكارثة في حدود 60 %من مجموع الاستحقاقات و الفوائد الواجبة الى غاية تاريخ سريان مدة الضمان ، و المتبقي من المال يخصم او يحسب من التعويض المقدر بـ 60 % و المدفوع مسبقا للمؤمن له بعد البيع في حدود 30% المتبقية<sup>2</sup> ، و قد قامت شركة الضمان العقاري بضمان قروض بمبلغ يفوق 3 ملايين دينار جزائري ، و في هذا الشأن وقعة شركة ضمان القروض العقارية و " بنك باريا الجزائر " على اتفاقية شراكة لضمان القروض الممنوحة من طرف البنك فهذا الاككتاب من شأنه ان يضمن في حالة الافلاس النهائي لزيائن البنك الذين استفادوا من قروض رهنية<sup>3</sup>

ب.الضمان الكلي ( الشامل ) : يشترط هذا الضمان اضافة الى الضمان البسيط تغطية الاستحقاقات المتأخرة في تسديد الاقساط من طرف المقترض ، كما يشمل ايضا تغطية اخطار الوفاء ، و كذا احتراق السكنات موضوع القرض المضمون و ان كان الضمان البسيط يسمى الاعسار النهائي ، فان الضمان الكلي يدعى بالاعسار المؤقت ، حيث يكون الاعسار مؤقتا عند عجز الفرد المقترض عن الدفع ، إما لأربعة استحقاقات شهرية مجمعة او سنة استحقاقات غير مجمعة ، فتقوم الشركة خلال هذه الفترة بتغطية هاتين الحالتين لحد اقصى ، و لا تكون تغطية الحادث الناتج عن التأخر في الدفع إلا بعد سنة واحدة من تنفيذ القرض المضمون ، كما لا يمكن الاعلان عن الحادث الناجم عن التأخر في دفع الاستحقاقات ، إلا بعد شهرين من التأخر في تقديم المبررات<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> . الامر رقم 95-07 يتعلق بالتأمينات ، ( مصدر سابق الذكر )

<sup>2</sup> . ربيح عبد الباقي ، مرجع سابق ، ص ص 72 . 73 .

<sup>3</sup> . المرجع نفسه ، ص 72 .

<sup>4</sup> . حدة مبروك ، التأمين على القرض الممنوح في اطار الترقية العقارية السكنية ، مجلة الدراسات القانونية ، المجلد 07

العدد 02 ، سنة 2021 جامعة العربي التبسي الجزائر ، ص 1036.

## ثانيا : تأمين القروض الممنوحة للمقاولين العقاريين

يعطي هذا الضمان المؤمن له ضد خطر العجز النهائي للمقترض بنسبة 90% من مجموع الإستحقاقات، و الفوائد المقررة باستردادها من المقدار المحصل عند بيع المال محل الرهن ، و يقدم التعويض كما يلي : 50% مجموع الاستحقاقات الاصلية و الفوائد المقررة خلال مدة سريان الضمان بعد اثبات وقوع الكارثة ، اما البقية التي تمثل الرصيد المتحصل عليه بعد بيع المال فيتم خصمه من التعويض الذي يصل الى 50% المدفوعة مسبقا للمؤمن له بعد هذا البيع في حدود 40% المتبقية<sup>1</sup>.

و عليه فان هذا الضمان الذي تقدمه شركة ضمان القرض العقاري له مزايا عدة منها تغطية خطر القرض و دراسة الخطر و امكانية تحقيق المشروع و تخفيض المصاريف التي يتحملها البنك ، و في حالة عجز المقترض الراهن ، فالبنك الدائم المرتهن يتجنب اجراءات الحجز على العقارات التي كما سبق و اشرنا اليها مع انها شاقة و طويلة و مكلفة ، لذا فشركة ضمان القرض العقاري تحل محل المقترض فتدفع المستحقات ، و تحل محل البنك المرتهن فيما يخص تتبع عمليات تغطية المستحقات على الراهن اي بعبارة اخرى " حلول شخصي " ، كما ان هذا الضمان القائم على تقنية التأمين يعد بصفة حقيقية الضمان الاكثر حماية بالنسبة للبنك ، فهي ضمانة اكيده لان التعويض يدفع بصفة الزامية للدائن<sup>2</sup> .

<sup>1</sup>. قريس امين ، تمويل الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص القانون الاقتصادي ، فرع قانون الضبط الاقتصادي ، كلية الحقوق ، جامعة فسنطينة ، 2014 ، ص 65.

<sup>2</sup>. رحمانى فايزة ، المرجع السابق ص 106.

## المبحث الثاني : صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

أدخل المشرع الجزائري الترقية العقارية في القطاع الإقتصادي ، يظهر ذلك جليا من خلال ما ورد في المرسوم التشريعي 93-03<sup>1</sup> ، حيث قام بفتح ابواب الترقية العقارية على اقتصاد السوق ، الامر الذي استوجب احداث تغييرات جذرية على النظام المالي ، وذلك بإنشاء مؤسسات مالية جديدة لتمويل الترقية العقارية في المجال السكني ، من بينها صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.

### المطلب الأول مفهوم صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة

استحدث المشرع الجزائري صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية لتمويل عقد البيع بناء على التصاميم. قصد ضمان كافة التسديدات المدفوعة من قبل المشتري ، خلال مراحل الانجاز وقبل تسليم العقار محل البيع ، لتغطية اي عجز من طرف المتعامل في الترقية العقارية او إفلاسه و بذلك يكون المشرع الجزائري قد كرس حماية قانونية لكل مشتري لعقار بناء على التصاميم من خطر عدم قدرت المتعامل في الترقية العقارية على اتمام انجاز المشروع لأي سبب كان.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> . المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 07 رمضان عام 1413 الموافق ل اول مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري ، ج . ر عدد 14 ، الصادرة في 03 مارس 1993 ، ص 4 .

<sup>2</sup> . طيب عائشة، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية ، مقال قانوني ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحطب ، البليلة ص 466.

## الفرع الاول : تعريف صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة و نشأته.

### أولا : نشأته

انشئ صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997<sup>1</sup> و ذلك عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية التي تنص على انه : " ... يمكن احداث صناديق لضمان و الكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم... " <sup>2</sup> .

كما نصت المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93\_03 المتعلق بالنشاط العقاري و التي تنص على انه : " يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم ان يغطي التزاماته بتأمين اجباري يكتبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به " . و بناءا على النصين السابقين صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 / 11 / 1997 المتضمن احداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، لكن هذا الصندوق لم يتم تنصيبه فعليا إلا في شهر اوت 2000<sup>3</sup> ، وقبل هذا التاريخ قامت شركات التأمين المصرفية بكفالة المتعامل في الترقية العقارية طبقا لنص المادة 138 من قانون المالية لسنة 1994<sup>4</sup> التي رفضت شركات التأمين و البنوك

<sup>1</sup> . المرسوم التنفيذي رقم 97-406 مؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997 يتضمن احداث صندوق

الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج. ر عدد 73 . الصادرة في 05 نوفمبر 1997 ، ص 34.

<sup>2</sup> . المادة 131 من المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 26 رجب عام 1413 الموافق 19 يناير 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر عدد 04 ، الصادرة في 20 جانفي 1993 ، ص 3 .

<sup>3</sup> . قني سعدية ، بور صندوق الضمان الكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية ، جامعة مجد خيضر ، بسكرة، ص 116 .

<sup>4</sup> . مرسوم تشريعي رقم 94-08 مؤرخ في 15 ذي الحجة عام 1414 الموافق 26 ماي سنة 1994 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994 ، ج. ر عدد 33 . الصادرة في 28 ماي 1994 ، ص 3 .

التدخل مكان صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة و هذا ما اكدته المذكرة الصادرة في وزارة المالية و الموجة لمديري الحفظ العقاري<sup>1</sup>.

تم انشاء هذا الصندوق من اجل تأمين حماية المشترين المستفيدين من هذه السكنات ، خاصة بعد ما انشئت الشركات الاجنبية للترقية العقارية ، و لتقادي النصب و الاحتيال اللذين قد يواجهان المواطنين عند بيع هذه الشركات لبناية او جزء من بناية قبل الانجاز دون وجود اي ضمان .

### ثانيا : تعريفه

لم يعرف قانون نشاط الترقية العقارية 11-04<sup>2</sup> هذا الصندوق و هذا ما دفعنا للعودة الى احكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 97-406 فنجد انه يعتبر صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة هيئة ذات طابع تعاوني ، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، موضوعة تحت وصاية وزارة السكن و الاعمار ، انشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 .

و بما أن صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لا يهدف لربح فانه يختلف عن شركات التأمين التي هي مؤسسات تهدف الى تحقيق الربح<sup>3</sup>.

وجاءت المادة 03 من نفس المرسوم لتحدد اهداف صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة

كما يلي :

<sup>1</sup>. يوسف محمد ، مزيان محمد امين ، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر ، مقال قانوني ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مستغانم ، دفاثر السياسية والقانون ، العدد 18 جانفي 2018 ص50.

<sup>2</sup>. القانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1432 الموافق 17 فيفري سنة 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج. ر عدد 14 ، الصادرة في 6 مارس سنة 2011 ، ص 4.

<sup>3</sup>. ابراهيم ابو النجا، التأمين في القانون المدني الجزائري ، ط 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992، ص 03.

1. استحداث الضمانات عند الاكتتاب ، التي يلتزم بها المرقون العقاريون و تسييرها ، و لا سيما منها تلك المتعلقة بما يأتي :
  - تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسيقات على الطلب بعنوان عقود البيع على التصاميم .
  - اتمام الاشغال .
  - التغطية الواسعة للالتزامات المهنية و التقنية ، حسب الكيفيات المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن و المالية
2. الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري و استئناف اشغال اتمام الانجاز بالتزام مرقى عقاري اخر على حساب المرقى المخل بالتزاماته و بدلا عنه ، و ذلك في حدود الاموال المدفوعة
3. تسيير انتساب المرقين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين .
4. ضمان متابعة و تسيير الحسابات التي تسجل التسيقات المدفوعة من اصحاب حفظ الحق .
5. القيام بكل العمليات التجارية و المالية و العقارية ذات الصلة بمشروعه .
6. استحداث كل فرع و اخذ كل المساهمات ذات الصلة مجال نشاطه .
7. انجاز كل دراسة و نشر كل المعلومات و المنشورات المتخصصة التي تهدف الى تطوير الترقية العقارية .
8. يمكن ان يكلف الصندوق ايضا بأنشطة اضافية في اطار المهام الموكلة اليه ، وذلك بموجب دفتر شروط مصادق عليه بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالسكن و الوزير المكلف المالية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> . نص المادة 03 للمرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن احداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ( مصدر سابق الذكر ) .

