

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة أمحمد بوقرة - بومرداس

الرقم :



كلية العلوم الاقتصادية، والتجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

مذكرة نهاية الدراسة قدمت ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

شعبة: العلوم الاقتصادية

تخصص: اقتصاد التأمينات

بعنوان:

تقييم دور التأمينات في مواجهة مخاطر القروض
العقارية.

دراسة حالة الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين CAAR
(وكالة بومرداس) .

تحت إشراف الأستاذ:

من إعداد الطالبة:

✓ بداش بوبكر .

✓ ميلي دنيا ايمان .

السنة الجامعية: 2023/2022.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَأَنْ لَيْسَ لِلْإِنْسَانِ إِلَّا مَا سَعَى (39)
وَأَنْ سَخِيبُهُ سَوَافٍ يُمْرَى (40) ثُمَّ
يُجْزَاهُ الْجَزَاءَ الْأَوْفَى (41)

صدق الله العظيم

سورة النجم / الآيات (39-41)

الشكر و التقدير

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

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

أتقدم بأسمى معاني التقدير و الاحترام إلى أستاذي الفاضل "د. هاشم بو بكر" الذي لم يبخل علي بالنصائح و الارشادات رغم انشغاله فهذا العمل ما هو الا ثمرة لجهود علمي لحسن اشرافه فله مني جزيل الشكر ومن الله حسن الثواب .

كما أتقدم بجزيل الشكر للسيد بن طالب فريد علي صبره و تفهمه و الى السيدة طویل نسرين علي المعلومات المقدمة والسيد ميموي المسؤول الأول لفرع كرامة علي حسن استقباله و الى كل عمال شركة في كل من بومرداس بني مسوس و روية .
وأثني بالشكر إلى أساتذة أعضاء لجنة التقييم علي قبولهم تقييم هذه الدراسة رغم كثرة أعنائهم العلمية و البيداغوجية وعلی ما بذلوه من جهد ووقت في تقديم و تصويب هذه الدراسة .



وكان فضل عليك عظيمًا

الاهداء

{و اخر دعواهم ان الحمد لله رب العالمين}

الحمد لله الذي تتم بنعمته الصالحات الحمد لله ما تم جهد ولا ختم الا لفضله وما تخطى العبد من عقبات و صعوبات الا بتوفيقه و معونته فاللهم انفعني بما علمتني وانفع بي فالحمد لله على حسن التمام و الختام .

إلى منبع الحكمة مثلي الأعلى إلى من تعب من أجل راحتي وعلمي الصبر على الشدائد وأن الكفاح هو السبيل للنجاح فكانت أمانيه لي سراجا ينير طريقي لخوض الصعاب
"أبي العزيز حفظه الله و رعاه ."

إلى ينبوع الرحمة و الحنان إلى من حضنتني بين جوانبها بحبها و رعتني بفيض حنانها ولم تبخل علي بدعواتها إلى الشمعة التي تنير لي درب حياتي و ترسم لي معالم طريقي إلى قرة عيني:
"امي الغالية حفظها الله و رعاها ."

إلى التي تعجز الكلمات عن وصفها إلى رمز العطف و الحنان أمي الثانية خالتي و حبيبتي التي وهبني الله إياها " وهيبة ."

إلى شموع البيت إلى الذين أمل رؤيتهم مكملين بالنجاح إخوتي الأعزاء " محمد الخليل , أميمة , محمد الأمير ."



ميلي دنيا ايمان

المخلص

يعتبر القرض العقاري وسيلة فعالة للحصول على التمويل اللازم لشراء الممتلكات العقارية دون الحاجة إلى دفع كامل قيمتها في الوقت الحالي و يساعد المقترضين على تحقيق أهدافهم في الحصول على الممتلكات العقارية بسهولة .

هذا ما يؤدي الى تعرض البنوك للعديد من المخاطر ومن أهمها مخاطر الائتمان التي تشمل عدم قدرة العملاء على سداد القروض الممنوحة لهم في المواعيد المحددة، وهذا يتطلب من البنوك توفير آليات ووسائل لحماية حقوقها وضمان استرداد المديونيات المستحقة. ومن أبرز هذه الآليات تعاقد البنوك مع شركات التأمين لتغطية مخاطر الائتمان وتخفيض المخاطر المالية التي قد تنشأ عند عدم سداد المديونيات. وتتمثل مهمة شركات التأمين في تحمل جزء من هذه المخاطر مقابل تحصيل أقساط تأمين من البنوك. وبالتالي فإن عقود التأمين تعد وسيلة مهمة لتخفيض مخاطر البنوك وضمان استمراريتها في تقديم الخدمات المصرفية.

الكلمات المفتاحية: التأمين، القرض العقاري، تأمين القرض .

Résume :

Le prêt immobilier est un moyen efficace d'obtenir le financement nécessaire pour l'achat de biens immobiliers sans avoir à payer la totalité de leur valeur en espèces. Cela aide les emprunteurs à atteindre leurs objectifs en matière d'acquisition de biens immobiliers facilement. Cependant, cela expose les banques à de nombreux risques, notamment les risques de crédit qui incluent l'incapacité des clients à rembourser les prêts accordés dans les délais impartis. Les banques doivent donc fournir des mécanismes et des moyens pour protéger leurs droits et garantir le recouvrement des créances dues. Parmi les principaux mécanismes figurent les contrats d'assurance que les banques concluent avec des compagnies d'assurance pour couvrir les risques de crédit et réduire les risques financiers qui pourraient découler de l'absence de remboursement des dettes. La mission des compagnies d'assurance consiste à assumer une partie de ces risques en échange de la collecte des primes d'assurance des banques. Par conséquent, les contrats d'assurance constituent un moyen important de réduire les risques pour les banques et de garantir leur continuité dans la prestation de services bancaires.

Mots clés : assurance, prêt hypothécaire, assurance prêt.

فهرس المحتويات.

فهرس المحتويات .

VI.....	الشكر و التقدير
VII.....	الاهداء
VIII	الملخص
I.....	فهرس المحتويات
IV.....	قائمة الجداول
IV.....	قائمة الاشكال
V.....	قائمة الملاحق
VII.....	جدول المختصرات
ب.....	مقدمة
1.....	الفصل الأول : تأمين القرض العقاري في الجزائر.....
3.....	المبحث الأول : البنوك العقارية و القرض العقاري
3.....	المطلب الأول : البنوك العقارية .
5.....	المطلب الثاني : تعريف القروض العقارية.....
7.....	المطلب الثالث : خصائص و أنواع القروض العقارية .
9.....	المبحث الثاني : البرامج المخصصة للقروض العقارية و مخاطرها .
9.....	المطلب الأول : المؤسسات المانحة للقرض العقاري .
21.....	المطلب الثاني :شروط و خطوات منح القروض العقارية .
23.....	المطلب الثالث : مخاطر القروض العقارية .
28.....	المبحث الثالث : التأمين على القرض العقاري .
28.....	المطلب الأول : تعريف التأمين على القرض العقاري .
33.....	المطلب الثاني : أطراف التأمين على القرض العقاري والتزاماتهم .
35.....	المطلب الثالث : أهم شركات التأمين المتدخلة في تأمين القرض العقاري .

42.....	الفصل الثاني : دراسة حالة للشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين
42.....	CAAR .
44.....	المبحث الأول: دراسة عقد تأمين القرض العقاري في حالة حدوث كوارث طبيعية على مستوى شركة
44.....	CAAR .
44.....	المطلب الأول : تقديم الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين CAAR .
49.....	المطلب الثاني : الخدمات المقدمة من طرف الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين .
53.....	المطلب الثالث : تقييم أنشطة الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR .
58..	المطلب الرابع : دراسة تطبيقية لعقد تأمين قرض عقاري في حالة حدوث الكوارث الطبيعية .
63.....	المبحث الثاني : دراسة عقد تأمين القرض العقاري في حالة الحياة المؤقت – الوفاة.....
63.....	المطلب الأول : تقديم شركة التأمين على الأشخاص CAARAMA .
66.....	المطلب الثاني : الخدمات المقدمة من طرف شركة CAARAMA .
68.....	المطلب الثالث : تقييم أنشطة شركة caarama .
70.....	المطلب الرابع : دراسة تطبيقية لعقد تأمين الحياة المؤقت- وفاة.....
75.....	خاتمة .
79.....	قائمة المراجع
86.....	الملاحق

قائمة الجداول

الصفحة	اسم الجدول	رقم الجدول
11	مساهمين القرض الشعبي الجزائري .	01
15	المساهمين في شركة إعادة التمويل الرهني .	02
18	المساعدات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن .	03
40	المساهمين في شركة SGCI .	04
46	نمو و تطور نتائج و الأرباح التي حققتها شركة CAAR خلال السنوات الأخيرة .	05
54	توزيع النشاط حسب فروع التأمين لشركة CAAR .	06
56	التعويضات و التسويات لشركة CAAR .	07
57	تحليل نشاط إعادة التأمين لشركة CAAR .	08
59	نسب القسط .	09
69	تقييم نشاط التأمين على الأشخاص لشركة CAARAMA .	10
69	تقييم الأصول الخاصة لشركة CAARAMA .	11

قائمة الاشكال

الصفحة	اسم الشكل	رقم الشكل
04	مخطط يمثل البنوك المانحة للقروض .	01
06	مخطط يمثل الطبيعة القانونية .	02
11	دائرة نسبية تمثل مساهمين القرض الشعبي الجزائري .	03
13	مخطط يوضح وظائف بنك التنمية المحلية .	04
24	مخطط المخاطر المتعلقة بالمحيط الخارجي .	05
25	مخطط يوضح أنواع المخاطر القانونية .	06
31	مخطط يوضح صور التأمين في حالة الوفاة .	07

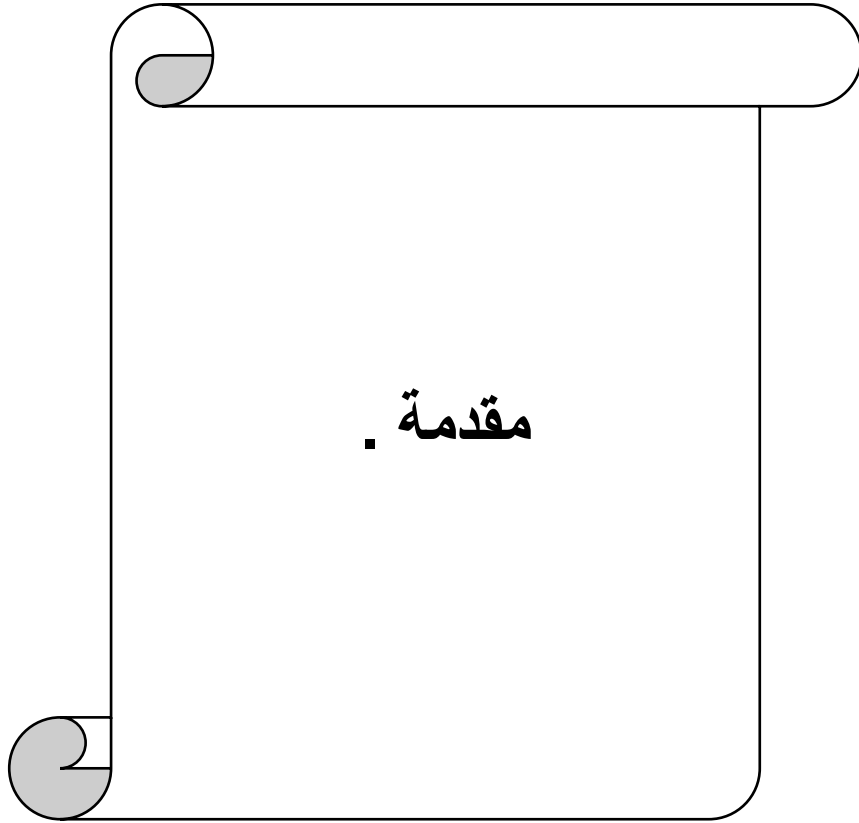
40	دائرة نسبية توضح نسب الشركات المساهمين لشركة SGCI .	08
46	أعمدة بيانية تبين نمو و تطور النتائج و الأرباح التي حققتها شركة CAAR	09
47	مخطط الهيكل التنظيمي للوحدات الخاصة بالشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين.	10
48	مخطط الهيكل التنظيمي للشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين.	11
65	مخطط يمثل الهيكل التنظيمي لشركة CAARAMA .	12
70	أعمدة بيانية تمثل تقييم الأموال الخاصة بشركة CAARAMA .	13

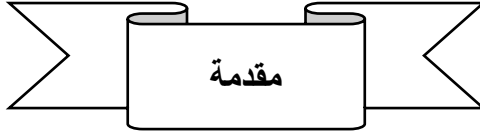
قائمة الملاحق .

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
88	الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية , الجريدة الرسمية العدد 351 , الصادرة بتاريخ 24 جمادى الثاني 1406 , توضيح الترقية العقارية .	01
89	الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية , الجريدة الرسمية , الصادرة بتاريخ 03 نوفمبر 2022 , تتضمن تحويل الصندوق الوطني للسكن الى بنك الإسكان .	02
90	الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية , الجريدة الرسمية , العدد 16 , الصادرة ب 11 مارس 2003 , تتضمن مفهوم المساعدة المالية .	03
91	عقد تأمين على القرض في حالة حدوث كارثة طبيعية .	04
92	استمارة التصريح بالحادث .	05
93	ملحق الحلول .	06
94	عقد التأمين القرض الحياة المؤقت - الوفاة .	07

جدول المختصرات .

بالعربية .	بالفرنسية .	الاختصار .
بنك الفلاحة و التنمية الريفية .	Banque de l'Agriculture et du Développement Rural.	BADER
بنك التنمية المحلية .	Banque de Développement Local.	BDL
بنك الجزائر الخارجي .	Banque Extérieure d'Algérie	BEA
البنك الوطني الجزائري .	Banque Nationale d'Algérie.	BNA
الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين .	Compagne Algérienne d'Assurance et de Réassurance.	CAAR
الشركة الجزائرية للتأمين الشامل.	Compagne Algérienne des Assurances.	CAAT
مركز إعادة التأمين .	Compagnie Centrale de Réassurance.	CCR
صندوق التوفير و الاحتياط - بنك - .	Caisse National d'Epargne et de Prévoyance -Banque - .	CNEP
الصندوق الوطني للسكن .	Caisse National du Logement .	CNL
القرض الشعبي الجزائري .	Crédit Populaire d'Algérie .	CPA
صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية .	Fonds de garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière.	FGCMP
الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية .	Le Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales	FNPOS
الشركة الوطنية للتأمين.	Société National d'Assurance.	SAA
شركة ضمان القروض العقارية.	Société de Garantie du Crédit Immobilie	SGCI
شركة إعادة التمويل الرهني .	Société de Refinancement Hypothécaire	SRH





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

تعتبر القروض العقارية من أهم الأدوات المالية التي يلجأ إليها الأفراد والشركات لتمويل احتياجاتهم العقارية. ومع تزايد أهمية القروض العقارية في الاقتصاد، يزداد أيضاً التحدي الذي تواجهه المؤسسات المالية في مواجهة المخاطر المترتبة على هذه القروض.

من بين المخاطر الرئيسية التي تواجه المؤسسات المالية فيما يتعلق بالقروض العقارية هي مخاطر عدم السداد، والتي يمكن أن تتسبب في خسائر مالية كبيرة. وبفعل هذه المخاطر وتقليل التعرض للخسائر، يلجأ العديد من الأفراد والشركات إلى التأمين على القروض العقارية.

• الإشكالية :

على ضوء ما سبق يمكننا طرح الإشكالية التالية :

كيف يساهم التأمين في تمكين المؤمن و الجهة المقرضة من مواجهة مخاطر القروض العقارية ؟

• الأسئلة الفرعية :

و للإجابة على مختلف جوانب الموضوع يمكن طرح الأسئلة الموالية :

1. ما المقصود بتأمين القرض العقاري ؟
2. هل التأمين يقتصر فقط على تعويض المقترضين عن عدم سداد ديونهم للجهة المقرضة ؟
3. ما مدى تطبيق التأمين على مخاطر القروض العقارية لدى الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين؟

• الفرضيات :

وللإجابة بمختلف جوانب الموضوع يمكن طرح الأسئلة التالية:

1. قد يكون المقصود بتأمين القرض العقاري بأنه ضمان يقدم من طرف طالب القرض الى البنوك و يكون لصالح البنوك أو المؤسسات المالية .
2. اذا كان التأمين يقتصر فقط على عدم السداد المقترضين لديونهم فقد يكون هناك تغطية محدودة و محصورة فقط في حالة عدم السداد .
3. قد تعمل الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين على تقديم تغطية تأمينية شاملة للمخاطر المتعلقة بالقروض العقارية بحيث تشمل هذه التغطية مخاطر مثل : تلف العقار المرهون أو الكوارث الطبيعية فقط .

• أهداف الدراسة :

تهدف هذه الدراسة البحثية الى تبيان دور التأمينات في مواجهة مخاطر القروض العقارية بالإضافة الى :

1. تسليط الضوء على البنوك العقارية و القرض العقاري .
2. التعرف على مختلف البرامج المخصصة للقروض العقارية و مخاطرها .
3. التعرف على التأمين على القرض العقاري .
4. معرفة اليات تأمين القروض العقارية في شركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين .

• أهمية الدراسة :

يهدف هذا البحث إلى تقييم دور التأمين في مواجهة مخاطر القروض العقارية وتسليط الضوء على أهميته و في هذا السياق يعد قطاع القروض العقارية من أهم القطاعات الاقتصادية في العديد من البلدان، حيث يلعب دوراً مهماً في تمويل العقارات وتحقيق التنمية العمرانية.

تواجه القروض العقارية مخاطر متنوعة مثل العجز عن سداد القروض، والعجز المؤقت عن سداد المستحقات المالية، وتدهور قيمة العقارات ، والوفاة المفاجئة للمقترض، وغيرها من المخاطر المحتملة. لهذا تحظى شركات التأمين بالقدرة على تحمل هذه المخاطر من خلال تقديم تغطية تأمينية شاملة للقروض العقارية، مما يوفر حماية للمقترضين والبنوك والشركات المقرضة.

يأتي هذا البحث لتوضيح فعالية التأمين في تقليل المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية، وتحديد الفوائد المحتملة التي يمكن أن يحققها التأمين في هذا السياق وهذا من خلال تحليل دراسة حالة الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين.

ومن المتوقع أن تكون نتائج هذا البحث ستسلط الضوء على أهمية التأمين في مواجهة مخاطر القروض العقارية، كما سيساهم هذا البحث في إثراء المعرفة حول دور تأمين في مجال القروض العقارية وتعزيز فهمنا لكيف يمكن للتأمين أن يساهم في تعزيز الاستقرار المالي والاقتصادي للأفراد والمؤسسات.

• أسباب اختيار البحث :

اعتمدت في اختيار الموضوع على من مجموعة من الأسباب الموضوعية و أخرى ذاتية , نوجزها فيما يلي:

1. أسباب موضوعية :

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

2 . أسباب ذاتية :

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

• حدود الدراسة البحثية :

تتمثل الحدود المكانية و الزمنية لهذه الدراسة في:

1. الحدود المكانية :

تتمثل في الشركة الجزائرية للتأمين CAAR بالشراكة و وكالة بومرداس , بالإضافة شركة التأمين على الأشخاص CAARAMA التابعة للشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين (روية) .

2. الحدود الزمانية :

تتمثل الحدود الزمنية لهذه الدراسة من 2015 الى غاية 2021 .

• الدراسات السابقة :

تناولت هذه الدراسة البحثية دراسات جامعية تمثلت في :

1. ياسمين شعشوع , دور التأمين في التحوط من مخاطر القروض العقارية دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري , تدخل هذه الدراسة في متطلبات نيل شهادة الماستر الاكاديمي , تتكون هذه الدراسة من فصلين حيث تناول الفصل الأول الذي كان يمثل الجزء النظري للدراسة , حيث خصص هذا الفصل في تقديم عموميات حول التأمين حيث تضمن هذا الأخير تعريف التأمين و تطوره مع إعطاء نظرة عن عقد التأمين , بالإضافة الى ذكر عناصره و مبادئه و التطرق الى الإجراءات القانونية الخاصة به , كما تم إعطاء نظرة عامة حول القروض العقارية حيث تم التطرق الى أهميتها و أنواعها و الجهات التي تمنحها بالإضافة الى الاخطار التي تواجهها . اما فيما يخص الفصل الثاني فقد تم عرض الجانب التطبيقي على مستوى القرض الشعبي الجزائري بأم البواقي , تمثلت إشكالية الدراسة : " ما هو دور التأمين في التحوط من مخاطر القروض العقارية؟ " , وتم إتباع المنهج الوصفي التحليلي بشكل كبير في جميع الجوانب النظرية والتطبيقية بالإضافة الى دراسة حالة لإسقاط الدراسة النظرية على الميدان. وتوصل الباحث من خلال هذه الدراسة الى :

(أ) يمثل التأمين آلية هامة لمجابهة أخطار القروض العقارية .

(ب) ظهر القرض العقاري كوسيلة تمويلية تلبي حاجات الافراد وكذلك المتعاملين في نشاط الترقية العقارية.

(ج) للقرض العقاري مزايا جعلت منه تقنية مالية يستفيد منها كل من المقرض (البنك) ، والمقرض (طالب القرض) .

2. حمزة قادم , دور شركات التأمين في حماية قروض البنوك التجارية -دراسة حالة بالشركة الجزائرية للتأمين الشامل -وكالة أم البواقي , تدخل هذه الدراسة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية تخصص تأمينات , تتكون هذه الدراسة من ثلاث فصول اثنان منهما منالجزء النظري و الاخر تطبيقي , بحيث تناول الفصل الأول البنوك التجارية و علاقتها بشركات التأمين تم التعرف من خلاله على البنوك التجارية وإعطاء نظرة على التأمين و تطوره مع التطرق الى الروابط المختلفة بين البنوك التجارية وشركات التأمين , اما في يخص الفصل الثاني فقد تناول التأمين و تغطية مخاطر القروض البنكية بحيث تم التعرف على مخاطر صيغ التمويل في البنوك التجارية بالإضافة الى كيفية

التأمين على القروض البنكية بالإضافة الى عقد التأمين العقاري المرهون الذي يخص القروض العقارية , بينما الفصل الأخير فقد تطرق الى دراسة تطبيقية بالشركة الجزائرية للتأمين الشامل . وتمثلت إشكالية الدراسة في : "ما هو دور شركات التأمين في حماية قروض البنوك التجارية؟ وما هي السبل المنتهجة من طرف شركة التأمين في سبيل الحفاظ على الموارد المالية للبنك؟" , وتتمثل النتائج التي توصل اليها الباحث في :

(أ) تعتبر مخاطر القروض من بين أهم المخاطر التي تعترض سبيل العملية الاقراضية للبنوك , و التي يتم معالجتها من خلال الاعتماد على الضمانات المطلوبة من العملاء , وكذا سلامة المركز المالي للعميل .

(ب) يقدم التأمين كضمان من طريف العميل طالب القرض الى البنك , ونجد على رأسه عقد التأمين على الحياة الذي يقدم كضمان للبنك لطلب قرض للأفراد للحماية من عدم قدرة عميل على الدفع نتيجة لوفاة المؤمن له .

3. مروى رحال , بسمه معيز , اليات تمويل القروض العقارية في البنوك الجزائرية 2012/2013 , تدخل هذه الدراسة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية , تخصص مالية , تناولت هذه الدراسة ثلاث فصول . تم التطرق في الفصل الأول الى تمويل القروض العقارية من خلال عرض التمويل مع تقديم مفاهيم عامة حول البنوك بالإضافة الى تقديم القروض العقارية , بينما الفصل الثاني فقد تم التطرق الى تمويل العقار السكني في الجزائر وهذا من خلال التعرف على السوق العقاري بالإضافة الى الأساليب وطرق تمويل السكن في الجزائر مع ذكر البرامج المخصصة في منح القروض السكنية في الجزائر , اما فيما يخص الفصل الثالث فقد خصص الى الدراسة الميدانية للبنك الخارجي بالجزائر لوكالة قائمة . تمثلت إشكالية الدراسة في " ما مدى مساهمة البنوك في تمويل القروض العقارية ؟ و ماهي اليات تمويلها الخاصة بالجزائر ؟ " وبالنسبة للمنهج فقد تم اتباع المنهج الوصفي بالإضافة الى المنهج التحليلي . وتوصل الباحث من خلال هذه الدراسة الى : وجوب استحداث برامج جديدة لقطاع السكن .

• الأسلوب المتبع و الأدوات المستخدمة :

بغية الإجابة عن الإشكالية المطروحة و قصد اختبار صحة الفرضيات المطروحة اتبعنا المنهج الوصفي من خلال تبيان تعريف التأمين على القروض العقارية ثم المنهج التحليلي من خلال ابراز اليات التأمين على القروض العقارية في الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين CAAR و ذلك باستخدام الأدوات التالية :

- أ) تحليل الوثائق : من خلال دراسة وتحليل المستندات والوثائق ذات الصلة بتأمين القروض العقارية، مثل العقود والشروط والسياسات المتبعة في شركات التأمين والبنوك والمؤسسات المالية.
- ب) تحليل البيانات: من خلال جمع البيانات ذات الصلة بأداء التأمين في مواجهة مخاطر القروض العقارية .
- ت) تحليل الأداء المالي : باستخدام التقارير المالية للشركة .

• تقسيمات البحث و ترتيبه :

بعد أن تطرقت للإشكالية المتبعة وعلى ضوء الأسئلة والفرضيات، قمت بمعالجة الدراسة قصد تقييم دور التأمين في مواجهة مخاطر القروض العقارية ضمن فصلين الأول نظري و الثاني تطبيقي .

ففي الفصل الأول قمت بدراسة تأمين القرض العقاري في الجزائر وذلك بتقسيمه الى ثلاث مباحث , يتمثل المبحث الأول في البنوك العقارية بينما تم التطرق في المبحث الثاني الى البرامج المخصصة للقروض العقارية و مخاطرها , و أخيرا تم دراسة التأمين على القرض العقاري .

