

جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

دور الترقية العقارية

في حل أزمة السكن في الجزائر

إعداد الطالبة:

إشراف الأستاذة:

بسمة رامي

د. صنية بن طيبة

لجنة المناقشة

الإسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. الكاملة طواهرية	أستاذ محاضر - أ-	رئيسا
د. صنية بن طيبة	أستاذ محاضر - أ-	مشرفا ومقررا
د. عبد الحق لخذاري	أستاذ محاضر - ب-	مناقشا

السنة الدراسية: 2020-2021

الكلية للتعليم الأمتي

مسؤولية علمي ما يرو في

هذه المنزلة من آراء

شُكْرُهُ وَعِرْفَانُهُ

أشكر الله العليّ القدير ساكراً لأجل وهبني القدرة والمقدرة والبحث، وسر لي طريق النجاح.

إحترافاً بالفضل الجميل لأتوجه بالتكبر والتقدير والامتنان

إلى

الاستاذة المتسرفة: الدكتور حنينة بن طيبة

التي أشرفت عليّ هذا العمل ومنحتني من وقتها وحرصت عليّ إكمالها بالرغم من المسؤولية الملقاة

عليّ حانقها وكثرة مناخلتها، فهي بذلت من تكويرها ومأجورته جزاها اللهم كل خير.

أشكر أيضاً إلى كل من ساعدني وكان له الفضل في إنجاز هذا العمل المتواضع قولاً وفعلًا

أو بالرحاء

إلى كل هؤلاء خالص شكرى وفائق تقديري □

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع أولاً وقبل كل شيء، إله من كانت دعواتها سر نجاحي

إله فضاء المحبة وبحر الخفاء، رحمة الدنيا وجنتها

إله قرّة عيني: أمي الحبيبة

إله من كان حمله أمة يراني في هائه المربية، إله من أرساني بر الأمان ووفري كل أسباب النجاح

إله أبي الغالي

إله كل عائلتي إخوتي والبراعم الصغار، إله أساتذتي الأفاضل

إله الذين بمعنى بهم القدر تحت رحاب العلم والأخوة، فكانوا نعم الزملاء والزميلات

إله أخواني التي لم تدرهم أمي، اللذي تقاسمت معهم الجهد والعمل وحننا أعمل الاحتفاح بملوها

ومرها صدقائي وأخص بالذكر: راضية، وفاء، حمورية، فاطمة

أولاد الله محبتنا



مَقْرَمَةٌ



لطالما غلب على الإنسان حب الذات بالفطرة، والتي جعلته يسعى للتملك ومع تنوع واختلاف مطالبه، وبما أن له حاجات كثيرة منها ما هو أساسي لا غنى عنه كونه يتوقف عليها حفظ حياته وبقاء نوعه، ومنها ما هو ضروري لتحقيق أمنه النفسي وسعادته، يبقى السكن والمأوى من ضمن أهم أولوياته فهو ضرورة أساسية من ضروريات المعيشة الصحية السوية لأنه يلبي حاجاته أو حاجات نفسية عميقة تضمن له الحياة الكريمة، لذلك يعتبر حق الإنسان في الحصول على السكن الملائم وتمتعه بمستوى معيشي لائق، بات أمراً مفروغاً منه وضرورة ملحة لا يمكن الإستغناء عنها، فهو يجسد نمطا من الحياة و العلاقات الاجتماعية، ويحدد نوعها ومسارها إلى جانب أنه يعتبر أيضا المتسع الذي يعيش فيه الفرد و يمارس فيه أهم نشاطاته لتلبية احتياجاته المادية و الروحية من الإنتاج الغذائي إلى الإبتكار الفني، لهذا فإنه يتحول في حالة عدم تلبية أو نقصه إلى عامل ينطوي على تهديدات اجتماعية و اقتصادية كبيرة تمس بالإستقرار الاجتماعي والأمني للبلاد أيضا، فهو من أهم العوامل المساهمة في النمو الاقتصادي السليم، لذلك فإن نجاح المنظومة السكنية للدولة يعتبر عامل أساسي لنجاح وتطور منظومة الدولة ككل، ففي الواقع يعتبر من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام و العناية كونه يمثل الركيزة و الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى، ولو بطريقة غير مباشرة كقطاع الصناعة والزراعة والتشغيل...إلخ، فهو وبهذا المنظور يعتبر مقياس لتطور الأمم في مجالات مختلفة.