و الملاحظ ان المشرع قد وسع من اهداف وصلاحيات صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب القانون رقم 04-11 و تعديل المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن احداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في سنة 2014 ، بعد ما كان هدف الصندوق يقتصر على ضمان التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات للمرقي العقاري في اطار عقد البيع على التصاميم فقط .

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لصندوق الضمان .

يعد صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة اداة لتحقيق الامان ، في التعاملات التجارية في المجال العقاري او مجال الترقية العقارية العامة و الخاصة .

و حددت الطبيعة القانونية لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة بمقتضى نص المادة 4 من وثيقة التامين عقد البيع بناء على التصاميم الصالحة كشهادة ضمان ، التي نصت على ان الضمان الممنوح في العقد الحالي هو التزام بالكفالة تحكمه المواد 644 و ما يليها من القانون المدني ، من خلال هذا النص نستخلص بأن صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة يعد كفيلا شخصيا للمتعامل في الترقية العقارية.<sup>1</sup>

كما نجد ان المرسوم التنفيذي رقم 97\_406 نف في المادة 2 على ان للصندوق طابع تعاوني و لا يسعى لتحقيق الربح و هو هيئة تامين تحقق حماية للمشتري لقاء التسبيقات التي يدفعها و طالما ان المرسوم نص عى انه لا يسعى لتحقيق الربح و نحن نعرف ان الاعمال

<sup>1</sup> . طيب عائشة , مرجع السابق ص 469 .

التجارية تهدف الى تحقيق الربح سواء كانت املا تجارية موضوعية ، شكلية او تبعية لكن الاعمال التي يقوم بها الصندوق تكتسي الصبغة المدنية وليست التجارية .<sup>1</sup>

### المطلب الثاني : صندوق الضمان و الكفالة كآلية ضمان في الترقية العقارية

في كل من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، و القانون رقم 04\_11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية اعتبر صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة كآلية ضمان في نشاط الترقية العقارية اما القانون رقم 07-86<sup>2</sup> المؤرخ في 04 مارس 1986 المنظم لترقية العقارية لم ينظمه، اذ ارتبط ظهور هذا الضمان بتنظيم المشرع الجزائري لعقد البيع بناء على التصاميم .

و بموجب المرسوم التشريعي رقم 03-93 الذي اعتبره كضمان خاص بمشتري العقار بناء على التصاميم ، و نظمه ايضا القانون رقم 04\_11 كضمان مقترن بنشاط الترقية العقارية ، الذي اعطى له اهمية كبيره مقارنة بالضمانات الاخرى ، و ما كان عليه في ظل المرسوم التشريعي 03-93 اذ خصص له المشرع فصل كامل من هذا القانون و هو الفصل الرابع ، في حين لم ينظمه المرسوم التشريعي رقم 03-93 الا بموجب نص المادة 11 منه فقط.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> . قني سعدية ، مرجع سابق، ص 118 .

<sup>2</sup> . قانون رقم 07-86 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 04 مارس سنة 1986 يتعلق بالترقية العقارية ، ج . ر عدد 10 . الصادرة في 5 مارس 1986 ، ص 350 .

<sup>3</sup> . طيب عائشة ، مرجع السابق ، ص 470 .

### الفرع الاول : صندوق الضمان في ظل المرسوم التشريعي 03/93 .

ألزم المتعامل في الترقية العقارية بموجب نص المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري ، بضرورة اكتتاب تامين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة ، سواء كان شخصا طبيعيا او معنويا بقصد ضمان عدم قدرة المتعامل في الترقية العقارية على تسليم العقار محل الانجاز ، او عدم امكانية تعويض المشتري على المبالغ المدفوعة في شكل دفع مسبق او اقساط الثمن .

اما مسألة انخراطه في صندوق الضمان و الكفالة ، فهي مسألة اختيارية تمنح للمرقي العقاري ان يصبح متعاوننا (عضوا ) بمجرد ان يوقع على النظام الداخلي و يسدد حقوق الانضمام و الاشتراكات<sup>1</sup>.

و تختلف المخاطر التي يهدف صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة الى تغطيتها باختلاف صفة المتعامل في الترقية العقارية بين ما اذا كانا شخصا طبيعيا او شخصا معنويا .

1. حالة اذا ما كان المتعامل في الترقية العقارية شخصا طبيعيا :

في هذه الحالة صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة يضمن ما يلي :

- وفات المتعامل بدون تكفل الورثة الشرعيين باتمام المشروع .
- فقدان مؤكد للمتعامل بشرط ان يكون هذا الفقدان مؤكد من طرف سلطة قضائية او سلطة ادارية مختصة في هذا المجال .
- احتيال المتعامل شريطة اثبات ذلك من طرف السلطة القضائية .

2. حالة ما اذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخصا معنويا :

<sup>1</sup>. النوعي احمد ، الترقية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة آفاق العلمية ، المجلد 11 ، العدد 04 ، سنة 2019 ، رقم

يضمن صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في حالة ما اذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخصا معنويا ما يلي :

- افلاس شركة المتعامل في الترقية العقارية .
- تصفية المؤسسة مهما كانت الاسباب ، سواء قضائية او بصورة مسبقة .
- اكتشاف احتيال و نصب المتعامل في الترقية العقارية من طرف السلطة القضائية .<sup>1</sup>

و حصرا المرسوم التشريعي رقم 93\_03 ، مهمة صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في ضمان المبالغ المدفوعة من قبل المشتري اثناء مراحل الانجاز فقط ، اما القسط الاخير من الدفعة التي يلتزم بها المشتري لا يضمنها صندوق الضمان و الكفالة ، و لهذا الاخير حق الرقابة لكل مشروع مقرر ضمانه بموجب وثيقة التأمين ، و في حالة اي رفض من طرف المتعامل في الترقية العقارية يعرض هذا الاخير لزيادة في قسط التأمين ، الذي يتم عن طريق منحة اضافية يترك تقدير قيمتها لصندوق حالة بحالة .

و يبقى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة ملزم بالضمان من تاريخ اول دفع مسبق من طرف المشتري لجزء من الثمن المحدد في العقد الى غاية تحرير محضر بالتسليم الذي يثبت حيازة المشتري للعقار محل الانجاز كما هو مقرر في المادة 13 من المرسوم التشريعي رقم 93\_03 المؤرخ في 01 مارس 1993 ، و في حالة اذا ما تم تأجيل مدة الانجاز يجب اعلام الصندوق بذلك ليكون على علم بمراحل تطور الانجاز .

كل تجاوز من المتعامل في الترقية العقارية في مدة الانجاز يؤدي الى وضع بند جديد من طرف صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في وثيقة التأمين لكل تجاوز في الاجل يفوق 10 % من مدة الانجاز المحددة في العقد و التي توجب دفع منحة تأمين اضافية تقدر بـ 10 % ،

<sup>1</sup> . طيب عائشة ، مرجع سابق ، ص 472.

و في حالة امتناعه عن دفع هذا القسط يلزم المتعامل في الترقية العقارية بدفع غرامة مالية لصندوق تقدر بـ 100 % من الزيادة في قسط التأمين تضاف الى القسط الواجب دفعه.<sup>1</sup>

و بتحقق اسباب الضمان السابقة الذكر ، ينشئ حق المشتري في الضمان اتجاه صندوق الضمان ، و بذلك يكون لجماعة المالكين (المشترين ) حق الاختيار بين الاستفادة من نص المادة 17 من المرسوم التشريعي 93\_03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري الذي يمنح لهم سلطة مواصلة انجاز البناءات على نفقة المتعامل في الترقية و بين اللجوء الى صندوق الضمان لطلب الضمان ، بناءا على شهادة الضمان المسلمة لهم وقت التعاقد لاسترداد دفعاتهم .

هذا كله يتوقف على نسبة التقدم في الأشغال فإذا كان المشروع في بداية انطلاقه اي في مرحلة الاساس ( FONDATIONS ) ، ليكون من مصلحة جماعة المالكين الرجوع على الصندوق و طلب الضمان برد الدفعات ، اما اذا كان المشروع قد تقدم بنسبة كبيرة تتراوح ما بين 70 % الى 80 % في هذه الحالة قد يفضل جماعة المالكين اتمام المشروع على نفقة المتعامل في الترقية ، و ذلك بالاتفاق مع مقاول اخر اذا كان المتعامل في الترقية العقارية هو نفسه المقاول القائم بعملية التشييد ، اما اذا كان المتعامل في الترقية العقارية غير المقاول يمكن لهم الابقاء على نفس المقاول من اجل انهاء المشروع ، وذلك بإتمام المدفوعات المتبقية.

إلا ان لجوء جماعة المالكين لاختيار اتمام المشروع على نفقة المتعامل في الترقية العقارية خلق العديد من المشاكل من عدة نواحي :

- تعدد المالكين و اختلاف توجهاتهم قد يدفعهم الى عدم امكانية اتمام المشروع ، لعدم وجود مسير يتكفل بقبض الاموال و الاشراف المباشر على المشروع الذي يتطلب اشخاص مختصين .

<sup>1</sup> . مرجع نفسه ، ص 474.

• اذا كان المتعامل في الترقية العقارية في حد ذاته يطلب مراجعة الثمن لتغير الظروف الاقتصادية كارتفاع اسعار الحديد مثلا ، هذا الامر قد يطرأ على جماعة المالكين ، التي يصعب عليها الاتفاق على تحديد الزيادة .

و يرجع السبب في هذا الاشكال الى ان دور الصندوق الذي اقتصرنا على تعويض المدفوعات المقدمة من طرف المشتري فقط .

ما نخلص اليه في الاخير هو انه بالرغم من الاهمية التي يتميز بها صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في ظل المرسوم التشريعي 93-03 ، إلا انه لم يغطي جميع العمليات الترقية حيث يرجع السبب في ذلك الى ان الانطلاقة الفعلية لعمل هذا الصندوق لم تتم إلا سنة 2000 بالرغم من ان انشائه تم سنة 1997 ، كما ان عملية الانخراط لم تكن الزامية للمرقين العقاريين .

