

دور تأمين القروض العقارية في تشجيع التمويل العقاري في الجزائر

The role of mortgage loan insurance in promoting real estate financing in Algeria.

د.إيمان بغداددي*

¹ جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوالصوف ميله، كلية الحقوق (الجزائر)، -Baghdadi.i@centre-univ-

mila.dz

تاريخ النشر: 2026/07/31

تاريخ القبول: 2026/07/28

تاريخ الاستلام: 2025/12/31

ملخص:

يُعدّ التمويل العقاري عملية مالية تهدف إلى تمكين الأفراد أو المؤسسات من الحصول على مبالغ مخصصة لشراء أو بناء أو ترميم العقارات عبر القروض العقارية، ويأتي التأمين كضمان أساسي لهذه القروض، إذ يتيح للبنك الممول الاستفادة من تعويضات شركات التأمين عند تخلف المدين عن السداد، ومع تزايد الطلب على القروض العقارية في ظل أزمة السكن أصبح التأمين عليها من أهم الضمانات التي تعتمد عليها البنوك لحماية مصالحها.

كلمات مفتاحية: التمويل العقاري؛ القروض العقارية؛ التأمين؛ الضمانات؛ البنوك.

Abstract:

Real estate financing is a financial process aimed at enabling individuals or institutions to obtain funds dedicated to purchasing, constructing, or renovating properties through mortgage loans, Insurance serves as a fundamental guarantee for these loans, allowing the lending bank to benefit from compensation provided by insurance companies in case the borrower defaults on payment, With the growing demand for mortgage loans amid the housing crisis, loan insurance has become one of the most important guarantees relied upon by banks to protect their interests.

Keywords: Real estate financing; mortgage loans; insurance; guarantees; banks.

1. مقدمة:

أضحت البنوك في الجزائر تموّل السكنات عن طريق **القرض العقاري**، الذي يُعدّ من أبرز الآليات الداعمة لتنمية القطاع المالي الوطني وقد عمل المشرّع الجزائري على سنّ نصوص **تشريعية وتنظيمية** تنظّم الجوانب المصرفية والعقارية، خصوصًا ما يتعلق بأنماط التمويل ضمن **إستراتيجية وطنية** تهدف إلى تشجيع رؤوس الأموال الخاصة، سواء من طرف البنوك أو الأفراد، للمساهمة في التخفيف من أزمة السكن.

فمنذ سنة 1989، أطلقت الدولة مجموعة من **الإصلاحات الاقتصادية** شملت المحيط المالي والمصرفي، وأعادت هيكلة النظام البنكي بموجب **القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض**، مما جعل القروض البنكية المصدر الأساسي لتمويل السكن وفي هذا الإطار، تقوم المؤسسات المالية والبنوك بمنح القروض العقارية بمختلف **أنواع الضمانات**، سواء كانت تأمينية أو عينية أو شخصية، خاصة بعد أن تم اعتبار النشاط العقاري نشاطًا تجاريًا بغرض تشجيع البنوك على التوسع في تمويل مشاريع الترقية العقارية ومنح القروض للمستثمرين الخواص والأفراد.

ولتعزيز هذا التوجه، تم استحداث **آليات قانونية جديدة** تهدف إلى معالجة مشكل السيولة البنكية وتقليص نسبة المخاطر عبر **تأمين القروض العقارية**، الذي يُعدّ من أهم الضمانات التي توفر الأمان للبنوك وتمنحها الثقة في توسيع عمليات التمويل، فشركات التأمين تتحمل المخاطر المحتملة الناتجة عن تعثر السداد أو التقلبات المفاجئة، مما يسهّل تمويل مشاريع الترقية العقارية ويشجع الاستثمار في المجال العقاري دون تخوف من الخسائر، وبناءً على ذلك، يُطرح التساؤل الرئيسي: **إلى أي مدى يساهم التأمين على القروض العقارية في تشجيع وزيادة فعالية التمويل العقاري لدى البنوك الجزائرية؟**

2. مفهوم التأمين على القروض العقارية

التأمين على القروض، بصفة عامة، يُعدّ وسيلة مهمة للتقارب بين البنوك وشركات التأمين حيث يمكن تحقيق هذا التقارب بعدة أساليب متنوعة، فقد يتم ذلك من خلال امتلاك حصص في رأس مال البنك أو شركة التأمين، أو عبر الاندماج بين بعض المؤسسات، أو بإنشاء فروع مشتركة، أو حتى عن طريق توزيع منتجات التأمين عبر البنوك لصالح شركات التأمين، وما يلفت الانتباه أن هيئات تأمين القروض العقارية، التي سنتطرق إليها لاحقاً غالباً ما تكون شركات ذات أسهم مشتركة بين البنوك العمومية وشركات التأمين العمومية وهو ما يوضح التكامل بين القطاعين، فالبنوك تمنح القروض، بما فيها العقارية، وتعمل أيضاً تجارياً في مجال التأمين لتعزيز أرباحها.

في حالة تأمين القرض العقاري، يكون البنك المقرض هو المستفيد الفعلي من عقد التأمين وليس المقترض أو مكتب العقد مع شركة التأمين، حيث يحصل البنك على التعويض عند تحقق الخطر المؤمن منه، وتسعى البنوك التمويلية، سواء لأصحاب المشاريع أو لأغراض اجتماعية، إلى منح التمويل بطريقة تضمن استرجاع الأموال الممنوحة للمقترضين وتُعدّ القروض العقارية أداة فعالة للتمويل، تساعد في التخفيف من حدة بعض الأزمات، مثل أزمة السكن، مع توفير ضمانات أساسية مثل التأمين، الذي يمنح البنوك الاطمئنان والأمان في عمليات الإقراض.

هذا التقارب بين البنوك وشركات التأمين، وتوظيف التأمين كضمان للقروض العقارية يجعل التمويل العقاري أكثر أماناً ويحفز على توسع القطاع العقاري بشكل مستمر.

2-1 تعريف القرض العقاري

حسب المادة 450 من القانون المدني¹، فإنها عرفت القرض بشكل عام هو عقد يلتزم فيه المقرض بنقل ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر إلى المقرض، بحيث يحق للمقرض استخدام هذا المال أو الشيء خلال فترة القرض وفي المقابل، يتعهد المقرض برد نفس المقدار والنوع والصفة عند انتهاء فترة القرض.

على سبيل المثال، في قرض الاستهلاك، يُمنح المقرض مبلغًا من المال لاستخدامه لأغراض شخصية مثل شراء السلع أو تغطية نفقات محددة، مع الالتزام بإعادة المبلغ بنفس القيمة والنوع في نهاية المدة المتفق عليها، هذا النوع من القروض يُعدّ من أبرز الوسائل التمويلية التي توفر السيولة للأفراد، مع وضع إطار قانوني واضح يضمن حقوق كل طرف في العقد.

وهو أيضاً ما جاء به القانون رقم: 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية²، فعرف القرض على أنه السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن.