والجزائر على غرار باقي دول العالم أعطت اهتمام لهذا القطاع لأنها تعتبر من الأعمدة الأساسية التي تركز عليها مختلف قطاعاتها، بما في ذلك النمو الاقتصادي السليم وخاصة في ظل الفترة الحساسة التي شهدتها أثناء حقبة الإستعمار الفرنسي وبعد الإستقلال ومع تفهقر في حضيرتها السكنية أصبحت ترى أن التحكم في المجال العمراني هو الحل الراهن آنذاك للنهوض بالبلاد لأنه يعكس مدى تطور منظومتها الدولية في تنظيم فضاءها وتقدير تخطيطها الحضري، فسعت من خلال مؤهلاتها الإبتكارية حسب سياسيتها التنموية الرامية إلى عصرنة المدن وتثمين مجهوداتها و أداءاتها مبدية كل الحرص في عدم الإختلال في تسيير قطاع السكن، كونه يتسبب في تعريض البلاد إلى مشكلات وأزمات إجتماعية وبيئية يصعب تداركها والتصدي لها وإيجاد الحلول لمواجهتها، هذا ما قد يستغرق سنوات



طويلة الأمد، خاصة مع تزايد النمو الديمغرافي والتباين الواضح في توزيعه على مستوى المجال الوطني، بالإضافة إلى إنهيار المباني بسبب عدم إحترام معايير الجودة المعمارية وسوء التخطيط في حماية المناطق الحضرية من الكوارث الطبيعية وتأهيلها وترقيتها.

لكن وبالرغم من الاهتمام الخاص الذي حظي به قطاع السكن من طرف الدولة الجزائرية و بالرغم من جهودها المبذولة في سبيل تنفيذ سياسة سكنية محكمة، لكن مشكل السكن لا يزال المشكل الشائك الذي يصعب حله، خاصة في ظل الظروف الاقتصادية والمالية التي تمر بها البلاد آنذاك، مما زاد من تفاقم الأزمة وحدتها واصبح مجال السكن مشكلة خانقة تهدد الاستقرار الأمني والإجتماعي والسياسي للبلاد، فشملت فئة كبيرة من المواطنين الذين أصبحوا يواجهون صعوبة كبيرة في الحصول على هذا المطلب نتيجة تزايد العرض والطلب على السكن، التي أدت إلى حدوثها عدة عوامل منها ما تعلق بفشل السياسة السكنية و المنظومة التشريعية الغير مدروسة للدولة في ظل حقبة زمنية سابقة، ومنها ما تعلق بتسارع وتيرة النمو الديمغرافي والهجرة الداخلية المرتفعة من القرى و الأرياف إلى المراكز الحضرية، بالإضافة إلى تدني الأجور وإرتفاع أسعار السكن على نحو يفوق القدرة الشرائية للأفراد، وغيرها من العوامل التي إشتكرت وساهمت بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في خلق أزمة سكن، يمكن القول عنها بمزمنة.

الأمر الذي فرض على الدولة الجزائرية إعادة النظر في المنظومة القانونية بجدية من أجل تخفيف العبئ المتنامي، و إيجاد حلول قانونية جديدة أكثر نجاعة، تمكنها من القضاء على أزمة السكن أو على الأقل التخفيف من حدتها، وجعل أمر حصول مواطنيها على سكن لائق بالأمر السهل والممكن، فأعادت النظر بالفعل في كل من المنظومة القانونية السارية و السياسية السكنية المنتهجة، وذلك بإبتكار آلية قانونية جديدة عرفت بالترقية العقارية، وقامت بإعتمادها كنشاط قانوني تضمن من خلاله تلبية الحاجات الملحة والمستمرة على السكن، والتي أعطت للمنظومة العقارية كل تصور وبعد آخر للسكن و السياسة العمرانية بصفة عامة، أين أخذ الوضع يتغير في سياسة الإسكان تدريجيا وأصبح التحكم في العقار وتسييره منظم عما كان عليه سابقا، وأخذت السوق العقارية تعرف انتعاشا