### الفرع الثاني : صندوق الضمان في ظل قانون الترقية العقارية .

تضمن القانون رقم 04\_11 المؤرخ في 1 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، جاء ضمانات خاصة من اجل توفير حماية اكبر لكل مستفيد في اطار الترقية العقارية و من اهم هذه الضمانات، اكتتاب تامين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة ، الذي اجبر به القانون رقم 04\_11 كل المرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني للمرقين ، اجبرهم للانضمام لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ن الذي سيحل قانونا محل المقتنين عند سحب الاعتماد من المرقى العقاري<sup>1</sup> .

<sup>1</sup>. المادة 55 من القانون رقم 04\_11 ( مصدر سابق الذكر ) .

هذا الشرط لم يلزم به المرقى العقاري في المرسوم التشريعي رقم 93\_03 ، اذ اكتفى المشرع الجزائري من خلال نص المادة 11 من هذا المرسوم بالزام المرقى العقاري باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان دون ان يلزمه بالانخراط .

و اهم ما جاء في القانون رقم 04\_11 بخصوص صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة هو توسيع مهام الصندوق الى الاتي :

1. تسديد المدفوعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات ، و هذا هو الضمان الوحيد الذي كان يهدف اليه الصندوق في ظل المرسوم التشريعي رقم 93\_03.
2. اتمام الاشغال من ما يضمن للمشتري الحصول على مسكنه في النهاية ، و بهذا تفادى المشرع الجزائري المشكل الذي طرحه المرسوم التشريعي رقم 93\_03 الذي منح مهمة اكمال المشروع لجماعة المالكين اللذين قد لا تربطهم اي علاقة بمجال البناء ، كما ان هذه المهمة تقضي على مشكل التنفيذ على المشروع الذي كان يواجه صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة ، الذي كان يواجهه بعد تعويض المشتريين عن التسبيقات التي دفعوها و حوله محلهم في الرجوع على المرقين العقاريين بالتنفيذ على المشروع الذي عادة ما يكون في بداية انطلاقه مما يصعب التنفيذ عليهم.
3. تغطية اوسع للالتزامات المهنية و التقنية <sup>1</sup>.

من خلال هذه المهام الموكلة لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة يحل هذا الاخير محل المقتنين في حال سحب الاعتماد من المرقى العقاري بسبب الافلاس او التسوية القضائية او لأي سبب كان ، قصد متابعة عمليات اتمام انجاز البنائات عن طريق تفويض مهمة اكمال المشروع لمرقى اخر يحل محل المرقى الأصلي و يمنع كل مقتني من مواصلة اتمام انجاز البناء بدلا من المرقى العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد .

<sup>1</sup>. المادة 54 من القانون رقم 04\_11 ( مصدر سابق الذكر ).

و حتى يكون لهذا الاجراء فعلية اكثر يستلزم توضيح نص المادة 57 من القانون رقم 04\_11 عن طريق المراسيم التنظيمية لان عملية احالة اتمام المشروع لمرفي اخر يعينه صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لابد ان توضح من حيث الاجراءات ، مع مراعاة حماية المقتنين ، و من حيث احترام اجال وتكلفة الانجاز ، و في نفس الوقت تفادي الوقوع في نفس المشكلة التي ادت الى تغيير المرفي الاول ن لذا يستلزم تجديد المعايير التي يختار على اساسها المرفي الذي حولت له مهمة اتمام المشروع .

و من بين الامتيازات التي منحت لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة ايضا استفادته من حق امتياز من الدرجة الاولى بحلوله محل المقتنين في حدود ديون هؤلاء و الاموال المدفوعة للمرفي العقاري في حالة افلاس و التسوية القضائية و بذلك يكون المشرع الجزائري قد حصر حق الامتياز في الحالتين السابقتين فقط و هي الاسباب التي تؤدي الى سحب الاعتماد من المرفي العقاري و شطبه من صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة .<sup>1</sup>

غير ان حق الامتياز هذا لا يزال يطرح نفس الاشكال الذي طرحه المرسوم التشريعي رقم 93\_03 المتعلق بالنشاط العقاري ، الذي منح حق امتياز من الدرجة الاولى لجماعة المالكين دون ان يحسم مرتبته مع حق امتياز الاجور التي تحتل المرتبة الاولى ، و بذلك بقي الاشكال مطروح في ترتيب حق امتياز صندوق الضمان مع حق امتياز الأجور في حال اجتماعهما معا ، ايا منهما يسبق في الترتيب .

ما نخلص اليه هو ان القانون رقم 04\_11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، راعى حاجة المستفيد لسكن اكثر من التعويض ، لذا وسع مهام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة التي لم تعد مقتصرة على التعويض كما كان عليه الامر بالمرسوم التشريعي رقم 93\_03 المتعلق بالنشاط العقاري ، بل تعدها الى مهمة اتمام الاشغال عن طريق تفويض مرفي عقاري اخر لإتمام المشروع .

<sup>1</sup>. المادة 58 من القانون رقم 04\_11 ( مصدر سابق الذكر )

كما ان القانون رقم 04\_11 الزم كل مرقي عقاري معتمد و مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بضرورة الانخراط في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ، الى جانب اکتتاب ضمان لدى هذا الصندوق ، و بذلك يمكن للمشرع الجزائري ان يكرسا حماية قانونية و اجتماعية و اقتصادية لكل مقتني لبناء في طور الانجاز عن طريق الضمان الخاص المتمثل في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية .<sup>1</sup>

<sup>1</sup>. طيب عائشة ، مرجع سابق ، ص 477.

## ملخص الفصل الأول

بزيادة الطلب على السكن الذي يعتبر حق من حقوق الفرد في المجتمع ، مع عجز التمويل عن طريق الخزينة العمومية وصندوق التوفير والاحتياط بهذا الصدد قررت الدولة وبهدف الخروج من الازمة اتشاء شركات تأمين متخصصة في القروض العقارية الموجهة للسكن متمثلة في شركة ضمان القرض العقاري و صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، حيث تقوم الاولى بضمان القروض العقارية الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية للمقترضين لشراء املاك عقارية لا سيما السكنات منها ، وتقديم قروض للمرققين العقاريين ، اما الصندوق فهدفه ضمان القروض المصرفية والتسديدات التي يدفعها المشترون التي تكتسي شكل تسبيق على الطلب الى المتعاملين في الترقية العقارية على اساس عقد البيع على التصاميم .

# الفصل الثاني

## الفصل الثاني : شركات التأمين غير المتخصصة

يعد التأمين على القرض العقاري من بين اهم الضمانات التي تشترطها البنوك المانحة للقروض العقارية على المقترضين حتى يتم الموافقة على منحهم القروض المطلوبة لتمويل مشاريعهم السكنية وترجع اهمية هذا النوع من التأمين الى الحماية التي يوفرها فهو يعتبر الية حمائية بامتياز لصالح البنوك من خطر عدم الوفاء وأداة تحفيزهم على منح قروض جديدة ، حيث تقوم شركات مالية مخولة بتقديم خدمة التأمين لمن يطلبها مقابل ما تتلقاه من اموال من المؤمن لهم، فهي شركات تستخدم كوسيط يقبل الاموال التي تتمثل في الاقساط التي يقدمها لهم المؤمن لهم ثم يعيد استثمارها لهم مقابل عائد ، حيث نجد من بين شركات التأمين التي تشارك في العمليات والمعاملات العقارية ، شركات متخصصة في هذا المجال ، بينما توجد شركات تأمين لا يعتبر المجال العقاري مجالها الاساسي ، إلا انها تحاول اقتحام هذا المجال ، كما هو الحال بالنسبة للشركة الوطنية للتأمينات موضوع هذا الفصل ، حيث تناولنا في المبحث الاول منه نشأة الشركة الوطنية للتأمينات ، بينما خصصنا المبحث الثاني لصلاحيات الشركة .

## المبحث الاول : نشأة الشركة الوطنية للتأمينات (SAA)

ان التأمين كغيره من الانشطة الاقتصادية الاخرى ، قد مر بمجموعة من المراحل والتطورات التي من خلالها تم رسم الوجه النهائي له من الناحية التعريفية، وعلى هذا الاساس فقد اختلفت العديد من التعاريف ليس في المضمون ولكن من حيث الشكل فقط ، يرجع هذا الاختلاف الى تعدد وجهات النظر بين القانونيين والاقتصاديين وكذا التقنيين والاجتماعيين ، على ان لا ننسى الدور الاساسي الذي لعبه التاريخ في وضع الاساسات الاولى لهذا النشاط<sup>1</sup> ، حيث مع توسع الانشطة الاقتصادية والاجتماعية للإنسان وزيادة مستويات التبادل بين الشعوب ادى الى انتشار التأمين عبر العالم ، وازدادت بذلك عقود التأمين المكتتبه كالتأمين ضد السرقة والمسؤوليات بمختلف انواعها ، وغيرها من التأمينات التي اخذت في الانتشار كلما وجدت خطرا حديثا ، ثم اصبح كل شخص طبيعي او معنوي يهتم بموضوع التأمين والبحث عن مختلف العقود التأمينية التي تعمل على تحمل مختلف التبعات التي تلي تحقق خطر يهدده في حياته او جسمه او كذا ممتلكاته مما استدعى نشوء شركات متخصصة في التأمينات .

انشئت الشركة الوطنية للتأمين (saa) بموجب قرار مؤرخ في 12 ديسمبر 1963 الصادر عن وزير الاقتصاد الوطني يتعلق بالاعتماد للشركة الجزائرية للتأمينات ، كمؤسسة مختلطة جزائرية مصرية بنسبة 61 % و 39 % من رؤوس الاموال على التوالي ، وهذا نظرا لافتقار الجزائر عقب الاستقلال مباشرة للإطارات ذات الكفاءة في مجال التأمينات . حيث بدأت المؤسسة نشاطها ابتداء من سنة 1964 بواسطة مؤطرين مصريين وعمال جزائريين ، إلا انه بعد ذلك تم تأميم الحصة المصرية خلال قمة الهرم بموجب الامر رقم 66-129 المؤرخ في 27 ماي 1966<sup>2</sup> ، وبذلك تم احتكار الدولة لقطاع التأمين ، في سنة 1976 وفي نطاق سياسة تخصص أنشطة التأمين اجبرت الشركة الوطنية للتأمين على التحول الى السوق المحلية

<sup>1</sup> حمزة قادم ، دور شركات التأمين في حماية قروض البنوك التجارية - دراسة حالة بالشركة الجزائرية للتأمين الشامل -

وكالة ام البواقي ، مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص تأمينات ، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير ، ام البواقي ، سنة 2013/2014 ص 16.