تتعلق التعريفات السابقة بالقرض بشكل عام، حيث يشمل أي عقد يلتزم فيه المقرض بنقل ملكية مبلغ من النقود أو شيء مثلي آخر إلى المقرض، مع التزام الأخير برد المثل عند انتهاء فترة القرض، أما القرض العقاري، فهناك غياب لنص قانوني محدد ينظمه في التشريع الجزائري، إلا أن الفقه القانوني قدم تعريفاً له باعتباره ائتمانياً يمنح بهدف تمويل العقارات³.

ويمتاز القرض العقاري عن القرض العادي بخصائصه المرتبطة بطبيعة الأموال الممولة، إذ تشمل العقارات أنواعاً متعددة من المساكن، الأراضي، الوحدات التجارية أو الصناعية سواء كانت مملوكة للأفراد

¹ انظر الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد: 78 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975.

² القانون رقم: 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية العدد: 15 المؤرخ في 12 مارس 2006.

³ ممدوح محمد خيرى هاشم: التأمين العيني في قانون التمويل العقاري الجديد، د.د.ن، د.ط، سنة: 2002، ص: 05

أو المؤسسات ويهدف القرض العقاري إلى تسهيل التملك أو التطوير العقاري، ما يجعله أداة مهمة لتحريك القطاع العقاري والمالي على حد سواء.

من الناحية العملية، يوفر القرض العقاري للمقترض إمكانية الحصول على تمويل طويل الأجل، بينما يضمن للبنك المقرض استرداد أمواله من خلال ضمانات مادية أو تأمينية وهو ما يميز هذا النوع من القروض ويجعله أكثر تعقيداً مقارنة بالقروض الاستهلاكية العادية.

وهو نفسه ما تضمنه القانون رقم: 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم⁴، ومازاده هو ضرورة إلزام المقرض بالتوقيع على الضمان الإحتياطي أو الكفالة أو الضمان.

عقد القرض يتميز بأن محله يكون شيئاً مثلياً، أي يمكن قياسه ووصفه بنفس النوع والكمية، وغالباً ما يكون هذا الشيء نقداً، في هذا العقد يقوم المقرض بنقل ملكية الشيء المقترض إلى المقترض، ما يعني أن المقترض يصبح المالك الفعلي للمبلغ أو الشيء ويمكنه التصرف فيه بحرية، مع الالتزام القانوني برد نفس النوع والكمية عند انتهاء فترة القرض⁵.

عادةً، يتم هذا العقد بمقابل، سواء كان على شكل فائدة أو التزام إضافي، وهو ما يميز القرض عن الهبة أو الإعارة التي تكون بلا مقابل، من الناحية التحليلية يمكن القول إن هذه الصفة المثلية للشيء المقترض تجعل من القرض عقداً واضح المعالم من حيث الحقوق والالتزامات: المقرض يضمن استرداد ماله، والمقترض يحصل على المال لاستخدامه، مع التزام محدد بالرد بالمثل، هذا التوازن بين الحقوق والالتزامات يضمن على عقد القرض طابع الأمان والشفافية، ويجعله أداة فعالة في التمويل سواء على المستوى الشخصي أو في المجال المصرفي.

⁴ أنظر القانون رقم 09-23، المؤرخ في 12 يونيو سنة 2023، الذي يتضمن القانون النقدي والمصرفي، الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخ في 27 يونيو 2023.

⁵ عبد الرزاق احمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الملكية، الجزء 05، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، سنة: 1952، ص: 419

ونخلص بالقول إلى أن القرض العقاري، يرتبط بالعقار وبذلك ينتمي إلى فئة القروض طويلة الاجل، تمنحه البنوك للاسـر بغية تمكينهم من تلبية حاجة إجتماعية، بمعنى سلفة لتمويل السكنات، كما يمنح لمشاريع تمويل الاراضي والمباني والعقارات بمختلف انواعها.

أ- أنواع القروض العقارية

وتنقسم إلى⁶:

– القروض العقارية الموجهة للأفراد

ويندرج فيها الاشكال التالية:

● القرض العقاري الموجه للبناء:

يُمنح هذا القرض من قبل البنوك للأشخاص الطبيعيين بهدف تمويل عملية بناء سكن عائلي . يتم صرف القرض على دفعات تتناسب مع مراحل البناء، وتتنوع مدة السداد عادة بين 15 و30 سنة، من الناحية التحليلية يتيح هذا النوع من القروض للمقترضين الحصول على التمويل اللازم دون الحاجة لامتلاك كامل المبلغ نقدًا، بينما تستفيد البنوك من ضمانات القرض الطويلة الأجل، مما يقلل المخاطر المالية ويحفز على الاستثمار في قطاع البناء العقاري.

● القرض العقاري الموجه للشراء:

يستعين بهذا النوع من القروض الأفراد لشراء سكن جاهز أو قيد الإنشاء، ويتنوع إلى شكلين رئيسيين:

1. قرض لتمويل شراء مسكن جاهز:

يُخصص لشراء وحدات سكنية مكتملة البناء، ومستوفية رخصة البناء وشهادة المطابقة وسند الملكية، مثل الوحدات السكنية في إطار السكن الاجتماعي التـساهمي، هذا النوع من القروض يمنح

⁶ زوبرير براحلية: القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، سنة: 2016-2017، ص: 38 وما بعدها.

الأمان للمقترضين، إذ يحصلون على مسكن جاهز للسكن مباشرة، كما يحد من المخاطر للبنك لأن العقار قائم وموثق قانونيًا.

2. قرض لشراء مسكن بناءً على التصاميم (قبل الإنجاز):

يُمنح لشراء العقارات قبل اكتمال البناء، أي وفق خطط وتصاميم المشروع، هذا القرض يتطلب متابعة دقيقة لمراحل البناء وصرف الدفعات بشكل متدرج، ويتيح للبنوك التحكم في المخاطر من خلال ضمانات مرتبطة بالعقار أثناء البناء، كما يمنح المقترض فرصة اختيار مسكن مطابق لاحتياجاته قبل اكتمال المشروع.⁷

إذن القروض العقارية، سواء للبناء أو الشراء، تُعد أدوات تمويلية مهمة لتوسيع التملك العقاري وتحريك السوق العقاري، مع ضمان حماية مصالح البنوك من خلال الضمانات التأمينية أو العينية، كما أنها توفر للمقترضين القدرة على الاستثمار العقاري طويل الأجل مع تخفيف الضغط المالي الناتج عن الحاجة لامتلاك كامل قيمة العقار مقدّمًا.

- القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية

يُمنح هذا النوع من القروض العقارية لتمويل إنشاء السكنات والمحلات التجارية والمهنية، سواء كانت مخصصة للبيع أو الإيجار، أو لشراء قطعة أرض بغرض الترقية العقارية. ويهدف القرض إلى دعم المشاريع العقارية في مرحلتها:

⁷ انظر المرسوم التنفيذي رقم: 94-58 المؤرخ في 7 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد: 13 لسنة: 1994، وانظر المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للاملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير واجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية العدد: 66 لسنة 2013.