في المعاملات السكنية، وذلك من خلال اعتمادها صيغ عروض سكن خاصة بالمنطقة الحضرية و المنطقة الريفية وتنوعت بحسب تنوع واختلاف الطبقات الاجتماعية، وارتبطت الشروط التي تتيح الإستفادة منها بمستوى دخل الفرد في إطار ما يسمى بالسكن الاجتماعي ووضعت إستراتيجية لتمويل هذه السكنات وفق نظامين عام و خاص.

أهمية الدراسة:

يعتبر موضوع السكن من المواضيع الهامة في الجزائر، باعتبار أن العمل على ضمان الحق في السكن وتوفيره للمواطن يمثل الأداة الأساسية في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي فقطاع السكن من القطاعات الاقتصادية الهامة التي تستدعي إلقاء الضوء عليها لما لها من أثر بالغ في تحقيق ودفع عجلة التنمية للأمام، كذاك يعد بمثابة الخط الواصل بين الدولة والمواطن الذي يتجلى من خلالها اهتمام الدولة بشؤونه وحرصها على ضمان حقوقه وحماية لمصالحه.

أيضا تكتسي هذه الدراسة قدرا من الأهمية على أصعدة مختلفة، حيث تتمثل أهميتها على الصعيد القانوني في البحث عن حلول واقعية وآليات فعالة تبين مدى قدرة الدولة في تجسيد المبادئ الدستورية والأحكام القانونية التي تضمن من خلالها حقوق مواطنيها خاصة تلك المتعلقة بالسكن.

فموضوع السكن في الواقع يعتبر من القضايا العملية التي تلامس واقع الحياة الاقتصادية والمجتمع يحتاج دراسات لقضاياه المعاصرة التي تتبع من واقعه ومن صلب توجهاته.

أيضا واقع أزمة السكن الحادة التي عانت منها الجزائر ولا زالت تعاني والتي أصبحت محل اهتمام الحكومة والمواطن مما استلزم التفكير في سياسية واضحة المعالم تسمح بتفاعل كل الأطراف لحل هذه الأزمة التي أقل ما يقال عنها مزمنة تهدد استقرار البلاد، أو على الأقل الوصول إلى بعض الحلول للتخفيف منها قدر المستطاع.



أيضا يكتسي موضوع الترقية العقارية أهمية بالغة في عصرنا الحالي والدليل على ذلك مختلف الأهداف التي تسعى الترقية العقارية لتحقيقها، فبالإضافة إلى سعيها نحو تحقيق الهدف الاجتماعي المتمثل في توفير السكن فإنها تعمل كذلك لتحقيق هدف تجاري، فالأعمال المتعلقة ببناء المساكن والمحلات المهنية ليس الهدف من ورائها الوصول للمسعى الاجتماعي فقط لإشباع حاجات المواطنين في مجال السكن، وإنما تعتبر أيضا مورد من الموارد التي تساهم بشكل فعال في تغذية الخزينة العمومية للدولة وتحقيق الربح لأفراد المجتمع أيضا.

دوافع إختيار الموضوع:

يستند دافع إختيار موضوع البحث هذا إلى عدة إعتبرات تباينت بين دوافع ذاتية وأخرى موضوعية تمثلت في:

الدوافع الذاتية: إن أول دافع شخصي دفعني لدراسة هذا الموضوع، كونه موضوع حديث وحيوي، مما دفعني للإطلاع عليه والغوص في كل جوانبه لمعرفة أكثر، فموضوع الترقية العقارية من أكبر المواضيع المحببة لي في مجال تخصصي.