<sup>2</sup> امر رقم 66-129 مؤرخ في 6 صفر 1386 الموافق ل 27 مايو سنة 1966 يتضمن تأميم الشركة الجزائرية للتأمين ، جريدة رسمية رقم 43 ، الصادرة في 31 ماي 1966 ، ص 503.

للأخطار البسيطة كتأمين السيارات ، التأمين على الحياة ، الأخطار البسيطة للخواص كالتجار والحرفيين . وفي سنة 1985 وبموجب المرسوم رقم 85-80 المؤرخ في 30 افريل 1985<sup>1</sup> أصبح اسمها الشركة الوطنية للتأمين بدلا من الشركة الجزائرية للتأمين، حيث تنص المادة الاولى من المرسوم السابق الذكر على انه : " الشركة الجزائرية للتأمين مقولة عمومية تسمى الشركة الوطنية للتأمين " .<sup>2</sup> وفي سنة 1989 حصلت الشركة الوطنية للتأمين على استقلاليتها المالية وتحولت من مؤسسة عمومية الى شركة ذات اسهم برأسمال يقدر ب 80 مليون دينار جزائري ليرتفع في سنة 1992 الى 500 مليون دينار جزائري ، ليصل في سنة 1998 الى 2.5 مليار ثم ليبلغ سنة 2005 الى 3.8 مليار دينار جزائري وفي سنة 1995 واثار قرار وزاري من خلال التعليمية 07/95 حول التأمينات<sup>3</sup> التي منحت الوسطاء الخواص الحرية لمزاولة نشاط التأمين ، بالإضافة الى اجراءات تنظيمية متعلقة بالسلع والنقل والمسؤولية المدنية و ايضا التأمين المتعلق بقطاع البناء وبالتالي رفع احتكار الدولة لنشاط التأمين<sup>4</sup>

<sup>1</sup> . مرسوم رقم 85-80 مؤرخ في 30 شعبان 1405 الموافق ل 30 افريل 1985 يحدد القانون الاساسي للشركة الجزائرية للتأمين ويجعل تسميتها الجديدة " الشركة الوطنية للتأمين " الجريدة الرسمية رقم 19 العدد 79 الصادرة في اول ماي 1985 ، ص 571 .

<sup>2</sup> . مناع ابتسام ، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل رسالة الدكتوراه في القانون ، فرع قانون التوثيق ، كلية الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، سنة ، 2016/2017 ص 131 .

<sup>3</sup> . الامر رقم 95-07 يتعلق بالتأمينات ، ( مصدر سابق الذكر ) ، المادة 278 .

<sup>4</sup> . بن درف مختار ، فغلول يوسف ، الاتصال في المؤسسات الخدمانية - الشركة الوطنية للتأمين saa نموذجا - مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص اتصال وصحافة مكتوبة ، كلية العلوم الاجتماعية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم سنة 2017/2018 ص ص 59 ، 60 .

### المطلب الاول : الهيكل التنظيمي للشركة

حتى نستطيع الالمام الكامل بشركة التأمين والوظائف المخولة لها قانونا في مجال التأمين على القروض العقارية توجب اولا التطرق الى تنظيمها ( الفرع الاول ) ثم معرفة المحيط العام للشركة ( الفرع الثاني )

#### الفرع الاول : تنظيم المؤسسة الوطنية للتأمين

يحتوي الهيكل التنظيمي للشركة الوطنية للتأمين على ثلاثة مستويات تنظيمية اولها الوكالات وهي منتشرة على كامل التراب الوطني للاقترب اكثر من الزبائن والرفع من مداخيل الشركة ، ثم يليها الوحدات حيث تشرف كل وحدة على مجموعة من الوكالات التابعة لها فيما يتعلق بالمحاسبة والرقابة وكذا تموينها بوسائل العمل ، ثم يليها اخيرا المقر العام حيث يتم تجميع المعطيات وتحديد السياسة العامة لنشاط الشركة<sup>1</sup> .

#### اولا : المستوى العام

تتبع المؤسسة الوطنية للتأمين (SAA) نوع من ادارة الاعمال في تنظيمها فهي مسيرة من طرف رئيس مدير عام بالإضافة الى مديرين عامين مساعدين : مدير عام مكلف بالجانب الاداري ، مرتبط بمديريات مركزية ، والأخر مكلف بالجانب التقني وهو مرتبط بالأقسام

#### ثانيا : المستوى الجهوي

المؤسسة مكونة من 14 مديرية جهوية حيث كانت قبل هذا العام 22 وحدة وكل وحدة منظمة كما يلي :

<sup>1</sup>. وفاء هامل ، دور التأمين في تغطية اخطار القروض العقارية - دراسة حالة الشركة الوطنية للتأمين saa وكالة عين البيضاء - مذكرة لنيل متطلبات شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية ، تخصص تأمينات ، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير ، جامعة العربي بن مهيدي ، ام البواقي سنة 2012/2013 ص 75.

- مدير الوحدة

- اربع اقسام : قسم التسويق ، قسم الانتاج ، قسم المالية ، والإدارة .

- الوكالات : 450 وكالة مسيرة من طرف رئيس الوكالة وتحتوي بدورها على المصالح

التالية

• المصلحة التقنية التجارية

• مصلحة الاضرار

• مصلحة المحاسبة

مهام الاقسام والمديريات<sup>1</sup> :

لكل مديرية وقسم من مديريات المؤسسة الوطنية للتأمين مهام يتم عرضها كما يلي :

1. قسم التسويق :

تتمثل مهامها في الاشهار للتعريف بمنتجات المؤسسة ، تنشيط شبكة التوزيع ، التخطيط والقيام بالدراسات الخاصة بالمؤسسة ، تحديد اهداف كل فرع تأمين موسمي ، وأخيرا البحث وتطوير منتجات جديدة .

2. مديرية الموارد البشرية :

تتكلف مديرية الموارد البشرية بإعداد العلاقات الاجتماعية في المؤسسة ، تكوين الموارد البشرية في المؤسسة من اجل التكيف مع المحيط ، التنسيق بين مختلف المديريات ، بالإضافة الى تنظيم المؤسسة .

3. مديريات الممتلكات :

تقوم بتقديم الوسائل اللازمة سوادا المادية منها او المالية او التقنية ن مراقبة ومتابعة تسيير الممتلكات ، اعداد الدراسات ومراقبة البرامج الجديدة .

<sup>1</sup>. بلجودي الجمعي ، اثر التسويق الاستراتيجي في تحسين الميزة التنافسية لشركات التأمين واعادة التأمين - دراسة

ميدانية : الشركة الوطنية للتأمين SAA- مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ، تخصص استراتيجية وتسويق ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، قسم التسيير ، جامعة المسيلة ، السنة 2013/2012 ص ص 95-96 .

## 4. مديرية النقل :

تتمثل مهامها في تحسين خدمات التأمين الخاصة بالنقل ، تجميع المعلومات الاحصائية ، تنفيذ عقود التأمين .

## 5. مديرية الرقابة :

تقوم بتقديم التقارير السنوية ، البحث عن الفروقات المسجلة ، متابعة الاستراتيجية الموضوعية من طرف مجلس الادارة .

## 6. مديرية الاعمال القانونية :

تهتم بتسيير الاعمال القانونية ، تحديد الاجراءات التي تسمح بتطبيق القوانين ، تحديد وسائل التعويض ، تطبيق القواعد القانونية في المؤسسة<sup>1</sup>

## 7. المديرية المحاسبية والمالية :

تقوم بتسجيل عمليات النشاط بدقة حول الوحدات المحاسبية ، اعداد الميزانية العامة وجدول حسابات النتائج ، كما تقوم بتسيير الخزينة ودفع الضرائب ، ومتابعة دفع الاجور وتغطية الديون

## 8. مديرية التنظيم والمعلومات :

تعمل على تحليل المعلومات المحاسبية والاحصائية ن بالإضافة الى انشاء شبكة معلوماتية تربط بين المديریات ، كما تهتم بإعداد البرامج المعلوماتية من اجل تسيير المؤسسة<sup>2</sup>.

## 9. مديرية تأمين العمال :

<sup>1</sup>. بلجودي الجمعي ، مرجع سابق ، ص 97.

<sup>2</sup>. المرجع نفسه ، ص 98

يتمثل دورها في تحسين الانتاجية وتخفيض التكاليف ، بالإضافة الى احصاء الاخطار ومبالغ التعويض وتقييم الحوادث ، كذلك تقوم بتقديم التقارير الخاصة بالمنتجات للمديرية العامة .

#### 10. المديرية العامة التقنية :

وتحتوي على مديرية اعادة التأمين ومديرية البحث والتطوير وتقوم بتحديد وسائل اعادة التأمين في المؤسسة ، بالإضافة الى مهمة مراقبة خزينة المؤسسة ، ثم تقييم المردودية في المؤسسة من خلال الاموال الموظفة

### الفرع الثاني : المحيط العام للشركة الوطنية للتأمين

يتكون المحيط من كل العوامل التي تحيط بالمؤسسة والتي يتم من خلالها وضع ومتابعة سياسات المؤسسة ونظرا لكون المحيط واسع جدا يمكن التطرق الى الجوانب العريضة السياسية ، الاقتصادية والاجتماعية وكذا التكنولوجية .

#### اولا : المحيط السياسي

يتميز قطاع التأمين بتدخل واسع للدولة من اجل تنظيم ومراقبة جيدة لهذا القطاع الحساس ، وذلك من خلال القوانين التي تهدف الى حماية الزبون ( المؤمن له ) وترقية سوق التأمينات في الجزائر ، وتغيير الامر 07/95 المتعلق بالتأمينات<sup>1</sup> كأداة لإحداث رقابة صارمة وإنشاء جهاز استشاري هو المجلس الوطني للتأمينات ( CNA )

#### ثانيا : المحيط الاقتصادي

يتميز المحيط الاقتصادي في الجزائر بالتدهور خاصة من حيث القدرة الشرائية للمستهلك الذي يكرس مدخوله للحاجيات الضرورية وأنهم ينظرون الى التأمين على انه تكلفة اضافية

<sup>1</sup> . الامر رقم 07-95 مؤرخ في يناير 1995 يتعلق بالتأمينات ، ( مصدر سابق الذكر )

**ثالثا : المحيط الاجتماعي والثقافي**

باعتبار ان اغلبية العائلات الجزائرية من اصل ريفي فان مفهوم الحماية لديهم محدود ، اما بالنسبة لثقافة المجتمع الجزائري فهي تعتمد على العقيدة الدينية وبالتالي يكون هنالك تاثير مثلما هو الحال بالنسبة للتأمين على الحياة ، بالإضافة الى ان ثقافتهم التأمينية ناقصة ، وبالتالي يمكن للثقافة ان تكون عائقا لجزء من النشاط .