وفي الفصل الثاني قمت بدراسة حالة لتأمين القرض العقاري لدى الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين حيث قمت بتقسيم الفصل الثاني الى مبحثين , تم في الأول دراسة عقد تأمين القرض العقاري في حالة حدوث كارثة طبيعية على مستوى الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين . اما فيما يخص الثاني فقد تم التطرق الى دراسة عقد التأمين القرض العقاري في حالة الحياة المؤقت- الوفاة على مستوى شركة كرامة التابعة للشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين .

**الفصل الأول : تأمين القرض العقري
في الجوائر.**

تمهيد .

تساهم البنوك العقارية في دعم اقتصاد البلد وتطوير القطاع العقاري وتتمثل خدمات البنوك العقارية في الجزائر على تمويل الشراء والبناء والتجديد والتوسع وغيرها من المشاريع العقارية و تطبيق القرض العقاري من طرف البنوك العقارية في الجزائر يعتبر أمراً حيوياً لدعم القطاع العقاري وتحقيق أحلام المقترضين في تحقيق مشاريع العقارات.

وتعتبر البنوك العقارية عنصر مهم في تقديم التمويل اللازم للمشاريع العقارية، وذلك بفضل توفرها للموارد المالية اللازمة لتمويل المشاريع العقارية الكبيرة. ومن خلال تعاونها مع شركات التأمين، بحيث يتم تعزيز قدرتها على تحمل المخاطر المالية المرتبطة بالقروض العقارية .

المبحث الأول : البنوك العقارية و القرض العقاري .

تعتبر البنوك العقارية من أهم المؤسسات المالية التي تساعد الأفراد والشركات على تمويل المشاريع العقارية, كما يعتبر القرض العقاري من أهم الخيارات التي يمكن للأفراد والشركات اللجوء إليها لتمويل المشاريع .

المطلب الأول : البنوك العقارية .

البنوك العقارية هي مؤسسات مالية تخصص في تقديم خدمات التمويل العقاري والتي تشمل تمويل شراء العقارات، تمويل بناء العقارات .

أولا : تعريف البنوك العقارية :

هناك عدة تعريف مختلفة للبنوك العقارية نذكر منها ما يلي :

البنوك العقارية:"هي البنوك التي تهتم بتقديم القروض اللازمة لشراء العقارات في شكل أراضي و عقارات مبنية , و تعتمد هذه المصارف في تمويل نشاطاتها على رؤوس أموالها و عقد القروض طويلة الاجل ولا يقتصر دور هذه البنوك على مجرد الإقراض , و انما الرقابة المصرفية على الانفاق وربطه بعمليات الإنجاز , كما يأخذ المصرف العقاري على عاتقه أيضا الإدارة الاقتصادية للمشروع و القيام بخدمة أجهزة التعمير والإسكان و إعطائها المشورة الفنية بخصوص العمليات المختلفة وتتعاون المصارف العقارية مع هيئة التعاونيات للإسكان فضلا عن تشجيع مشروعات الإسكان الفردي"¹

كما تعرف البنوك العقارية على أنها " هي تلك تقوم بمنح , بيع و إدارة القروض العقارية التي تكون مضمونة عادة برهونات عقارية من الصنف الأول في شكل بناءات سكنية أو تجارية "²

وتعرف على أنها : "تنتمي الى مجموعة المؤسسات المالية التي تلعب دور الوسيط المالي و تقديمها في شكل قروض طويلة الأجل الى الخواص الذين هم في حاجة الى هذه الأموال بغرض امتلاك سكن"³.

¹ عقيل جاسم الله , النقود و البنوك , الطبعة الأولى , دار الحامد للنشر , عمان , 1999 , ص 276
² عبد القادر بلطاس , , الاقتصاد المالي و المصرفي , "السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن " ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر , 2001 ص 120 .
³ اسلام عبد القادر عثمان , القروض البنكية كأداة لتمويل المؤسسات الاقتصادية و العقارات , مكتبة الوفاء القانونية , الإسكندرية , 2017 , ص108.

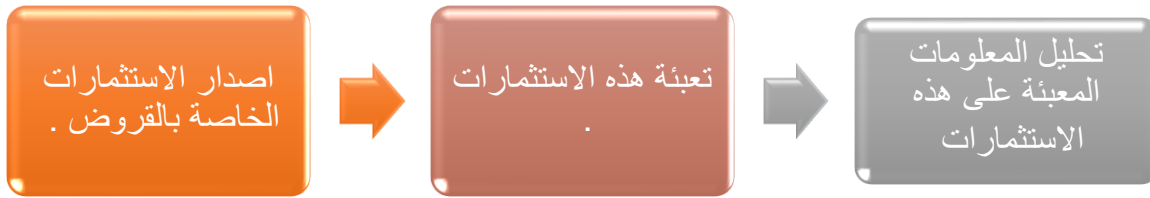
من خلال التعاريف السابقة يمكننا القول بأن البنوك العقارية هي مؤسسات مالية تختص في تقديم الخدمات المالية المتعلقة بالعقارات كما تعتبر هذه الأخيرة جزء من القطاع المصرفي وتعمل وفقاً للقوانين واللوائح المحلية .

ثانياً : أنواع البنوك العقارية .

لقد تطورت فكرة البنوك العقارية في السنوات الأخيرة بحيث أصبحت تنقسم الى ثلاث أقسام:

1. **البنوك المانحة للقروض** : تقوم هذه البنوك عادة بتقديم خدمات في شكل حلقات متتالية كالتالي:

الشكل رقم 01: مخطط يمثل خدمات البنوك المانحة للقروض .



المصدر من اعداد الطالبة بالاعتماد على عبد القادر بلطاس , الاقتصاد المالي و المصرفي , "السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن " ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر , 2001 .ص121.

عند الانتهاء من عملية التحليل و الدراسة , تبدأ عملية تحويل الملفات الى المستثمر و الممول الذي يقوم بمنح القروض السكنية الى الزبون مقابل عمولات يتفق عليها مسبقا .

2. **البنوك المسيرة للقروض** : تقوم بإدارة القروض الممنوحة الى حين الاستحقاق النهائي مقابل عمولات تحدد الاتفاق بينهما و بين المستثمر , يتميز هذا النوع من النشاط عادة بشراء القروض العقارية من البنوك المتعددة ثم يقوم ببيعها الى المؤسسات المالية المتخصصة في إعادة التمويل القروض العقارية , ثم تحتفظ لنفسها في إدارة هذه القروض الى حين استحقاقها بالكامل.

3. **البنوك المانحة و المسيرة للقروض** : تقوم هذه البنوك بدراسة و تقييم القروض ومنحها للزبائن , كما تقوم أيضا ببيع هذه القروض لمؤسسات مالية متخصصة و تقوم هي بتسيير القروض في شكل محفظة

عقارية الى حين استردادها بالكامل مقابل عمولات حيث يتم تحديدها بشكل مسبق بالاتفاق مع المستثمر في السوق الثانوية¹.

المطلب الثاني : تعريف القروض العقارية .

يختلف تعريف القرض العقاري من باحث لآخر كل حسب تخصصه و حسب وجهة نظره، لهذا السبب قمت بتقديم تعاريف مختلفة لتوضيح الرؤية أكثر ومن ثم الوصول الى إعطاء تعريف شامل للقرض العقاري مع إعطاء الطبيعة القانونية للقرض العقارية .

أولاً : تعريف القرض العقاري .

قال الله تعالى : " إِنْ تَقْرَضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا يُضَاعِفْهُ لَكُمْ وَيَغْفِرْ لَكُمْ ۗ وَاللَّهُ شَكُورٌ حَلِيمٌ " ².

يعرف القرض لغة على أنه "ما تعطي غيرك من المال على أن يرده إليك بعد أجل معلوم ."³

ويعرف كذلك على انه : "هو القرض المقدم إلى الأفراد والمشروعات لتمويل شراء وتجارة الأراضي والمباني وإقامة المنشآت"⁴.

" القروض العقارية هي تلك القروض التي تستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة ، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله، ويطلق عليها اصطلاحاً real estate loans " ⁵.

"وهذا القرض زادت نسبته في البلاد الصناعية المتقدمة وخاصة الولايات المتحدة الأمريكية، ويتميز بارتفاع أسعار الفائدة ولكنه لم يتطور بنفس الدرجة في البلاد النامية، حيث توجد مؤسسات متخصصة في هذا المجال وهي في الغالب مؤسسات عامة أو حكومية " ⁶.

¹ عبد القادر بلطاس ، مرجع سبق ذكره، ص 121 .

² سورة التغابن الآية 17.

³ بلحسين بلهادية البليش بن الحاج يحيى الجبلاني ، القاموس الجديد للطلاب، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1991 ص 72.

⁴ محمد سويلم، "الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات دراسة مقارنة بين القانون والفقه الإسلامي"، الطبعة الأولى، الناشر منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009، ص19.

⁵ منير إبراهيم هندي ، إدارة البنوك التجارية ، طبعة 3 ، المكتب العربي الحديث ، مصر ، 2006 ، ص211

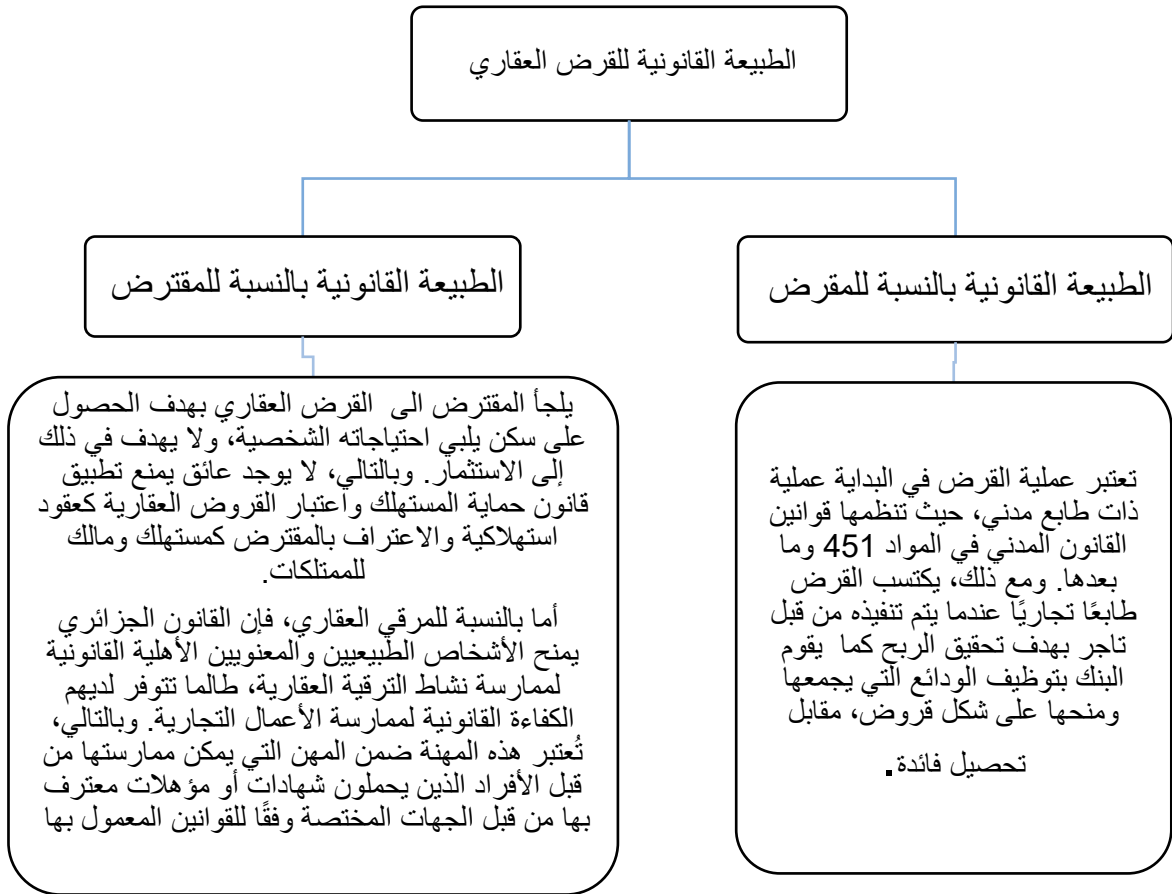
⁶ روزة بونوغاز ، رقية جلول ، إجراءات وآليات منح القروض العقارية في البنوك الجزائرية، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر، تخصص مالية ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، ص45.

ومن التعاريف السابقة نستنتج أن القرض العقاري هو سلفة موجهة لتمويل السكنات او تمويل انشاء مباني جديدة الممنوحة من طرف البنوك قابلة للتسديد في اجال طويلة المدى .

ثانيا : الطبيعة القانونية للقروض العقارية.

للقرض العقاري طرفان حيث يتمثل الطرف الأول في المقرض و يتمثل في المؤسسة المالية او البنك المانح للقرض العقاري أما الطرف الثاني هو المقرض وهو شخص معنوي او طبيعي , و بالتالي سنقوم بتحديد الطبيعة القانونية لكل طرف من خلال الشكل التالي :

الشكل رقم 02 : مخطط يمثل الطبيعة القانونية للقرض العقاري .



المصدر : من اعداد الطالبة بالاعتماد على طاهر غياطو " القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري " مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية , العدد 03 , كلية الحقوق و العلوم السياسية مخبر السيادة و العولمة, جامعة يخبي فارس الجزائر, 2021 ص98.

المطلب الثالث : خصائص و أنواع القروض العقارية .

يأخذ توزيع القروض العقارية على المستفيدين عدة أنواع ويمتاز هذا الأخير بعدة صفات تجعله يتميز عن باقي القروض الأخرى.

أولاً : أنواع القروض العقارية .

للقرض العقارية أنواع عديدة و تنقسم هذه القروض الى ما يلي :

1. القروض العقارية الموجهة للأفراد :

وتنقسم القروض العقارية الموجهة الى ما يلي :

• القرض العقاري الموجه للبناء :

يقدم البنك قروضاً عقارية للبناء الموجهة للعملاء الأفراد الذين يرغبون في بناء منزل سكني حيث يعتبر المقترض شخصاً طبيعياً ويكون لديه قطعة أرض مخصصة للبناء، ويرغب في بناء منزل عليها.

يقدم البنك هذا النوع من القروض العقارية للأفراد على دفعات، حيث يتم تسديد المبلغ المستدان على مدار فترة تتراوح مدتها من 15 إلى 35 سنة، وفقاً للظروف والشروط المحددة¹.

• القرض العقاري الموجه للشراء :

يلجأ لهذا النوع من القرض الأشخاص الطبيعيون عادة قصد شراء مسكن في الصور التالية:

(أ) القرض العقاري لتمويل شراء مسكن جاهز :

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

(ب) قرض عقاري لشراء مسكن بيع على التصميم VSP (Vente sur le plan) :

يهدف هذا النوع إلى جعل الطلب على السكنات يسيرا من خلال التمويل المباشر للمشتريين وقد سجل هذا النوع من القروض تقدماً ملحوظاً في السنوات الأخيرة، خاصة القروض العقارية الممنوحة للأفراد

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

من أجل الحصول على ملكية مسكن في طور الإنجاز في إطار عقد بيع على التصميم وهو قرض موجه للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن جاهز أو في طور الإنجاز من طرف المتعاملين في الترقية العقارية أو الخاصة¹.

2. القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية:

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

ومن خلال ما سبق نستنتج أن القرض العقاري الموجه إلى الترقية العقارية يتمثل في الإنجاز أو التجديد للأملاك العقارية .

• تمويل الإنجاز (البناء) :

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

• تمويل التجديد:

"يقصد به في هذا المجال زيادة في حجم البناء سواء في التوسيع والتعلية أو في التهيئة والترميم وإعادة التأهيل للعقار المبني "³.

ثانيا : خصائص القروض العقارية .

تتمثل خصائص القرض العقاري فيما يلي :

1. تمويل يصل الى 90 % من سعر البيع .
2. فترة السداد تصل الى 30 الى حدود 75 عام .
3. معدل فائدة يتراوح من 5,57 % و 6.50 % سنويا .

¹ زوبير براحلية , مرجع سبق ذكره ص 40-41.

² الملحق رقم 01 .

³ زوبير براحلية , مرجع سبق ذكره 43-44 .

4. يتم فتح فترة سداد مؤجلة لمدة 6 أشهر .
5. إمكانية زيادة مبلغ الائتمان الخاص بالمقترض عن طريق دخل شخص اخر من خلال الخصم المشترك (أحد أفراد العائلة) او شخص ثالث في ملكية مشتركة¹ .
- بالإضافة الى أنه قرض طويل الاجل و يتم استخدام العقار المراد شراؤه أو تمويله كضمان للحصول على القرض و يكون العقار مرهوناً لدى البنك حتى يتم سداد القرض بالكامل .

المبحث الثاني : البرامج المخصصة للقروض العقارية و مخاطرها .

البرامج المخصصة للقروض العقارية هي برامج تقدمها المؤسسات المالية والبنوك لتلبية احتياجات العملاء فيما يتعلق بتمويل العقارات. تتضمن هذه الأخيرة مجموعة متنوعة من الخيارات والمزايا بحيث تعمل على توفير تمويل ملائم لشراء أو تمويل العقارات .

المطلب الأول : المؤسسات المانحة للقرض العقاري .

تتدخل عدة مؤسسات في منح القروض العقارية وتقديم خدمات التمويل العقاري تتمثل في البنوك و المؤسسات المالية .

أولاً : البنوك

تتمثل البنوك المانحة للقرض العقاري كالتالي :

1. البنك الوطني الجزائري Banque National d'Alger "BNA" :

أنشئ البنك الوطني الجزائري بتاريخ 13 جوان 1966 حيث مارس كافة النشاطات البنك الشاملة , يتميز بوجود 227 وكالة تشرف عليها 21 مديرية للاستغلال .

يجدر الإشارة بأن هذا البنك يقوم بتمويل الإسلامي معاصر من خلال المرابحة بالعقار وهي صيغة تمويل تتيح للزبون باقتناء عقار سكني وهي عقد بيع بسعر التكلفة يضاف اليها هامش ربح معروف و متفق عليه بين الزبون (المشتري) , المشتري المشترك (الزوج , الزوجة) و البنك (البائع)².

¹ الموقع الرسمي للصندوق التوفير و الاحتياط www.cnep.dz تاريخ الزيارة 29 فيفري 2023 .
² الموقع الرسمي للبنك الجزائري www.bna.dz تاريخ الزيارة 12 فيفري 2023 .

يقوم البنك بشراء العقار نقداً من البائع و إعادة بيعه للزبون بهامش فائدة معروف ومتفق عليه مع المشتري من خلال الخطوات التالية :

- يختار الزبون العقار الذي يريد الحصول عليه .
- يشتري البنك العقار من المرقي او من أحد الافراد .
- يقوم البنك ببيع العقار للزبون بهامش ربح متفق عليه مسبقا .
- سعر البيع موزع على فترة تصل الى 40 سنة مع أقساط شهرية ثابتة .

كما قام البنك الوطني بالجزائري بتوقيع اتفاقيتين خاصة بالقروض العقارية مع وزارة الدفاع الوطني في 30 نوفمبر 2022.

تحدد الاتفاقية الأولى، الموقعة بين البنك الوطني الجزائري ووزارة الدفاع الوطني، شروط وأحكام منح القرض العقاري لصالح العسكريين والموظفين المدنيين المدمجين، وكذلك لفئة متقاعدي وزارة الدفاع الوطني والأرامل وذوي الحقوق .

أما الثانية فقد تم توقيعها بين البنك الوطني الجزائري وشركة التأمين "تالا للتأمين" لإجراء التأمين المؤقت على الوفاة بالنسبة للمستفيدين من القروض العقارية من منتسبي وزارة الدفاع الوطني.¹

2. القرض الشعبي الوطني " CPA " Crédit Populaire Algérie :

هو أحد البنوك التجارية الرئيسية في الجزائر تأسس سنة 1966، يعد رأسماله الاجتماعي ملك للدولة، حيث يقدر حاليا بـ 48 مليار دينار.

يضم بنك القرض الشعبي الجزائري امتداد جغرافي بما يعادل 159 وكالة موزعة عبر التراب الجزائري كما يقوم بنك القرض الشعبي الجزائري بتمويل إسلامي معاصر خاص بالقروض العقارية ويتمثل في الإجارة المنتهية بالتملك هو وسيلة تمويل تسمح للمؤسسات لامتلاك عقار للاستخدام التجاري أو الصناعي بعد تسديد كل مستحقات إيجار العقار.²

وهي صيغة تمويل يقوم البنك بموجبها بشراء العقار الذي تختاره المؤسسة لتأجيره لها مقابل إيجار معروف ومتفق عليه مسبقاً. ويمكن للمؤسسة بعد دفع الإيجار الأخير الحصول على العقار المؤجر بسعر رمزي.

¹ نفس المرجع السابق .

² الموقع الرسمي للقرض الشعبي الجزائري www.cpa.dz تاريخ الزيارة 14 فيفري 2023.

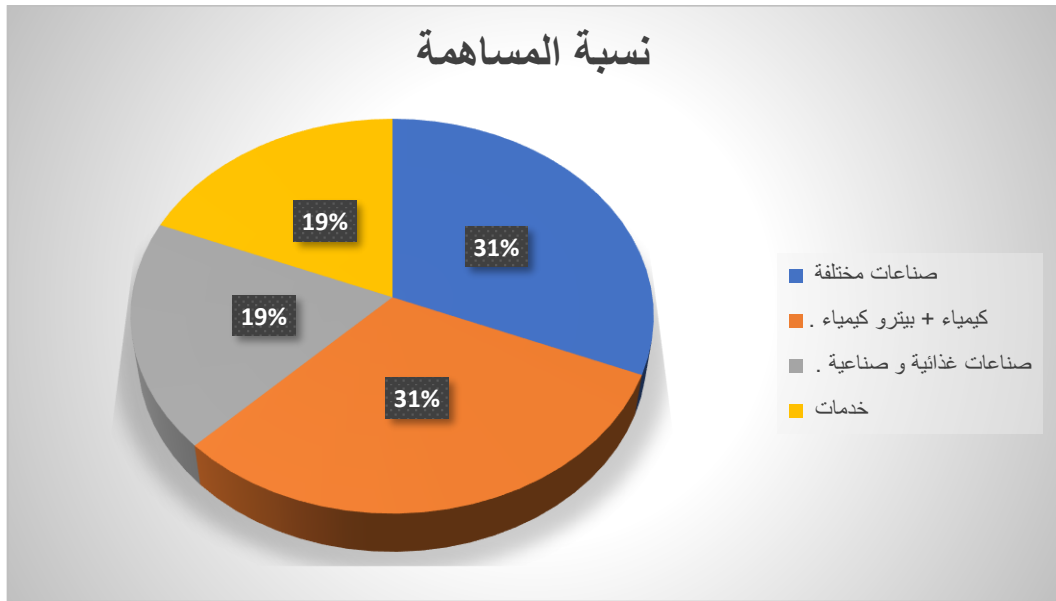
وتقدر مدة التمويل ب 15 سنة على الأكثر، بينما الحد الأدنى لمدة الإيجار هو 03 سنوات شاملة لفترة التمديد¹.

و المساهمون في هذا البنك يمثلون القطاعات التالية :

الجدول رقم 01 : مساهمين القرض الشعبي الجزائري .

صناعات مختلفة .	31.25%
كيمياء + بيترو كيمياء .	31.25%
صناعات غذائية و صناعية .	18.75%
خدمات .	18.75%

الشكل رقم 03 : دائرة نسبية توضح المساهمين في القرض الشعبي الجزائري.



المصدر : من اعداد الطالبة بالاعتماد على دحمان حليمة " دور بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل المشاريع الاستثمارية دراسة حالة بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة مستغانم " , مذكرة لنيل شهادة الماستر , قسم العلوم الاقتصادية , تخصص اقتصاد وتسيير مؤسسة , كلية العلوم الاقتصادية و التجارية وعلوم التسيير , جامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم , الموسم الجامعي 2021/2020 ص 41.

¹ نفس المرجع السابق .

3. بنك التنمية المحلية "BDL" Banque de Développement Local :

بنك التنمية المحلية هو أولا بنك المؤسسات الصغيرة والمتوسطة / الصناعات الصغيرة والمتوسطة والتجارة في أوسع معانيها، ثم بنك المهن الحرة والأفراد والعائلات. و هو من أحدث البنوك الجزائرية تأسس في عام 1985 طبقا للمرسوم 85 / 86 ، بعد بيع أصول من القرض الشعبي الجزائري ، كانت مهمتها دعم وتمويل الشركات العامة المحلية في تميمتها يملك هذا الأخير شبكة مكونة من 155 وكالة منتشرة على مستوى التراب الوطني . بالإضافة 147 وكالة مكلفة بتسيير العمليات البنكية التي وضعت تحت مسؤوليتها و 06 وكالات مختصة في منح قروض على الرهن، وهو نشاط الذي ينفرد به بنك التنمية المحلية و يميزه عن باقي البنوك.

يسعي بنك التنمية المحلية الى تعزيز الاستثمار بتشجيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة / الصناعات الصغيرة والمتوسطة في جميع القطاعات بتنوعها من خلال المشاركة في جميع الإجراءات التي وضعتها السلطات العمومية ANSEJ ، CNAC ، ANGEM ، كما أن لبنك التنمية المحلية دور رئيسي في تمويل المشاريع السكنية وذلك عن طريق دعم و مرافقة أصحاب مشاريع الترقية العقارية¹ . و تتمثل وظائف بنك التنمية المحلية فيما يلي :

الشكل رقم 04 : مخطط يوضح وظائف بنك التنمية المحلية.

¹ الموقع الرسمي لبنك التنمية المحلية www.bdl.dz تاريخ الاطلاع 15 مارس 2023.