1. تمويل الإنجاز:

ويشمل تشييد مختلف المشاريع العقارية من سكنات، محلات تجارية أو منشآت مهنية، مما يتيح للمستفيد من القرض توفير الموارد المالية اللازمة لتنفيذ المشروع دون الانتظار لجمع كامل رأس المال.

2. تمويل التجديد:

ويقصد به زيادة حجم البناء عبر التوسيع، التعلية، أو الترميم، مما يساعد على تحسين قيمة العقار أو رفع كفاءته، وبالتالي تعزيز العائد المتوقع منه سواء عن طريق البيع أو الإيجار.⁸

نلاحظ ان هذا النوع يختلف من القروض عن القروض العقارية الموجهة للأفراد من حيث حجم المشروع وطبيعة التمويل، فهو عادةً يُعتبر قرضاً قصير الأجل يهدف إلى تمويل مشاريع متوسطة الحجم، ويحددها المستثمر مسبقاً ضمن خطة الترقية العقارية ويتميز هذا القرض بالمرونة في توزيع التمويل بحسب مراحل المشروع، وهو ما يقلل المخاطر على البنوك ويضمن استمرارية التمويل وفق تقدم البناء أو التجديد، ومن الناحية الاقتصادية هذه القروض تشجع على الاستثمار العقاري التجاري والمهني، وتساهم في تحريك السوق العقاري وتحقيق التنمية الحضرية، مع توفير عائد مالي لكل من المقرض والبنك، كما أن الاعتماد على خطة محددة مسبقاً يعزز من الضمانات والشفافية ويقلل المخاطر المرتبطة بتأخر أو فشل المشاريع العقارية.

ب- خصائص القروض العقارية

يمكن إجمالها في النقاط التالية⁹:

⁸ انظر القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد: 14 المؤرخ في 6 مارس 2011.

⁹ الباقوت عرار: التمويل العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، سنة: 2008-2009، ص ص: 43-44.

القرض العقاري هو نوع من القروض الاستهلاكية طويلة الأجل الموجهة للأفراد بغرض تمويل شراء أو بناء السكن، ويتميز بإمكانية سدادها على مدى سنوات تصل إلى 30 سنة حيث تحدد مدة السداد وفق قدرة المقترض على التسديد وعمره الذي لا يتجاوز 70 سنة وقدرته على الادخار، مما يضمن التوافق بين القرض والإمكانات المالية للفرد ويقلل من المخاطر على البنك، عادةً لا تتجاوز نسبة القرض 80% من قيمة العقار، بينما يساهم المقترض بمبلغ شخصي لا يقل عن 20% من ثمن السكن، وهو ما يعزز التزامه ويقلل من مخاطر التعثر ويشكل التأمين جزءاً أساسياً من شروط القرض، حيث يقوم المقترض بتأسيس وثيقة التأمين لدى شركة ضمان القرض العقارية (SGCI) لصالح البنك، الذي يكون المستفيد من التعويض في حال تحقق الخطر المؤمن عليه، مثل العجز عن السداد ويقوم المقترض بسداد أقساط التأمين. كما يعد الرهن العقاري ضماناً إضافياً، حيث يسجل العقار الممول كضمان قانوني لاسترداد القرض في حالة تخلف المقترض عن السداد مما يوفر للبنك الأمان المالي ويتيح للمقترض الحصول على التمويل دون الحاجة لتوفير كامل المبلغ مقدماً، ويجمع القرض العقاري بين التمويل طويل الأجل والضمانات التأمينية والمساهمة الشخصية، ما يجعله أداة فعالة لتشجيع التملك العقاري وتحريك السوق العقاري، ويعزز الاستثمار المستدام في قطاع البناء والسكن مع حماية مصالح البنوك وتقليل المخاطر المرتبطة بالإقراض.

2.2 الأخطار المؤمنة في القرض العقاري للأفراد في شركات التأمين

إن صور تأمين القرض عامة، يكون في ثلاثة أشكال كمايلي:

- تأمين الإعسار

- تأمين الكفالة

- تأمين الضمان الاحتياطي.

وفي مجال التمويل العقاري فإننا نجد صنفان من التأمين هما¹⁰:

- تأمين خاص متعلق بالمال العقاري الممول بالقرض المرهون

- تأمين خاص بالمقترض

وبذلك فإن صور التأمين على مختلف الأخطار المتاحة للأفراد في القرض العقاري هي:

¹⁰ الياقوت عرعار: المرجع السابق، ص: 151

- التأمينات على الاشخاص

- التأمين للعقار ضد الكوارث الطبيعية.

وتجدر الإشارة الى انه يوجد تأمين متخصصا من شركة متخصصة لتأمين القرض العقاري، والذي سوف نتطرق له لاحقا، أيضاً يوجد تأمينات تروج وتقتنى من البنوك بحكم اتفاقيات ثنائية مع شركات التأمين، كمنافذ للتسويق لمنتجات التأمين واقتنائها عبر البنوك، بما فيها تأمينات على الاشخاص من أجل القروض العقارية¹¹.

أ- تأمينات الأشخاص الخاصة بالقرض العقاري

تأمينات الأشخاص نوع من التأمين، تقوم به شركات تأمينية متخصصة فيه، وهي فروع من شركات التأمين على الأضرار الناشطة بالسوق التأميني الجزائري، إذ جاءت هذه الشركات المتخصصة بعد تعديل الأمر رقم: 95-07 المتعلق بالتأمينات بالقانون رقم: 06-04 المؤرخ في 20 فيفري 2006 وهي¹²:

شركة CARAMA، شركة TALA، شركة SAPS، شركة MACIR-VIE، شركة AXA، الجزائر على الحياة، شركة موتوبالسييت، شركة CARDIFELD JazAIR، شركة algerienne vie وتأمينات الاشخاص تناولها قانون التأمينات من المادة 60 إلى 90 مكرر، ومنه فإن تأمين القرض العقاري يكون حسب تأمينات الأشخاص، من خلال تأمين المقرض على حياته من الأخطار التالية:

- التأمين على الحياة في حالة الوفاة :

تنص المادة 65 من قانون التأمينات على أن التأمين على الحياة في حالة الوفاة هو عقد يتعهد بموجبه المؤمن، أي شركات التأمين، بدفع مبلغ محدد للمستفيد أو المستفيدين عند وفاة المؤمن له، وهو في سياق التمويل العقاري غالباً البنك المقرض، مقابل قسط واحد أو أقساط دورية يدفعها

¹¹ انظر المرسوم التنفيذي رقم: 07-153 المؤرخ في 22 ماي 2007 يحدد شروط وكيفية توزيع منتجات التأمين عن طريق البنوك والمؤسسات المالية وما يشابهها وشبكات التوزيع الأخرى، الجريدة الرسمية العدد: 35 المؤرخ في 23 ماي 2007.