**رابعا : المحيط التكنولوجي**

يتميز المحيط التكنولوجي بتطور سريع خاصة في جانب المعلوماتية والتي تمكن المؤسسات من معالجة المعطيات وتسهيل تسيير عقود التأمين ، بالإضافة الى شبكة الانترنت التي تعتبر وسيلة للاطلاع على الاسواق العالمية للتأمين .<sup>1</sup>

**المطلب الثاني : منتجات التأمين في الشركة**

تقوم الشركة الوطنية للتأمين كغيرها من شركات التأمين بعمليات تأمينية من خلال العقود المبرمة مع المؤمن لهم تتمثل في<sup>2</sup>:

**اولا : تأمين الاضرار والممتلكات**

تأمين اخطار الحريق ، الانفجار والأخطار اللاحقة ، تأمين اضرار المياه ، تأمين انكسار الزجاج ، تأمين السرقة ، تأمين متعدد اخطار السكنات ، تأمين اخطار المهن ، تأمين اخطار المهن الصناعية والتجارية .

**ثانيا : تأمين الاخطار التقنية**

تأمين انكسار الآلات ، وجميع معدات الاعلام الآلي والالكترونية .

<sup>1</sup>. بلجودي الجمعي ، مرجع سابق ، ص 102

<sup>2</sup>. وفاء هامل ، مرجع سابق ، ص ص 79 ، 80

## ثالثا : تأمين البناء

تأمين جميع اخطار الورشات ، جميع اخطار التركيب ، معدات الورشات ، تأمين الكوارث الطبيعية (الزلازل، الفيضانات والغرق ، العواصف والرياح القوية ، انجراف التربة)، وخسائر الاستغلال .

رابعا : تأمين المسؤولية المدنية<sup>1</sup>

تأمين مسؤولية مدنية عامة ، تأمين مسؤولية مدنية للمنتجات ، تأمين المسؤولية المدنية للبناء والتركيب ، تأمين مسؤولية مدنية عشرية ، تأمين المسؤولية المدنية للسيارات ، تأمين المسؤولية المدنية للجماعات المحلية .

اذن فشركات التأمين عامة والشركة الوطنية للتأمين خاصة تلعب دورا مهما في معظم دول العالم خاصة المتقدمة اقتصاديا، بالنظر إلى ما تقدمه من خدمات أساسية للمحافظة على النمو الاقتصادي وتحقيق التقدم خدمة للاقتصاد القومي، ويظهر ذلك فيما يلي:

- في ميدان التمويل: تقوم منشآت التأمين بتجميع الأقساط من المستأمنين وتكديسها في احتياطات قابلة للاستثمار في مجالات متعددة ، وبذلك فإنها تعتبر مصدرا هاما من مصادر التمويل اللازمة لتنفيذ خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- في ميادين العمالة: تحتاج منشأة التأمين إلى إداريين فنيين للعمل داخل المنشأة، وتحتاج كذلك الى العديد من الوكلاء والسماصرة للعمل خارج المنشآت.
- في ميدان اقتصاديات النشاط: تحافظ شركات التأمين على راس المال من الضياع بسبب الاخطار التي قد يتعرض عليها عند استثماره في السوق.

<sup>1</sup> يقصد بالمسؤولية المدنية تحمل الشخص عواقب التقصير الصادرة عنه او عن الاشياء او الاشخاص التي يسأل عنها ، فهي في معناها المدني المؤاخذة على الاخطاء التي تضر بالغير والزام المتسبب بارجاع الحالة الى ماكانت عليه او جبر الضرر عن طريق التعويض وفق ما حدده القانون .

- في الميدان الاجتماعي: تعتبر فكرة التأمين ملجأ للحكومات والهيئات والافراد في تأمين حياة اجتماعية واقتصادية مستقبلية لكل أطراف المجتمع.<sup>1</sup>

واضافة الى شركة ضمان القرض العقاري (SGCI) المعنية بتأمين الاشخاص في القرض العقاري ، والتي كانت سابقا زيادة على تأمين العجز الدائم والمؤقت للمقترض في التأمين على القرض ، تتكفل ايضا بالتأمين على حالة الوفاة ، الى ان تم استحداث الشركة الوطنية للتأمين (SAA) ، التي اوكلت لها مهمة التأمين على وفاة المقترض ، بحيث انه في حالة تعرض المقترض لخطر الوفاة ، فان المسؤولية على تعويض البنك المقرض هي الشركة الوطنية للتأمين saa ، حيث قامت هذه الاخيرة بابرام اتفاقية مع مختلف البنوك والمؤسسات المالية ، اهمها الاتفاقية التي ابرمتها مع بنك التنمية المحلية (BDL) في اطار التأمين المصرفي وذلك في 19 افريل 2008 ، بحيث كان الهدف منها هو تسويق منجات الشركة الوطنية للتأمين عبر شبائيك بنك التنمية المحلية ، ومن بين منتجات التأمين التي تم النص عليها في هذه الاتفاقية : التأمين على الاشخاص ، وبالتحديد التأمين على الوفاة ، بحيث تلتزم شركة التأمين الوطنية بدفع مبلغ الدين المتبقي مع جميع المستحقات بشرط ان يكون المؤمن له المقرض قد دفع اقساط التأمين في الاجال المحددة وفقا لجدول الاستحقاق الى غاية وفاته ، مع العلم ان البنك لا يحق له اللجوء الى بيع العقار لاستيفاء ثمنه طبقا لاجراءات البيع بالمزاد العلني، في الوقت الذي يكون المقرض المتوفى مؤمن عليه من خطر الموت ، وكان ملتزما بدفع الاقساط في وقتها ، اذ ان الاجراء المناسب في هذه الحالة هو الرجوع الى الشركة الوطنية للتأمين saa من اجل التعويض.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>. كوسام امينة ، قانون التأمين (شركات التأمين) ، محاضرات سنة اولى ماستر مؤسسات مالية ، جامعة محمد لمين

دباغين ، سطيف 2 ، السنة الجامعية 2020/2019 ص 6 .

<sup>2</sup>. قورش ليلي ، تأمين القرض العقاري الممنوح لافراد في القانون الجزائري ، المجلة الجزائرية للابحاث والدراسات ، المجلة

03 العدد 03 جامعة الجزائر 1 ، شهر جوان 2020 ص ص 51،50 .

## المبحث الثاني : صلاحيات الشركة الوطنية للتأمين

تحدد المادة 05 من المرسوم رقم 85-80 المتضمن القانون الاساسي للشركة الوطنية للتأمين السابق الذكر ، صلاحيات هذه الشركة ، وهي التي اكدها القرار المؤرخ في 06 افريل 1998 المتضمن اعتماد الشركة الجزائرية للتأمينات<sup>1</sup> ، حيث من خلال هذين النصين يتضح ان صلاحيات الشركة الوطنية للتأمين محدودة ، حيث ان صلاحيات الشركة في المجال العقاري لا تتعدى مجال تأمين الاخطار المتعددة التي تقع على السكن ، وهو ما تنص عليه وعلى سبيل المثال المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 7 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم ، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية<sup>2</sup> ، بينما القرار المؤرخ في 6 افريل 1998 ، فانه يحصر صلاحيات الشركة في المجال العقاري في تأمين كل مايتعلق بالسكن والبنائيات وتأمين القرض ، وفيما يخص تأمين القرض لاسيما القرض العقاري<sup>3</sup> ، تجب الاشارة الى ان هذا المنتج في مجال التأمين قد اصبح عمليا منذ سنة 2003 حيث ابرمت الشركة الوطنية للتأمين اتفاقية مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEB) والتي تحمل رقم 686 في 22 اكتوبر 2003 وتعد هذه الاتفاقية الاولى من نوعها في الجزائر في مجال تأمين القروض العقارية والتي نصت على تحويل تأمين خطر الوفاة الى شركة التأمين لتغطيته وهذا من خلال صندوق ضمان الشركة وذلك بهدف دعم الضمانات المقدمة لتفادي تعرض الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لخطر عدم التسديد من طرف المقترضين لديه<sup>4</sup>.

وعليه وبناءا على ماسبق فان الشركة الوطنية للتأمين لا تعتبر متعاملا في المعاملات العقارية وانما تكتفي فقط بحماية هذه الاخيرة ، وهذا الى غاية سنة 1998 ، مع الاشارة الى ان

<sup>1</sup>. قرار مؤرخ في 9 ذي الحجة عام 1418 الموافق ل 6 افريل 1998 يتضمن اعتماد الشركة الجزائرية للتأمين ، الجريدة الرسمية عدد 31 ص 26 .

<sup>2</sup>. المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 25 رمضان 1414 الموافق ل 7 مارس 1994 ، يتعلق بنموذج عقد البيع ببناء على التصاميم ، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، ج ، ر عدد 13 ، الصادرة في 9 مارس 1994 ، ص 11

<sup>3</sup>. مناع ابتسام ، مرجع سابق ، ص 134.