أيضا يعتبر أهم دافع لاختيار هذا الموضوع كونه موضوع حساس ويمس كل فرد في المجتمع يسعى دون شك للحصول على سكن يضمن له الاستقرار، فقبل التفكير في الموضوع كبحت أكاديمي، فمن المتوقع ولا محالة أنه سوف يسبقه أو يرافقه تفكير شخصي، وكان هذا السبب الرئيسي الذي كان دافعا لاختيار موضوع هذه الدراسة كون أن الجميع دون استثناء يعيش هاجسها على أرض الواقع، وبالتالي كان من الجدير أن يكون هذا الموضوع الحساس محل البحث، فموضوع أزمة السكن ودور الترقية العقارية في حلها، يعتبر موضوع جد هام ورئيسي يمكن أن تشتمل عليه البحوث العلمية والأكاديمية كونه يرقى لمستوى فائق من الحساسية والأهمية.

أيضا يعتبر موضوع الترقية العقارية سبب ذاتي ودافع كافي لدراسته والبحث فيه لصلته الوطيدة بطبيعة التخصص العلمي الذي أدرسه ألا وهو " القانون العقاري " .



الدوافع الموضوعية: تكمن في:

حيوية الموضوع وإمكانية دراسته على عدة جوانب، وتميزه بتطورات وتحولات متلاحقة تجعل منه موضوع الساعة، كما أن موضوع دور الترقية العقارية في حل أزمة السكن بالجزائر يعتبر من الموضوعات الحديثة التي كثر حولها النقاش.

توجيه البحوث القانونية نحو القضايا العصرية التي تشغل البشرية ككل، خاصة وأن نشاط الترقية العقارية يشكل جانبا هاما في مجال كسب العقار ويستحق كل الاهتمام والعناية.

تزايد إهتمام الجزائر بموضوع الترقية العقارية، حيث صرحت عدة نصوص قانونية تستدعي المقترضات التعريف بها، ووجب التطرق لهذه التشريعات بضرورة إلقاء نظرة عليها وعدم إغفالها لفهم السياسية التي انتهجتها الجزائر في مجال الترقية العقارية لحل أزمة السكن، وأيضا المنظومة القانونية وأيضا المنظومة القانونية الموجهة لتنظيم قواعد الترقية العقارية التي انتهجتها الجزائر في مجال الترقية العقارية هي حديثة النشأة وتتعامل مع متغيرات كثيرة ومتسارعة، وبالتالي فهي بحاجة مستمرة إلى مزيد من التحليل والمناقشة والإثراء، وفي حاجة أيضا للتوعية اللائقة التي تضمن التفاعل الإيجابي معها.

إشكالية البحث:

إن المشكلة الخائفة التي شهدتها الجزائر في قطاع السكن وتفاقم الأزمة السكنية بالرغم من الإصلاحات والإجراءات القانونية التي اعتمدها الدولة لتحسين وتدعيم هذا القطاع إلا أن التزايد في العرض والطلب الذي بقي في تزايد مستمر وعدم تلبية الحظيرة السكنية لكل هذه المتطلبات، وتدخّل المشرع لإنقاذ الوضع المزري الذي آلت إليه الأزمة بإصداره لترسانة من القوانين معا محاولا تنظيم قطاع السكن في كل جوانبه خاصة ما تعلق منها بالترقية العقارية بإعتبارها تمثل الآلية القانونية المنتهجة للتخفيف من حدة الأزمة، ومن هنا يطرح الإشكال الآتي:

إلى أي مدى ساهمت الترقية العقارية في حل أزمة السكن في الجزائر؟



أهداف الدراسة: تهدف الدراسة أساساً إلى:

توضيح وتبسيط الضوء على الإطار القانوني والتنظيمي لنشاط الترقية العقارية ونطاقها وذلك من خلال توضيح أهم جوانبها من مفهوم ومراحل تطورها ودورها في فك أزمة السكن لمسح الغبار عن كل الغموض الذي يشوبها وإبرازها المعاملات القانونية التي تتم في إطارها لتقريب الصورة أكثر للمواطن أولاً والباحث الأكاديمي في طور التخصص ثانياً، وبالتالي إعطاء نظرة شاملة على تنظيم الترقية العقارية في الجزائر ومدى فعاليتها في الحد من أزمة السكن.