¹² انظر إيمان بغداددي: دروس تطبيقية لمقياس: تأمينات الأشخاص، طلبة ماستر 1 تخصص قانون التأمينات، دفعة 2019-2020، السداسي الأول، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، ص: 04

المقترض، عند تحقق حادثة الوفاة، يصبح البنك المستفيد من رأس مال الوفاة المتفق عليه في عقد التأمين، أي مبلغ التأمين، وهو ما يضمن له استرداد القرض في حالة وفاة المقترض، اذن يُعد هذا النوع من التأمين محفزًا للبنوك على تمويل الأفراد في المجال العقاري، لأنه يقلل بشكل كبير المخاطر المالية المرتبطة بفقدان المقترض. فعلى الرغم من أن للبنك ضمانًا قانونيًا مثل الرهن الرسمي الذي يخول له الحجز على العقار واستيفاء الدين عند امتناع المقترض عن دفع الأقساط، فإن استرداد مبلغ القرض من ورثة المتوفى قد يكون صعبًا أو معقدًا، بسبب الإجراءات القانونية أو قدرة الورثة على السداد، لذلك يلزم البنك المقترض بإجراء تأمين الوفاة لصالح البنك، ليكون الضمان المالي فعالاً ويضمن استمرار قدرة البنك على استرداد الأموال الممنوحة دون الاعتماد فقط على الإجراءات القضائية أو الورثة، وبهذا الشكل، يجمع التأمين على الحياة بين حماية مصالح البنك وتقليل المخاطر المالية، ويتيح في الوقت ذاته للمقترض الحصول على تمويل طويل الأجل بثقة، مما يعزز التمويل العقاري ويحفز الاستثمار في القطاع العقاري¹³.

- التأمين على العجز :

حسب المادة 63 من قانون التأمينات، من بين الأخطار التي تغطيها تأمينات الأشخاص والتي تصلح لتكون ضماناً في القرض العقاري، يأتي التأمين ضد العجز، سواء كان العجز الدائم الجزئي أو الكلي أو العجز المؤقت عن العمل، الذي قد يصيب المقترض ويمنعه من الوفاء بالتزاماته تجاه البنك وسداد الأقساط في المواعيد المحددة، يحدث هذا العجز نتيجة حوادث أو أمراض أو حالات بطالة، وفي هذه الحالات تتدخل شركة التأمين لتقديم التعويض المالي للمستفيد، وهو في سياق القرض العقاري غالبًا البنك المقرض.

إذن يوفر هذا النوع من التأمين ضمانًا إضافيًا للبنك ضد المخاطر المرتبطة بعدم قدرة المقترض على السداد نتيجة ظروف غير متوقعة، مما يقلل من احتمالية الخسائر المالية ويعزز الثقة في منح التمويل

¹³ انظر إيمان بغدادي: دروس تطبيقية لمقياس: عقود خاصة، طلبة سنة الثالثة لسانس، قانون خاص، دفعة: 2021-2022، السداسي الثاني،

كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، ص 22

العقاري للأفراد، كما يتيح هذا التأمين للمقترض الاطمئنان إلى أن التزاماته تجاه البنك مغطاة جزئياً أو كلياً في حال وقوع العجز، ما يجعل القرض أكثر أماناً ويحفز البنوك على تقديم التمويل حتى في الحالات التي قد تحمل مخاطر أعلى، بالتالي يُعد تأمين العجز أداة تكميلية مهمة للضمانات التقليدية مثل: الرهن العقاري والتأمين على الوفاة، حيث يساهم في حماية مصالح البنك وتحفيز تمويل المشاريع العقارية بثقة واستقرار.

ب- تأمين العقار المبني من الكوارث الطبيعية :

ينص الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26 أوت 2003 على إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا¹⁴، وقد تم فرض هذا الإجراء بعد وقوع زلزال ولاية بومرداس بهدف حماية الممتلكات العقارية والمواطنين من المخاطر الطبيعية الكبيرة، فبموجب هذا التأمين، تتحمل شركات التأمين مسؤولية التعويض عن الأضرار التي تلحق بالعقارات نتيجة كوارث طبيعية محددة مثل الزلازل والفيضانات والعواصف وغيرها، بشرط أن تكون هذه الحوادث مشخصة ومعلنة رسمياً ككارثة طبيعية من قبل الجهات المعنية، ويتم تحديد طبيعة الكوارث المغطاة وكيفية إعلانها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 04-268 المؤرخ في 29 أوت 2004، الذي يوضح الإجراءات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق التأمين على آثار الكوارث الطبيعية¹⁵.

إذن يُعد هذا التأمين أداة حماية مالية أساسية للمقترضين والبنوك على حد سواء، فهو يقلل المخاطر المرتبطة بالاستثمار العقاري في مناطق معرضة للكوارث الطبيعية، ويضمن تعويض الخسائر المادية، مما يعزز استقرار القطاع العقاري والمالي، كما أن إلزامية هذا التأمين تُحفز على الالتزام بالمعايير الوقائية والبناء الآمن، وتوفر طمأنينة للبنوك عند منح القروض العقارية، حيث يقل احتمال فقدان الأموال

¹⁴ الأمر رقم: 03-12 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، الجريدة الرسمية العدد: 52 المؤرخ في 27 أوت 2003.

¹⁵ المرسوم التنفيذي رقم: 04-268 المؤرخ في 29 أوت 2004 المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفية إعلان الكارثة الطبيعية، الجريدة الرسمية العدد: 55 المؤرخ في 1 سبتمبر 2004.

نتيجة الكوارث الطبيعية. بهذا الشكل، يمثل التأمين على الكوارث الطبيعية جزءًا من الإطار الشامل للضمانات المالية التي تحمي الأطراف المختلفة في عمليات التمويل العقاري.

وبذلك يصنف هذا النوع من التأمينات حسب الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، ضمن تأمينات الأضرار وليس تأمينات الأشخاص، وتنقسم تأمينات الأضرار الى تأمينات اجبارية للمسؤولية المدنية، وتأمينات اختيارية للأشياء، وتأمين العقار من الكوارث الطبيعية له طبيعة خاصة كونه اجباري لكن ليس فرع من تأمينات المسؤولية المدنية وإنما الأشياء.

ومنه فهذا التأمين يعتبر كذلك ضمان آخر للمقرض لحماية العقار المرهون محل عملية التمويل العقاري من آثار الكوارث الطبيعية بمعنى الأضرار المخلفة عند وقوع الكوارث الطبيعية.