صلاحيات الشركة الوطنية للتأمين المحددة في القرار المؤرخ في 6 افريل 1998 في المجال العقاري تقريبا هي نفسها الصلاحيات التي كانت تمارسها الشركة الوطنية للتأمين في اطار القرار المؤرخ في 12 ديسمبر 1963 المتعلق باعتماد الشركة الجزائرية للتأمينات السابق الذكر، إلا انه وتأقلا مع المعطيات الاقتصادية الجديدة ، اي تبني الجزائري للنظام الاقتصادي الحر ، لاسيما في المجال العقاري ، كفتح مجال الترقية العقارية لكل المتعاملين سواء كانوا اشخاصا طبيعيين او اشخاصا معنويين ، سواء كانوا متعاملين تابعين للقطاع العمومي او متعاملين تابعين للقطاع الخاص ، فان الشركة الوطنية للتأمين ، قد انشأت في 7 جويلية 1998 شركة تابعة ، وهذه الاخيرة هي عبارة عن شركة مساهمة مختصة في عمليات الترقية العقارية ، وقد سميت الشركة الجزائرية للتأمينات العقارية ، ومن مهام هذه الشركة حسب قانونها الاساسي ، هو البيع والشراء في المجال العقاري مهما كان نوع العقار.<sup>1</sup>

### المطلب الاول : اهداف الشركة الوطنية للتأمين

تهدف الشركة من خلال خدماتها التأمينية الى تحقيق ما ينشده البنك من الامان والطمأنينة ، ذلك لان البنك سيحصل من التأمينات ما يخفف من اثار المخاطر التي قد يتعرض اليها نظام التأمين ، وتهدف ايضا الى زيادة قرص الائتمان حيث ان التأمين يلعب دورا هاما في تنشيط الائتمان ، فهو يعتبر من انفع دعائم الثقة المالية التي تسهل تسيير الاعمال والتداول للفرد الذي يتمتع بها .

### اولا : التأمين وسيلة لكفالة الامان للمؤمن له

الرغبة في الحصول على الامان رغبة اساسية لدى كل انسان ، وان التأمين يقدم هذا الامان الى المؤمن له ، فهو يؤمن الشخص عن ما قد يلحقه من الاخطار التي تهدده في نفسه او ماله ، فهو ينقل المؤمن له من حالة الشك والقلق الى حالة التأكد و الامان ، ففي التأمين من الاضرار يؤمن المؤمن له من الاخطار التي قد تصيبه في ذمته المالية ، فإذا كان امن

<sup>1</sup> . مرجع نفسه ، ص 135 .

على ماله ضد الحريق مثلا و تحقق هذا الخطر، وجد في مبلغ التأمين الذي يستحق له ما يعوضه عن هذه الخسارة و ما يمكنه من الحصول على ما هلك من أمواله.

و كذلك الحال في تأمين المسؤولية، فقد أدت التطورات الحديثة إلى زيادة حالات المسؤولية وأسبابها، و عن طريق التأمين ضد المسؤولية و أن يباشر بحرية و اطمئنان دون خوف، و التأمين على الأشخاص يلعب دور كبيرا في بث روح الأمان و الطمأنينة في النفوس، فسلامة الجسد والروح من الأمور التي لا تدوم و لذلك يمكن للإنسان عن طريق التأمين أن يقي نفسه و من يعول آثار عجزه وموته.<sup>1</sup>

### ثانيا : التأمين وسيلة للاتمان

يؤدي التأمين وظيفته كوسيلة للاتمان على المستوى الفردي و على مستوى الدولة أيضا فبالنسبة للأفراد، يسهل التأمين لهم الحصول على الائتمان بوسائل متعددة .فالتأمين يؤدي إلى تدعيم الضمان الذي يقدمه المؤمن له لدائنه، و بالتالي يسهل له الحصول على الائتمان فإذا رهن له عقارا أو منقولاً مملوكاً له ضماناً لتنفيذ ما عليه من ديون اتجاه دائنه ، فلا شك أن مصلحة هذا الأخير بقاء المال المرهون حتى يمكنه التنفيذ الجبري عليه في حالة عدم الوفاء الاختياري من قبل المدين، ولكن هذا المال قد يفقده أو يسرق أو يهلك بفعل الحريق مثلا فيضيع ضمان الدائن، متفاديا هذه النتيجة كثيرا ما يفرض الدائن على مدينه أن يؤمن له على الشيء المرهون ضد السرقة أو ضد الحريق مثلا، حتى إذا تحقق خطر من هذا القبيل حل مبلغ التأمين محل الشيء المرهون، و استطاع الدائن و المرهن أن يستوفي حقه في مبلغ التأمين، و في هذا تقتضي المادة 770 من القانون المدني المصري<sup>2</sup> بأنه " إذا كان الشيء المؤمن عليه مثلا برهن حيازي أو برهن تأميني أو غير ذلك من التأمينات العينية، انتقلت هذه الحقوق إلى التعويض المستحق للمدين بمقتضى عقد التأمين" قد يريد الشخص الحصول على ائتمان ولم يكن لديه مال يقدمه للدائن كضمان، و إنما كان يعتمد على عمله أو مجهوده في سداد الدين فإنه يمكنه لكي يشجع الدائن على منحه الائتمان أن يبرم عقد التأمين على حياته لصالح الدائن

<sup>1</sup>. لعصب عبد القادر ، ازوا محمد ، القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

العقاري ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ادرار ، سنة 2014/2013 ص 98 .

<sup>2</sup>. القانون المدني المصري الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 9 رمضان 1367 الموافق ل 16 يوليو 1948.

بحيث إذا توفي المدين قبل سداد الدين فإن الدائن يستوفي حقه من مبلغ التأمين، أي أنه يرهن وثيقة التأمين لدائنه حيث يكون لكل وثيقة تأمين على الحياة قيمة مالية في ذاتها بعد عدد معين من الأقساط، بحيث يستطيع المستفيد من هذه الوثيقة أن يقترض من الغير بضمان هذه الوثيقة، وعند عدم الوفاء بالدين يستطيع للدائن أن يحصل على حقه من قيمة الوثيقة. وبالإضافة إلى ذلك فإن التأمين يعتبر وسيلة ائتمان بالنسبة للدولة و فروعها التي تعد في رؤوس الأموال المجمعة لدى شركات التأمين من الأقساط المدفوعة و احتياطات مصدرا هاما للاقتراض عن طريق السندات التي تصدرها الدولة و الأشخاص العامة، و التي تقوم بشرائها شركات التأمين<sup>1</sup>.

### ثالثا : التأمين عامل من عوامل الوقاية

رغم الهدف المباشر للتأمين هو تعويض المؤمن له عن الخسائر التي تلتحق به، إلا أن التأمين يؤدي دورا هاما آخر بطريقة غير مباشرة هو الوقاية من المخاطر و العمل على تقليل نسبة وقوع الحوادث عن طريق دراسة أسبابها، و العمل على تجنب وقوعها بحيث أصبح عاملا من عوامل الوقاية في المجتمع، و يؤدي هذا الدور الوقائي بوسائل متعددة، فشركات التأمين رغبة منها في حصر مبالغ التعويض في أضيق الحدود، تعمل بطرق متعددة على التقليل من نسبة وقوع المخاطر المختلفة و وقاية المؤمن لهم منها، كما تلجأ شركات التأمين لتكوين جمعيات مشتركة بينها بقصد دراسة أسباب المخاطر و اتخاذ الاحتياطات الكافية لتفادي وقوعها، و هي في سبيل ذلك تقوم بالاستعانة بالخبراء و الأخصائيين لتوعية المواطنين و إرشادهم إلى طرق الوقاية من الحوادث و تقليل نسبتها، كما تستعين في ذلك بإرسال النشرات التي تبين الوسائل في مكافحة الحرائق أو مخاطر العمل، و بالنسبة لحوادث المرور فكثير ما تشترك شركات التأمين مع غيرها من الهيئات المعنية في التوعية بقواعد المرور و الدعوة إلى إتباعها و بيان مخاطرها عدم الالتزام بها ، كما تلجأ الكثير من شركات التأمين إلى وسائل متعددة لتشجيع المؤمن لهم على مراعاة الحيطة و تفادي وقوع الخطر المؤمن منه من ذلك إنقاص قسط التأمين في حالة عدم تحقق الخطر خلال مدة معينة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>. لعصب عبد القادر ، ازوا محمد ، مرجع سابق ، ص ص 98 ، 99.

<sup>2</sup>. مرجع نفسه ، ص ص 99 ، 100.

## المطلب الثاني : الاخطار التي تغطيها الشركة الوطنية للتأمينات

عرف الخطر التأميني بأنه : " حادث محتمل الوقوع في المستقبل ، ولا يتوقف تحقيقه على ارادة احد المتعاقدين " كما عرف على انه " عدم التأكد بحدوث خسارة مادية نتيجة لوقوع حادث مفاجئ " ، حيث من هذين التعريفين يمكن تحديد العناصر المميزة للخطر والتي تتمثل في :

- ان يكون الخطر نتيجة حادث لا ارادي بمعنى انه غير متعمد من طرف العميل.
- احتمال تحقق الخطر في المستقبل ، فلا يكون مؤكد الحدوث .
- تحقيق الخطر يؤدي الى خسارة مالية وبالتالي يمكن قياسها كميا .<sup>1</sup>

وسيط التأمين المحترف يوسع نطاق خدماته ليشمل تحليل تعرض طالب التأمين وممتلكاته لمسببات الخسارة ووسائل الحد من هذا التعرض والسيطرة عليه، وكذلك تحسين نوعية الخطر، بمعنى قدرة طالب التأمين على منع حدوث الأضرار وتحجيم نطاق أثارها عند وقوعها، وغالبا ما يقوم مهندسو وخبراء وسيط التأمين الآخرين بتنفيذ هذه الخدمة من خلال تقديم التوصيات المناسبة للمؤمن له.العديد من وسطاء التأمين العالميين يقدمون خدمات تتجاوز الخدمات التقليدية المرتبطة بتحويل عبء الخسارة من المؤمن لهم إلى شركات التأمين.

هؤلاء الوسطاء يقدمون خدمات إضافية لها علاقة بالإدارة الكلية للمؤسسة الصناعية أو التجارية والتي قد تضم:

- وسائل بديلة عن التأمين لتمويل الخسائر الاحتمالية .
- وضع استراتيجيات لإدارة الخطر كالتأمين الذاتي وتأسيس شركات التأمين المقبوضة كأدوات بديلة عن التأمين التجاري في الأسواق المفتوحة .
- إدارة المطالبات بالتعويض .

<sup>1</sup>. بن بتيش بلال ، شريط صلاح الدين ، إدارة المخاطر ومساهماتها في تفعيل أداء شركات التأمين - دراسة حالة المديرية الجهوية للشركة الوطنية للتأمين saa سطيف - مجلة الاقتصاد الجديد ، المجلد 11 ، العدد 2 ، جزء 1 ، سنة 2020 ص

وفي معظم الأحيان يجري تقديم هذه الخدمات الإضافية لقاء أجور يجري الاتفاق بشأنها مع طالب التأمين<sup>1</sup>.