المنهج المتبع: لدراسة هذا الموضوع وللإجابة على الإشكال المطروح اتبعنا في ذلك منهجين أساسيين:

المنهج الوصفي: وذلك من خلال القيام بوصف مختلف جوانب الأزمة السكنية وقطاعها في الجزائر.

المنهج التحليلي: وذلك من خلال تحليل هذه الظاهرة "أزمة السكن" وكيف كان دور الترقية العقارية هاما في التخفيف والتقليل من حدتها، من خلال تبيان النصوص القانونية التي وضعها المشرع ومناقشتها وتحليلها.

الدراسات السابقة:

تم الإعتماد في دراسة هذا الموضوع على دراسات سابقة تم إدراجها ضمن قائمة المراجع المتحصل عليها، وكان لها كل الفضل في إنجاز هذا العمل المتواضع ولعل أهمها: **الدراسة الأولى:** أطروحة دكتوراه، إيمان بوسته (2016-2017)، قدمت بجامعة محمد خيضر -بسكرة-، الجزائر، بعنوان: الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري.

قدمت فيها الباحثة دراسة تفصيلية عن كل ما هو متعلق بالترقية العقارية، وبناءاً على ذلك ستكون هذه الدراسة من بين أهم المراجع التي تركز عليها هذه المذكرة.



الدراسة الثانية: عربي باي يزيد، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية (2009-2010)، تخصص قانون عقاري، بعنوان "النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر" التي كانت غنية وزاخرة بالمعلومات القانونية المفيدة والتي تخدم موضوع مذكرتي.

الدراسة الثالثة: أطروحة دكتوراه مهدي شعوة (2014-2015)، قدمت بجامعة الأخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، بعنوان تطور "المركز القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري"، خلص فيها إلى الأهمية المعتبرة التي حظي بها المرقي العقاري الخاص عبر مختلف القوانين التي نظمت نشاطه، وبناءً على هذا ستكون هذه الأطروحة مرجعا مهما يضاف لقائمة مراجع هذه المذكرة.

صعوبات البحث:

بالنسبة للصعوبات التي اعترضتنا بمناسبة إنجاز هذا العمل، فلم تعترضني صعوبات كثيرة لعل من بينها عدم الحصول على المؤلفات والكتب القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة في مكتبة كلية تبسة نظرا لندرتها، ولم أستطع الحصول منها إلا على القليل.

تقسيم الدراسة:

تم احترام التقسيم الثنائي والتوازن في إعداد هذه المذكرة لفعاليتها في الحفاظ على وحدة الموضوع، حيث تم تقسيمها إلى فصلين، وذلك وفقا للخطة الآتية:

حيث تضمن الفصل الأول: " الترقية العقارية وواقع أزمة السكن في الجزائر"، أما الفصل الثاني فقد خصص " للآليات القانونية المنتهجة في ظل نشاط الترقية العقارية للحد من أزمة السكن في الجزائر"، لنختم الموضوع في خاتمة تتضمن أهم النتائج المتوصل إليها خلال الدراسة وبعض المقترحات.