3. التأمين المتخصص للقرض العقاري في الجزائر

يُعد التأمين ضمانًا شخصيًا في التمويل العقاري، إذ يمنح البنك الممول الحق في الحصول على التعويض عن الأضرار المالية التي قد تلحقه نتيجة عدم التزام المدين بسداد ماله، سواء كان ذلك بسبب الإفلاس، الإعسار، الوفاة، أو الكوارث الطبيعية. وقد تم تنظيم الأحكام الخاصة بعقود التأمين من خلال الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات¹⁶، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فيفري 2006¹⁷، والذي يحدد الالتزامات والحقوق لكل من المؤمن وشركة التأمين، مع التأكيد على أنه إذا لم يقع الخطر المؤمن ضده، فلا تلتزم شركة التأمين بالتعويض بينما يبقى المؤمن له ملزمًا بدفع أقساط التأمين مقابل الحماية المقدمة من الشركة.

كما صنف المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المؤرخ في 30 أكتوبر 1995¹⁸، في مادته الثانية، التأمين على القرض والتأمين على الكفالة ضمن قائمة عمليات التأمين المعتمدة، مؤكدًا أهميتها

¹⁶ الأمر رقم: 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية العدد: 13 المؤرخ في 8 مارس 1995.

¹⁷ القانون رقم: 06-04 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المعدل والمتمم الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية العدد: 15 المؤرخ في 12 مارس 2006.

¹⁸ المرسوم التنفيذي رقم: 95-338 المؤرخ في 30 أكتوبر 1995 المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها، الجريدة الرسمية العدد:

65 المؤرخ في 31 أكتوبر 1995.

في حماية الجهات المالية، ويُعد التأمين على القروض العقارية في إطار نشاط الترقية العقارية آلية حديثة اعتمدها المشرع كضمانة إضافية إلى جانب الضمانات التقليدية مثل الرهن والكفالة، بهدف توفير حماية كافية للبنوك والمؤسسات المالية وتشجيعها على منح القروض العقارية.

إذن يعمل التأمين على تقليل المخاطر المالية للبنوك وتحفيزها على تمويل المشاريع العقارية، خاصة في حالات عدم قدرة المقرض على السداد بسبب ظروف طارئة، كما يوفر هذا التأمين ثقة أكبر في السوق العقاري، ويعزز استقرار القطاع المالي من خلال ضمان استرجاع الأموال المقرضة، مما يجعل القروض العقارية أداة فعالة للتنمية العقارية والاستثمار طويل الأجل، مع حماية مصالح جميع الأطراف المعنية.

1.3 تعريف تأمين القرض العقاري

بما أن قانون التأمينات لم يعرف التأمين على القرض العقاري بشكل صريح، وحتى المشرع العام لم يتطرق إليه، يمكن تعريفه على أنه نوع من عقود التأمين الخاصة، يُبرم بين طرفين لصالح مستفيد محدد، حيث يكون الطرف الأول هو المؤمن، أي شركة التأمين والطرف الثاني هو المؤمن له، وهو المقرض، لصالح المستفيد وهو البنك المقرض وبموجب هذا العقد، تلتزم شركة التأمين بتعويض البنك عند تحقق الخطر المؤمن عليه، مقابل أقساط يدفعها المقرض وفق شروط العقد ونوع التأمين، فقد يتعلق التأمين بخطر وفاة المقرض، أو بحدوث كارثة طبيعية تؤدي إلى تلف العقار الممول، أو بمخاطر أخرى قد تؤثر على قدرة المقرض على الوفاء بالتزاماته.

بمعنى آخر، يُعد تأمين القرض العقاري عقدًا مخصصًا للأفراد أو للمقرين العقاريين من الأشخاص المعنويين، حيث تلتزم شركة التأمين بتعويض البنك أو المؤسسة المالية في حالة ضياع قيمة القرض أو عدم إمكانية استرجاعه وفوائده. ويُفعل التعويض عند تحقق الخطر المؤمن عليه أو عند استحقاق الدين، أو بعد مرور مدة معينة حسب الاتفاق بين الأطراف في عقد التأمين¹⁹.

إذن يشكل هذا التأمين ضمانًا ماليًا أساسيًا للبنوك والمؤسسات الممولة، إذ يقلل من المخاطر المرتبطة بعدم قدرة المقرض على السداد بسبب ظروف غير متوقعة، مثل الوفاة أو الكوارث الطبيعية، كما يعزز الثقة في منح القروض العقارية، ويشجع على توسيع التمويل للأفراد والمقرين العقاريين، مع توفير حماية مستدامة للقطاع المصرفي والعقاري على حد سواء، وبهذا يصبح التأمين على القرض العقاري أداة محفزة للتمويل العقاري والاستثمار طويل الأجل، تجمع بين الحماية المالية للمؤسسات و ضمان حقوق المقرضين في نفس الوقت.

أ- أهمية التأمين على القرض العقاري

لتأمين القرض العقاري دور محوري في تعزيز الإئتمان المصرفي طويل الأجل، حيث يعمل على حماية مصالح جميع الأطراف و ضمان استقرار المعاملات المالية. فهو يمثل وسيلة لكفالة الأمان للبنك أو المؤسسة المالية الممولة، إذ يحميها من مخاطر إفسار المقرض عن دفع المستحقات. بموجب عقد التأمين، يكون المقرض هو المستفيد المباشر، بينما يقوم المقرض بكتابة العقد ضد مخاطر محددة، مما يزيل الشكوك حول قدرة البنك على استيفاء مستحقاته ويعزز الثقة في منح التمويل العقاري.

كما يُعد التأمين عاملاً من عوامل الوقاية وإدارة مخاطر القرض، حيث تعمل شركات التأمين، بصفتها مؤسسات تجارية، على دراسة أسباب وقوع المخاطر ووضع استراتيجيات للحد منها وحماية

¹⁹ ليلي قورش: تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للابحاث والدراسات، المجلد: 03، العدد: 03، جوان 2020، ص: 41.

المؤمن لهم، فهي تلزم المقترضين باتباع إجراءات محددة للوقاية من الخطر، وتحدد مبلغ التعويض بما يحقق التوازن بين الحد الأدنى للخسائر وتحقيق الربح مع بناء احتياطات كافية لمواجهة أي مخاطر محتملة، والهدف المباشر من ذلك هو تعويض البنك المقرض عند عجز المقترض عن السداد، بينما الهدف غير المباشر يتمثل في الوقاية من المخاطر المستقبلية وتحسين إدارة الائتمان.

أما بالنسبة للمقترض، فإن التأمين يشكل وسيلة لدعم الحصول على القرض العقاري، إذ يسهل عليه إقناع البنك بمنحه التمويل بثقة أكبر، لأنه يعلم أن شركة التأمين ستكفل بتعويض البنك في حال وقوع أي خطر يؤثر على قدرة المقترض على السداد، وبذلك يصبح التأمين أداة أساسية لتحقيق التوازن بين مصالح البنك والمقترض، ويحفز على توسعة نشاط التمويل العقاري مع الحد من المخاطر المحتملة، مما يعزز النمو المستدام في القطاع العقاري والمصرفي على حد سواء²⁰.