اذن فالمخاطر هي الحالة التي يمكن معها وضع توزيع احتمالي بشأن التدفقات النقدية المستقبلية ، وهنا يجب ان تتوافر معلومات تاريخية كافية تساعد في وضع هذه الاحتمالات ، والتي تسمى الاحتمالات الموضوعية ، وتتنوع المخاطر التي تواجه شركات التأمين والتي يمكن ان نلخصها في ثلاث نقاط كالاتي :

#### اولا : المخاطر العامة المتعلقة بالأعمال

- المخاطر الاستراتيجية : قرارات خاطئة متعلقة بالأسواق ، المنتجات ، التقنيات ، الابتكارات ، الاكتسابات والالتزامات .
- مخاطر الرقابة : الغش الخطأ الانساني ، عيب تقني ، احتيال .
- المخاطر القانونية : التنظيمات الجديدة ، القوانين ، اللوائح او التغييرات الجبائية التي قد تؤثر على الاعمال .
- مخاطر السمعة : مخاطر الصورة السلبية اتجاه الجمهور ، او اتجاه وكالات التتقيط .
- مخاطر داخلية : مخاطر متعلقة بالبنية التحتية وبنظم المعلومات .

#### ثانيا : مخاطر الاستثمار

- مخاطر السوق : تقلب الاسعار والأسهم ومعدلات الصرف ، المخاطر المرتبطة باستخدام المنتجات المشتقة ، مخاطر اسعار الفائدة المرتبطة بالتقلبات
- مخاطر السيولة : اي تسييل الاصول في حالات الاعسار .
- مخاطر التطابق : مخاطر ان تكون التدفقات المتولدة عن الاستثمار لا تغطي بشكل كافي التدفقات الخارجية التي ستدفعها شركة التأمين ، بالإضافة الى المخاطر المتعلقة بالاستثمار في شركات اخرى .
- مخاطر الائتمان : هي المخاطر المرتبطة بمعيدي التأمين والعملاء المدينون .

<sup>1</sup> . سميرة مقالتي ، النظام القانوني لوسطاء التأمين بالجزائر ، مجلة الشريعة والاقتصاد ، المجلد 7 العدد 14 ، الاصدار الثاني لسنة 2018 ، كلية الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 01 ، ص 411 .

## ثالثاً : مخاطر التأمين التجاري

- مخاطر الاكتتاب : وهي المخاطر المتصلة بالحوادث ، المخاطر الطبيعية والمخاطر البشرية ، بالإضافة الى المخاطر المرتبطة بأخطاء التقييم ، الضبط والنمذجة والتعويض ، والمخاطر المتعلقة بتقييم الاحتمالات ، وتلك المخاطر المتصلة بالتطور البيئي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> . بن بتيش بلال ، شريط صلاح الدين ، مرجع سابق ، ص ص 339،340 .

## ملخص الفصل الثاني

الى جانب شركات التأمين المتخصصة انشأ المشرع الجزائري شركات تأمين غير متخصصة في مجال القروض العقارية ، والتي تناولنا منها كمثل الشركة الوطنية للتأمينات ، والتي تكون صلاحياتها في المجال العقاري محدودة لا تتعدى مجال تأمين الاخطار المتعددة التي تقع على السكن ، وهي لا تعتبر متعاملا في المعاملات العقارية وانما تكتفي بحماية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من خطر عدم التسديد من طرف المقترضين لديه .

## خاتمة

من خلال كل ما سبق عرضه في هذه الدراسة نصل الى ان المشرع الجزائري من خلال تبني الترقية العقارية الخاصة قد فتح المجال للخواص للاستثمار في مجال السكن ، وكل العمليات المتعلقة به، وبذلك فهو قد غير من استراتيجيته التمويلية للمشاريع السكنية التي كانت تعتمد على موارد الخزينة العمومية ، وأمام التغيرات الاقتصادية والاجتماعية فان الانفتاح على البنوك التجارية كآلية للتمويل العقاري ضروري لإنعاش نشاط الترقية العقارية وبالتالي تشجيع المرقين الخواص على خوض هذا المجال بأمان اكثر ، لذلك دعمت الدولة اصلاحاتها بعد فتح مجال التمويل العقاري للبنوك التجارية بوضع مؤسسة مالية مدعمة لها في هذا المجال، وكما تطورت هذه المؤسسات المالية المدعمة لنشاط البنوك وذلك بهدف تشجيعها على منح قروض عقارية للمرقين وذلك بإتباع اجراءات وشروط .

حيث يتبين لنا بوضوح اهمية الهيئات الضامنة للقروض العقارية في مجال الترقية العقارية كشريك ووسيط وحلقة هامة في تجسيد المشاريع العقارية المختلفة لأنها تجعل المرقى العقاري و المستفيدين من الترقية العقارية وكذا الافراد في مأمن من تلك الاخطار الممكن التعرض لها في الممتلكات خاصة عندما يتعلق الامر بالأخطار الكبرى التي يكون من الصعب توقعها او التنبؤ بها ، كما يصعب مواجهتها من طرف المرقى العقاري لوحده ، لذا يمكن القول ان وجود هيئات ضامنة الى جانب الترقية العقارية معناه اكبر ضمان بالنسبة لنشاط المرقى العقاري ويلبي اهداف التأمين وهي درء مواجهة الاخطار التي يتعرض لها الاشخاص سواءا كانت عامة او خاصة في اموالها ، وذلك ما اراد المشرع توضيحه من خلال مختلف النصوص المعروضة والمدروسة في هذه المذكرة ومن خلال ايضا عمل شركات التأمين المختصة كشركة ضمان القرض العقاري وصندوق الكفالة والضمان المتبادلة وشركات اخرى غير مختصة في القروض العقارية لكنها خاضت غمار هذا الميدان كالشركة الوطنية للتأمينات مما اعطت ضمانا وأمانا اكثر لأصحاب الترقية العقارية .

فالأخير من خلال ما تم ذكره حول التأمين على القرض العقاري وأهميته في تطوير نشاط الترقية العقارية نصل الى جملة من النتائج والتوصيات يمكن اجمالها في ما يلي :

### اولا : النتائج

- يعتبر التأمين على القرض العقاري الية مستحدثة اعتمدها المشرع الجزائري كضمانة الى جانب الضمانات التقليدية المتمثلة في الرهن والكفالة ، من اجل بسط الحماية الكافية للبنوك والمؤسسات المالية وتحفيزها على منح القروض العقارية .
- ان المشرع الجزائري لم ينظم التأمين على القرض العقاري ضمن نص خاص رغم اهميته وحساسيته ، ونما اكتفى بالإشارة الى التأمين على القرض بصفة عامة ضمن احكام المرسوم التنفيذي رقم 95-338<sup>1</sup> ، المتعلق بإعداد قائمة التأمين وحصرها ، اذن فالتأمين على القرض العقاري يعتبر صور من صور التأمين التي جاءت في المرسوم التنفيذي السابق الذكر وبذلك فهو يخضع لاحكامه العامة .
- تعتبر شركة ضمان القرض العقاري الشركة الرائدة على المستوى الوطني التي تختص بتأمين وضمان القروض العقارية الممنوحة في اطار نشاط الترقية العقارية ، بحيث تتكفل بتغطية حالات العجز عن التسديد ، الوفاة ، الحريق .

### ثانيا : التوصيات

- تدخل المشرع الجزائري من اجل تأطير عملية التأمين على القرض العقاري عن طريق اصدار نص قانوني خاص يحكمه وينظم مختلف جوانبه .
- استحداث شركات اخرى الى جانب شركة ضمان القرض العقاري ، تختص في التأمين على القرض العقاري الممنوح في اطار نشاط الترقية العقارية من اجل تعزيز سوق التأمين من ناحية ، وتحفيز البنوك والمؤسسات المالية على منح القروض العقارية من ناحية اخرى ، مما يفتح المجال للشركات التأمين المختلفة من الخوض في غمار نشاط

<sup>1</sup> . مرسوم تنفيذي رقم 95-338 مؤرخ في 6 جمادى الثانية عام 1416 الموافق 30 اكتوبر 1995 يتعلق باعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها ، ج. ر العدد 65 ، الصادرة في 31 اكتوبر 1995 ، ص 7.

الترقية العقارية ، لما لهذا النشاط من الدور الفعال في النهوض بقطاع السكن بذلك تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية .

## قائمة المصادر والمراجع :

### 1.المصادر :

#### أ- القوانين :

- القانون المدني المصري الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 9 رمضان 1367 الموافق 16 يوليو 1948.
- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 04 مارس سنة 1986 يتعلق بالترقية العقارية ، ج. ر عدد 10 .
- القانون رقم 88-01 مؤرخ في 22 جمادى الاولى عام 1408 الموافق ل 12 جانفي سنة 1988 يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية و الاقتصادية ، ج. ر العدد 02.
- القانون رقم 10-90 المؤرخ في 14 افريل 1990 يتعلق بالنقد والقرض، ج.ر العدد 16
- القانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1432 الموافق 17 فيفري سنة 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج. ر عدد 14 .

#### ب- الاوامر :

- الامر رقم 66-129 مؤرخ في 6 صفر 1386 الموافق ل 27 مايو سنة 1966 يتضمن تأميم الشركة الجزائرية للتأمين ، ج. ر ، رقم 43 .
- الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم .
- الامر رقم 95-07 مؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق ل 25 يناير 1995 يتعلق بالتأمينات ، ج ، ر العدد 13.

## ت- المراسيم و القرارات :

- المرسوم الرئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 22 رجب 1409 الموافق ل 28 فيفري 1989 يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989 ، ج.ر. عدد 9.
- المرسوم التشريعي رقم 85-80 مؤرخ في 30 شعبان 1405 الموافق 30 افريل 1985 يحدد القانون الاساسي للشركة الجزائرية للتأمين ويجعل تسميتها الجديدة " الشركة الوطنية للتأمين " ج ، رقم 19 العدد 79
- المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 26 رجب عام 1413 الموافق 19 يناير 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر. عدد 04.
- المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 07 رمضان عام 1413 الموافق ل اول مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري ، ج . ر عدد 14 .
- مرسوم تشريعي رقم 94-08 مؤرخ في 15 ذي الحجة عام 1414 الموافق 26 ماي سنة 1994 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994 ، ج.ر عدد 33 .
- المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 25 رمضان 1414 الموافق 7 مارس 1994 ، يتعلق بنموذج عقد البيع بناءا على التصاميم ، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية عدد 13
- المرسوم التنفيذي رقم 95-338 مؤرخ في 6 جمادى الثانية عام 1416 الموافق 30 اكتوبر 1995 يتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها ، ج.ر العدد 65 .
- المرسوم التنفيذي رقم 95-344 المؤرخ في 6 جمادى الثانية عام 1416 الموافق ل 30 اكتوبر سنة 1995 والمتعلق بالحد الادنى لرأسمال شركات التأمين ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-375 مؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1430 الموافق ل 16 نوفمبر سنة 2009 ، ج.ر رقم 67.