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

4. الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط " CNEP"¹ :

يعد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط من البنوك الكبيرة في الجزائر تم إنشاؤه سنة 1964 . وهو بنك متخصص في مجال جمع المدخرات، وتقديم القروض للاقتصاد الوطني خاصة قروض السكن وقروض الاستهلاك، ونلاحظ أن هناك تزايد في توزيع هذه القروض بصفة منتظمة ومتزايدة سواء للقطاع العام أو الخاص وكذلك قطاع العائلات، حيث تم تسجيل 439179 مليار دينار جزائري من القروض العقارية الغير مسددة سنة 2020 بالإضافة الى 219 وكالة ، 15 مديرية ، 200 موزع الكتروني ، 47 شبك خاص بالصيرفة الإسلامية ، 9023197 زبون بالإضافة الى اكثر من 3000000 زبون².

¹ CNEP: Caisse National d'Epargne et de Prévoyance – Banque.

² الموقع الرسمي للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط www.cnep.dz تاريخ الزيارة 15 مارس 2023.

كما يقوم الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بتمويل إسلامي معاصر يسمى بالإجارة التملكية لشراء منزل براحة بال تامة. وهي صيغة يحصل من خلالها البنك على سكن يختاره العميل ويؤجره له مقابل دفع الإيجار¹.

ثانيا : الهيئات المؤسساتية المانحة للقروض العقارية في الجزائر.

هناك عدة مؤسسات متدخلة في منح القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن نذكر منها ما يلي :

1. شركة إعادة التمويل الرهنى " SRH " Société de Refinancement Hypothécaire :

سنقوم بتقديم تعريف الشركة و أهم المساهمين فيها بالإضافة الى تقديم مهامها .

• تعريف شركة إعادة التمويل الرهنى " SRH " :

هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص و قانون النقد و القرض وتم اعتمادها من طرف بنك الجزائر سنة 1990 و منحت لها صلاحيات إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك العقارية .

تأسست شركة إعادة التمويل في 27 نوفمبر 1997 ، كمؤسسة مالية ذات طابع إقتصادي عمومي. كما تم تزويد هذه الشركة ذات الأسهم برأس مال إجتماعي بقيمة 3.290.000.000 د.ج ، رفع إلى 4.165.000.000 د.ج في عام 2003 ورأس مالها الحالي محرر كليا و مكتب و مكون من 833 سهم بقيمة 5.000.000 د.ج²

الجدول رقم 02 : مساهمين شركة اعادة التمويل الرهنى.

الوحدة : مليون دينار جزائري .

¹ نفس المرجع السابق .

² الموقع الرسمي للشركة www.srh.dz تاريخ الزيارة 25 مارس 2023.

1270	254 سهم	الخزينة العمومية
546	109 سهم	البنك الوطني الجزائري BNA
546	109 سهم	البنك الخارجي الجزائري BEA
546	109 سهم	القرض الشعبي الجزائري CPA
380	76 سهم	الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP
250	50 سهم	البنك الجزائري للتنمية الريفية BADER
250	50 سهم	الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR
250	50 سهم	الشركة الجزائرية للتأمين SAA.
130	26 سهم	الشركة الجزائرية للتأمينات CAAT

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على ربيع عبد الباقي: التمويل العقاري والهيئات المرافقة له, مذكرة لنيل شهادة الماستر, قسم الحقوق , فرع القانون العقاري, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة زيان عاشور بالجلفة, الموسم الجامعي, 2014/2015, ص 67.

• مهام شركة إعادة التمويل الرهني " SRH " :

تتمثل مهام الشركة فيما يلي :

- أ) تطوير وتحسين سوق المال في الجزائر.
- ب) تطوير وتحسين سوق التمويل العقاري.
- ج) تشجيع المنافسة في منح القروض السكنية.
- د) تمديد الاستحقاقات المتعلقة بأقساط القروض.

بالإضافة الى دعم وتنمية السوق المالية والتمويل العقاري في الجزائر وتوفير فرص استثمارية وتسهيلات للمقترضين¹ .

¹ ربيع عبد الباقي , مرجع سبق ذكره , ص 68.

2. الصندوق الوطني للسكن " CNL " Caisse National du Logement :

ما يسمى ببنك الإسكان حاليا NHB .

• تعريف و نشأة الصندوق :

الصندوق الوطني للسكن، مؤسسة صناعية وتجارية عمومية أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ 12 ماي 1991. المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يظم 48 وكالة ولائية و 13 وكالة مركزية و 8 مديرية مركزية .

هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC) تم انشائه في 1991 بعد إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. كما استفاد الصندوق الوطني للسكن من تحويل أملاك وحقوق وواجبات ومُستخدمي المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-309 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018 المتضمن حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري وتحويل أملاكه وحقوقه وواجباته ومستخديه الى الصندوق الوطني للسكن , وُضع تحت وصاية وزير المالية الى غاية سنة 1994 ليصبح بعد ذلك تحت وصاية الوزير المسؤول عن السكن وال عمران بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ 18 مايو 1994, يُحدد قانونه الأساسي الخاص بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-310 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018 المُتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن¹.

بتاريخ 2022/11/02، أصدر صندوق القرض والنقد قرارًا بتحويل الصندوق الوطني للسكن إلى مؤسسة مالية ذات أسهم، تهتم بجمع مدخرات المواطنين لدى المساهمين (البنوك المساهمة مع الصندوق). وبالتالي، يتم العودة إلى تأهيل معادلة التوفير للسكن، التي تخلت عنها الدولة منذ تحول صندوق التوفير والاحتياط إلى بنك.

سيساهم تحول الصندوق الوطني للسكن إلى بنك في تمويل السكن عبر موارد غير ميزانية الدولة. يجب ملاحظة أن بنك السكن لن يكون بنكا بالشباك ولا بنكا تجاريا تقليديا، بل ستكون مهمته تنظيم جمع توفير العائلات عبر الشبكات البنكية ووكالات بريد الجزائر في المستقبل. وسيكون وجود مدخرات شرطاً

¹ الموقع الرسمي للصندوق الوطني للسكن www.cnl.dz تاريخ الزيارة 16 مارس 2023.

ضروريًا للاستفادة من السكن الذي تبادر به الدولة , كما خصص لهذا البنك رأسمال اجتماعي قدره ثمانون مليار دينار جزائري¹.

ستنطلق أول عملية بنكية في أواخر جوان من السنة الحالية، مما يشير إلى بدء العمل الفعلي للبنك الجديد وتوفير الخدمات المصرفية للمواطنين فيما يتعلق بالتوفير وتمويل السكن.

• البرامج المقدمة من طرف الصندوق :

قامت الدولة بإنشاء نظام خاص لدعم القرض العقاري يدعى بالمساعدة المالية أو الدعم المالي للحصول على سكن . تعرف المساعدة المالية على أنها : " هي دعم مالي من أجل الحصول على ملكية في اطار بناء او شراء مسكن عائلي في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدول المستفيد مباشرة واما عن طريق هيئة اقتراض مالية مباشرة واما عن طريق هيئة اقتراض مالية² ". يتم تخصيص هذه المساعدات وفقا لعدة آليات وصيغ والتي يتم وضعها وفقا لمختلف فئات المستفيدين من السكن نوضحها في الجدول الموالي : هذه المساعدات وفقا لعدة آليات وصيغ والتي يتم وضعها وفقا لمختلف فئات المستفيدين من السكن نوضحها في الجدول الموالي :

الجدول رقم 03 : المساعدات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن .

¹ الملحق رقم 02.

² الملحق رقم 03.

البرنامج السكني	قيمة المساعدة
السكن الاجتماعي التساهمي - السكن الترقوي المدعم	-700.000 دينار جزائري بالنسبة للسكن الاجتماعي التساهمي. بالنسبة للسكن الترقوي المدعم يحدد مبلغ الإعانة كالتالي: -مساعدة مالية تقدر ب 700,000 دينار جزائري عندما يكون دخل الأسرة اقل أو يساوي 4 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون. -مساعدة مالية تقدر ب 400,000 ألف دينار جزائري عندما يكون دخل الأسرة أكبر من 4 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون و اقل أو يساوي 6 مرات SNMG.
السكن الترقوي المدعم - الصيغة الجديدة	- حدد مبلغ الإعانة حسب مستوى الدخل مقدرة ب 700,000 دينار جزائري عندما يكون دخل الأسرة اقل أو يساوي 4 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون . - اعانة مالية مقدرة ب 400,000 دينار جزائري عندما يكون دخل الأسرة أكبر من 4 مرات و اقل أو يساوي 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون
السكن الريفي	-تقدر الاعانة المالية ب 1.000.000 دينار جزائري، للولايات الجنوبية الآتية أدرار، تمنراست، اليزي، الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي، غرداية، تندوف. -تقدر ب 700.000 دينار جزائري لباقي الولايات. وتدفع الاعانة على شطرين: الشرط الأول 60%: يقدم على شكل تعويض، على أساس تقدم أشغال البناء وبالتحديد عند الانتهاء من انجاز أرضية البناء . الشرط الثاني 40%: يدفع على أساس محضر معاينة تقدم الاشغال يُقر على الانتهاء من انجاز الأعمدة.
التجزئات الاجتماعية	-تقدر الاعانة المالية ب 1.000.000 دينار جزائري، للولايات الجنوبية الآتية أدرار، تمنراست، اليزي، الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي، غرداية، تندوف. -تقدر ب 700.000 دينار جزائري لباقي الولايات. وتدفع الاعانة على شطرين: الشرط الأول 60%: يقدم على شكل تعويض، على أساس تقدم أشغال البناء وبالتحديد عند الانتهاء من انجاز أرضية البناء . الشرط الثاني 40%: يدفع على أساس محضر معاينة تقدم الاشغال يُقر على الانتهاء من انجاز الأعمدة
إعادة التأهيل	تختلف مبلغ المساعدات التي تقدمها الدولة لإعادة التأهيل والتي يدفعها الصندوق الوطني للسكن، اعتمادا على حجم الأشغال التي يجب إنجازها والتي تحدده دراسة أولية، في جميع الحالات، المبلغ الأقصى للإعانة لا يتعدى 700.000 دج

المصدر : من اعداد الطالبة بالاعتماد على الموقع الرسمي للصندوق www.cnl.dz .

3. الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS¹ .

أنشئ الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية سنة 1983 بموجب القانون 83-16 المؤرخ في 21 رمضان 1430 الموافق ل 2 جويلية 1983 ،الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية ، يعتبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص EPGS ،بعد ما كان سابقا مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي وتجاري EPIC . يسير الصندوق مدير عام، متواجد مقره بمدينة الجزائر العاصمة، ويشرف عليه مجلس إدارة يتشكل من 28 عضوا يمثلون فئة العمال الأجراء، والإدارة والمستخدمين².

وتنص المادة الأولى من قانون 83-16 على " يهدف القانون إلى إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وتحديد أهدافه وكيفيات تسييره وتمويله"، بحيث تتمثل أهدافه في: العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المنصف و التضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط.

- المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي مع التأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.
- تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي، ولا سيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة .
- القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف السكن³.
- المساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية، بتنفيذ السياسة الاجتماعية والثقافية المحددة والهادفة إلى توزيع عادل للخدمات الاجتماعية.
- إقامة تضامن شامل بين جميع العمال بالنسبة لكافة قطاعات النشاط⁴.

¹ FNPOS : Le Fonds National de Péréquation des Œuvres Social .

² الموقع الرسمي للصندوق www.fnpos.dz تاريخ الزيارة 01 أبريل 2023 .

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 14 رمضان 1416 الموافق لـ 03 فبراير 1996 ،المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية، العدد 09 ،الصادرة بتاريخ 04 فبراير 1996 ،ص 8 من المادة 5.

⁴ للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 83-16 المتضمن إنشاء الصندوق للمعادلة الخدمات الاجتماعية المؤرخ في 02 جويلية 1983 ،الجريدة الرسمية، العدد 28 ،الصادرة بتاريخ 05 جويلية 1983 ،ص 1830 ،المادة 2 و3.

ويلعب الصندوق دورا مهما في مجال الترقية العقارية و ذلك نظرا للأموال الكبيرة على مستواه، خاصة الناتجة عن استثمار الصندوق لأمواله لدى البنوك و شركات التأمين، والملاحظ أن الدور الذي يلعبه الصندوق نتيجة قيامه بدور الممول للمشاريع أساسا من خلال المساعدات و القروض، ومن جهة أخرى من خلال دوره كمرقي عقاري و قيامه بعمليات الترقية العقارية لصالح العمال، وان كان دوره الأخير يبقى ثانويا مقارنة مع دوره في منح المساعدات المالية للعمال الأجراء، و الحرص على وصولها إلى المستفيدين منها في مختلف الصيغ كما يمنح الصندوق لصالح العمال الأجراء خدماته التالية :

- سكنات اجتماعية تساهمية نمط (ثلاث غرف، أربع غرف).
- مساعدات مالية غير قابلة للتسديد بقيمة 500000.00 دج.
- مساعدات مجمعة للمتعاملين العقاريين باسم ولفائدة العمال المستفيدين من السكنات المنجزة من طرف المتعاملين العقاريين¹.

ملاحظة: الصندوق كان يقدم قروض عقارية بدون فوائد تصل إلى 500000.00 دج كحد أقصى.

4. صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية² FGCMF :

أنشئ الصندوق في 03 نوفمبر 1997 بموجب مرسوم التنفيذي 97-406 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 14-180 المؤرخ في 05 جوان 2014 .

صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بالاختصار ص ك م ت ع، هو هيئة ذو طابع تعاوني و لا يسعى لتحقيق الربح، يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن، العمران و المدينة.

وفقا للنظام الأساسي للصندوق ومع مراعاة أحكام القانون 11-04 المؤرخ في ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وتطبيقا لنص المواد 54 إلى 59 من الفصل الرابع، تتمثل مهام الصندوق في³:

¹ الموقع الرسمي للصندوق www.fnpos.dz تاريخ الزيارة 01 أبريل 2023.

² FGCMF : Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière .

³ الموقع الرسمي للصندوق www.fgcmp.dz تاريخ الزيارة 22 مارس 2023.

- وضع الضمانات و التأمينات التي يلتزم بها المرقيين العقاريين عند الاكتتاب، والتي تتعلق ب:
 - (أ) تعويض التسديدات المدفوعة من طرف المقتنين في شكل تسبيقات على الطلب، بعنوان عقود البيع على التصاميم.
 - (ب) إتمام الأشغال.
 - (ج) تغطية أوسع لالتزاماتهم المهنية و التقنية، وفق الشروط المحددة بقرار مشترك للوزراء المكلفين بالسكن و المالية.

- ضمان متابعة و تسيير الحسابات الحافظة للتسبيقات المدفوعة من طرف أصحاب حفظ الحق.
- القيام بكافة العمليات التجارية، المالية و العقارية التي لها علاقة بموضوعه.
- إنشاء أي فرع و يأخذ كل المشاركات، التي لها علاقة بنشاطاته.
- إجراء كافة الدراسات و نشر كل المعلومات و المنشورات المتخصصة، التي تهدف إلى تعزيز تطوير الترقية العقارية¹.

المطلب الثاني: شروط و خطوات منح القروض العقارية .

تتمثل شروط و خطوات منح القروض العقارية كالتالي :

أولاً : شروط القرض العقاري .

تختلف شروط القرض العقاري حسب البنوك التي تقدم القرض. ومع ذلك، فإن هناك بعض الشروط العامة التي تتبعها معظم البنوك ، وهي كالتالي:

1. يجب على المستفيد تحويل على الأقل 20% من قيمة المسكن المراد شراؤه إلى حسابه البنكي.
2. كل تحويل مباشر من طرف المستفيد إلى صاحب المسكن أو المقاول يجب أن يكون مثبت بفواتير قانونية وممضية.
3. دفع منح التأمين من طرف المستفيد وتكاليف الموثق والعمولة كما أن هذه التكاليف يمكن ضمها إلى مبلغ القرض².

¹ نفس المرجع السابق .

² شهيرة زيتوني ، منى شكاطي ، فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر ، دراسة حالة CNEP مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية ، تخصص نفود و مؤسسات مالية ، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة 08 ماي بقالمة ، 2014/2015 ص 36.

4. مدة القرض: المدة القصوى لإرجاع المبلغ المقترض تصل إلى خمسة وعشرين سنة وهي محددة على أساس قدرة الإرجاع وكذا سن الزبون¹.

بالإضافة الى :

- الدخل: يتعين على المقترض أن يثبت قدرته على سداد القرض من خلال دخل مستقر وثابت
- الجنسية جزائرية او الإقامة بالجزائر .

ثانيا : خطوات منح القرض العقاري .

يمر منح القرض العقاري بعدة مرا وتتمثل في النقاط التالية:

1. القيام بفحص اولي لطلب القرض بحيث يقوم البنك بدراسة طلب العميل لتحديد مدى صالحيته المبدئية وفقا لسياسة الاقراض في البنك .
2. التحليل الائتماني للقرض وتجميع المعلومات التي يمكن الحصول عليها من المصادر المختلفة لمعرفة امكانية العميل الائتمانية وقدرته على سداد القرض ومدى ملائمة راس ماله من خلال التحليل المالي .
3. التفاوض مع المقترض لتحليل المخاطر الائتمانية المحيطة بالقرض المطلوب .
4. اتخاذ القرار اما بقبول العميل التعاقد او عدم قبوله لشروط البنك .
5. صرف القرض يكون شرط لبدء استخدام القرض وتوقيع المقترض على اتفاقية القرض وكذلك تقديمه للضمانات المطلوبة واستيفاء التعهدات والالتزامات المنصوص عليها في القانون.
6. متابعة القرض والمقترض من حيث السير الحسن للمؤسسة وعدم حدوث اي تغيرات في
7. مواعيد السداد المحددة، ومتابعة تصرفات المقترض والتي تتطلب اتخاذ الإجراءات القانونية لمواجهةها للحفاظ على حقوق البنك او السداد او تأجيل القرض .
8. يقوم البنك بتحصيل مستحقاته حسب النظام المتفق عليه والقيام بالإجراءات القانونية او تأجيل السداد، او تجديد عملية القرض² .

¹ مروى رحال , البات تمويل القروض العقارية في البنوك الجزائرية , مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية , تخصص مالية المؤسسات , جامعة 08 ماي بقالة , 2014/2013, ص 23 .

² نجوى عبيد , هنده درار , الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر, مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم التجارية , تخصص تمويل مصرفي, كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير , جامعة العربي التبسي , تبسة, الموسم 2015 /2016 ص 8.

تختلف الإجراءات المحددة لمنح القرض العقاري من بنك إلى آخر ومن دولة إلى أخرى، وقد يختلف المطلوب من حيث الوثائق والشروط والتكاليف.

المطلب الثالث : مخاطر القروض العقارية .

عملية تمويل القروض العقارية تشكل مخاطر كبيرة على الهيئات المالية والبنكية، حيث يمكن أن يؤدي تدهور الأسعار العقارية أو انخفاض الدخل للمقترضين إلى فشل في سداد القروض. ولتقليل هذه المخاطر تتخذ البنوك بعض الإجراءات لتفادي زيادة المخاطر .

أولاً : مخاطر القروض العقارية .

تتمثل مخاطر القروض العقارية كالتالي :

1. خطر عدم القدرة على الوفاء بالدين :

”وهو ذلك الخطر الذي يكون فيه رأس المال الخاص غير كاف لامتصاص الخسائر المحتملة وللحذر من هذا الخطر يجب تنظيم محكم للرصيد الأدنى لرأس المال¹“.

2. المخاطر الخارجية :

و هي المتعلقة بالمحيط الخارجي و تتميز نوعين نوضحهما في الشكل الموالي :

الشكل رقم 05 : مخطط يمثل المخاطر المتعلقة بالمحيط الخارجي .

¹ جمال محمد أحمد، "القرض المصرفية والتمويل"، دار التعليم الجامعية، الإسكندرية، 2017، ص57.

المخاطر الخارجية

الخطر المهني

يتمثل في معرفة وضعية الزبون في قطاعه المهني و التنبؤ بالمتغيرات المحتملة التي قد تطرأ و هذا من أجل معرفة امكانية التسديد .

الخطر العام

وهو من أصعب المخاطر لانه يصعب تقديره او تحديده بدقة في دراسة ملف القرض لانه مرتبط بالاوضاع الاقتصادية , السياسية و الاجتماعية الى جانب الكوارث الطبيعية .

المصدر من اعداد الطالبة بالاعتماد على اسلام عبد القادر عثمان , القروض البنكية كأداة لتمويل المؤسسات الاقتصادية و العقارات , مكتبة الوفاء القانونية , الإسكندرية , 2017 ص 308 .

3. مخاطر سعر الفائدة :

تؤثر تغيرات أسعار الفائدة على وضعية البنك وتشكل خطراً كبيراً عليه. يُمنح معظم القروض بمدد طويلة أو متوسطة، وتأثير التغيرات في أسعار الفائدة من سنة إلى أخرى يؤثر على أداء البنك. قد يزيد معدل الفائدة على القروض، مما يتسبب في خسارة للبنك. ولذلك، يجب على البنك الحصول على موارد بتكاليف منخفضة من خلال علاقاته مع البنوك الأخرى. هذا ما يساعد البنك في التعامل مع مخاطر سعر الفائدة وضمان تحقيق أرباح مستدامة¹.

4. المخاطر التقنية والإدارية:

"يمثل القرض العقاري أهمية كبيرة، حيث تحظى باهتمام مختلف المتعاملين سواء الأفراد أو المتعاملين في الترقية العقارية، وتسعى البنوك والمؤسسات المالية إلى تفعيل هذا القطاع عن طريق القروض العقارية إلا أنها تتعرض إلى مشاكل ومخاطر جراء التجاوزات الإدارية المرتبطة بتكوين ملفات القروض أو أخطار متعلقة كذلك بالتقنيات اللازمة خلال عمليات المنح²."

¹ جمال محمد أحمد، مرجه سبق ذكره ص57.

² عثمان داود عثمان، "الاستثمار العقاري"، الطبعة الأولى، دار الفكر للنشر والتوزيع، عمان، 2013، ص273.

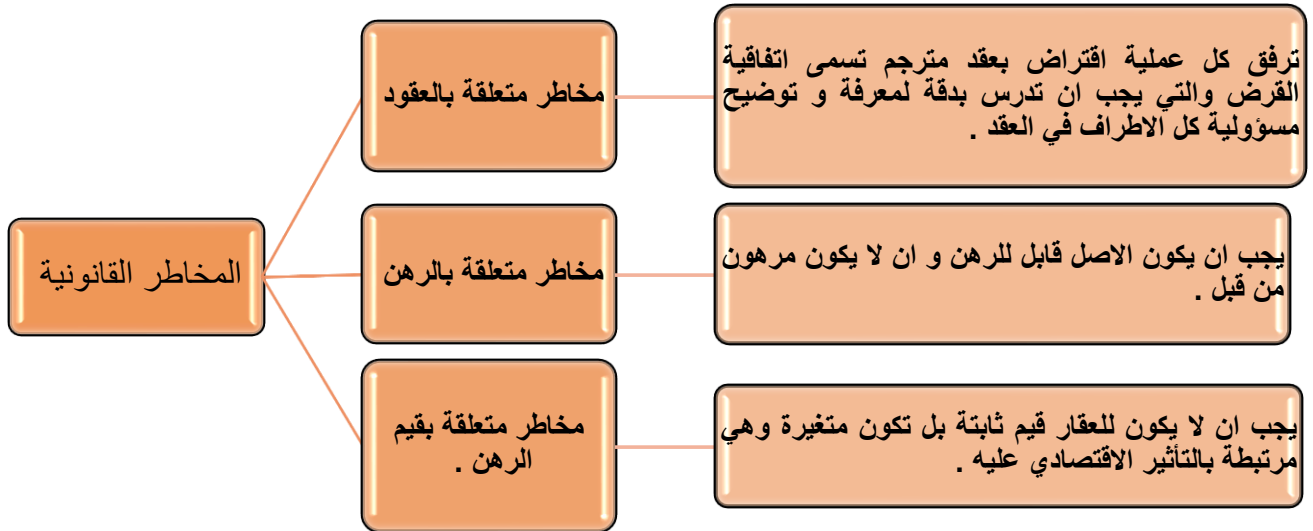
5. مخاطر السيولة :

ان الخطر الذي يمكن أن يلحق بالبنك هو عدم قدرته على مواجهة المسحوبات المستمدة من قبل المودعين باعتبار أن القروض التي منحت تسدد في ميعادها أي مدة استحقاقها القانونية، فتصبح تلك الودائع مجمدة، هذا ما يؤدي بالبنك إلى اللجوء إلى السوق الثانوية من أجل إعادة خصم الأوراق التجارية. وبالتالي معدل مرتفع وفي حالة ما إذا لم يتمكن من إعادة خصم الأوراق التجارية في السوق الثانوية فإن البنك يلجأ لطلب قرض مما ينجر عليه تطبيق معدل فائدة أكبر من معدل الفائدة على القروض التي سوف يمنحها للمقترض ،حيث يتحدد خطر السيولة بعجز البنك عن خصم محفظة أوراقه المالية على مستوى السوق النقدي¹.

6. المخاطر القانونية :

هناك ثلاث أنواع من المخاطر القانونية نوضحها في المخطط التالي :

الشكل رقم 06 : مخطط يوضح أنواع المخاطر القانونية.



المصدر من اعداد الطالبة بالاعتماد على مروة شنوف, سفيان ملول و اخرون , "إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك التجارية الجزائرية دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط " مذكرة قدمت لنيل شهادة ماستر , قسم العلوم الاقتصادية, تخصص اقتصاد نقدي وبنكي, كلية العلوم الاقتصادية و التجارية وعلوم التسيير, جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادى, 2020/2019 ص 18-19.

¹ سمير الخطيب، " قياس وإدارة المخاطر بالبنوك"، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005 ، ص 212 - 213 .