التأمين على القروض العقارية يساعد على دعم التمويل في نشاط الترقية العقارية بهدف منح الائتمان بسهولة لكونه مؤمن من مخاطر تخفيف وتعيق البنوك والمؤسسات المالية، وهذا يسهم في إنشاء وتجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن و أو القيام بأعمال بناء العقارات المخصصة لتملكها من الافراد أو منح قروض للشركات العامة في مجال المساكن الإقتصادية..

ب - الهيئات التأمينية الضامنة للقروض العقارية في إطار التمويل العقاري

هناك هيئات ومؤسسات مالية متدخلة في عملية تمويل نشاط الترقية العقارية منها 25: البنوك العمومية، الصناديق مثل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، الصندوق الوطني للسكن، صندوق الضمان والكفالة التبادلية، الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية، شركات القرض العقاري مثل شركة ضمان القرض العقاري وشركة إعادة تمويل الرهون.

ومن كل هاته الهيئات، فإن الهيئات التي تتصف بأنها جهات تأمينية هي:

- شركة ضمان القرض العقاري SGCI :

والتي سوف نتطرق لها لاحقاً، كونها هي الشركة التأمينية المتخصصة في الجزائر في ضمان القرض العقاري التي انشأت عام 1997 وتبرز قدرة هاته الشركة في ضمان القرض العقاري من خلال

²⁰ قاسم محمد : محاضرات في عقد التأمين، الدار الجامعية، د.ط، سنة: 1991، ص 40 .

الدراسة الدقيقة للملفات المحولة لها من قبل المؤسسات المالية أو البنوك، من تحقق الشروط القانونية والادارية للملفات، لاسيما ماتعلق بوجود عقد رهن عقاري محرر في شكل رسمي، الاطلاع على كشف المداخيل الشهرية والسنوية لطالبي القروض لتتأكد من إمكانية تسديد القرض على المدى القصير أو المتوسط وغيرها.

- صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية FGCMPI

الذي انشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997²¹، وعملا باحكام المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم: 93-03 المؤرخ في 3 جانفي 1993 المتعلق بالنشاط العقاري²²، الملغى بصدور القانون رقم: 11-04 الذي نص على اجبارية اكتتاب تامين من طرف المتعامل في الترقية العقارية في الصندوق، ويتمثل دور هذا الصندوق في ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية، لذا يتعين على المتعامل في الترقية العقارية من الخواص، إكتتاب تامين لدى الصندوق على المشروع بالعقار موضوع البيع. إذن الصندوق هذا له دور كبير لعبه، خاصة في التقليل من حجم النزاعات القضائية في مجال الترقية العقارية.

2.3 شركة ضمان القرض العقاري

على غرار العديد من التشريعات العالمية، لجأ المشرع الجزائري إلى إنشاء مؤسسة مالية متخصصة في تأمين القروض العقارية الممنوحة من قبل البنوك في مجال السكن، وذلك لتوفير ضمان إضافي يحمي المؤسسات الممولة ويشجع على توسيع التمويل العقاري، كما تهدف هذه المؤسسة إلى تسهيل إعادة تمويل البنوك وضمان استدامة قدرتها على منح القروض، ومن أبرز هذه المؤسسات نجد شركة ضمان القرض العقاري (SGCI) التي يتركز نشاطها بشكل خاص على الترقية العقارية السكنية، حيث تعمل على تغطية المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية وحماية البنوك من الخسائر المحتملة.

²¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد: 73 المؤرخ في 5 نوفمبر 1997.

²² - المرسوم التشريعي رقم: 93-03 المؤرخ في 3 جانفي 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخ في 3 مارس 1993 .

إذن يمثل إنشاء هذه المؤسسة خطوة استراتيجية لتعزيز الثقة في التمويل العقاري، إذ يوفر للبنوك ضماناً إضافياً يمكنها الاعتماد عليه عند منح القروض للأفراد أو المرقين العقاريين، كما أن وجود جهة متخصصة في التأمين على القروض يساهم في تنظيم السوق العقاري وتحفيز الاستثمار في مشاريع البناء السكنية، ويحد من المخاطر المالية الناتجة عن تعثر المقترضين أو وقوع كوارث طبيعية أو حالات وفاة، باختصار تتيح هذه الآلية تحقيق التوازن بين حماية البنوك وضمن استفادة المقترضين من التمويل العقاري طويل الأجل، بما يعزز التنمية المستدامة للقطاع العقاري في الجزائر

وهي تعد مؤسسة عمومية إقتصادية ذات أسهم، انشأت عام 1997 تأخذ شكل شركة تأمين، هدفها تأمين القروض العقارية الممنوحة من البنوك، للمؤمن لهم وهم طالبي القرض العقاري طبقاً لأحكام الأمر رقم: 95-07 المتعلق بالتأمينات، وتتمثل أهدافها في توفير السيولة المالية للبنوك والتقليص من المخاطر عن طريق التأمين، والمؤسسات المساهمة فيها هي شركات التأمين العمومية ومجموعة من البنوك العمومية. BNA ، BEA ، CPA ، BAdR ، CNEP ، و شركات التأمين هي : SAA ، CAAT ، CAAR ، CCR .

اعتمدت هاته الشركة بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 8 ماي 1999²³، برأسمال قدرة 1.000.000.000 دج، وتتدخل هاته الشركة في تقديم ضمانات لصالح البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقرض العقاري والموجه لتمويل الحصول على السكن أو قروض الترقية العقارية.

أ- عمل شركة ضمان القرض العقاري

تم منح شركة ضمان القرض العقاري (SGCI) صلاحيات أساسية تهدف إلى تقديم ضمانات للمؤسسات البنكية والمالية المانحة للقروض العقارية، وفي الوقت ذاته تعمل كمؤسسة متخصصة في التأمين على القروض العقارية، حيث تتكفل الشركة بحماية البنوك والمؤسسات المالية الممولة ضد مجموعة من المخاطر، أبرزها: مخاطر عدم التسديد الناتجة عن تقصير العملاء، أو حالات إعسار المقترض سواء كان مؤقتاً أو نهائياً.

²³ القرار الوزاري المؤرخ في 8 ماي 1999 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، الجريدة الرسمية العدد: 41 لسنة 1999.

تساهم الشركة أيضاً في تنشيط التمويل العقاري من خلال وضع شروط محددة تضمن التوازن بين مصالح البنوك والمقترضين، منها: التمويل على أساس اتفاق الانضمام، تسجيل رهن رسمي من الدرجة الأولى على العقار الممول، إلزام المقترض بالمساهمة الشخصية بنسبة لا تقل عن 20% من المبلغ الإجمالي للقرض، وعدم تجاوز القرض نسبة 80% من القيمة الإجمالية للسكن المشتراة أو المبنية أو المُرَمَّة، وضمان أن القدرة الحقيقية لمديونية المقترض لا تقل عن 30% من دخله الشهري لضمان قدرته على الوفاء بالتزاماته.