- المرسوم التنفيذي رقم 96-267 المؤرخ في 18 ربيع الاول عام 1417 الموافق ل 3 اوت 1996 المتضمن منح شركات التأمين و / او اعادة التأمين الاعتماد وكيفية منحه ، ج . ر العدد 47.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-406 مؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997 يتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج. ر عدد 73 .
- القرار المؤرخ في 9 ذي الحجة عام 1418 الموافق 6 افريل 1998 يتضمن اعتماد الشركة الجزائرية للتأمين ، الجريدة الرسمية عدد 31
- Le code de l'urbanisme et de l'habitation est créé le 26 juillet 1954 Version consolidée au 7 novembre 2018 publier le lundi 12 novembre 2018 sur le site legifrance.gouv.fr du 10 octobre 2014, dernier modification : 09/09/2021

## 2. المراجع :

### أ- الكتب :

- ابراهيم ابو النجا، التأمين في القانون المدني الجزائري ، ط 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992 .

### ب- المقالات :

- بو حفص جلاب نعناعه ، القروض العقارية واثرها في تفعيل الترقية العقارية الجزائر، مجلة الحقوق والحريات ، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013 .
- يوسف محمد ، مزيان محمد امين ، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر ، مقال قانوني ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مستغانم ، دفاتر السياسية والقانون ، العدد 18 جانفي 2018 .

- سميرة مقلالي ، النظام القانوني لوسطاء التأمين بالجزائر ، مجلة الشريعة والاقتصاد ، المجلد 7 العدد 14 ، الاصدار الثاني لسنة 2018 ، كلية الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 01 .
- النوعي احمد ، الترقية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة آفاق العلمية ، المجلد 11 ، العدد 04 ، سنة 2019 ، رقم 21 .
- كوسام امينة ، قانون التأمين ( شركات التأمين ) ، محاضرات سنة اولى ماستر مؤسسات مالية ، جامعة محمد لمين دباغين ، سطيف 2 ، السنة الجامعية 2020/2019 .
- قورش ليلى ، تأمين القرض العقاري الممنوح لافراد في القانون الجزائري ، المجلة الجزائرية للابحاث والدراسات ، المجلة 03 العدد 03 جامعة الجزائر 1 ، شهر جوان 2020 .
- حدة مبروك ، التأمين على القرض الممنوح في اطار الترقية العقارية السكنية ، مجلة الدراسات القانونية ، المجلد 07 العدد 02 ، سنة 2021 جامعة العربي التبسي الجزائر .
- قني سعدية ، دور صندوق الضمان الكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية ، مقال قانوني ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة . دون تاريخ نشر
- طيب عائشة ، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لترقية العقاريه كضمان خاص في الترقية العقارية ، مقال قانوني ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة . دون تاريخ نشر .

**ت - المذكرات والاطروحات :**

- عرعار الياقوت ، التمويل العقاري ، مذكرة لمتطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص قانون الاعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، سنة 2009/2008 .
- بلجودي الجمعي ، اثر التسويق الاستراتيجي في تحسين الميزة التنافسية لشركات التأمين وإعادة التأمين - دراسة ميدانية : الشركة الوطنية للتأمين SAA - مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ، تخصص استراتيجية وتسويق ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، قسم التسيير ، جامعة المسيلة ، السنة 2013/2012 .
- وفاء هامل ، دور التأمين في تغطية اخطار القروض العقارية - دراسة حالة الشركة الوطنية للتأمين saa وكالة عين البيضاء - مذكرة لنيل متطلبات شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية ، تخصص تأمينات ، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير ، جامعة العربي بن مهيدي ، ام البواقي سنة 2013/2012 .
- حمزة قادم ، دور شركات التأمين في حماية قروض البنوك التجارية - دراسة حالة بالشركة الجزائرية للتأمين الشامل - وكالة ام البواقي ، مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص تأمينات ، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير ، ام البواقي ، سنة 2014/2013 .
- لعصب عبد القادر ، ازوا محمد ، القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ادرار ، سنة 2014/2013 .
- قريس امين ، تمويل الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص القانون الاقتصادي ، فرع قانون الضبط الاقتصادي ، كلية الحقوق ، جامعة فسنطينة ، 2014 .

- ربيح عبد الباقي ، التمويل العقاري والهيئات المرافقة له ، مذكرة لنيل متطلبات شهادة الماستر فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، 2015/2014
- مناع ابتسام ، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل رسالة الدكتوراه في القانون ، فرع قانون التوثيق ، كلية الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، سنة ، 2017/2016.
- براحلية زوبير ، مدى فاعلية الرهن الرسمي كضمان للقرض العقاري ، اطروحة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة 01 ، السنة 2017/2016
- تغريبت غانية ، حميدشي راضية ، خصوصية القرض العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2018/2017
- بن درف مختار ، فغلول يوسف ، الاتصال في المؤسسات الخدماتية - الشركة الوطنية للتأمين saa نموذجا - مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص اتصال وصحافة مكتوبة ، كلية العلوم الاجتماعية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم سنة 2018/2017 .
- رحماني فايذة ، تمويل الترقية العقارية في مجال السكن ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص ادارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، دون تاريخ نشر .
- اختياح سيلية ، حسين شفيعة ، ضبط نشاط التأمين في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو سنة 2019/2018 .

الفهرس	
أ	مقدمة
6	الفصل الاول : شركات التأمين المتخصصة
7	المبحث الاول : شركة ضمان القرض العقاري
7	المطلب الاول : نشأة شركة ضمان القرض العقاري
9	الفرع الاول : تأسيس و تعريف شركة ضمان القرض العقاري و مصادر تمويلها
9	اولا : تأسيس شركة ضمان القرض العقاري و تعريفها
10	ثانيا : مصادر تمويل شركة ضمان القرض العقاري
11	الفرع الثاني: مهام شركة ضمان القرض العقاري.
12	المطلب الثاني : أهداف شركة ضمان القرض و صلاحياتها
13	الفرع الاول : أهداف شركة ضمان القرض العقاري
14	الفرع الثاني : صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري .
15	اولا : تأمين القرض الممنوح للأفراد ( الخواص ):
16	ثانيا : تأمين القروض الممنوحة للمقاولين العقاريين
17	المبحث الثاني : صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
18	المطلب الأول مفهوم صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة
18	الفرع الاول : تعريف صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة و نشأته.
18	أولا : نشأته
20	ثانيا : تعريفه

22	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لصندوق الضمان .
23	المطلب الثاني : صندوق الضمان و الكفالة كآلية ضمان في الترقية العقارية
23	الفرع الاول : صندوق الضمان في ظل المرسوم التشريعي 03/93
27	الفرع الثاني : صندوق الضمان في ظل قانون الترقية العقارية
30	ملخص الفصل الأول
32	الفصل الثاني : شركات التأمين غير المتخصصة
33	المبحث الاول : نشأة الشركة الوطنية للتأمينات (SAA)
35	المطلب الاول : الهيكل التنظيمي للشركة
35	الفرع الاول : تنظيم المؤسسة الوطنية للتأمين
35	اولا : المستوى العام
35	ثانيا : المستوى الجهوي
38	الفرع الثاني : المحيط العام للشركة الوطنية للتأمين
38	اولا : المحيط السياسي
38	ثانيا : المحيط الاقتصادي
38	ثالثا : المحيط الاجتماعي والثقافي
39	رابعا : المحيط التكنولوجي
39	المطلب الثاني : منتجات التأمين في الشركة
39	اولا : تأمين الاضرار والممتلكات
39	ثانيا : تأمين الاخطار التقنية

40	ثالثا : تأمين البناء
40	رابعا : تأمين المسؤولية المدنية
42	المبحث الثاني : صلاحيات الشركة الوطنية للتأمين
43	المطلب الاول : اهداف الشركة الوطنية للتأمين
43	اولا : التأمين وسيلة لكفالة الامان للمؤمن له
44	ثانيا : التأمين وسيلة للاتمان
45	ثالثا : التأمين عامل من عوامل الوقاية
46	المطلب الثاني : الاخطار التي تغطيها الشركة الوطنية للتأمينات
47	اولا : المخاطر العامة المتعلقة بالأعمال
47	ثانيا : مخاطر الاستثمار
48	ثالثا : مخاطر التأمين التجاري
49	ملخص الفصل الثاني
50	خاتمة
53	قائمة المراجع والمصادر
59	الفهرس



## ملخص المذكرة :

يعد التأمين على القرض العقاري من بين اهم الضمانات التي تشترطها البنوك المانحة للقروض العقارية الموجهة للترقية العقارية على المقترضين ، حتى يتم الموافقة على منحهم القروض المطلوبة لتمويل مشاريعهم السكنية ، وترجع أهمية هذا النوع من التأمين الى الحماية التي توفرها الهيئات الضامنة للقروض العقارية ، سواء المتخصصة منها او غير المتخصصة في مثل هذا النوع من الضمان ، فهي تعتبر آلية حماية استحدثها المشرع الجزائري بهدف حماية البنوك والمؤسسات المالية من جهة اما خطر عدم الوفاء واداة تحفزهم على منح القروض ، هذه الاخيرة بدورها تعمل على تحقيق تنمية في المجال الاجتماعي والاقتصادي في الدولة .

### Résumé :

L'assurance prêt hypothécaire fait partie des garanties les plus importantes exigées par les banques octroyant des prêts immobiliers destinés à la promotion immobilière des emprunteurs jusqu'à l'approbation de leur octroi des prêts nécessaires au financement de leurs projets d'habitation. Elle n'est pas spécialisée dans ce type de garantie. , en tant qu'il est considéré comme un mécanisme de protection mis en place par le législateur algérien dans le but de protéger les banques et les établissements financiers d'une part, quant au risque de non-exécution et un outil qui les motive à accorder des prêts, ces derniers, à leur tour , travaillant pour réaliser le développement dans le domaine social et économique dans l'état.