الفصل الأول: الترقية العقارية وواقع

أنظمة السكن في الجزائر



يعتبر السكن من أهم الانشغالات الأساسية للدولة الجزائرية الذي تكفلت به منذ الاستقلال، و لا زالت توليه اهتماما خاصاً باعتباره المسألة الجوهرية لعملية التنمية الاجتماعية و الاقتصادية للبلاد، باذلة في ذلك قصادى جهدها للنهوض بهذا القطاع، وذلك بتمويل المشاريع السكنية من الخزينة العمومية و إنجازها بواسطة هيئات عمومية، لكن و مع التزايد السكاني و تغير الأنماط المعيشية للبلاد و النزوح الريفي إلا أن كل هاته الجهود باءت بالفشل مبدية في ذلك عجزها بمفردها في التصدي لهذه الأزمة التي تفاقمت و ازدادت حدتها خاصة بانتهاج الجزائر أسلوب جديد في السياسة العقارية بتفتحها على نظام السوق الحر و دخولها المنافسة الحرة. الأمر الذي أدى إلى تدخل الدولة مرة أخرى وبكافة الطرق و الوسائل للقضاء على الأزمة أو على الأقل التخفيف منها، مما دفع بها للبحث عن بدائل أكثر نجاعة و ذلك عن طريق اتخاذ سياسة سكنية أكثر فعالية، بإصدار تشريعات ونصوص قانونية لنظام الإسكان وفق استراتيجية جديدة أطلق عليها مصطلح **الترقية العقارية**، التي وجدتها الدولة الحل الأنسب و الأمثل لأجل الخروج من الأزمة في ظل هاته الظروف، و التي أعطت في مطلع هذا القانون تصور آخر للسكن و للسياسة العمرانية بصفة عامة، أين أخذ هذا الوضع يتغير في سياسة الإسكان تدريجيا، و أصبح التحكم في العقار و تسييره منظم عما كان عليه سابقا، و أخذت السوق العقارية حينها تعرف انتعاشا في المعاملات السكنية.

وبناء على ما سبق سنتعرض من خلال هذا الفصل إلى مبحثين إثنين:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية في الجزائر.

المبحث الثاني: واقع أزمة السكن في الجزائر.



المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية في الجزائر.

بما أن الترقية العقارية من أبرز المواضيع المطروحة على الساحة العقارية في ظل تقادم أزمة السكن، والتي أصبحت ذات مدلول واسع تتسقا مع السياسة المنتهجة في الميدان العقاري الحديث. وعلى هذا الأساس سنتناول في هذا المبحث مفهوم الترقية العقارية في المطلب الأول، ثم مفهوم المرقى العقاري في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية

بما أن الترقية العقارية من المواضيع المتشعبة لهذا فإن تحديد مفهومها يتطلب منا التطرق إلى تعريفها وتحديد طبيعتها القانونية وبيان نشاطاتها ومجالاتها القانونية فإنه يجب الإشارة إلى مراحل تنظيمها وتطورها وصولاً إلى المعنى والمفهوم الذي استقرت عليه، ومن هذا المنطلق سنتناول في هذا المطلب التطور القانوني للترقية العقارية (الفرع الأول) ثم تحديد طبيعتها القانونية (الفرع الثاني) ثم سننتقل بعدها إلى نشاطات ومجالات الترقية العقارية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: التطور القانوني للترقية العقارية في الجزائر

لقد تم تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر بالعديد من النصوص القانونية والتي سرعان ما يكشف التطبيق الميداني عن قصورها ما يدفع بالمشروع إلى إلغائها واستبدالها بنصوص بديلة محاولاً الاستفادة من أخطاء التطبيق الميداني، لتستقر أخيراً على قانون أكثر تحكماً وتنظيماً لهذا النشاط، ويبقى التطبيق الميداني له خير كاشف عن نجاعته.⁽¹⁾

أولاً/ الترقية العقارية في ظل الأمر 07-86.

1. مضمون الأمر رقم 07-86: لم تكن الترقية العقارية في فترة ما بعد الاستقلال وقبل صدور القانون رقم 07-86 منظمة، بدليل أن كل النصوص التي صدرت في هاته الفترة أعطت للدولة وحدها حق القيام بعملية البناء والتشييد وهذا من أجل تلبية الطلب المتزايد

(1) أحمد النوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق العلمية، المجلد 11 العدد 04، جامعة تلمسان، 2019، ص 237.