ومنه فانه تعمل هذه الضوابط على تقليل المخاطر المالية للبنوك وتشجيعها على منح التمويل العقاري بثقة أكبر، كما توفر المقترضين إطاراً قانونياً ومالياً واضحاً يضمن حصولهم على التمويل بشروط عادلة، وتعد هذه الآلية أداة تكميلية مهمة للرهن العقاري والتأمين الشخصي، إذ توازن بين حماية مصالح البنك وتحفيز الاستثمار في المشاريع العقارية، بينما تضمن استقرار السوق العقاري وتحقيق التنمية المستدامة للقطاع، كما أن التزام المقترض بدفع أقساط التأمين والوفاء بشروط العقد يعزز من كفاءة إدارة المخاطر ويمنح البنك الثقة في استمرار التمويل دون التعرض لخسائر غير متوقعة.

ب- التغطية التأمينية الممنوحة من شركة ضمان القرض العقاري

يمكن تمييز صور التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد من قبل شركة ضمان القرض العقاري إلى نوعين رئيسيين، كل منهما يغطي مخاطر محددة وفق طبيعة القرض وحالة المقترض.

أولاً: التغطية التأمينية البسيطة، وهي مخصصة لتغطية حالة الإعسار النهائي للمقترض، أي عندما يصبح المقترض غير قادر على الوفاء بالتزاماته نهائياً. وتنقسم هذه التغطية إلى نوعين:

• **التغطية المحدودة:** يتم تطبيقها في حال بيع العقار المرهون بالمزاد العلني لصالح المقرض، حيث لا تتحمل الشركة المسؤولية الكاملة. في هذه الحالة، يُقدَّر التعويض بنسبة تصل إلى 90% من مجمل القرض والفوائد، مع خصم المبلغ الذي تم تحصيله من بيع العقار، مما يضمن توازن بين حماية البنك والمساهمة في الحد من المخاطر المالية للشركة.

• **التغطية الشاملة:** تختلف عن السابقة بأن الشركة تتحمل جزءاً من المسؤولية عند بيع العقار المرهون بالمزاد العلني، ويتم التعويض عن الضرر الذي يلحق بالمقرض بنسبة تصل إلى 60% من مجمل القرض والفوائد، على أن يتم دفع 30% من قيمة التعويض من قبل الشركة بعد خصم المبلغ المحصل عليه من بيع العقار، بشرط إثبات توقف المقرض عن دفع المستحقات.

ثانياً: **التغطية التأمينية الكلية،** وهي مصممة لتغطية الإعسار المؤقت أو التأخر في تسديد الأقساط خلال المواعيد المحددة. وتشمل:

• ضمان 4 استحقاقات شهرية مجتمعة

• ضمان 6 استحقاقات شهرية غير مجتمعة.

ويتم تفعيل هذا الضمان بعد مرور سنة من تاريخ تنفيذ القرض، مع إلزام المقرض بإعلان سبب التأخير خلال شهرين.

بالنسبة للقروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية، يتم التأمين في حالتين رئيسيتين:

1. **تسجيل الإعسار النهائي (الإفلاس)** (لدى المقرض، حيث يكون التعويض المستحق لصالح المقرض محدوداً بمبلغ القرض وقت وقوع الضرر.

2. **بيع العقار المرهون بالمزاد العلني لصالح المقرض،** وفي هذه الحالة تتحدد مسؤولية الشركة بالتعويض وفق الآتي:

- تقديم تعويض بنسبة 90% من مجمل القرض والفوائد
- خصم الرصيد المتبقي بعد بيع العقار بنسبة 40% من التعويض المدفوع مسبقاً.
- تغطية المخاطر المتعلقة بالتأخير في السداد بعد مرور سنة من تحويل مبلغ القرض لحساب المقرض.

توفر هذه الأنظمة التأمينية أدوات حماية متدرجة للبنوك والمؤسسات المالية، بحيث يمكنها تغطية مخاطر الإعسار النهائي والمؤقت، مع مراعاة المبالغ المستردة من بيع العقارات ما يوازن بين حماية مصالح البنك والمحافظة على استدامة شركات التأمين، كما أن تقسيم التغطيات إلى بسيطة وشاملة وكاملة يسمح للبنوك بتقييم المخاطر لكل قرض ومنح التمويل بثقة أكبر، بينما يتيح للمقترضين الحصول على التمويل العقاري مع معرفة التزاماتهم و ضمانات الحماية المالية، بشكل عام يعد التأمين على القروض العقارية أداة استراتيجية لإدارة المخاطر وتحفيز التمويل العقاري المستدام، مع الحفاظ على استقرار السوق المالي والعقاري.

4. تحليل النتائج:

مما سبق يمكن استنتاج عدة نقاط أساسية فيما يتعلق بالقرض العقاري والتأمين المصاحب له:

- لم يرق المشرع الجزائري بتنظيم عقد القرض العقاري في قانون مستقل، بل تناول أحكامه من خلال قواعد خاصة موجودة في قانون النقد والقرض، القانون التجاري، والأحكام العامة للقانون المدني.
- يمتاز القرض العقاري بطبيعة خاصة تنبع من النشاط العقاري، الذي يخضع بدوره لقوانين وتنظيمات محددة تعنى بالتمويل والاستثمار العقاري.
- يعتمد تأمين القرض العقاري على ثلاثة أطراف: المؤمن (شركة التأمين)، المؤمن له (المقترض)، والمستفيد (البنك المقرض) وبما أن البنك يشترط التأمين لصالحه فإن التأمين يمثل ضماناً قوية للبنك، مما يشجع على منح التمويل العقاري ويساهم في تنمية الترقية العقارية.
- الهدف الرئيسي من إنشاء شركة ضمان القرض العقاري هو ضمان تمويل نشاطات الترقية العقارية وتطوير آلية عمل القرض العقاري، ما يبرز الدور الأساسي للتأمين في تمويل الاستثمار العقاري وتوفير الأمان والطمأنينة للمقترضين، مما يعكس له بعداً اقتصادياً واجتماعياً.
- يسعى الضمان الممنوح من شركة ضمان القرض العقاري للبنوك التجارية إلى: تأمين وسائل القروض، تعزيز احترافية النشاط العقاري، وجعل القروض العقارية أكثر شفافية ومرونة.

- يعد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية آلية فعالة لحماية المشتري في عقود البيع على التصاميم، حيث يضمن الصندوق عدم قدرة المرقّي العقاري على الامتناع عن إنجاز المسكن، من خلال إلزامه بتأمين مالي يغطي المبالغ المدفوعة من قبل المشتريين، ما يوفر حماية مالية مباشرة للمستهلك ويزيد من ثقة الأفراد في الاستثمار العقاري.