7. مخاطر التعثر عن السداد :

” وهو يتضمن أن المقترض يستعجز عن السداد، تاركا المقرض مع أصل يتطلب إدارة وصيانة والذي ربما يكون قيمة العائد أقل بكثير من أي دين عقاري مرتبط به “¹.

ثانيا: ضمانات القروض العقارية.

تنقسم ضمانات القرض العقاري الى ضمانات عينية وأخرى شخصية نعرضها كالتالي :

1. الضمانات العينية (الحقيقية) :

” تقوم على تخصص مال معين من أموال المدين لضمان الوفاء والالتزام، وهي تحقيق حماية الدائن من خطر تطرق مدينه في هذا المال إذا أن الضمان العيني يحول للدائن حق تتبع هذا المال والتنفيذ عليه في أي يد ينتقل إليها، كما يفى الدائن خطر مزاحمة بقيمة الدائنين من حق التقديم عليهم جميعا في استفتاء حقه من العين التي يرد عليها الضمان العيني “².

و تنقسم الضمانات العينية بدورها الى أرباع أصناف تتمثل في :

• الرهن الرسمي (العقاري):

” هو عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص للوفاء بدينه حقا عينيا، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة استفتاء حقه من ذلك العقار “³.

• حقوق الامتياز:

” هو حق عيني يفرزه القانون لضمان وفاء بدين معين مراعاة منه لصفته، وهذا الحق يخول الدائن استفتاء حقه من الأموال المثقلة به بالأفضلية على غيره من الدائنين حتى على أصحاب التأمينات “⁴.

• الرهن الحيازي :

” هو عقد يلتزم به شخص، ضمنا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي بعينه المتعاقدين شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حسن الشيء لحين استفتاء الدين وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في اقتضاء حقه “⁵.

¹ عثمان داود عثمان، مرجع سبق ذكره ، ص273.

² محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية عند الكفالة، دار الهدي، عين مليلة، الجزائر، 2011، ص74.

³ نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص35.

⁴ القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى ، بيروت، لبنان، ص 504 .

⁵ نبيل إبراهيم سعد، نفس المرجع السابق، ص213.

• حق الاختصاص:

"هو حق عيني تبغي، ينفرد للدائن على عقار أو أكثر من عقارات المدين، بمقتضى حكم واجب التنفيذ الصادر بإلزام المدين بالدين، ويحول الدائن التقديم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من المقابل النقدي"¹.

2. الضمانات الشخصية:

هي ضمانات تعتمد على شخص معين آخر يتعهد بالتزامات مالية في حالة عدم قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته. وتشمل الضمانات الشخصية ضمانات مثل الضمان الشخصي والضمان البنكي والتعهد بالكفالة والتعهد بالدفع. وتستخدم البنوك والمؤسسات المالية هذه الضمانات لتحمل المخاطر المرتبطة بالقروض والتعاملات المالية الأخرى، وتحسين مستوى الثقة في العلاقة المالية بين البنك والعميل . وتنقسم الضمانات الشخصية إلى:

• الكفالة :

" هو العقد الذي بمقتضاه يكفل شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يفي به المدين نفسه، حيث أن الكفيل يتدخل في العلاقة بين الدائن ومدينه فيرتبط بهذا الدائن بعقد كفالة، يلتزم بمقتضاه إزاء هذا الدائن بأن يفي بالالتزام عند حلول أجله إذا لم يفي به المدين، مفاد ذلك أن الكفالة عبارة عن انضمام ذمة مالية أخرى في ضمان تنفيذ الالتزام ولذلك تعد الكفالة نظاما من أنظمة الضمانات الشخصية"².

• الضمان الاحتياطي :

يمكن تعريفه على أنه التزام مكتوب من طرف شخص معين يتعهد بموجبه على تسديد مبلغ ورقة تجارية أو جزء منه في حالة عدم فترة أحد الموقعين عليها على التسديد ومنه نستنتج أن الضمان هو شكل من أشكال الكفالة إلا أنه يختلف عنها في كونه يطبق فقط في حالة الديون المرتبطة بالأوراق التجارية.³

¹ نبيل إبراهيم سعد، نفس المرجع السابق ، ص 193.

² رمضان أبو السعود، "التأمينات الشخصية والعينية"، منشأة المعارف جلال وشركائه، الإسكندرية، 1995، ص 28-30.

³ اسلام عبد القادر عثمان ، نفس المرجع السابق ، ص 380.

والأوراق التجارية التي يمكن أن يسري عليها هذا النوع من الضمان تتمثل في ثلاث أوراق هي : السند الأمر السفتجة ، والشيكات، والهدف من هذه العملية هو ضمان تحصيل الورقة في تاريخ الاستحقاق، وعليه فإن هذا الضمان يمكن أن يقدم من طرف الغير أو حتى من طرف أحد الموقعين على الورقة ، و يسمى هذا الشخص ضامن الوفاء ¹.

المبحث الثالث : التأمين على القرض العقاري .

يعد التأمين على القرض العقاري الموجه للتمويل السكني من الخدمات المصرفية المتاحة في الجزائر، وهو يهدف إلى تأمين المبلغ المستلف من البنك في حالة عدم قدرة المستفيد على سداد القرض بسبب حدوث حالات طارئة مثل الإصابة بالعجز الكلي أو الوفاة .

المطلب الأول : تعريف التأمين على القرض العقاري .

فيما يخص الجزائر، فإن ظهور مفهوم تأمين القرض العقاري للمرة الأولى يرجع إلى صدور المرسوم التنفيذي رقم 95-237 المؤرخ في 8 أغسطس 1995، ، وذلك بعد الحصول على التراخيص اللازمة من وزارة المالية والاقتصاد. ومنذ ذلك الحين، تم إصدار عدة قرارات تنظم ممارسة هذا النوع من التأمين في الجزائر، وتضع شروطاً وأحكاماً خاصة به لتنظيم العلاقة بين المقترضين وشركات التأمين. وعليه سوف نحاول دراسته في ما يلي:

أولاً : تعريف التأمين على القرض " L'assurance Crédit " .

تعددت مفاهيم التأمين على القرض العقاري نعرضها كالتالي :

1. التعريف الفقهي :

تعددت التعاريف الفقيه للتأمين على القرض العقاري و نذكر من بينها ما يلي :

يعرف على انه هو: " عقد يتم بين دائن و مؤمن، بموجبه يتعهد المؤمن مقابل أقساط يتسلمها على تعويض الدائن من الخسارة التي يمكن أن تصيبه من جراء عدم تحصيل ديونه أو إعسار احد مدينه" ².

¹ نفس المرجع السابق .

² كمال شميل، محمد رباح ، التأمينات الممنوحة للمصارف والمؤسسات المالية، رسالة تدخل ضمن متطلبات ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2012/2013، ص 134 .

عرفه (Larroumet Christian) على انه : " تأمين القرض هو عقد الذي بواسطته يتحصل الدائن من المؤمن في مقابل دفعه لأقساط على ضمان أخطار القرض أي تبعا لكل حالة ضد خطر إعسار مدينه، أو بكل بساطة ضد عدم الدفع عند الاستحقاق " ¹.

هو نوع خاص من التأمينات يتم إبرامه في شكل عقد يضم طرفين أحدهما المؤمن له وهو المقرض والآخر المؤمن وهو شركة التأمين، بغرض التزام هذا الأخير بتغطية خطر الإعسار المؤقت أو النهائي لدفع المستحقات في التاريخ المحدد لصالح الطرف المستفيد وهو (المقرض) في حالة تحقق الخطر، وهذا بدفع التعويض له وهذا من أجل تعزيز فرصة المقرض في الحصول على القرض العقاري المطلوب لتمويل مشروع عقاري ما، وضمان استفتاء المقرض لمبلغ القرض وفوائده في حالة الإعسار التي يقع فيها المقرض، مقابل أن يدفع المؤمن له (المقرض) أقساط محددة لفائدة المؤمن دفعة واحدة أو دورية ².

2. التعريف القانوني:

فيما يخض تأمين القرض فلم يضع له المشرع الجزائري تعريفا، بل لم يخصه بأحكام مستقلة تنظمه في مختلف جوانبه رغم الأهمية التي ينطوي عليها، حيث اكتفى بالإشارة إلى التأمين على القرض بصفة عامة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المؤرخ في 30 أكتوبر 1995، فقرة 05 منه التي جاء فيها تأمين الكفالة وتأمين القرض ³.

و من خلال كل هذه التعريف نستنتج أن التأمين على القرض العقاري هو عبارة عن عقد تأمين بين شركة التأمين والعميل صاحب القرض، يقوم من خلاله المستفيد (البنك) بالحصول على التعويضات في حال حدوث الخطر المؤمن ضده، والذي يتمثل في عدم دفع الدين، وأحد أشكاله الرئيسية هو التأمين ضد إعسار المدينين.

¹ أمال حفيظ ، تطور التأمينات الشخصية، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بومرداس 2011/2012 ص 82 .

² محمد يوسف ، محمد أمين مزيان ، "التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر"، دفاتر السياسة والقانون، العدد 18، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، الجزائر، جانفي 2018، ص48.

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها، الجريدة الرسمية رقم 65 الصادرة بتاريخ 31 أكتوبر 1995، المادة رقم 02 الفقرة رقم 05 ص 8.

ثانيا : مظاهر التأمين على القرض العقاري .

تهدف عمليات التأمين على القروض العقارية إلى حماية البنوك والمؤسسات المالية من المخاطر المحتملة ، وبالتالي تحفيزهم على زيادة عروض القروض العقارية وتقليل مستوى المخاطر المرتبطة بها كما يمكن تمييز بين نوعين من التأمين على القرض العقاري هما التأمين المتعلق بالمقترض والتأمين المتعلق بالعقار (المرهون) .

1. بالنسبة للمقترض :

و يتمثل في التأمين على الحياة و التأمين ضد الحوادث الشخصية .

• التأمين على الحياة :

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

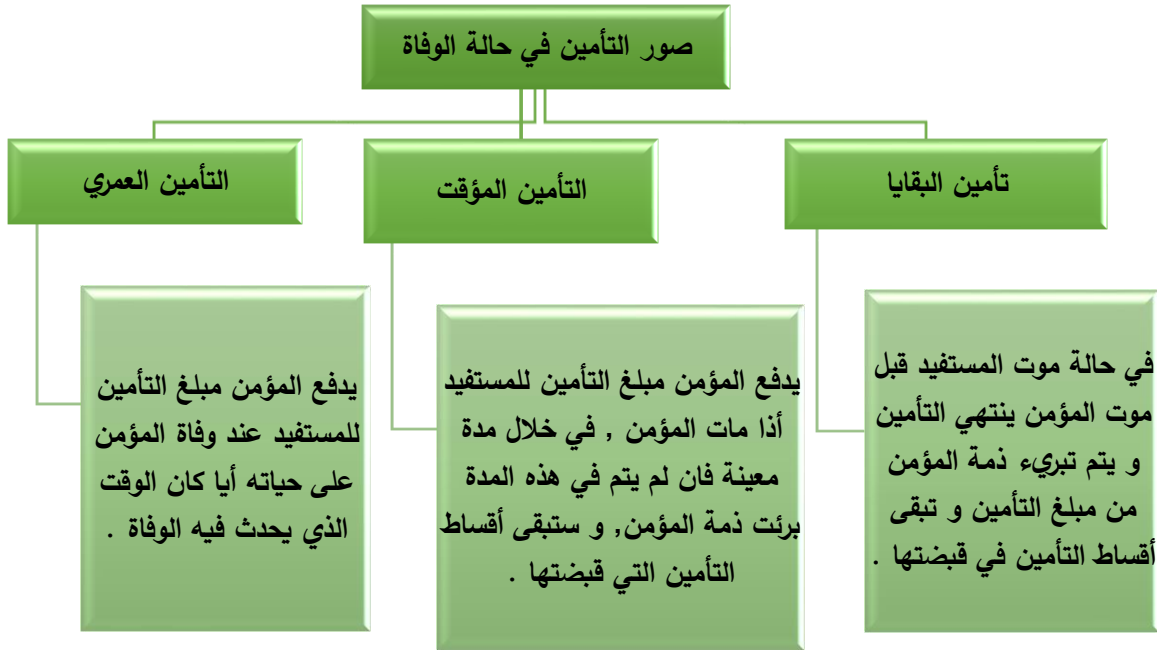
وللتأمين على الحياة عدة أشكال والتي تتمثل ف :

(أ) التأمين في حالة الوفاة :

وهو عقد بموجبه يلتزم به المؤمن مقابل دفع الأقساط ، بأن يدفع مبلغ التأمين عند وفاة المؤمن على حياته ، ولهذه الحالة ثلاث صور نمثلها في الشكل التالي :

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

الشكل رقم 07 : مخطط يوضح صور التأمين في حالة الوفاة .



المصدر : من اعداد الطالبة بالاعتماد على عبد الهادي السيد محمد تقي الحكيم، "عقد التأمين"، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2003، ص 165-167

(أ) التأمين في حالة الحياة:

في حالة التأمين على الحياة يترتب الخطر المؤمن عليه عند وفاة الشخص، حيث يتم دفع مبلغ التأمين إلى المستفيدين المحددين في العقد، وهذا يساعد في تخفيف العبء المالي عن أسرة المؤمن عليه في حالة وفاته، خاصة إذا كان المؤمن عليه هو المعيل الأساسي للأسرة. كما يمكن أيضاً توظيف التأمين على الحياة لتوفير رأس المال اللازم لتسديد الديون والالتزامات المالية الأخرى التي قد يكون المؤمن عليه مسؤولاً عنها عند وفاته .

(ج) التأمين في حالة خطر الوفاة والحياة معا :

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

¹. إبراهيم علي إبراهيم عبد ربه، "مبادئ التأمين"، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، 1988، ص 123-124.

• التأمين ضد الحوادث الشخصية :

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

أ) الوفاة نتيجة حادث.

ب) العجز الكلي الدائم .

ج) العجز الكلي المؤقت¹ .

2. التأمين المتعلق بالعقار (المرهون) :

وهناك نوعان :

• التأمين ضد الحريق :

يعرف على أنه : "عقد يبرم بين المؤمن والمؤمن له لمصلحة المؤمن له أو لمصلحة شخص ثالث
(المستفيد) يلتزم المؤمن بموجبه عند تحقق خطر الحريق المؤمن منه بدفع تعويض للمؤمن له عن الأضرار
التي لحقت به، مقابل مبلغ محدد أو أقساط دورية يؤديها المؤمن له للمؤمن"² .

• التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية :

تعرف على أنها : يتعين على كل مالك لملك عقاري عيني يقع في الجزائر ، شخصا طبيعيا كان
او معنويا ماعدا الدول ، أن يكتتب عقد تأمين على الاضرار يضمن هذا الملك من اثار الكوارث الطبيعية³ .

¹ عز الدين فلاح، "التأمين"، الطبعة الأولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008 ص 88_87 .
² سمير صادق عادي، التأمين من الحريق، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2010، ص 29-30.
³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الأمر رقم 03-12 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة بتاريخ 27 أوت 2003 ، المادة 01 ، الصفحة 22.

المطلب الثاني : أطراف التأمين على القرض العقاري والتزاماتهم .

يوجد ثلاث أطراف رئيسية في تأمين القرض العقاري بالإضافة الى وجود شركات التأمين مع العلم أنه يوجد كذلك التزامات معينة يقوم بها أطراف التأمين على القرض العقاري .

أولا : أطراف التأمين على القرض العقاري.

يوجد ثلاث أطراف رئيسية في التأمين على القرض العقاري نذكرها كالتالي :

1. المؤمن (L'assureur) :

”وهو الطرف الملتزم بدفع التعويضات في حالة تحقق الخطر أو الحادث المؤمن عليه يكون في اغلب الحالات عبارة عن شركة تأمين“¹.

2. المؤمن له (L'assuré):

و يكون الطرف الثاني في عقد التأمين وهو المقرض أي المستفيد من القرض العقاري الذي يمنحه إياه المقرض من اجل تمويل مشروع ذو طابع عقاري كبناء أو توسيع سكن².
و يعرف على أنه : ”وهو من يتعاقد مع شركة التأمين ليؤمن نفسه ضد خطر معين“³.

3. المستفيد (bénéficiaire) :

يتمثل في المقرض أي البنك و يكون هو الطرف الثالث الذي اشترط التأمين لمصلحته⁴.

ثانيا : : التزامات أطراف التأمين على القرض العقاري.

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

¹ محمد يوسف ، محمد أمين مزبان ، مرجع سبق ذكره ، ص 48 .
² حدة مبروك ، التأمين على القرض العقاري الممنوح في اطار نشاط الترقية العقارية السكنية ، مجلد الدراسات القانونية صنف ج ، مجلد رقم 07 ، العدد 02 ، جوان 2021 ، ص 1033
³ ياسمين شعشوع ، دور التأمين في التحوط من مخاطر القروض العقارية دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري بأم البواقي، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص اقتصاد نقدي و بنكي، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية التجارية و علوم التسيير ، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2021/2020 ، ص 28.
⁴ حدة مبروك ، مرجع سبق ذكره ص 1033 .

1. التزامات المؤمن له :

و تتمثل في ما يلي :

• الالتزام بإدلاء بالبيانات المتعلقة بالخطر عند بدء التعاقد والإعلان عن اتفاقية أثناء تنفيذ الحق :

يجب على المؤمن تقديم بيانات كاملة ودقيقة حول الظروف والمعلومات المؤثرة على الخطر المؤمن ضده و يجب تقديم المعلومات الأساسية التي تؤثر على تحديد مدى الخطر وأثره، وتساعد المؤمن على اتخاذ القرار المناسب بشأن التأمين أو تجديد السعر المناسب للتغطية.

و من المهم أن تكون هناك علاقة بين القسط المدفوع والخطر المؤمن، وهذه العلاقة لا تنتهي بمجرد إبرام العقد، بل تستمر طوال فترة التنفيذ. وقد يحدث تعديلات في الخطر المؤمن من خلال هذه الفترة، وعليه يجب توفير المعلومات اللازمة للمؤمن لتقييم هذه التعديلات واتخاذ الإجراءات المناسبة.

في حالة عدم الامتثال للمؤمن لتقديم البيانات المطلوبة، يجب استرداد المبالغ التي تم تحصيلها كتعويض، وقد يتعين على المؤمن أيضًا دفع تعويضات عن الضرر الناجم عن هذا الإخلال.

يجب أن يكون المؤمن على دراية بالتزامه في تقديم المعلومات المطلوبة وفقًا لشروط التأمين، والتأكد من توفير المعلومات الصحيحة والمحدثة للمؤمن لضمان سير تأمينه بشكل صحيح¹.

• الالتزام بدفع القسط :

يعتبر دفع القسط التأميني من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المؤمن، ويترتب هذا الالتزام عليه بعد إبرام عقد التأمين حيث يتمثل قسط التأمين في المقابل المالي الذي يدفعه المؤمن للمؤمن لتغطية الخطر المؤمن منه، ويتم تحديد قيمته بناءً على العوامل المختلفة، مثل نوع التغطية وحجم الخطر ويجب أن التجديد في عقد التأمين خاضعًا للعوامل الفنية ولا يحدد مقدار القسط بشكل ثابت. وفي حالة عدم الامتثال للالتزام لدفع القسط التأميني بالتأخير أو الامتناع عن دفعه، يحق للمؤمن أن يطالب المؤمن له بتنفيذ العقد أو فسخه، وذلك بعد إعلام المؤمن بالتأخير أو الامتناع عن الدفع².

¹ محمد حسين منصور، أحكام التأمين، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، 2004، ص140-144 .
² الطيب ولد عمر، عيد الكريم بن حميش، "الالتزامات المترتبة عن عقد التأمين من المسؤولية وفق التشريع الجزائري"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 04، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2019، ص209-210-211.

2. التزامات المؤمن :

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

• تعويض الخسائر والأضرار :

التي تتمثل في :

(أ) الناتجة عن الحالات الطارئة.

(ب) الناتجة عن خطأ غير معتمد من المؤمن له.

• تقديم الخدمة المحددة في العقد :

يتم دفع التعويض في حالة تحقق الخطر المضمون أو عند حلول أجل العقد وعدم الالتزام بالتعهدات المتفق عليها، وعادة ما يدفع للمؤمن له أو لخلفه العام أو لخلفه الخاص. ومن الممكن أيضًا أن يتم دفع التعويض مباشرة إلى الضحية أو لذوي الحقوق من قبل الشركة، وذلك في حالة عقد التأمين من المسؤولية المدنية اتجاه الغير، وفي حالة عقود التأمين على الأشياء، يدفع التعويض للمؤمن وصاحب حق الامتياز في العقد .

إذا لم يتم تسوية التعويضات بالطرق الودية، فقد يؤدي ذلك إلى خلافات بين الأطراف المعنية، وتشير المطالبة بمبلغ التأمين وتحديده إلى اللجوء إلى جهات أخرى لفصل النزاع. ويجب الإشارة إلى أنه يجب تجنب السرقة العلمية في هذا الصدد، ويمكن ذلك بإعادة صياغة النص بطريقة مختلفة ومناسبة¹.

المطلب الثالث : أهم شركات التأمين المتدخلة في تأمين القرض العقاري.

توجد بعض الشركات التأمينية التي تسعى للعمل في مجال التأمين على القروض العقارية من خلال توقيع اتفاقيات مع البنوك التجارية التي تمنح القروض العقارية لتمويل أنشطة الترقية العقارية بالإضافة إلى وجود شركة واحدة متخصصة في ضمان القروض العقارية بالجزائر SGCI .

¹ فاطمة الزهراء ثاني، "تأمين العقارات في التشريع الجزائري"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015/2014، ص48_49 .

أولا :شركات التأمين.

تتمثل شركات التأمين على القروض العقارية في : الشركة الوطنية للتأمين SAA و الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين CAAR (محل التبرص) و الشركة الجزائرية للتأمين الشامل CAAT والشركة المركزية لإعادة التأمين CCR وسنحاول أن نركز على كل من شركة SAA و CAAR لانهما تعتبران الرائدة في مجال التأمين على القرض العقاري .

1. الشركة الوطنية للتأمين SAA :¹

نوضحها من خلال الاتفاقيات التالية :

- اتفاقية بين الشركة الوطنية للتأمين SAA و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP بنك: لقد تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين و التي تحمل رقم 686 في 2003/10/22 و تعد هذه الاتفاقية الأولى من نوعها في الجزائر في مجال تأمين القروض العقارية و التي نصت على تحويل تأمين خطر الوفاة إلى شركة التأمين SAA لتغطيته، وهذا من خلال صندوق ضمان شركة SAA وهذا من اجل دعم الضمانات المقدمة لتفادي تعرض البنك (CNEB) لخطر عدم التسديد من طرف المقترضين.
- اتفاقية بين الشركة الوطنية للتأمين SAA و بنك الفلاحة و التنمية الريفية BADER²: لقد تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين في 2008/04/20 و التي نصت على إمكانية السماح بتسويق و عرض المنتجات التأمين المقترحة من قبل المخاطر الزراعية من شركة SAA عبر شبابيك بنك BADR و التي شملت كل من منتجات التأمين على كوارث طبيعية و هلاك المحاصيل ناتجة عن الحرائق و كذلك تأمين ضد مخاطر المتعدد للسكن و كذلك منتجات تأمين على الأشخاص و التأمين على القروض.
- اتفاقية بين الشركة الوطنية للتأمين SAA و بنك التنمية المحلية BDL : لقد تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين في إطار التأمين المصرفي وهذا في 2008/04/19 ،حيث كان الهدف منها هو تسويق³

¹ الشركة الوطنية للتأمين saa : هي شركة تأمين حكومية تأسست وفق القانون رقم 56 لسنة 1950. برأسمال أسمي قدره مليون دينار جزائري .

² بنك الفلاحة و التنمية الريفية BADER : هو مؤسسة مالية وطنية ينتمي إلى القطاع العمومي الجزائري. أنشئ في 13 مارس 1982 على شكل شركة مساهمة، وتتمثل مهامه في تنمية وتطوير القطاع الزراعي وتعزيز العالم الريفي ودعم نشاطات الصناعة التقليدية والحرفية.

³ نبيل قبلي و سفيان نقماري ،الملتقى الدولي السابع حول الصناعة التأمينية من حيث الواقع العملي وأفاق التطور تجارب الدول،مداخلة بعنوان: "واقع التأمينات و إعادة التأمين"، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير ، جامعة الشلف يومي 03 و 04 ديسمبر 2012 ، ص17-18.

منتجات شركة SAA عبر شبابيك بنك BDL و من بين منتجات التأمين التي تم نص عليها في هذه الاتفاقية نذكر: (التأمين على الأشخاص، التأمين على السكن)¹.

2. الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR : محل التربص .

نوضحها من خلال الاتفاقيات التالية :

- **اتفاقية بين الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR و بنك القرض الشعبي الجزائري CPA** : تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين بهدف تمكين شركة CAAR من تسويق منتجات التأمين لديها في شبابيك بنك CPA و هذا في 2008/05/28، و قد تم تحديد انطلاقة الفعلية لسريان هذه الاتفاقية في الفاتح من شهر جويلية و قد ضمت منتجات تأمين لشركة CAAR و التي تم تسويقها في شبابيك بنك CPA كخطوة أولى ما يلي :
 - (أ) التأمين ضد الكوارث الطبيعية.
 - (ب) التأمين ضد خطر الوفاة.
 - (ج) التأمين ضد الأخطار المتعدد للسكن .
 - (د) كذا التأمين على القرض.²

• **اتفاقية بين الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR و البنك الوطني الجزائري BNA:**

تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين و التي ضمن إضافة إلى كل من شركة CAAR و بنك BNA و كذلك الشركة الوطنية للتأمين SAA و الشركة الجزائرية للتأمين الشامل CAAT و التي كان الهدف من هذه الاتفاقية هو العمل على وضع خطة تقضي بتوزيع منتجات التأمين لهذه الشركات عبر شبابيك بنك BNA غير أن هذه العملية أو الاتفاقية شهدت تأخر في تجسيدها ميدانيا حيث كانت أول تجربة لهذه العملية في 2010/10/04³.