على السكن.⁽¹⁾ إلا أن أزمة السكن كانت متفاقمة بشكل كبير ما أدى بالمشروع الجزائري ليتدخل بغرض القضاء على هذه الأزمة حيث أصدر القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، وهذا الأخير كان يهدف إلى تطوير الأملاك العقارية وتمويل البرامج السكنية.²

2. فشل وقصور الأمر رقم 86-07: كانت عمليات الترقية العقارية في ظل القانون رقم 86-07 أعمال مدنية محضى مما ترتب عنه منع الأشخاص المعنوية ذات الطابع التجاري من اقتحام سوق هذه العمليات المنظمة وفق أحكام القانون المدني، وتماشيا مع التوجه الاقتصادي الجديد للجزائر وبعد صدور دستور 1989 أصبح القانون 86-07 لا يتلاءم مع هذه التغيرات واستحالت استمرارية تطبيقه في الميدان العقاري فتم إلغاؤه بعد أن ثبت ضعف نجاحه وهذا بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 الصادر سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري.⁽³⁾

ثانيا: الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي 93-03:

1. مضمون المرسوم التشريعي 93-03: جاء بالعديد من الأحكام القانونية التي عدلت في مواد الباب الخاص بالإيجار من القانون المدني، وفي الباب الخاص بالأعمال التجارية من القانون التجاري، كما تم بموجبه تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون.⁴

غير أن الترقية العقارية تعتبر المحور الأساسي الذي نظمه المرسوم التشريعي 93-03-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي يعتبر قطاعا قانونيا جديدا، وأداة هامة لضمان إعادة

(1) حمدي باشا عمر ويلي زروقي، المنازعات العقارية، د ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2002، ص 267.

(2) سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه - دراسة وصفية تحليلية، د ط، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 125.

(3) عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010، ص 10.

(4) حمدي باشا عمر ويلي زروقي، المرجع السابق، ص 267-268.



بعث النشاط العقاري في مجمله بما فيه نشاط الترقية العقارية أخذا بعين الاعتبار المرحلة الاقتصادية الشاملة الناتجة عن الإصلاحات الاقتصادية المعتمدة خلال السنوات الأخيرة.¹ أعطى أيضا لهذا القانون الأولوية لعقد لبيع النهائي للسكنات أهمية، خاصة لعقد البيع على التصاميم، والذي ادخل في المنظومة التشريعية وما رافقه من إحداث صندوق الضمان التعاوني وظهر شركة إعادة التمويل الرهني وشركة ضمان القرض العقاري والتي هي عبارة عن وسائل حاول من خلالها المشرع توفير ضمانات لصالح المتدخلين في الترقية العقارية.⁽²⁾

2. فشل المرسوم التشريعي رقم 03/93: أصبح المرسوم لا يتماشى مع المعطيات الحديثة، وأظهرت الساحة العقارية عدة نزاعات قانونية لعدم احترام المتعامل في الترقية العقارية لالتزاماته، ما دفع بالمشرع إلى مراجعة الإطار التشريعي للترقية العقارية وذلك بصدور القانون رقم 04-11 المؤرخ في 11 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ثالثا/ الترقية العقارية في ظل القانون 04-11:

1. مضمون القانون 04-11: نظم القانون رقم 04-11 بشكل مفصل في سبعة (07) فصول، وهو يسعى إلى الرقي بالترقية العقارية والوصول بها إلى أحسن المستويات، وذلك عن طريق محاولة تقادي النقائص التي ظهرت خلال فترة سريان المرسوم التشريعي 93-03.⁽³⁾

حيث يعتبر القانون الجديد رقم 04-11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية قفزة نوعية في مجال تطوير وتوسيع نشاط المرقين

(1) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 127-128.

(2) شعبان عياشي، عقد البيع بناء على التصاميم -دراسة مقارنة- بين القانون الجزائري والفرنسي، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012، ص 07.

(3) أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04-11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود 2015-2016، ص 18.