5. خاتمة:

يلعب تأمين القروض العقارية دورًا محوريًا في تشجيع التمويل العقاري في الجزائر، إذ يعمل على حماية البنوك والمؤسسات المالية من مخاطر عدم قدرة المقترضين على سداد القروض بسبب الوفاة أو الإعسار أو الكوارث الطبيعية، فمن خلال ضمان استرداد المبالغ الممنوحة، يوفر التأمين الأمان المالي للمؤسسات الممولة، مما يزيد من استعدادها لمنح قروض عقارية طويلة الأجل للأفراد والمقرّنين العقاريين، كما يساهم هذا التأمين في تعزيز الثقة بين المقترضين والبنوك، إذ يتيح للمقترضين الحصول على التمويل بسهولة أكبر، مع تقليل المخاطر المرتبطة بالاستثمار العقاري، علاوة على ذلك يشجع التأمين على توسيع نشاط الترقية العقارية، من خلال دعم مشاريع البناء والشراء والترميم، وبالتالي يساهم في تنمية السوق العقاري واستقرار القطاع المالي، ويعكس دورًا اجتماعيًا واقتصاديًا مهمًا في تعزيز التملك العقاري وتحفيز الاستثمار في الجزائر.

لذلك، أصبح من الضروري اتخاذ مجموعة من الإجراءات لتعزيز التمويل العقاري وحماية الأطراف المعنية، ومن أبرزها:

- الترويج لمنتجات القروض العقارية للبنوك لجذب زبائن جدد، وخصوصًا المستثمرين في مجال الترقية العقارية، مما يعزز التنافسية بين المؤسسات المالية ويزيد من حيوية السوق العقاري.
- وضع قانون خاص بالقرض العقاري يشمل جميع جوانبه، بما في ذلك الجانب التأميني، مع مراعاة الظروف الاجتماعية والاقتصادية للأسر في الجزائر، لضمان تنظيم أكثر شمولًا ووضوحًا.
- إضفاء حماية تشريعية على عقد القرض العقاري باعتباره عقد استهلاك وعقد إهلاك، لحماية الطرف الأضعف، أي المقترضين، من أي شروط قد تكون مجحفة أو غير واضحة.

- زيادة ضمانات عقود التأمين على القروض العقارية من قبل شركة ضمان القرض العقاري، مع تقليص الاستثناءات وتوفير حماية كافية للمؤمن لهم، إضافة إلى تنويع نماذج وصيغ عقود التأمين المتاحة بما يلبي احتياجات مختلفة.
- تشجيع التأمين الإلكتروني عن بعد في مجال القروض العقارية، نظرًا لمركزية شركة ضمان القرض العقاري في العاصمة، لتسهيل وصول المؤمن لهم إلى خدمات التأمين دون الحاجة للتنقل.
- استحداث قنوات تأمين للقرض العقاري ضمن شبكات بيع منتجات التأمين عبر البنوك، سواء ميدانيًا أو إلكترونيًا، لتسهيل حصول الزبائن على هذا النوع من التأمين بسرعة وكفاءة.
- وضع حد للتماطل في دفع شركات التأمين للتعويضات ضمن الأجل المحدد، بشكل خاص فيما يتعلق بتأمين القروض العقارية، لضمان حقوق المستفيدين وتسريع إجراءات التعويض عند وقوع الخطر المؤمن عليه.

هذه الإجراءات مجتمعة تعزز من كفاءة التمويل العقاري، حماية المستفيدين، وتحفيز الاستثمار في القطاع العقاري، بما يسهم في تطوير السوق المالي وتحقيق استقرار أكبر في المعاملات العقارية.

6. قائمة المصادر و المراجع:

أولاً: المصادر

1-الأوامر والقوانين

- الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد: 78 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975.
- الأمر رقم: 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية العدد: 13 المؤرخ في 8 مارس 1995.
- الأمر رقم: 03-12 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، الجريدة الرسمية العدد: 52 المؤرخ في 27 أوت 2003.
- القانون رقم: 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية العدد: 15 المؤرخ في 12 مارس 2006.

- القانون رقم: 04-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المعدل والمتمم الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية العدد: 15 المؤرخ في 12 مارس 2006.
- القانون رقم: 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد: 14 المؤرخ في 6 مارس 2011.
- القانون رقم 09-23 المؤرخ في 12 يونيو سنة 2023، الذي يتضمن القانون النقدي والمصرفي، الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخ في 27 يونيو 2023.

2-المراسيم التنفيذية

- المرسوم التشريعي رقم: 03-93 المؤرخ في 3 جانفي 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخ في 3 مارس 1993 .
- المرسوم التنفيذي رقم: 58-94 المؤرخ في 7 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد: 13 لسنة: 1994،
- المرسوم التنفيذي رقم: 95-338 المؤرخ في 30 أكتوبر 1995 المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها، الجريدة الرسمية العدد: 65 المؤرخ في 31 أكتوبر 1995.
- المرسوم التنفيذي رقم: 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد: 73 المؤرخ في 5 نوفمبر 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم: 04-268 المؤرخ في 29 اوت 2004 المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كفاءات اعلان الكارثة الطبيعية، الجريدة الرسمية العدد: 55 المؤرخ في 1 سبتمبر 2004.
- المرسوم التنفيذي رقم: 07-153 المؤرخ في 22 ماي 2007 يحدد شروط وكفاءات توزيع منتجات التأمين عن طريق البنوك والمؤسسات المالية وما يشابهها وشبكات التوزيع الاخرى، الجريدة الرسمية العدد: 35 المؤرخ في 23 ماي 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للاملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير واجالها وكفاءات دفعها، الجريدة الرسمية العدد: 66 لسنة 2013.

3-القرارات الوزارية

-القرار الوزاري المؤرخ في 8 ماي 1999 المتضمن إعتماد شركة ضمان القرض العقاري، الجريدة الرسمية العدد: 41 لسنة 1999.

ثانيا: المراجع

1-الكتب

-ممدوح محمد خيرى هاشم: التأمين العيني في قانون التمويل العقاري الجديد، د.د.ن، د.ط، سنة: 2002.

عبد الرزاق احمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الملكية، الجزء 05، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، سنة: 1952.

2-المذكرات

-زويير براحلية: القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، سنة: 2016-2017.

-الياقوت عرعار: التمويل العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، سنة: 2008-2009.

3-المقالات

- ليلي قورش: تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للابحاث والدراسات المجلد: 03، العدد: 03، جوان 2020.

4-المحاضرات

-إيمان بغداداي: دروس تطبيقية لمقياس: تأمينات الأشخاص، طلبة ماستر 1 تخصص قانون التأمينات، دفعة 2019-2020، السداسي الأول، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1.

-إيمان بغداداي: دروس تطبيقية لمقياس: عقود خاصة، طلبة سنة ثالثة لسانس، قانون خاص، دفعة: 2021-2022، السداسي الثاني، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1.

-قاسم محمد : محاضرات في عقد التأمين، الدار الجامعية، د.ط، سنة: 1991.