تعد هذه بعض النماذج عن الاتفاقية التي تم إبرامها بين شركات التأمين جزائرية مع بعض البنوك التجارية الجزائرية التي تعمل في مجال تمويل قطاع السكن و نشاط الترقية العقارية بالقرض العقاري، و التي يكمن الهدف منها في السماح للمقترض من تأمين على القروض العقارية التي يحتاجها لتمويل مشاريعه العقارية من خلال و الذي عرض منتجات تخضع لمبدأ التنافسية بين شركات التأمين طبقا

¹ نبيل قبلي و سفيان نقماري ،مرجع سبق ذكره ، ص17-18.

² Convention crédit a la consommation CAAR/CPA 2023 .

³ نبيل قبلي و سفيان نقماري ، نفس المرجع السابق ، ص 18.

للقانون رقم 04-06 المتعلق بالتأمينات يسمح له من اختيار المنتج الذي يراه مناسب له و موافقا لما يشترطه المقرض أيضا.

ثانيا : شركة ضمان القروض العقارية " SGCI " ¹.

هي شركة تأمين تقوم بحماية البنوك من الإفلاس لعملائها الذين استفادوا من رهون العقارية. وتوفر كذلك تغطية لمخاطر الإعسار للمقترضين من خلال دفع قسط تأمين محسوب وفقاً لنسبة القرض / القيمة التي تعكس مستوى المخاطر التي يتكدها البنك المقرض.

1. نشأة الشركة :

تم إنشاء هذه الشركة بتاريخ 1997/10/05 و التي تعتبر مؤسسة عمومية اقتصادية . والتي تسمى ب Société de Immobilier Crédit du Garantie و يرمز لها ب SGCI تأخذ شكل شركة ذات أسهم و قد تم اعتمادها من طرف وزير المالية بمقتضى القرار المؤرخ في 1999/ 05/08

ولقد تم تحديد رأس مالها ب حوالي 17 من طرف وزير المالية بمقتضى القرار المؤرخ في

1999/ 05/ 08 ب 1.000.000.000 دينار جزائري ولقد سجل الدخول الفعلي للشركة SGCI في 1998/07/01 مجال تامين وضمان القروض العقارية ².

2. مجال تدخل الشركة في مجال القروض العقارية:

تتدخل الشركة في تقديم ضمانات لصالح البنوك المانحة للقروض موجهة لتمويل الحصول على سكن أو قروض الترقية العقارية، كما يلي :

• قروض الترقية العقارية :

تقوم المؤسسة بتغطية عدم ملاءة المقرض بصفة نهائية (ضمانات بسيطة)، حيث تقوم

بتعويض % 90 من قيمة القرض مضافا إليه الفوائد ³.

¹ SGCI : Société de Immobilier Crédit du Garantie .

² الموقع الرسمي للشركة www.sgci.dz تاريخ الزيارة 03 أبريل 2023.

³ ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة منتوري – قسنطينة، 2004/2005 ص 104.

• القروض الموجهة للأفراد:

حيث يتم تغطية عدم ملاءة المقترض نتيجة وفاته، عجزه الكلي والنهائي، حالة الحريق، من خلال عرض نوعين من الضمانات: (الضمانات البسيطة، الضمانات الكلية) ¹.

وتعتمد الشركة SGCI في ممارسة مهامها على مواردها المالية التي تتكون من :

- رأس المال المكتتب من طرف البنوك و شركات التامين المساهمة فيها.
 - أقساط التامين المتعلقة بعمليات التامين (محدودة عن طريق التنظيم) .
 - عوائد أموالها الناتجة عن استثمارات الشركة SGCI لاسيما في مجال العقار².
3. المساهمين في شركة SGCI :

ويساهم في الشركة SGCI العديد من البنوك مثل (BNA/CPA/CNEP....) و شركات التامين مثل (CAAT/CAAR/SAA ...) نوضحها في الجدول التالي :

¹ ابتسام طوبال، مرجع سبق ذكره , ص 104 .

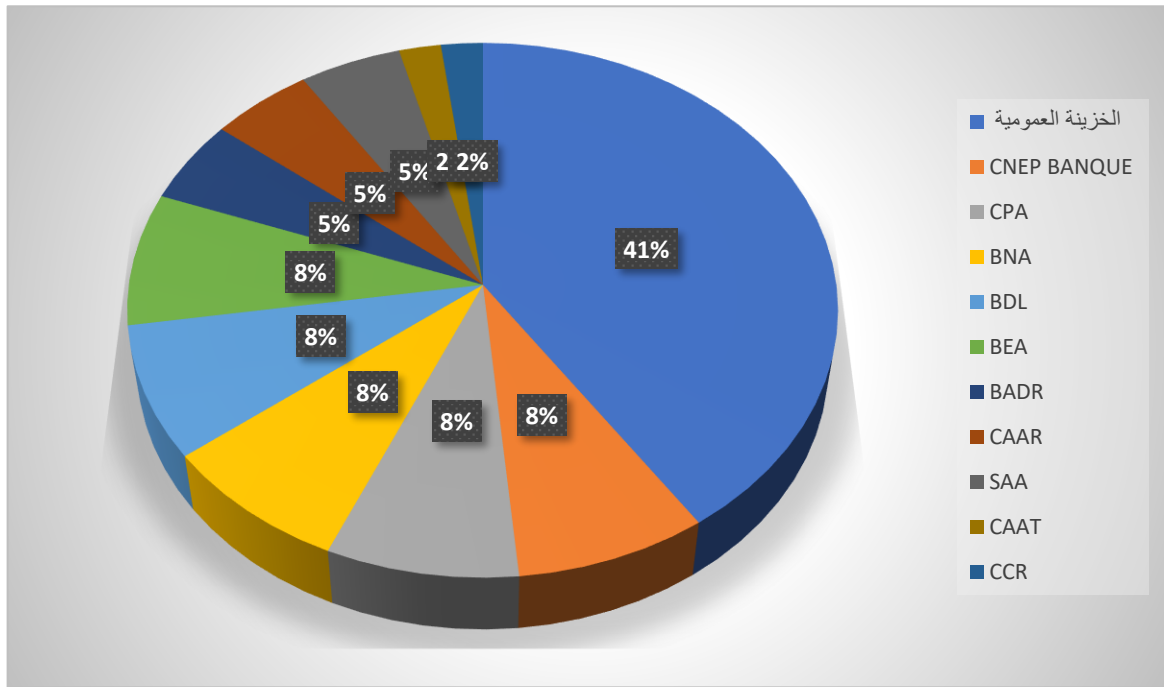
² فائزة رحمانى، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004 ص 53 .

الجدول رقم 04 : المساهمين في شركة SGCI :

عدد الأنشطة	نسبة المساهمة	مقدار المساهمة	المساهمين
16.140	40.35%	807.000.000	الخزينة العمومية
3.221	8.025%	161.050.000	CNEP BANQUE
3.221	8.025%	161.050.000	C.P.A
3.221	8.025%	161.050.000	B.N.A
3.221	8.025%	161.050.000	B.D.L
3.221	8.025%	161.050.000	B.E.A
2.028	5.07%	101.400.000	B.A.D.R
2.028	5.07%	101.400.000	C.A.A.R
2.028	5.07%	101.400.000	S.A.A
836	2.09%	41.800.000	C.A.A.T
836	2.0875%	41.750.000	C.C.R

المصدر من اعداد الطالبة بالاعتماد على موقع الشركة www.sgci.dz تاريخ الزيارة 03 أفريل 2023.

الشكل رقم 08 : دائرة نسبية توضح نسب الشركات المساهمين في شركة SGCI .



المصدر من اعداد الطالبة بالاعتماد على موقع الشركة www.sgci.dz تاريخ الزيارة 03 أفريل 2023.

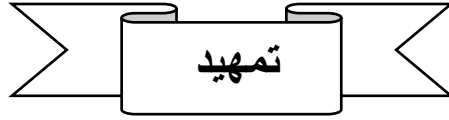
خلاصة الفصل الأول

و في نهاية هذا الفصل يمكننا القول أن هناك أهمية كبيرة للقروض العقارية في النشاط البنكي و لهذا يجب توفير آليات حماية المقترض والبنك على حد سواء، والاشارة إلى أن البنوك تستخدم طرقاً ووسائل مختلفة لمواجهة هذا التحدي، ومن بينها التأمين كوسيلة لتوفير الحماية اللازمة للبنك وتأمين استرجاع الأموال.

كما يعتبر التعاقد مع شركات التأمين آلية فعالة لتحقيق الحماية المالية وتقليل المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية. حيث يتم تحويل المخاطر المحتملة إلى المؤسسة التأمينية التي تتحملها بدلاً من العميل أو البنك. ومن الجوانب الإيجابية الأخرى للتأمين في مجال القروض العقارية هو توفير المرونة في الشروط والأحكام. كما يمكن تخصيص عقود التأمين بناءً على احتياجات العملاء ومتطلباتهم الخاصة، مما يسمح لهم بتحديد نوع التغطية المالية التي يرغبون فيها وفقاً لظروفهم الشخصية والمالية.

بشكل عام، فإن التأمين يعزز الثقة في سوق القروض العقارية ويشجع المزيد من المقترضين على الاستفادة من تمويل العقارات. وذلك بتوفير آليات حماية موثوقة.

الفصل الثاني : دراسة حالة للشركة
الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين
. CAAR



يتمثل الهدف الرئيسي من العملية التأمينية في تخفيف الخسائر ، إضافة إلى الحصول على التعويض في حالة وقوع الضرر. وتقدم الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين مجموعة من المنتجات المصممة لتحمل المخاطر المالية التي يمكن أن تهدد البنوك، وذلك من خلال توفير ضمانات تقبلها البنوك كدرع واقى لحماية حقوقها، وذلك بما في ذلك خطر الوفاة وخطر الكوارث الطبيعية وغيرها من الأخطار الأخرى. وتأتي الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين كواحدة من أهم الشركات التأمينية في الجزائر، حيث تضمنت خبرتها و جودة الخدمات المقدمة للمؤمن له، كما أنها تتمتع بسمعة طيبة في السوق المحلية والدولية.

وتقوم الشركة بتأمين القروض العقارية، وتوفر آلية مبتكرة لتلبية احتياجات العملاء، حيث تعتمد على تقديم خدمات التأمين بأسعار تنافسية، بالإضافة إلى تقديم خيارات واسعة من الضمانات والتغطيات لتلبية متطلبات العملاء. وتتميز الشركة بتوفير خدمة الدعم الفني المتميزة والمستمرة لعملائها، وذلك لضمان تلبية احتياجاتهم وتحقيق رضاهم التام عن الخدمات المقدمة .

المبحث الأول: دراسة عقد تأمين القرض العقاري في حالة حدوث كوارث طبيعية على مستوى شركة CAAR .

شركات التأمين هي منشآت اقتصادية تهدف إلى تلبية احتياجات المجتمع بشكل عام وتحقيق الربح بشكل خاص حيث تقوم هذه الشركات بمجموعة من المهام التقنية والإدارية التي تساعدها على مزاوله نشاطها بشكل منتظم وقانون .

المطلب الأول : تقديم الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين CAAR .

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

أولا : نشأة الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR .

تاريخ الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (CAAR) يرجع إلى عام 1963 عندما تم إنشاؤها باسم صندوق التأمين وإعادة التأمين لتحويل الملكية من القطاع الخاص إلى القطاع العام وسمح للدولة الجزائرية بالسيطرة على سوق التأمين بعد ذلك حددت المراحل المختلفة لإعادة هيكلة السوق الجزائري حيث تخصصت شركة CAAR آنذاك بشكل رئيسي في إدارة المخاطر الصناعية.

وفي عام 1985 ، تم تغيير اسم الشركة إلى الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين. بعد ثلاث سنوات ، تحولت إلى شركة ذات أسهم وكانت وزارة المالية هي المساهم الوحيد.

بعد تحرير السوق سنة 1995 من طرف الدولة تم اعتماد CAAR من طرف وزارة المالية لتنفيذ جميع عمليات التأمين بما في ذلك إعادة التأمين.

و في سنة 2005 تم وضع مخطط التنمية الاستراتيجي الأول للشركة 2005-2008 الذي كانت اهتماماته الأولية التركيز على :

1. إعادة التموضع الاستراتيجي .

2. توازن محفظة الأنشطة¹.

¹ الموقع الرسمي لشركة www.caar.dz تاريخ الزيارة 15 أبريل 2023 .

3. التركيز على العميل كمفتاح لنجاح الشركة في بيئة عمل تتميز بالتنافسية أكثر فأكثر.

ثم تبع ذلك المخطط الثاني للفترة 2009-2011 الذي كان موجهاً لتجسيد الحداثة وتحسين العرض وجودة الخدمات المقدمة .

وقد سمح المخططين خلال الفترة 2005-2012 بتحقيق الانجازات الرئيسية التالية :

1. توسيع شبكة التوزيع الخاصة بها مع الأخذ بعين الاعتبار الإمكانيات الاقتصادية للمناطق الجغرافية ، مما أدى إلى فتح 23 وكالة، و45 شباك للتأمين مع بنك CPA تحت بند التأمين المصرفي .
2. تحديث الشركة من خلال عمليات تجميل خاصة لمظهر وكالاتها وفق طابع موحد منصوص عليه .
3. تحسين قدرات المورد البشري من خلال الاستثمار في نشاط التكوين .
4. وضع نظام المعلومات خاصتها ORASS.
5. تنشيط الوظيفة التجارية في إطار منهج موجه أكثر نحو العميل .
6. مراجعة وتكييف التنظيم مع الأهداف الجديدة للشركة وتطور البيئة الاقتصادية .
7. تعزيز نظام الرقابة الداخلي بمهام تفتيش وتدقيق للتحسب الجيد من المخاطر الممكن حدوثها.

في عام 2019 كان لدى CAAR 1939 موظف و 296 فرع بما في ذلك في 152 فرع (مباشر وغير مباشرة) و 144 بيع للتأمين المصرفي مع القرض الشعبي الوطني CPA و بنك الجزائر BNA.¹ حيث يوضح الجدول التالي نمو وتطور النتائج و الأرباح التي حققتها الشركة خلال السنوات الأخيرة .

¹ نفس المرجع السابق .

جدول رقم 5 : نمو وتطور النتائج و الأرباح التي حققتها الشركة خلال السنوات الأخيرة .

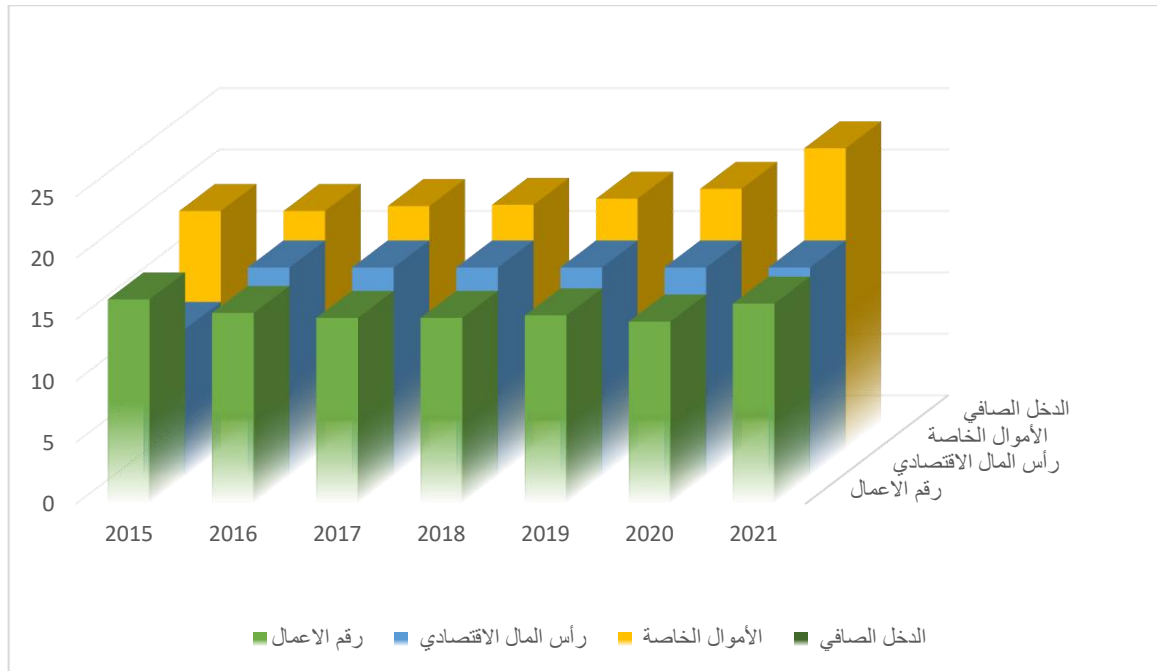
الوحدة : مليار دينار جزائري .

السنوات	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
رقم الاعمال	16.6	15.5	15.1	15.1	15.3	14.8	16.26
راس المال الاقتصادي	12	17	17	17	17	17	17
الأموال الخاصة	19.4	19.4	19.8	19.9	20.4	21.2	24.5
الدخل الصافي	1.1	0.6	0.8	0.6	0.8	1.14	1.15

المصدر من اعداد الطالبة بالاعتماد على الموقع الالكتروني للشركة www.caar.dz .

الشكل رقم 09 : أعمدة بيانية تبين نمو وتطور النتائج و الأرباح التي حققتها الشركة خلال السنوات الأخيرة .

الوحدة : مليار دينار جزائري .



المصدر من اعداد الطالبة بالاعتماد على الموقع الالكتروني للشركة www.caar.dz .

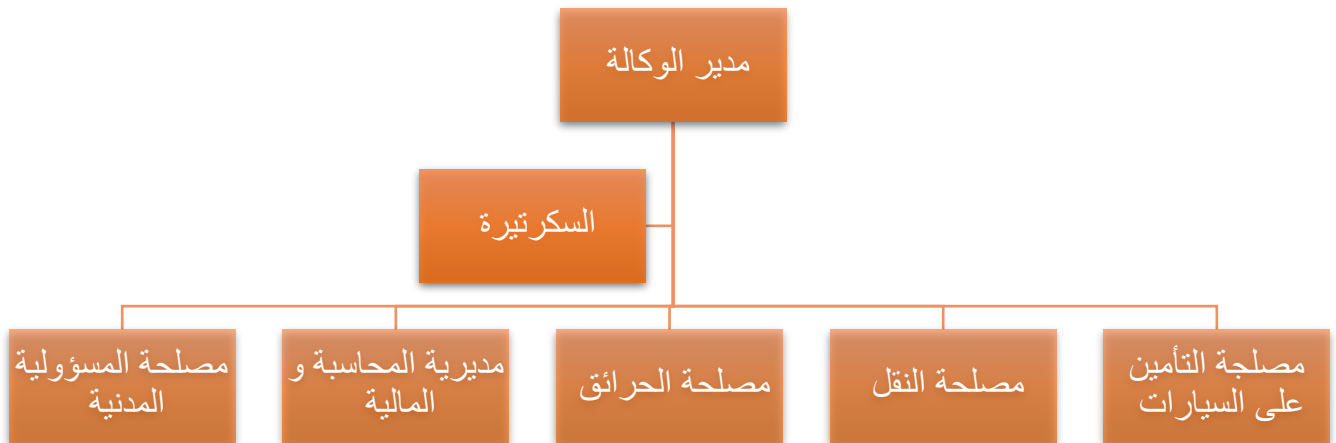
ثانيا : الهيكل التنظيمي لشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR :

تتميز شركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (CAAR) بالتنظيم الجيد لهيكلها التنظيمي الذي يشمل مقر الشركة ووحداتها وكالاتها المنتشرة في مختلف مناطق الجزائر، وجميعها تحت تصرف المديرية العامة للشركة. وتعمل الوحدات والوكالات على تنفيذ سياسات الشركة وتحقيق أهدافها المتعلقة بتوفير حلول تأمينية مبتكرة وفعالة لعملائها. كما تضم الشركة فرقاً متخصصة في العديد من المجالات مثل التسويق والمبيعات والموارد البشرية والمحاسبة والمالية والتقنية، وتتميز بالتحول الرقمي المستمر لتلبية احتياجات السوق المتغيرة.

الشكل رقم 10 : الهيكل التنظيمي للوحدات الخاصة بالشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (CAAR)

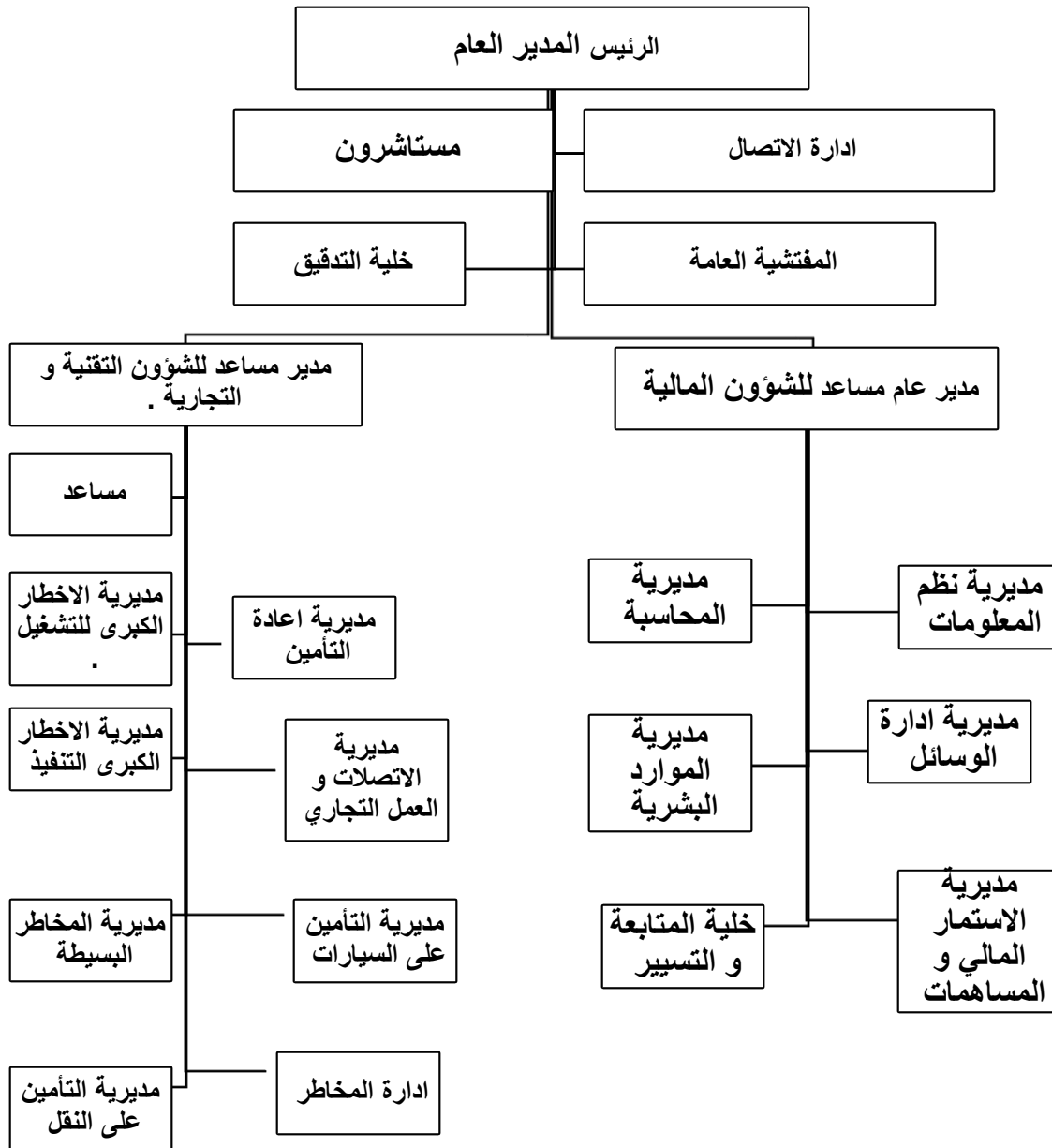


بالنسبة لوكالة بومرداس فهي تنتمي الى وحدة الشراكة و هيكلها التنظيمي كالتالي :



المصدر : مقابلة شخصية مع السيد فريد بن طالب مدير وكالة بومرداس , فيفري 2023.

الشكل رقم 11 : الهيكل التنظيمي للشركة .



المصدر من اعداد الطالبة بالاعتماد على موقع الشركة www.caar.dz.

رابعاً : أهداف الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR .

تهدف الشركة تحقيق الربحية القصوى في أعمالها، وذلك من خلال تطوير أدائها وخدماتها في مجال التأمين. وتسعى الشركة إلى تحقيق العديد من الأهداف الأخرى تتمثل في:

1. تقليص عدد الملفات العالقة المتعلقة بالحوادث.
2. تحسين الكفاءة الإدارية والمهنية لجميع الموظفين.
3. وتولي الوكالة أيضاً اهتماماً كبيراً بالمحافظة على مكانتها الرائدة في سوق التأمين، وذلك عبر تحقيق الجودة العالية في خدماتها والتزامها بالمعايير الدولية المتعلقة بالتأمين.
4. العمل على تطوير فروع التأمين، مثل تأمين السيارات والنقل وتأمين الأشخاص، بالإضافة إلى تطوير الموارد البشرية من خلال تنظيم دورات تكوينية للموظفين.

خامساً : القيم الخاصة بالشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين CAAR .

يمكن تلخيص القيم الخاصة بالشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين كالتالي:

1. الاستماع إلى عملائها وتلبية احتياجاتهم و احترام الغير وتطبيق المعايير الأخلاقية .
2. الابداع في تقديم حلول مبتكرة وفعالة في مجال التأمين.
3. الاندماج مع عملائها وشركائها لتحقيق أفضل النتائج.
4. تشجيع روح القيادة والتفاني في العمل لتحقيق الأهداف المشتركة.
5. السعي دائماً إلى تحقيق الفعالية في كافة جوانب عمله.¹

المطلب الثاني : الخدمات المقدمة من طرف الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين .

تتمثل الخدمات المقدمة من طرف شركة CAAR كالتالي :

أولاً : الاخطار المتعددة على الفرد:

تنقسم الاخطار المتعددة على الافراد الى 3 أقسام كالآتي :

¹ مقابلة شخصية مع السكرتيرة السيدة نسرين طويل مارس 2023.

1. التأمين المنزلي متعدد المخاطر:

وهو موجه لأي شخص يعيش في سكن أو مستأجر أو مالك يرغب في حماية نفسه من الأضرار والمخاطر التي يتعرض لها السكن. وتتمثل في المخاطر التالية:

- الأضرار الناجمة عن الحريق والانفجار والبرق والفشل الكهربائي.
- النوافذ المكسورة والزجاج و المرايا.
- أضرار المياه، والتسرب .
- سرقة الممتلكات الخاصة بالمؤمن .
- المسؤولية المدنية للعائلة (جميع الأضرار المادية أو الجسدية التي تلحق بالغير من قبل المؤمن عليه أو أطفاله) .
- الأضرار التي تلحق بالممتلكات ، أي المباني ومبانيها الملحقة¹ .

2. التأمين على التجار و الحرفيين :

هي بوليصة تم تطويرها خصيصا لتلبية احتياجات التجار و الحرفيين، ومن الاخطار التي يغطيها هذا التأمين نجد:

- مخاطر الحريق و الانفجار
- السرقة و التخريب
- اضرار المياه
- المسؤولية المدنية العائلية (أي اصابة مادية او جسدية تلحق بالمؤمن له)².

3. التأمين ضد الكوارث الطبيعية :

يعتبر هذا التأمين اجباري على اي شخص طبيعي او معنوي (بخلاف الدولة)، وصاحب ملكية مبنية وموجودة في الجزائر.

و يغطي هذا العقد الكوارث الطبيعية التي اصدرها السلطات العامة رسميا و المتمثلة في:³

¹ Police d'assurance CAAR, Multirisque Habitation (MRH) , Convention Générale , 31/12/2007 , page 3 .

² Police d'assurance CAAR, Multirisque Commerçant et Artisan (M.R.C.A) , Convention Générale , 21 /09/2008 , page 5.

³ Police d'assurance CAAR, Effet Des Catastrophes Naturelles, Convention Générale , 12/10/2008 , page 5/6 .

- الزلازل .
- الفيضانات .
- العواصف و الرياح القوية ¹.

ثانيا :التأمين على السيارات.

وهو موجه لأي شخص طبيعي أو معنوي ، يمتلك مركبة ويحرص على اختيار بوليصة تأمين تغطيها بشكل أفضل في حالة وقوع كارثة، وتتمثل الاخطار التي يغطيها هذا التأمين في:

1. التأمين ضد الكوارث الطبيعية:

يغطي هذا العقد الكوارث الطبيعية التي أعلنتها السلطات العامة رسميا. وهو مسؤول عن أي ضرر ناتج من أحد الحوادث التالية :

- المسؤولية المدنية (سواء كانت سيارة متوقفة او اثناء القيادة) .
 - النتائج المالية للأضرار التي لحقت سيارة المؤمن .
 - اضرار الاصطدام .
 - كسر الزجاج، السرقة .
 - الانفجار و الحرق .
2. خدمة سحب السيارات :

في حالة عطل او حادث، تتحمل شركة التأمين تكاليف نقل او سحب السيارة المؤمنة من المكان الذي وقع فيه الحادث الى اقرب مرآب او أي مكان اخر متفق عليه بين المستفيد و صاحب الخدمة

ومن المزايا هذا العقد كالتالي:

- شحن بطارية السيارة لإعادة التشغيل
- تسليم كمية كافية من الوقود في حالة عطل، للوصول الى اقرب محطة خدمة .
- استبدال حزام محرك الاقراص في حالة الكسر العرض ² .

¹ نفس المرجع السابق .

² الموقع الالكتروني للشركة www.caar.dz تاريخ الزيارة 29 مارس 2023.

ثالثا :التأمين على النقل.

للتأمين على النقل ثلاث أصناف كالتالي :

1. تأمين على النقل البري :

الغرض من هذا العقد هو تغطية النتائج المالية للمسؤولية المدنية للمؤمن له بسبب الاضرار او الخسارة المادية التي تعرضت لها البضائع المنقولة في البر ، تتعهد شركة التأمين على نفقتها وبموافقة المؤمن له، ووفقا لشروط العقد تتم تغطية المسؤولية المدنية في حالة:

- سرقة البضائع .
- اصطدام السيارة التي تنقل البضائع .
- فشل معدات التبريد مما يؤدي الى فقدان البضائع التي لا تتحمل درجة حرارة مرتفعة .

2. تأمين على النقل البحري :

يخص هذا التأمين اصحاب السفن و القوارب، الحريصون على حماية ضد الاخطار التي قد تحدث في ممارسة الملاحة و التزلج على الماء و عمليات الانقاذ، حيث يمكن الاستفادة من الضمانات المدروسة مثل:

- الخسائر و الاضرار اثناء الملاحة .
- المساعدة و الانقاذ و الإغاثة .
- في حالة وقوع حادث اثناء النقل البري للسفينة المؤمنة .
- المسؤولية المدنية للمؤمن له (اثناء الركوب على متن قارب او اثناء ممارسة التزلج على الماء) .

3. تأمين على النقل الجوي :

يخص هذا التأمين كل مستورد او موزع او منتج يتطلب نقل بضائعه جوا، حيث يحرص على حماية بضائعه خلال الرحلة وتتمثل هذه الحماية في تغطية الاضرار و الخسائر التي تتعرض لها الممتلكات، و السرقة¹ .

¹ نفس المرجع السابق .

رابعاً :المخاطر الصناعية للشركات.

تتمثل الاخطار التي تغطيها شركة التأمين في:

1. الكوارث الطبيعية.
2. المسؤولية المدنية.
3. السرقة .

خامساً : المخاطر التقنية للشركات.

و تتمثل في ما يلي :

1. جميع مخاطر على الآلات الخاصة بالبناء .
2. جميع مخاطر المعلوماتية (الوحدات المركزية، اجهزة الكمبيوتر، برامج)
3. المسؤولية المدنية كل عشر سنوات (العشرية): تخص جميع المصنعين المرتبطين بالسلطة بموجب عقد كمصمم او مستشار، و الذين يشاركون في تنفيذ عملية البناء .

سادساً متخصص في قيم الخزينة .

تم منح شركة CAAR ترخيصاً كخبير في سندات الخزينة " SVT CAAR " Spécialiste en valeurs du Trésors , للعمل في شراء او بيع سندات الخزينة سواء في المزاد الاولي , او في السوق الثانوية لحسابها الخاص او لحساب العملاء .¹

المطلب الثالث : تقييم أنشطة الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR .

تتمثل أنشطة الشركة في التأمين و إعادة التأمين نعرضها كالتالي :

أولاً :نشاط التأمين .

يتمثل نشاط التأمين الخاص بالشركة كالتالي :

¹ نفس المرجع السابق .

1. رقم أعمال شركة CAAR :

أنهت شركة CAAR عام 2021 بتداولات تجاوزت 16.2 مليار دينار بزيادة 9.35% مقارنة بالعام السابق (مما يعكس مساهمة إضافية بأقساط قدرها 1.39 مليار دينار). ينتج هذا الأداء عن نمو الفروع ، وهي المخاطر الصناعية ومخاطر البناء. علاوة على ذلك ، كانت سرعة التقدم التي أظهرتها شركة CAAR في هذا الجزء أسرع (+ 25%) من سرعة السوق (+ 12%). وبذلك ، نجحت في زيادة حصتها في السوق بشكل كبير عبر هذه الفروع الرئيسية من (12.93% في عام 2020 إلى 14.51% في عام 2021) ، أما فيما يتعلق بفروع النقل والسيارات ، فقد تم تسجيل الانخفاض في حجم مبيعاتها (-12%) و (-1%). كما تم تجاوز الهدف السنوي للشركة لعام 2021 بنسبة 8%. ونوضح تطور الأقساط حسب الفرع كما يلي: ¹

الجدول رقم 06 يبين توزيع النشاط حسب فروع التأمين .الوحدة : مليار دينار جزائري .

الفروع	رقم الاعمال 2020	توزيع المحفظة 2020	رقم الاعمال 2021	توزيع المحفظة 2021	التقييم 2021/2020
الحرائق	3 427 979	23%	4 112 414	25%	20%
هندسة	1 028 644	7%	1 374 830	8%	31%
المسؤولية المدنية	940 318	6%	1 717 319	11%	83 %
المسؤولية المدنية الخاصة بالمركبات	349 619	3%	393 623	2%	0%
الكوارث الطبيعية	1 067 387	7 %	1 036 025	6%	-3 %
حريق ، حوادث , أخطار متنوعة	6 858 974	46 %	8 607 211	53 %	25 %
النقل	2 252 482	15%	1 974 068	12%	-12%
السيارات	5 752 603	39 %	5 673 179	35%	-1%
القروض	2400	0.02%	2717	0.02 %	13 %
المجموع	14 866 432	100 %	16 257 175	100%	9.35 %

المصدر : التقرير المالي لسنة 2021 المقدم من طرف الشركة .

¹ التقرير المالي لسنة 2021 المقدم من طرف الشركة .

و يقصد بتوزيع المحفظة هي عبارة تستخدم في مجال التأمين للإشارة إلى توزيع الأعمال التأمينية لدى شركة التأمين على مجموعة متنوعة من السياسات التأمينية، مثل التأمين على الحياة والإصابات والصحة والسيارات والعقارات والأعمال والمسؤولية المدنية وغيرها. وتهدف " إلى فهم توزيع الأعمال التأمينية لدى الشركة وتقييم نوعية المخاطر المغطاة وتحديد مدى تنوع الأعمال التأمينية. وبناء على هذا التحليل، يمكن لشركة التأمين اتخاذ الإجراءات اللازمة لتحسين بنية وتنوع الأعمال التأمينية لتلبية احتياجات العملاء وتحقيق أقصى قدر من الأرباح. كما يمكن للعملاء الاستفادة من هذا التحليل في تحديد الشركات التأمينية التي تلبي احتياجاتهم التأمينية بأفضل طريقة ممكنة .

1. التعويضات و التسويات :

بلغ إجمالي مدفوعات الشركة 7.85 مليار دينار ، وتبقى في نفس المستوى الذي كانت عليه في 2020. علما أن الشركة في عام 2020 تمكنت من إخلاء بعض الملفات الرئيسية من مخزونها ، تعود إلى السنوات المالية السابقة مثل فرع الحرائق .

في عام 2021 ، قامت الشركة بتسوية مطالبة رئيسية أعلنت في عام 2018 في فرع الحرائق. كما تجدر الإشارة إلى جهد التعويض المسجل على مستوى الفروع الأخرى مع دفع مبالغ خاصة لحوادث الطرق (+23%) بمبلغ 4.8 مليار دينار ، بالإضافة إلى زيادة مدفوعات التأمين على النقل (+41%) والهندسة (+168) كما أدت الإجراءات التي اتخذتها الشركة لتسريع معدل التعويض إلى زيادة عدد الملفات التي تمت تسويتها (+8%) مقارنة بعام 2020 ، لا سيما في فرع السيارات الذي يمثل 62% من الملفات الخاضعة للإدارة من خلال عملية التصفية.¹

الجدول رقم 07 يوضح التعويضات و التسويات للشركة سنة 2020 و 2021.

الوحدة : مليار دينار جزائري .

¹ التقرير السنوي لسنة 2021 المقدم من طرف الشركة .

التقييم 2021/2020	%	المبلغ 2021	%	المبلغ 2020	الفروع
-54%	17%	1 353 382	37%	2 933 997	الحرائق
168%	5%	417 834	2%	156 022	هندسة
341 %	1%	81 435	0.2%	18 447	المسؤولية المدنية
-41%	1%	52 639	1%	89 846	المسؤولية المدنية الخاصة بالمركبات
0 %	0%	0	0 %	0	الكوارث الطبيعية
-40 %	24 %	1 905 290	40 %	3 198 312	حريق , حوادث , أخطار متنوعة
41%	14%	1 093 290	10%	774 807	النقل
23%	62%	4 836 936	50 %	3 964 794	السيارات
-72%	0.04 %	2771	0.1%	9838	تأمين الوفاة والخسارة الكلية
-56 %	0. 2 %	13 056	0.4%	29 763	القروض
-1 %	100%	7 852 009	100 %	7 959 516	المجموع

المصدر : التقرير السنوي لسنة 2021 المقدم من طرف الشركة .

ثانيا : نشاط إعادة التأمين .

تمتلك شركة CAAR مركزاً لإعادة التأمين يعود تأسيسه إلى عام 1963، ويضم فريقاً فنياً ذو خبرة في تقنيات إعادة التأمين، والذي تلقى أفرادَه تدريبات تحت إشراف شركات عالمية مختصة في إعادة التأمين. وعلى مدى سنوات عدة، حافظت إدارة الشركة على علاقات متميزة مع جميع سماسرة إعادة التأمين في لندن مثل :

...SCOR/Paris, Swiss Re, Munich Re, Gerling Gruppe, Arig London

قبل احتكار عمليات إعادة التأمين كانت الشركة تمارس هذا النشاط بشكل مباشر ،ويعد تخصص الشركات الوطنية للتأمين ،حافظت الشركة CAAR على علاقاتها مع شركائها لإعادة التأمين لكن بممارسة النشاط بالتعاون مع الشركة CCR.

يتميز نشاط إعادة التأمين بالمعطيات الأساسية التالية:

1. يمثل إعادة التأمين 35% من حجم الأعمال كماورد في 2021-12-31 وما يقرب من 54% من أقساط التأمين المكتتبه باستثناء السيارات.
2. انخفضت عمليات التصرف بموجب المعاهدات النسبية بنسبة 21%.
3. شهدت التعيينات بموجب المعاهدات غير النسبية زيادة طفيفة تقارب 3% .
4. انخفضت التحويلات الاختيارية بنسبة 9%.
5. انخفضت العمولات المستلمة بنسبة 19 % -
6. انخفضت المطالبات المستردة بنسبة 60% -.
7. حققت الأعمال المقبولة في نهاية عام 2021 أقساط 342.7 مليون دينار مقابل 310.8 مليون دينار بزيادة 10% مقارنة بعام 2020¹.

جدول رقم 08 يمثل تحليل نشاط إعادة التأمين لدى شركة CAAR .

الوحدة : مليار دينار جزائري .

المستفيد	2020	2021	الفرق
الأقساط المدفوعة	14 866 435	16 257 175	1 390 740
الأقساط المستلمة	6 349 218	5 742 816	-606 403
العمولات المستلمة	573 575	464 631	-108 944
المطالبات المستردة	3 626 779	1 468 457	-2 158 322
معدل النقل	43 %	35 %	-8%
نسبة العمولة	9.03%	8.09 %	-0.94%

المصدر التقرير السنوي لسنة 2021 المقدم من طرف الشركة .

¹ التقرير السنوي لسنة 2021 المقدم من طرف الشركة .

المطلب الرابع : دراسة تطبيقية لعقد تأمين قرض عقاري في حالة حدوث الكوارث الطبيعية .

عندما يقدم العميل طلباً للحصول على قرض من بنك معين، يقوم البنك بعد ذلك بإجراء دراسات وإجراءات لتحديد مدى قبول طلب القرض. وبمجرد الموافقة، يبحث البنك عن طرق لضمان العقار المراد شراؤه.

وكلمة عقار تدخلنا في خطر اخر وهو إمكانية تعرض السكن المرهون الى كارثة طبيعية .

أولاً: الشروط العامة بالعقد .

يخضع هذا العقد للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بموجب القانون المدني ، الأمر رقم 95-07 المؤرخ 25 يناير 1995 المتعلق بالتأمين المعدل والمكمل بالقانون رقم 06-04 الصادر في 20 فبراير . ، 2006 ، الأمر رقم 03-12 المؤرخ 26 أغسطس 2003 بشأن الالتزام بالتأمين ضد الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا والنصوص اللاحقة.

1. الغرض من هذا العقد :

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

• سريان مفعول العقد :

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

• الاستثناءات العامة :

وهي الاخطار المقصات أي الغير معنية من هذا التأمين وهي¹:

¹ Police d'assurance CAAR, Effet Des Catastrophes Naturelles, Convention Générale , 12/10/2008 , page 09 .

- أ . المشاريع في طور الإنجاز .
- ب . الخسائر و الأضرار الناجمة عن الحروب الأهلية .
- ج . الخسائر و الأضرار الناجمة عن الحروب الخارجية .
- د . الأضرار التي تلحق بالمحاصيل الزراعية الغير مخزنة .
- هـ أعمال الشغب و التظاهر¹ .

• **تحديد القسط :**

القسط هو المقابل المالي الذي يتعهد المؤمن له بدفعه للمؤمن بغرض الحصول على تغطية الخطر المؤمن منه، وتخذ القيمة الأساسية للقسط وفق نسبة القسط ورأس مال المؤمن عليه. (سيتم وضع مثال في الفرع الموالي) . و نوضح سعر القسط في الجدول التالي :

جدول رقم 09 يوضح نسب القسط .

مدة القرض	نسب القسط
من 6 الى 13 شهر	1.20 %
من 13 الى 24 شهر	1.80 %
من 25 الى 36 شهر	2.30 %
من 37 الى 48 شهر	3.00 %
من 49 الى 60 شهر	3.20 %

المصدر : من اعداد الطالبة بالاعتماد على وثائق الشركة .

• **التزامات المؤمن له (الزبون) :**

تتمثل التزامات المؤمن له في:

- أ . التزام بدفع القسط.²

¹ Police d'assurance CAAR, Effet Des Catastrophes Naturelles, Convention Générale , 12/10/2008 , page . 10

² Convention CAAR/CPA , 2020 , PAGE 04.

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

• **التزامات المؤمن (شركة التأمين) :**

تتمثل التزامات المؤمن في:

- أ . التزام المؤمن بدفع مبلغ التأمين المستحق وقت تحقق الخطر .
 ب . الالتزام باحترام المدة المحددة في العقد .
 ج . يجب على المؤمن أن يعمل على ايداع تقرير الخبرة في الآجال المحدد بالعقد .
- **مبلغ التأمين :**

بالنسبة للعقار ، لا يجوز أن يكون رأس المال المؤمن عليه أقل من ناتج المساحة المبنية بسعر قياسي للمتر المربع المقابل يحدد بأمر من وزير المالية.

بالنسبة للمنشآت الصناعية و / أو التجارية ، يشمل رأس المال المؤمن عليه المباني التي تؤوي النشاط والمعدات والسلع الموجودة فيها. يتم تقييم المباني بقيمة إعادة البناء ، والمعدات بقيمتها البديلة والبضائع بقيمتها السوقية.

العقارات المبنية بدون ترخيص والأنشطة التي تتم بدون سجل تجاري ، قبل نشر الأمر رقم 12-03 المؤرخ في 26 أغسطس 2003 المشار إليه أعلاه ، تخضع لزيادة بنسبة عشرين بالمائة (20%) من القسط¹

ثانيا :الشروط الخاصة .

و تتجسد في العقد بين المؤمن (شركة التأمين) و المؤمن له (الزبون) .

و لتوضيح ما سبق نأخذ المثال التالي: تقدم السيد "أ" بناءا على طلب من القرض الشعبي الجزائري CPA للموافقة على طلب القرض الى الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين تبلغ قيمة القرض

4510000 و لمعرفة كيفية حساب القسط نتبع الخطوات التالية :²

¹ نفس المرجع السابق .

² الملحق رقم 04 .

القسط الصافي : نسبة القسط × رأس مال المؤمن.

$$\text{القسط الصافي} = 4150000 \times \%2.30$$

$$\text{القسط الصافي} = 103730$$

القسط الإجمالي = القسط الصافي + الملحقات + القيمة المضافة + الدمغة + بالإضافة الى طوابع الواردات .

$$\text{القسط الإجمالي} = 80 + 19718.2 + 50 + 103730$$

$$\text{القسط الإجمالي} = 123578.20$$

و القسط الإجمالي هو القيمة الواجب دفعها من طرف المؤمن له (الزبون) الى المؤمن (شركة التأمين)

1. التعويض :

عند وقوع الحادث يجب على المؤمن أن يتخذ الإجراءات اللازمة لتجنب تفاقم الاضرار حيث يقوم هذا الأخير بالتصريح لدى شركة التأمين في اجل لا يتعدى 07 أيام من تاريخ وقوع الحادث حيث يتم التصريح عن طريق ملئ استمارة التصريح بالحادث (déclaration de sinistre) و التي تتضمن مايلي :

- رقم البوليصه الخاصة بالتأمين على القرض .
- اسم و لقب المقترض .
- تاريخ الميلاد .
- عنوان المقترض .
- تاريخ منح القرض .
- مبلغ القرض الأصلي .
- الديون المتبقية و الديون المستحقة¹.

¹ الملحق رقم 05.

بعد التصريح بالحادث يتأكد المؤمن من الضمانات المتواجدة بالعقد، بعدها يتم فتح ملف الحادث و يجب أن يحفظ هذا التصريح في سجل الحوادث الخاص بهذا النوع من التأمين , كما يجب على الدولة أن تعلن عن وقوع كارثة طبيعية وذلك بنص تنظيمي ينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية .
بعدها تقوم شركة التأمين بتعيين خبير وذلك لتقييم الأضرار و يحتوي هذا التقرير على مايلي :

- تحديد أسباب و ظروف الحادث .
- طبيعة الخطر .
- قيمة الاضرار .

بعد ذلك تأتي اخر مرحلة التي تقوم بها شركة التأمين وهي اتخاذ إجراءات التعويض .

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

و بما ان العقار مرهون وتحت اطار اتفاقية القرض فهناك ما يسمى بملحق الحلول , هذا الملحق عبارة عن تمديد لعقد الكوارث الطبيعية يكتب من طرف المقترض (المدين) لدى شركة التأمين لصالح الدائن (القرض الشعبي الجزائري CPA) ومنه يضمن الدائن حقه في التعويض في حالة وقوع كارثة طبيعية وذلك تحت اطار اتفاقية القرض المبرمة بين المدين و البنك .

و سنوضح ذلك في المثال التالي :

قيمة القرض : 4510000 دينار جزائري .

تم تسديد : 700000 من قبل المقترض .

حساب المبلغ الغير مسدد :

المبلغ الغير مسدد : 4510000- 700000

المبلغ الغير مسدد : 3810000

عند وقوع كارثة طبيعية حسب تقرير الخبرة قدرت الاضرار ب 1500000 .

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

$$1500000 \times 2\% = 30000 \text{ da}$$

$$1500000 - 30000 = 1470000 \text{ da}$$

تدفع هذه القيمة إلى البنك، ليقوم بعدها بالرجوع إلى ملف المقترض لمعرفة ما تبقى من الدين.

القيمة التي لم تسدد من قيمة القرض 3810000 دينار جزائري يأخذها البنك وبالتالي يكون قد استرجع كل أمواله، أما الباقي فيحول لحساب المقترض .¹

المبحث الثاني : دراسة عقد تأمين القرض العقاري في حالة الحياة المؤقت – الوفاة

في إطار تطبيق القانون 06-04 المؤرخ في 20 فيفري 2006 التكميلي للأمر 95-07 المؤرخ في 25 جويلية 1995 الذي يلزم كل شركات التأمين بفضّل نشاط التأمين على الأشخاص عن نشاط التأمين على الخسائر، حيث أصبحت شركة CAARAMA فرع تابع للشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين لتوزيع منتجات التأمين على الأشخاص .

المطلب الأول : تقديم شركة التأمين على الأشخاص CAARAMA .

تحتل شركة CAARAMA مكانة هامة في قطاع التأمين على الأشخاص وهي رائدة في مجال عملها، حيث تسعى دائماً لتقديم أفضل العروض التأمينية لزيائنها.

أولاً : نشأة شركة التأمين على الأشخاص CAARAMA .

هي شركة مساهمة تأسست في يوليو 2011، وتمتلك رأسمالاً اجتماعياً قدره 1.000.000.000 مع بداية الأمر كانت شركة CAARAMA تابعة لشركة CAAR بنسبة 100 % و حالياً يعتبر القرض الشعبي الجزائري CPA مساهماً بنسبة 15 % من رأسمالها².

¹ الملحق رقم 06 .

² الموقع الرسمي للشركة www.caarama.dz تاريخ الزيارة 11 ماي 2023.

تختص شركة CAARAMA في التأمينات الشخصية وفقاً للقانون رقم 06-04 الذي يفصل بين أنشطة التأمين على الضرر و أنشطة التأمين على الأشخاص .

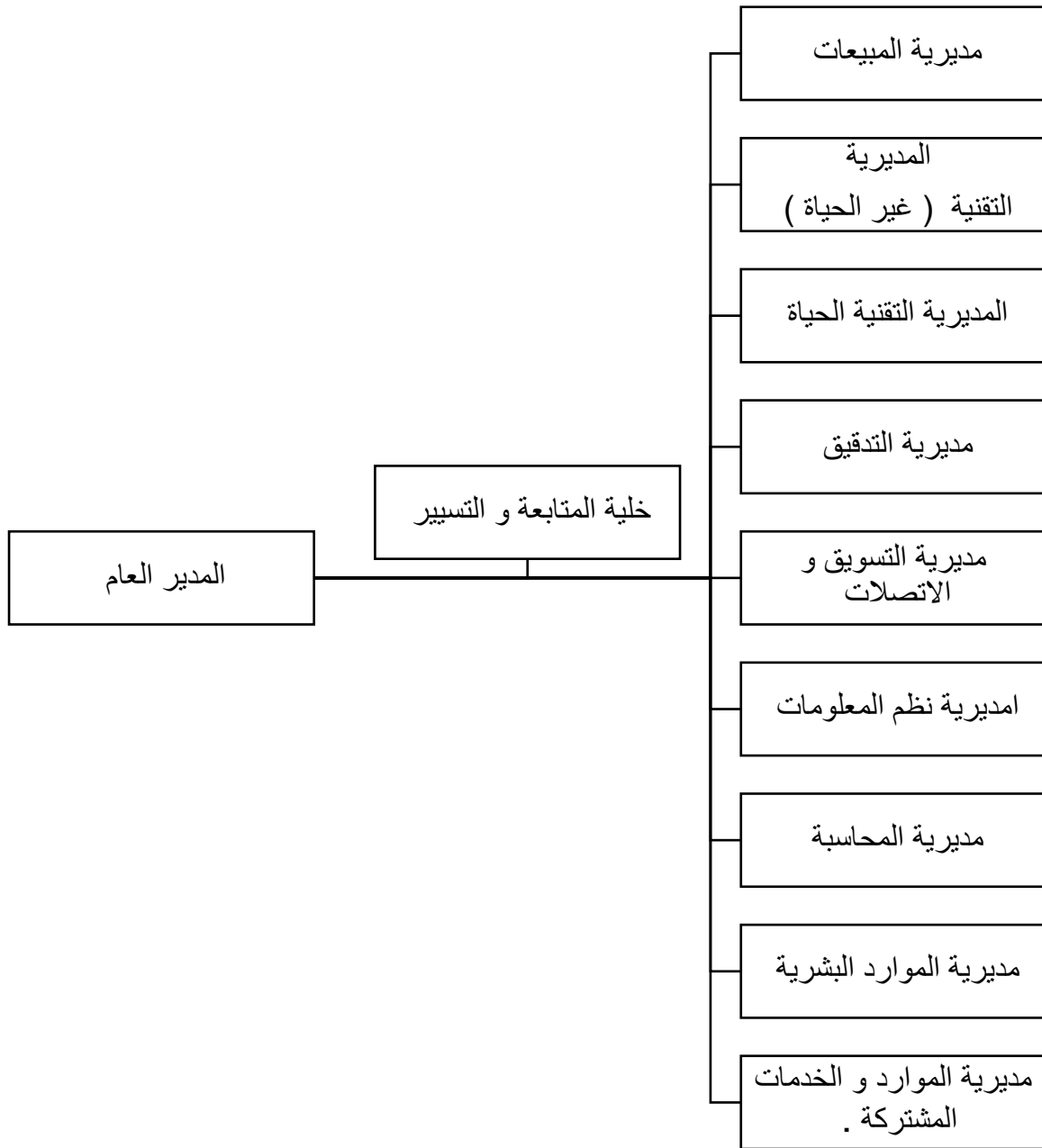
كما تحتوي شركة CAARAMA على 304 نقطة بيع بالإضافة الى 217 موظف.

ثانياً: الهيكل التنظيمي لشركة CAARAMA .

تتميز الشركة بالتحول الرقمي المستمر لتلبية احتياجات السوق المتغيرة وتوفير خدمات عالية الجودة ومواكبة التطورات التكنولوجية في صناعة التأمين على الأشخاص وهذا بفضل فضل هيكلها التنظيمي الجيد¹.

¹ الموقع الرسمي لشركة كرامة www.caraama.dz تاريخ الزيارة 15 ماي 2023.

الشكل رقم 12 : مخطط يمثل الهيكل التنظيمي لشركة CAARAMA .



المصدر : موقع شركة كرامة www.caarama.dz تاريخ الزيارة 16 ماي 2023.

ثالثا: أهداف شركة CAARAMA .

تهدف الشركة الى تحقيق الربحية القصوى في أعمالها، وذلك من خلال تطوير أدائها وخدماتها في مجال التأمين على الأشخاص .

وتسعى الوكالة إلى تحقيق العديد من الأهداف الأخرى تتمثل في :

1. الحرص على رضا العملاء .
2. تقديم الضمانات المناسبة للعملاء .
3. تقديم خدمات ذات جودة عالية .
4. التعامل بالجدية و الكفاءة في تقديم الخدمات للعملاء .
5. الحرص على إدارة العقود بشكل جيد.
6. الحرص على زيادة سوق التأمين على الأشخاص¹.

المطلب الثاني : الخدمات المقدمة من طرف شركة CAARAMA .

تتمثل الخدمات المقدمة من طرف شركة CAARAMA كالتالي :

أولا:التأمين الفردي على السفر .

يحمي التأمين الفردي للسفر المؤمن له من مخاطر الوفاة والحوادث أثناء رحلته في جميع أنحاء البلاد بغض النظر عن وسيلة النقل المستخدمة .

الضمانات التي يوفرها هذا المنتج هي:

1. الوفاة .
2. العجز الجزئي/الكلي الدائم.
3. تكاليف الرعاية الطبية² .

¹ مقابلة شخصية مع السيد ميهوبي المسؤول الأول لفرع شركة كرامة ماي 2023 .
² الموقع الرسمي لشركة كرامة www.caraama.dz تاريخ الزيارة 15 ماي 2023.

ثانيا :تأمين السفر في الخارج " مسافر" .

"مسافر" هو منتج تأمين ومساعدة للسفر إلى الخارج، يغطي مجموعة واسعة من الضمانات والخدمات، لتلبية احتياجات العملاء المتنوعة والمتعددة، يتم تقديم منتج "مسافر" في عدة صيغ حسب احتياجات العملاء والوجهات، وتشمل :

1. مسافر مغرب :

وهي صيغة مخصصة للجمهور العام وموجهة إلى تونس أو المغرب للإقامات القصيرة التي تستمر من 8 إلى 90 يوماً، وتقدم المساعدة في حالات الطوارئ.

2. مسافر تركيا :

وهي صيغة مخصصة للجمهور العام وموجهة إلى تركيا للإقامات القصيرة التي تستمر من 8 إلى 90 يوماً، وتقدم المساعدة في حالات الطوارئ.

3. مسافر كلاسيك :

هي صيغة مخصصة للجمهور العام لفترات إقامة قصيرة مع رأسمال وفاة .

4. مسافر البيت :

منتج "مسافر إبيت" موجه لأصحاب الأعمال، وكبار المديرين التنفيذيين ورجال الأعمال، برأسمال وفاة يصل إلى 3 ملايين دينار جزائري.

5. مسافر طالب :

هي صيغة مصممة للأشخاص الذين يتابعون تعليماً جامعياً أو مهنيًا في الخارج لفترات تتجاوز 6 أشهر متتالية .

6. مسافر حاجي :

هي صيغة مصممة للأفراد المسلمين المسافرين لأداء مناسك الحج و العمرة ¹.

¹ نفس المرجع السابق .

ثالثا :التأمين الفردي للحوادث " حياتي " .

هو منتج تأمين ضد الحوادث الجسدية غير المقصودة التي تحدث في الحياة الشخصية والمهنية والمدرسية و يتكفل بتغطية تكاليف العلاج الطبي والأدوية، والوفاة والإعاقة المؤقتة أو الدائمة... الخ

رابعا :التأمين الفردي للصحة " صحتي " .

تأمين "صحتي" يضمن تغطية تكاليف التحاليل المخبرية والصور الطبية، وزيارات الأطباء المتخصصين، والإقامة في المستشفى، والولادة، والدعم الطبي.

خامسا :التأمين المؤقت على الوفاة مع استرداد الديون (مقترض) .

مقترض هو منتج مخصص لأي شخص استفاد من قروض ذات المدى المتوسط والطويل، من بينها القروض العقارية حيث تضمن شركة CAARAMA استرداد المبلغ المتبقي للمقترض في حالة وفاة المؤمن عليه أو إعاقة كلية ودائمة¹.

المطلب الثالث : تقييم أنشطة شركة caarama .

تعتبر شركة CAARAMA من اهم الشركات في سوق التأمين على الأشخاص، نظراً لحجم سوقها الكبير وتطور نشاطها. توضح بعض الأرقام الرئيسية تطور الشركة وتعزيز مكانتها ومؤشرات أدائها. شهدت إيرادات الشركة تطوراً مستمراً خلال السنوات الأخيرة.

رافق التطور المستمر لإيرادات الشركة تعزيز للوضع المالي لشركة CAARAMA مما يمنحها القدرة على تعزيز رأس المال الكافي. كدليل على ذلك، فإن مؤشرات قدرة CAARAMA على تحمل المخاطر تفوق بشكل واضح على الحدود المطلوبة قانونياً وكذلك على مؤشرات اللاعبين الآخرين في سوق التأمين على الأشخاص.

سياسة استثمارات CAARAMA سمحت لها بتحقيق ما يقرب من 6 مليارات دينار من الاستثمارات، وهو ما يمثل أكثر من 30% من إجمالي استثمارات جميع شركات التأمين على الأشخاص².

¹ نفس المرجع السابق .

² التقرير المالي للشركة 2019 .

بالإضافة إلى ذلك، تُستخدم جزء كبير من الاستثمارات المالية لـ CAARAMA في صورة أدوات استثمارية لدى البنوك الشريكة مثل القرض الشعبي الجزائري .

جدول رقم 10 يوضح تقييم نشاط التأمين على الأشخاص في CAARAMA

الوحدة : مليار دينار جزائري .

التقييم 2018/2019	هامش الربح	التقييم 2018/2019	استثمارات	التقييم 2018/2019	رقم الاعمال	السنوات
/	1545710	/	5,772	-	2,129	2017
-1.31%	1525515	+5.79%	6,106	-20.39%	1,695	2018
+4.53%	1594678	+7.65%	6 ,573	+10.21%	1,868	2019

المصدر : من اعداد الطالبة بالاعتماد على التقرير المالي للشركة .

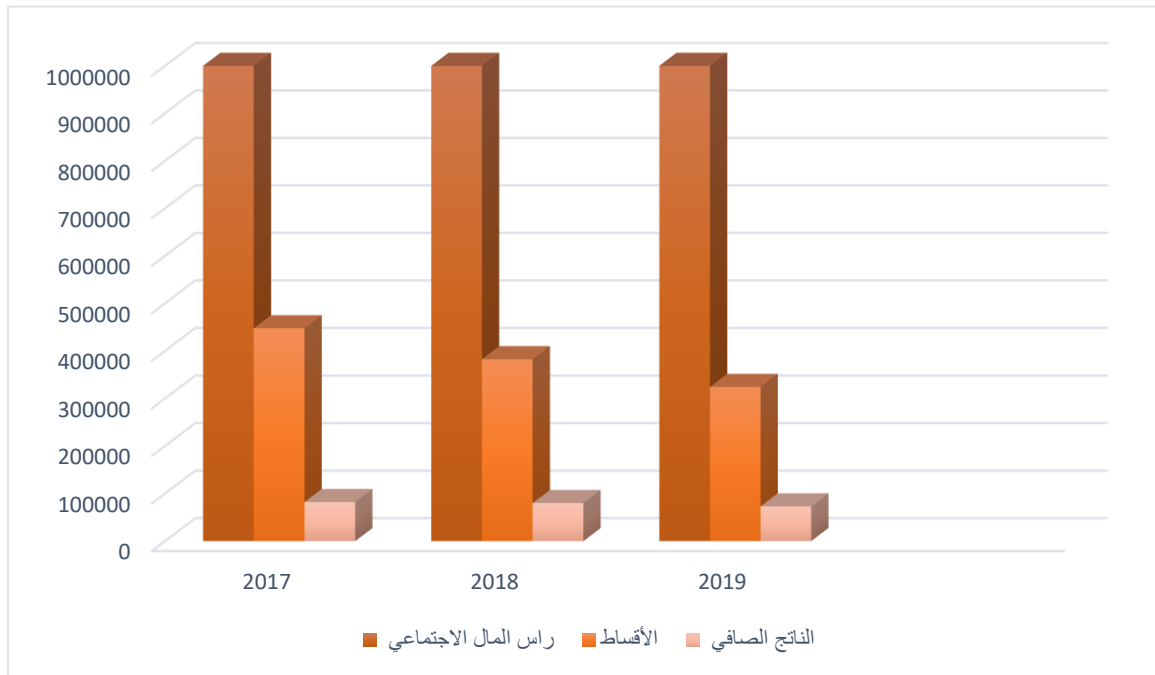
جدول رقم 11 يوضح تقييم الأموال الخاصة بشركة CAARAMA

الوحدة : مليار دينار جزائري .

الناتج الصافي	الأقساط	رأس المال الاجتماعي	السنوات
82 242	447 527	1000000	2017
80 083	382 444	1000000	2018
73 147	324 297	1000000	2019

المصدر : من اعداد الطالبة بالاعتماد على التقرير المالي للشركة .

الشكل رقم 13 : أعمدة بيانية توضح تقييم الأموال الخاصة بشركة CAARAMA.



المصدر : من اعداد الطالبة بالاعتماد على التقرير المالي للشركة .

المطلب الرابع : دراسة تطبيقية لعقد تأمين الحياة المؤقت - وفاة.

يعد التأمين على الحياة واحداً من أهم أنواع التأمين التي تشمل تأمين الأشخاص. يتم تكوين عقد التأمين على الحياة وفقاً لمبدأ التأمين لصالح الآخرين، ويحتوي على شروط معينة كأي عقد تأمين .

أولاً: الشروط العامة .

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

1. موضوع الضمان :

و يتمثل فيما يلي :

- **ضمان في حالة الوفاء :**

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

- **ضمان العجز الكلي و الدائم :**

عندما يحدث العجز الكلي الدائم نتيجة إصابة، يتم منع الشخص المؤمن له عن ممارسة أي عمل بشكل نهائي وتام، وفي هذه الحالة يقوم المؤمن له بتسديد المبلغ المتبقي بناءً على النسبة المحددة أو المؤكدة من قبل الطبيب الشرعي، دون نسيان أنه يجب الاعتماد على المؤمن لتسديد المبلغ المتبقي.

2. حدود الضمان :

بإمكان المؤمن له أن يطلب تعديل الضمانات من شركة التأمين عن طريق تقديم جدول جديد لجدوى القرض المصدر من البنك في حالة رغبته في تخفيض مدة التأمين. يبدأ سريان الضمان من تاريخ استلام الطلب. أما في حالة رغبته في زيادة مدة التأمين، فإن الموافقة على ذلك يتطلب من المؤمن له تقديم كشف طبي.

3. التزامات شركة التأمين :

تتمثل التزامات الشركة كالتالي :

- **بالنسبة لتأمين الحياة لحالة الحياة :**

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

- **بالنسبة لتأمين الحياة لحالة الوفاة :**

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

4. التزامات المؤمن له :

تتمثل التزامات المؤمن له في :

- تقديم البيانات اللازمة عن الخطر.
- دفع قسط التأمين .
- التصريح في حالة تغير العنوان.

5. الاستثناءات :

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

- انتحار المؤمن له بإرادته خلال السنتين الأولى للعقد.
- قتل المؤمن له.
- وقوع حادث تناول الكحول عندما يساوي أو تفوق نسبته في الدم 1 غرام في اللتر.
- تعاطي المخدرات أو الممنوعات بغير رخصة من الطبيب .
- في حالة الحروب الخارجية والحروب الأهلية، أعمال الشغب، والحركات الشعبية وعمليات الإرهاب أو التخريب، ومساهمة المؤمن له في مبارزة أو مشاجرة باستثناء حالة الدفاع الشرعي عن النفس ومساهمة المؤمن له بصفة سائق أو راكب في منافسات من أي نوع.
- الانفجارات وسقوط الطائرات¹.

ثانيا :الشروط الخاصة .

و تتجسد في العقد بين المؤمن (شركة التأمين) و المؤمن له (الزبون) .

و لتوضيح ما سبق نأخذ المثال التالي :

أراد شخص "ع" أن يطلب قرض من البنك من أجل القيام ببناء سكن وكان مبلغ القرض المطلوب هو 2.959.944,18 دج لمدة عشرون عاما مع العلم أن تاريخ ميلاد هذا الشخص هو 1961/04/19.

¹ مقابلة شخصية مع السيد ميهوبي المسؤول الأول لفرع كرامة بالروبية ماي 2023.

قام هذا الشخص بالذهاب إلى فرع الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين "CAARAMA" للحصول على طلب فردي للانخراط في عقد التأمين لتسديد القرض، وبعد القيام بجميع الإجراءات للحصول على هذا التأمين قامت الشركة بحساب القسط كما يلي :

$$1. \text{ حساب عمر الشخص : } 2023-1961 = 62 \text{ ans}$$

$$2. \text{ حساب مدة العقد : } 2023+20 = 2043 \text{ معناه في سنة } 2043 \text{ تنتهي مدة العقد .}$$

$$3. \text{ عمر الشخص + مدة القرض : } 62+20 = 82 \text{ ans أي عند بلوغه سن ال } 82 \text{ ينتهي عقد التأمين .}$$

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

حساب القسط الصافي: يتحدد مباشرة بواسطة الحاسوب بعد أن يتم تطبيق النسبة.¹

$$\text{القسط الصافي : } 315.704,69$$

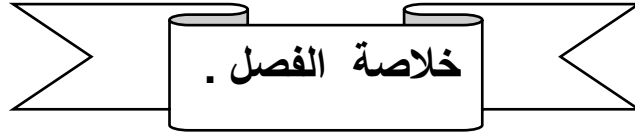
$$\text{القسط الإجمالي} = \text{القسط الصافي} + \text{تكلفة العقد} + \text{الطوابع}$$

$$\text{القسط الإجمالي} = 315.704,69 + 250 + 80$$

$$\text{إجمالي الأقساط} = 316.034 , 69$$

إن فرع الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين "CAARAMA" تقوم بالعمل بطريقة قسط التأمين الوحيد أي يتم الدفع مرة واحدة.

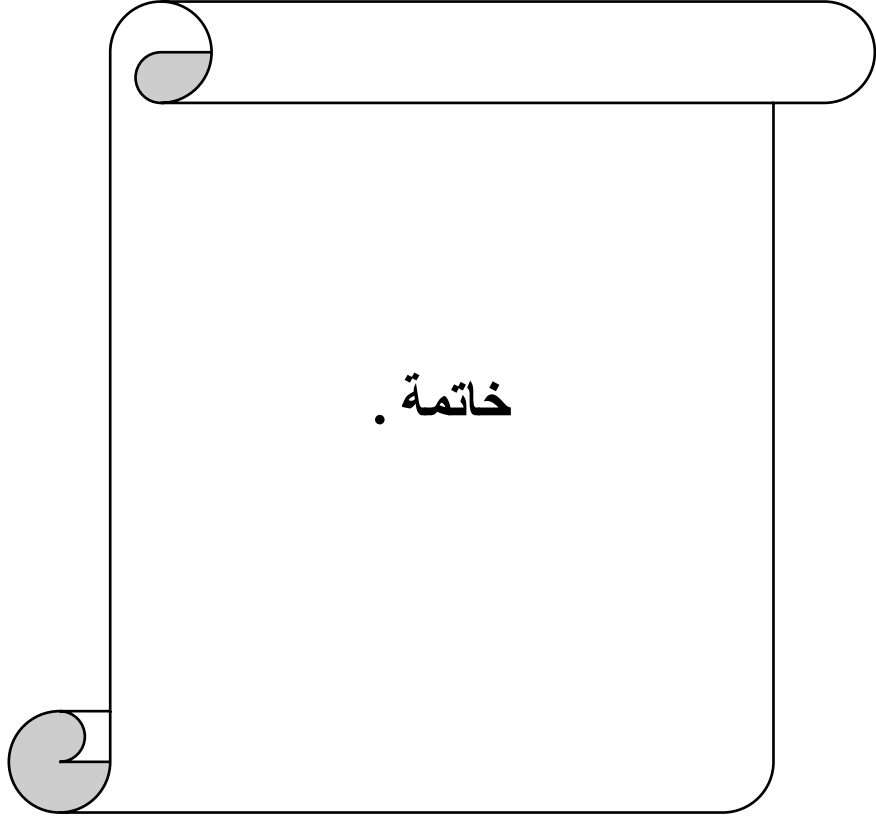
¹ الملحق رقم 07.



خلاصة الفصل .

بعد الدراسة الميدانية لحالة تأمين القرض الحياة المؤقت - وفاة وعقد تأمين الكوارث الطبيعية على مستوى الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين توصلنا الى أن قطاع التأمين خاضع لمجموعة من القوانين و الإجراءات التي تحكمه , كما تحتوي على مجموعة من المنتجات التي تعكس تطور هذا القطاع منها ضمان القرض بتأمين الحياة و ضمان القرض بالكوارث الطبيعية اللذان يخضعان للإجراءات سواء في عقد التأمين أو إجراءات التعويض .

و يلعب التأمين دورًا حاسمًا في حماية البنوك والعملاء من المخاطر المالية المترتبة على القروض العقارية. حيث أظهرت سياسات التأمين المعتمدة من قبل شركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين فعالية في تقليل التعرض للمخاطر وتوفير الحماية المالية للعملاء.



خاتمة .

خاتمة .

تبين هذه الدراسة أن التأمين له دور مهم في تخفيف المخاطر التي تواجهها الأنشطة الاقتصادية المختلفة. حيث يتميز الدور الاقتصادي والاجتماعي للتأمين في تحمل مخاطر القروض العقارية، ويعتبر وسيلة فعالة لتمويل قطاع السكن في الجزائر. حيث تتعهد شركات التأمين بتعويض العميل والبنك نفسه في حالة حدوث المخاطر المؤمنة منها. ولا شك في أن البنوك تحتاج إلى الخدمات والضمانات التي تقدمها شركات التأمين فيما يتعلق بتحمل المخاطر، وتختلف هذه الضمانات حسب طبيعة الخطر ودرجته.

وبالتالي، فإن التأمين يساهم في تعزيز استقرار النظام المالي والاقتصادي في الجزائر، ويوفر حماية للأفراد والشركات من التحديات المالية المرتبطة بالقروض العقارية. وعلاوة على ذلك، يعزز التأمين الثقة في الاستثمارات العقارية ويساهم في دفع عجلة التطور الاقتصادي والاجتماعي في البلاد.

كما تشير تنبؤات المستقبل إلى أن أهمية التأمين في مجال القروض العقارية ستزداد مع مرور الوقت، حيث يزداد الطلب على خدمات التأمين والحماية المالية. ولذا، ينبغي على شركات التأمين والجهات المعنية أن تعمل على تطوير وتحسين السياسات والمنتجات التأمينية المتعلقة بالقروض العقارية، وتعزيز التوعية حول فوائد التأمين وأهميته في تحقيق الاستقرار والنمو الاقتصادي.

• اختبار صحة الفرضيات :

بخصوص الفرضية الأولى : " قد يكون المقصود بتأمين القرض العقاري بأنه ضمان يقدم من طرف طالب القرض الى البنوك و يكون لصالح البنوك أو المؤسسات المالية " , فقد أثبتت خطأها إذ لا يضمن التأمين فقط تعويض الجهة المقرضة في حال تحقق الخسارة، بل يمكن أن يستفيد المقرض من التعويض بحسب ما سدد من قيمة القرض، بناء على تقرير الخبرة وفي حدود الضمان المحدد بالعقد.

الفرضية الثانية : "إذا كان التأمين يقتصر فقط على عدم السداد المقترضين لديونهم فقد يكون هناك تغطية محدودة و محصورة فقط في حالة عدم السداد" . فقد أثبتت خطأها. فعلى العكس من ذلك، التأمين يتعامل مع مجموعة واسعة من المخاطر والتحديات التي يمكن أن يواجهها الفرد او المؤسسة المالية .

ففي حالة التأمين على القروض العقارية، يمكن أن يتم توفير تغطية شاملة لعدة مخاطر، وليس فقط مخاطر عدم السداد. حيث أن هناك مخاطر أخرى تشمل:

1. العجز في السداد بسبب العجز عن العمل أو الإصابة البدنية.
2. الخسائر المادية نتيجة للكوارث الطبيعية مثل الزلازل أو الفيضانات.

3. الحوادث الناتجة عن الحرائق.

4. الوفاة أو العجز الكلي والدائم للمقترض، والذي يؤثر على قدرته على سداد القرض.

بالتالي، يتضح أن التأمين على القروض العقارية يمكن أن يتضمن تغطية شاملة تحمي المقترض والجهة المقرضة من مجموعة متنوعة من المخاطر والتحديات التي قد تؤثر على قدرتهم على سداد القروض العقارية .

الفرضية الثالثة : "قد تعمل الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين على تقديم تغطية تأمينية شاملة للمخاطر المتعلقة بالقروض العقارية بحيث تشمل هذه التغطية مخاطر مثل : تلف العقار المرهون أو الكوارث الطبيعية فقط" . هذه الفرضية خاطئة بل تقوم هذه الأخيرة بالتأمين على الأشخاص و ذلك في حالة وفاة المقترض عن طريق شركة كرامة التابعة لها .

• نتائج الدراسة البحثية :

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

أولا: نتائج الدراسة النظرية .

يمكن حصرها فيما يلي:

1. إن النظام البنكي والتأميني هما نظامين مكملين لبعضهما، فالأول يعد بمثابة قناة لتوزيع المنتجات، النظام الثاني هو أداة لحماية والوقاية من المخاطر .
2. يساهم التأمين في تعزيز الثقة بين المقترضين والمؤسسات المالية. حيث يشعر العملاء بالأمان والثقة عندما يعلمون أنهم محميون بوجود التأمين على القروض العقارية، ويكونون على يقين من أنهم سيحصلون على التعويض المناسب في حالة حدوث خسائر غير متوقعة .
3. مهما تعددت واختلقت السياسات التي تواجه بها البنوك مختلف المخاطر التي تتعرض لها إلا أنها غير كافية ولذا يتحتم الأمر ضرورة وجود سياسة التأمينية بجانب السياسات الأخرى.
4. توفر التأمين على القروض العقارية يساهم في تعزيز قطاع السكن في الجزائر.

ثانيا : نتائج الدراسة التطبيقية :

بعد الدراسة الميدانية التي قمنا بها في الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين بالإضافة الى شركة كرامة التابعة لها توصلنا الى ما يلي :

1. تمثل العقود التأمينية التي تقدمها الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR من أفضل السياسات التي تعتمد عليها البنوك في الحماية من مخاطر القروض العقارية .

2. في حالة وفاة المقترض قبل تسديد مستحقاته المالية تنوب عليه الشركة في تسديد ما تبقى من الدين .

• التوصيات :

بناء على النتائج التي توصلنا إليها نورد التوصيات التالية:

1. بناء علاقات ثقة بين المواطن وشركات التأمين، من خلال إتباع سياسة سرعة الاستجابة عند الطلب وسرعة التعويض عند وقوع الخطر.

2. بذل جهود كبيرة لنشر السياسة التأمينية لدى الأفراد من خلال تسويق المنتجات التأمينية حتى عبر شبكات توزيع بنكية.

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

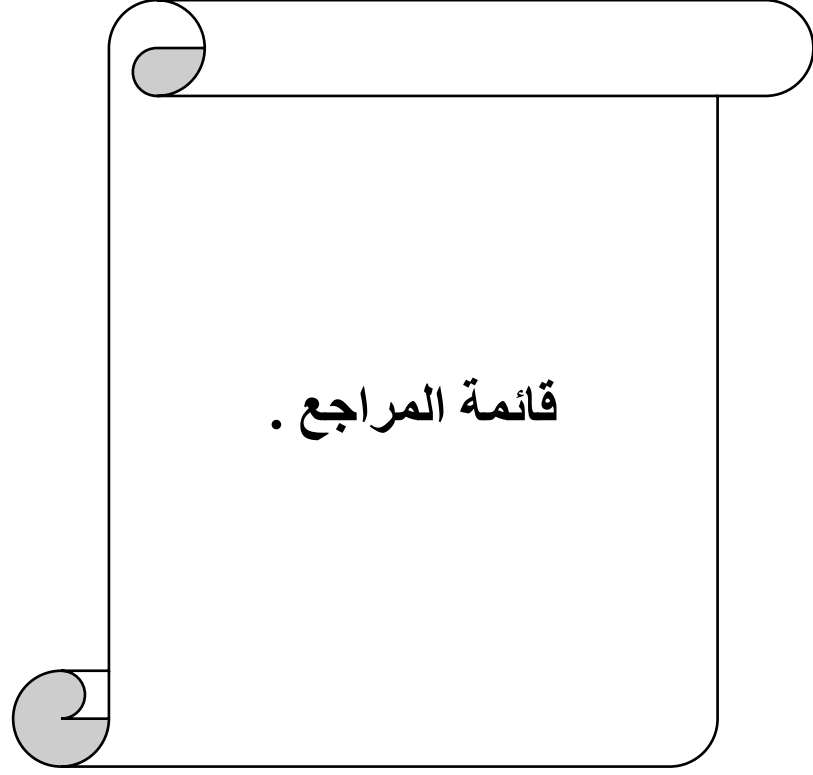
4. إقامة محاضرات وملتقيات لتوضيح أهمية التأمين على القروض العقارية.

• أفاق الدراسة :

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

التوسع في هذه الدراسة أكثر لذلك نقترح بعض الدراسات أهمها:

1. كيفية التعويض في تأمين القروض العقارية.



أولا : الكتب .

• الكتب باللغة العربية :

1. إسلام عبد القادر عثمان , القروض البنكية كأداة لتمويل المؤسسات الاقتصادية و العقارات , مكتبة الوفاء القانونية , الإسكندرية , 2017.,
2. جمال محمد أحمد، "القروض المصرفية والتمويل"، دار التعليم الجامعية، الإسكندرية، 2017.
3. رمضان أبو السعود، "التأمينات الشخصية والعينية"، منشأة المعارف جلال وشركائه، الإسكندرية، 1995.
4. سمير الخطيب ، " قياس وإدارة المخاطر بالبنوك"، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005 .
5. سمير صادق عادي، التأمين من الحريق، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2010.
6. عبد القادر بلطاس , , الاقتصاد المالي و المصرفي , "السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن " ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر , 2001.
7. عبد الهادي السيد محمد تقي الحكيم، "عقد التأمين"، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2003.
8. عثمان داود عثمان، "الاستثمار العقاري"، الطبعة الأولى، دار الفكر للنشر والتوزيع، عمان، 2013.
9. عز الدين فلاح، "التأمين"، الطبعة الأولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008 .
10. عقيل جاسم الله , "النقود و البنوك" , الطبعة الأولى , دار الحامد للنشر , عمان , 1999
11. علي محمود بدري، "التأمين"، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2009.
12. إبراهيم علي إبراهيم عبد ربه، "مبادئ التأمين"، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، 1988 .
13. القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، "التأمينات العينية دراسة مقارنة"، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى ، بيروت، لبنان.
14. محمد حسين منصور ،"أحكام التأمين"، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، 2004 .

15. محمد سويلم، "الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي"، الطبعة الأولى، الناشر منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009.
16. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، "التأمينات الشخصية والعينية عند الكفالة"، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.
17. منير إبراهيم هندي، "إدارة البنوك التجارية"، طبعة 3، المكتب العربي الحديث، مصر، 2006.
18. نبيل إبراهيم سعد، "التأمينات العينية"، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005.

• القواميس و المعاجم :

1. بلحسين بلهادية البليش، بن الحاج يحيى الجيلاني، القاموس الجديد للطلاب، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1991.

ثانيا : القوانين و المراسم التنفيذية .

1. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر رقم 03-12 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة بتاريخ 27 أوت 2003، المادة 01.
2. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها، الجريدة الرسمية رقم 65 الصادرة بتاريخ 31 أكتوبر 1995، المادة رقم 02 الفقرة رقم 05.
3. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 14 رمضان 1416 الموافق لـ 03 فبراير 1996، المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية، العدد 09، الصادرة بتاريخ 04 فبراير 1996، ص 8 من المادة 5.
4. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 83-16 المتضمن إنشاء الصندوق للمعادلة الخدمات الاجتماعية المؤرخ في 02 جويلية 1983، الجريدة الرسمية، العدد 28، الصادرة بتاريخ 05 جويلية 1983، ص 1830، المادة 2 و 3.

ثالثا : الأطروحات والمنشورات العلمية والرسائل والمذكرات.

• الأطروحات:

1. زوبير براحلية ، "القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري"، مذكرة قدمت لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المنشورات العلمية.

• المنشورات العلمية :

1. نبيل قبلي و سفيان نقماري ،الملتقى الدولي السابع حول الصناعة التأمينية من حيث الواقع العملي وأفاق التطور تجارب الدول، مداخلة بعنوان: "واقع التأمينات و إعادة التأمين"، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير ، جامعة الشلف يومي 03 و 04 ديسمبر 2012 ،جامعة باتنة 1، الجزائر، 2016/2017.

• الرسائل :

1. فايزة رحمانى ،تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.

2. كمال شميل، محمد رباح ، التأمينات الممنوحة للمصارف والمؤسسات المالية، رسالة تدخل ضمن متطلبات ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2012/2013.

• المجالات:

(أ) بالعربية :

1. حدة مبروك ، التأمين على القرض العقاري الممنوح في اطار نشاط الترقية العقارية السكنية ، مجلد الدراسات القانونية صنف ج ، مجلد رقم 07 ، العدد 02 ، جوان 2021

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

3. محمد يوسفى ، محمد أمين مزيان ، "التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر"، دفا تر السياسة والقانون، العدد 18، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، الجزائر، جانفي 2018.

ب) بالاجنبية :

4. Convention CAAR/CPA , 2020 .
5. Police d'assurance CAAR, Effet Des Catastrophes Naturelles, Convention Générale , 12/10/2008 .
6. Police d'assurance CAAR, Multirisque Commerçant et Artisan (M.R.C.A) , Convention Générale , 21 /09/2008 .
7. Police d'assurance CAAR, Multirisque Habitation (MRH) , Convention Générale , 31/12/2007 .

• المذكرات :

1. إبتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة منتوري- قسنطينة، 2004/2005.
2. أمال حفيظ ، تطور التأمينات الشخصية، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بومرداس 2012/2011.
3. دغميش وفاء، "طرق وأساليب تمويل التجارة الخارجية"، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص بنوك وأسواق مالية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017/2016.
4. ربيع عبد الباقي: التمويل العقاري والهيئات المرافقة له، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق ، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الموسم الجامعي، 2015/2014.
5. روزة بونوغاز ، رقية جلول ، إجراءات وآليات منح القروض العقارية في البنوك الجزائرية، مذكرة قدمت لنيل شهادة الماستر، تخصص مالية ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس.
6. شهيرة زيتوني ، منى شكاطي ، فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر ، دراسة حالة CNEP مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية ، تخصص عقود و مؤسسات

مالية , كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير , جامعة 08 ماي بقالمة ,
2015/2014.

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

8. مروى رحال , اليات تمويل القروض العقارية في البنوك الجزائرية , مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية , تخصص مالية المؤسسات , جامعة 08 ماي بقالمة , 2014/2013 ,

9. نجوى عبيد , هنده درار , الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر , مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم التجارية , تخصص تمويل مصرفي , كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير , جامعة العربي التبسي , تبسة, الموسم 2015 /2016.

10. ياسمين شعشوع , دور التأمين في التحوط من مخاطر القروض العقارية دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري بأم البواقي , مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي , تخصص اقتصاد نقدي و بنكي , قسم العلوم الاقتصادية , كلية العلوم الاقتصادية التجارية و علوم التسيير , جامعة العربي بن مهدي , أم البواقي, 2021/2020.

رابعاً :الانترنت .

2. www.BDL.dz
3. www.BNA.dz
4. www.CAAR. Dz
5. www.CAARAMA .dz
6. www.CNEP.dz
7. www.CNL.dz
8. www.CPA.dz
9. www.FGCMP.dz

10. www.FNPOS.dz

11. www.SGCI.dz.

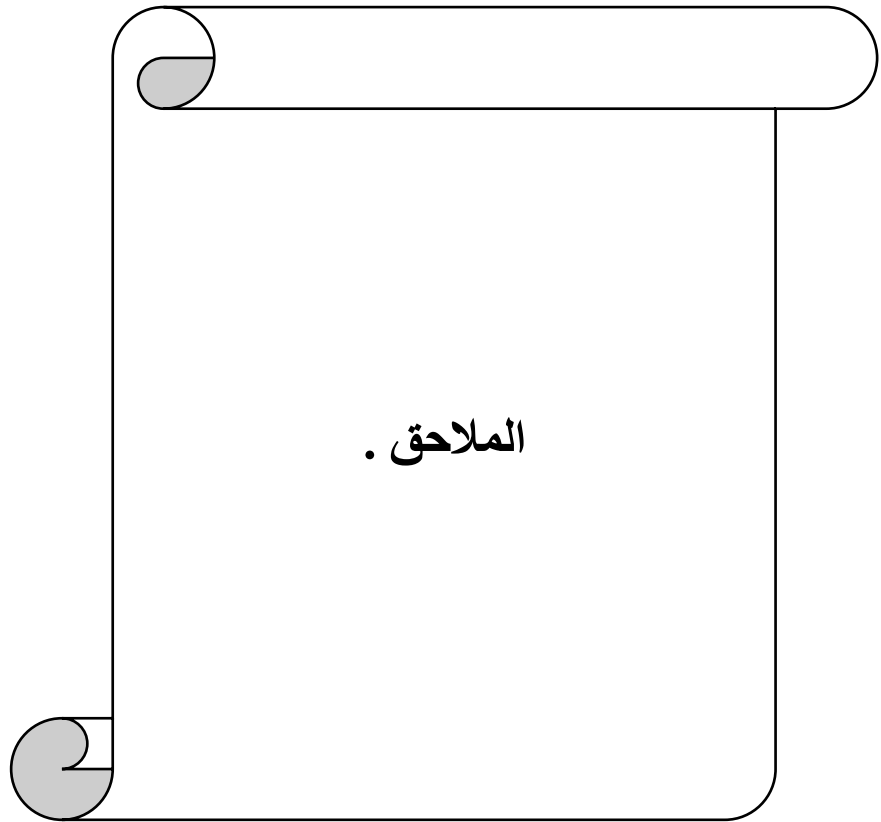
12. www.SRH.dz

خامسا : المقابلات الشخصية .

1. السيد فريد بن طالب مدير وكالة بومرداس.
2. السيد ميهوبي المسؤول الأول لفرع كرامة بالرويبة.
3. السيدة نسرين طويل سكرتيرة وكالة بومرداس

سادسا : التقارير المالية .

1. التقرير المالي لشركة كرامة التابعة للشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين 2019 .
2. التقرير المالي للشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين لسنة 2021 .



العمارات المخصصة للحصول على الملكية و/أو للايجار.

المادة 4 : تصمم عمليات الترقية العقارية وتنجز، في اطار اختيارات التهيئة العمرانية، طبقا لقواعد التعمير والجمال الفنى وجمال المحيط والاولويات المقررة في مخطط التنمية، وحسب النوعية والاهداف المسطرة في القوانين والتنظيمات المعمول بها، ثم نموذج البنائيات المعتمدة في دفتر الشروط.

المادة 5 : يجب أن تشجع عمليات الترقية العقارية السكن من النمط الجماعى وشبه الجماعى، لاسيما فى الوسط الحضرى.

المادة 6 : تتولى انجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والاشخاص الآتية أوصافهم :

– الجماعات المحلية، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها،

– المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التى يغولها ذلك قانونها الاساسى،

– الخواص القائمون بالبناء الذاتى، سواء اكانوا فرادى أم منتظمين فى تعاونيات عقارية،

– الاشخاص الطبيعيون أو المعنويون الغاضمون للقانون الخاص، غير الاشخاص المذكورين اعلاه.

يمكن عمال المؤسسات والادارات العمومية، والمنشآت والمقاولات والهيئات العامة والخاصة، أن يقوموا فرادى أو منتظمين فى تعاونيات، زيادة على الاطوار الذى يوفره البناء الذاتى، لسد حاجاتهم الذاتية، بعمليات الترقية العقارية، وفق أحكام تشريعية وتنظيمية خاصة تحدد فى وقت لاحق.

الفصل الثانى

الاكتساب

المادة 7 : يتخذ المجلس الشعبى البلدى، فى اطار مخطط تهيئة البلدية، جميع التدابير

– ويمقتضى القانون رقم 85 – 08 المؤرخ فى 29 صفر عام 1406 الموافق 12 نوفمبر سنة 1985 والمتضمن الموافقة على الامر رقم 85 – 01 المؤرخ فى 13 غشت سنة 1985 الذى يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضى قصد المحافظة عليها وحمايتها.

– ويمقتضى القانون رقم 85 – 09 المؤرخ فى 14 ربيع الثانى عام 1406 الموافق 26 ديسمبر سنة 1985 والمتضمن قانون المالية لسنة 1986،

– وبناء على ما أقره المجلس الشعبى الوطنى، يصدر القانون التالى نصه :

المادة الاولى : يحدد هذا القانون الاطار العام للترقية العقارية ويضبط القواعد الخاصة ببعض عملياتها.

الفصل الاول

احكام عامة

المادة 2 : تستهدف الترقية العقارية تطوير الاملاك العقارية الوطنية.

وتتمثل هذه الترقية العقارية التى تكيف حسب الحاجات الاجتماعية فى مجال السكن، فى بناء عمارات أو مجموعات تستعمل فى السكن أساسا، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهنى وتجارى، تقام على اراض خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الانسجة الحضرية الموجودة فى اطار اعادة الهيكلة والتجديد.

ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية فى هذا الاطار، لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للايجار، وذلك فى اطار القوانين والتنظيمات المعمول بها واحكام هذا القانون.

المادة 3 : تشتمل الترقية العقارية على جميع الاعمال التى تساعد على تحقيق الهدف المحدد فى المادة 2 اعلاه، لاسيما الاكتساب، وشراء الاساس العقارى، ورصد الادخار، وانجاز

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 145-91 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، المعدل والمتمم،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 47 من القانون رقم 01-88 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1406 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، المعدل، يهدف هذا المرسوم إلى تحويل الصندوق الوطني للسكن من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، إلى مؤسسة عمومية اقتصادية، دون إنشاء شخصية معنوية جديدة، وتدعى في سلب النص المؤسسة العمومية الاقتصادية.

المادة 2 : يتعيّن على المؤسسة العمومية الاقتصادية، ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، ضمان مهام ونشاطات المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري إلى غاية إعداد قوانينها الأساسية وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة 3 : تصبح أملاك المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري وحقوقها ووسائلها، مهما كانت طبيعتها، ملكا للمؤسسة العمومية الاقتصادية كما تشمل واجباتها.

يستمر سريان مفعول الوثائق التعاقدية الموقعة من طرف المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري قبل نشر هذا المرسوم، وتكون ملزمة للمؤسسة العمومية الاقتصادية.

المادة 4 : تبقى حقوق المستخدمين وواجباتهم خاضعة للأحكام القانونية أو القانونية الأساسية أو التعاقدية التي كانت مطبقة عليهم عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

المادة 5 : تحدد كفاءات تنفيذ مهام الخدمة العمومية الموكلة إلى المؤسسة العمومية الاقتصادية ودفع المستحقات المترتبة عليها، بموجب بقلتر أعلاه.

المادة 6 : تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم، لا سيما منها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 145-91 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، المعدل والمتمم.

المادة 7 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حزب بالحزائر في 24 ربيع الأول عام 1444 الموافق 20 أكتوبر سنة 2022.

أيمن بن عبد الرحمان

مرسوم تنفيذي رقم 357-22 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1444 الموافق 20 أكتوبر سنة 2022، يتضمن تحويل "الصندوق الوطني للسكن" من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسة عمومية اقتصادية.

إنّ الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 5-112 و 141 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 01-88 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1406 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، المعدل، لا سيما المادة 47 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 11-90 المؤرخ في 26 رمضان عام 1410 الموافق 21 أبريل سنة 1990 والمتعلق بعلاقات العمل، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 04-01 المؤرخ في 01 جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 11-07 المؤرخ في 15 ذي القعدة عام 1428 الموافق 25 نوفمبر سنة 2007 والمتضمن النظم المحاسبي المالي، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 21-275 المؤرخ في 19 ذي القعدة عام 1442 الموافق 30 يونيو سنة 2021 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 22-305 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 144-91 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 والمتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأبولولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن.

الثاني عام 1415 الموافق 4 أكتوبر سنة 1994 والمذكور أعلاه، يحدد هذا القرار كميّات وشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

المادة 2 : يتمثل الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية، في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي، في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة إقراض مالية.

يجب على المستفيد، في جميع الحالات، أن يثبت مسبقا لدى الصندوق الوطني للسكن توفّر شروط التأهيل للاستفادة من المساعدة المنصوص عليها في المادة 6 أدناه.

المادة 3 : تمنح المساعدة المالية المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه، في جميع الحالات، لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية و / أو في شكل قرض .

في حالة البناء الذاتي، يمكن أن تكتسي المساهمة الشخصية شكل امتلاك أرضية البناء والشروع في أشغال إنجاز المسكن.

المادة 4 : يمكن رصد المساعدات المخصصة لبناء مسكن من طرف المستفيدين إما بصفة شخصية وإما في إطار تنظيم كما تنص عليه أحكام المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1412 الموافق أول مارس سنة 1993 والمذكور أعلاه.

المادة 5 : يحدّد مستوى المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن حسب دخل المستفيد، يضاف إليه دخل زوجته، كما يأتي:

سنة 1994 الذي يحدّد كميّات سير حساب التخصيص الخاص رقم 050 - 302 الذي عنوانه "الصندوق الوطني للسكن"، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 المؤرخ في 28 ربيع الثاني عام 1415 الموافق 4 أكتوبر سنة 1994 الذي يحدّد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95 - 54 المؤرخ في 15 رمضان عام 1415 الموافق 15 فبراير سنة 1995 الذي يحدّد صلاحيّات وزير المالية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 35 المؤرخ في 5 رمضان عام 1417 الموافق 14 يناير سنة 1997 الذي يحدّد شروط وكميّات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني، وإيجارها، وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992،

- وبمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16 ذي القعدة عام 1418 الموافق 15 مارس سنة 1998 الذي يحدّد كميّات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 المؤرخ في 28 ربيع الثاني عام 1415 الموافق 4 أكتوبر سنة 1994 الذي يحدّد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر،

يقرّان ما يأتي :

المادة الأولى : عملا بأحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 المؤرخ في 28 ربيع

مبلغ المساعدة	المدخيل (دج)	الفئات
400.000 دج	الدخل > 2,5 الأجر الوطني الأدنى المضمون	الأولى
350.000 دج	2,5 الأجر الوطني الأدنى المضمون ≥ الدّخل > 4 الأجر الوطني الأدنى المضمون	الثانية
300.000 دج	4 الأجر الوطني الأدنى المضمون ≥ الدّخل > 5 الأجر الوطني الأدنى المضمون	الثالثة

POLICE - Crédit Acheteur
AVENANT - Adjonction / Incorporation
N° : 231 - 510000003 / 1

Avenant

Date avenant : 12/07/2018

Police

Unité : 200 ALGER II EL-HARRACH
 Agence : 231 BOUMERDES
 Adresse : Centre Commercial et des affaires Oued Boumerdes 35000 BOUMERDES
 Téléphone : 024 94 77 07 Fax : 024 94 77 09
 Produit :
 Date d'effet : Date d'échéance :

Souscripteur

Raison sociale : SPA CREDIT POPULAIRE D'ALGERIE Bordj Menaiel
 Adresse : Bordj Menaiel 35000 BOUMERDES
 Activité : Services Profession : Banquier
 Observation :

Objet

Police flotte, liste des risques en annexe.

Garanties	Capital	Prime
Insolvabilité Déclarée ou Présumée et Décès	4.510.000,00	103.730,00

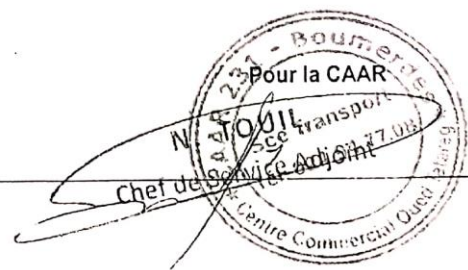
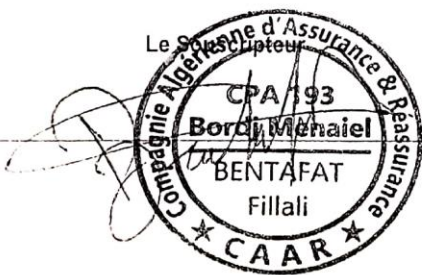
Il n'est rien changé aux autres clauses et conditions de la police à laquelle le présent avenant demeure annexé. Sont nulles toutes adjonctions ou modifications matérielles non revêtues du visa de la compagnie.

Decompte de prime

Prime Nette	Acc.	T.V.A	FCN	Timbres	Prime Totale
103.730,00	50,00	19.718,20	0,00	80,00	123.578,20

Comptant

Fait à BOUMERDES,
 le 07/11/2018 à: 11:37



Convention crédit à la consommation CAAR / CPA



Annexe : 03

En tête de l'assuré

Modèle de déclaration de sinistre

Objet : Déclaration de sinistre

Conformément à l'article 11 des conditions particulières jointes à la présente convention crédit à la consommation signée entre les deux parties et compte tenu que toutes les démarches entreprises pour récupérer la créance demeurent infructueuses à ce jour, nous avons l'honneur de vous adresser la présente déclaration de sinistre concernant le risque suivant :

N° de police d'assurance crédit

Nom et prénom du débiteur

Date de naissance

Adresse

Date d'octroi du crédit

Montant du crédit initial

Créance restante duedont principal sans intérêt

Un dossier de sinistre sera déposé dans un délai ne dépassant pas trente (30) jours à compter de la présente déclaration, accompagné des pièces justificatives citées à l'article 12 de la convention.

Nous vous prions, Monsieur le Directeur, de croire à l'expression de nos sentiments les plus respectueux.

Fait à, le

LE DIRECTEUR D'AGENCE



ANNEXE 04

L'ACTE DE SUBROGATION

عقد الحلول

إسم المدين:
الحادث رقم:
طبيعة القرض:
طبيعة الحادث:

نحن المضمون أسفله
نقر أننا استلمنا من الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين
..... دج دينار سنتيم

يمثل المبلغ الإجمالي للتعويض التأمين المستحق على اثر امتياز المدين في المرجع
عليه تحل شركة التأمين وإعادة التأمين في جميع حقوقنا و دعاوينا لمطالبة المدين أو حقوقها في حدود
التعويض المسدد الضمان الممنوح.

Police - Capital décroissant temporaire
N° : 10801 - 410000000
Conditions Particulières

Police	
Unité	60800 Centre régional Rouiba
Agences	10801 Office Clientèle Directe
Adresse	31 avenue du 1er novembre, Rouiba, alger
Téléphone	16000 ALGER
Produit	4125 Capital décroissant temporaire
Date d'effet	Date d'échéance Contrat Ferme
Observation	

Souscripteur	
Raison sociale M	
Adresse	35000 BOUMERDES
Activité	Sans précision Profession : Sans Précision
Observation	

Assuré			
1			
Adresse			
Ville	35000 BOUMERDES		
Informations pers.	Né(e) le : 19/04/1961 - sexe : M -		
Caractéristiques			
Capital ou rente assuré	2.959.944,18 DA		
prime (U)Unique ou (A)Annuelle ou (M)Mensuelle	Prime Unique		
Type de paiement temporaire	Paiement toute la durée du contrat		
Nbr d'année de paiement de la prime annuelle	9,00		
Nom du Beneficiaire du capital			
Garanties (Seuls sont garantis, les risques ci-après)	Capital	Taux	Prime
Capital décroissant Temporaire	2.959.944,18		315.704,69
Surprime risque aggravés			

Décompte de prime						
Prime Nette	Access.	T.V.A	FCN	Timbres	Prime Totale	
315.704,69	250,00	0,00	0,00	80,00	316.034,69	
Fait à ALGER, le 17/05/2023 à 14:38						
Le Souscripteur			Pour CAARAMA Assurance			