العقاريين الخواص، حيث عمل المشرع الجزائري من خلاله على إبراز جميع الإجراءات الجديدة والتي تم إغفالها من خلال القوانين السابقة في سبيل تحقيق أكبر عدد ممكن من التنمية في المجال العقاري.⁽¹⁾

وقد نصت المادة 02 من هذا القانون على أنه «يهدف هذا القانون في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى ما يلي:

- ✓ تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.
- ✓ تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها.
- ✓ تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقيين والمقتنين.
- ✓ تأسيس امتيازات وإعانات خاصة لمشاريع الترقية العقارية.⁽²⁾

2. مزايا القانون 04-11: يمكن القول ان من أهم مزايا القانون رقم 04-11 هو أنه قنن مهنة الترقية العقارية بعد أن كانت تكتنفها الفوضى القانونية والتنظيمية، وحدد المرقيين العقاريين والتزاماتهم القانونية، وضبط مسؤوليتهم من خلال تحديد الأفعال المعاقب عليها، كما وسع من محل الترقية العقارية وتحفيز المستثمرين فيها، ومكن المستفيد من الترقية العقارية من اللجوء إلى صندوق الضمان في حالة عدم إنجاز المشروع العقاري.⁽³⁾

الفرع الثاني: تعريف الترقية العقارية وتحديد طبيعتها القانونية.

قبل دراسة نشاطات الترقية العقارية لا بد من التطرق لتعريف الترقية (أولاً)، وتحديد طبيعتها القانونية (ثانياً).

(1) أحمد النوعي، مجلة آفاق العلمية، المرجع السابق، ص 240.

(2) المادة 02 من القانون 04-11، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، المؤرخ في 17/11/2011، ج.ر عدد 14.

(3) موهوبي محفوظ، الترقية العقارية في ظل القانون 04-11 تشجيع أم تثبيط، ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، يومي 17-18 فيفري، 2013، ص 19.



أولا/ التعريفات المتعلقة بالترقية العقارية.

لم ترد الكثير من التعريفات الفقهية المتعلقة بالترقية العقارية، لذلك سنركز في تعريفنا على التعريف التشريعي والذي تطرق فيه المشرع الجزائري لتعريف الترقية العقارية عبر مراحل وذلك من خلال نصوص كلا من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية والمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ثم القانون رقم 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي ألغى أحكام المرسوم السابق.⁽¹⁾

1. تعريف الترقية العقارية في ظل الأمر رقم 86-07: عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في نص المادة 02 من القانون رقم 86/07 المتعلق بالترقية العقارية استنادا إلى الغرض منها والتي تنص على: «تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء العمارات أو مجموعات العمارات تستعمل أساسا للسكن، وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي خاصة أو مقتناة عارية، أو مهنية، أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.

ويمكن أن نخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبينة في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع أو الإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون»⁽²⁾.

فبعد إصدار الأمر رقم 74-26 السالف الذكر، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية كعقوبة لصالح البلديات، منح سلطة التهيئة والتعمير لهذه الأخيرة والتي انخرفت لدورها عن المهمة الموكلة إليها وتحقيق الغرض الأساسي منها، ما أدى إلى ظهور البناءات الفوضوية

(1) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق،

جامعة البليدة، السنة الجامعية 2000 ص 25.

(2) أو محمد حياة، المرجع السابق، ص 20.



التي أصبحت تشغل اهتمام السلطات والرأي العام على حد سواء إضافة الى أن التوسع غير القانوني الذي مس المجال الحضري خاصة، انعكس سلباً على الشكل العمراني.⁽¹⁾

2. تعريف الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03: عرفها المشرع في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري كما يلي: «يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري».²

ونشاط الترقية العقارية منذ صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري أصبح له بعداً اقتصادياً إلى جانب البعد الاجتماعي وهو ما يستشف من كلمة "النشاط" الواردة في نص المادة 02 منه.⁽³⁾

ومنه نستنتج أن الترقية العقارية لا تشكل إلا مظهراً من مظاهر النشاط العقاري ولا تشمل إلا نوعاً معيناً من التصرفات، ولا تنصب إلى على نوع معين من العقارات المحددة في نص القانون، ولا تنصب على كل التصرفات المادية والقانونية.⁽⁴⁾

3. تعريف الترقية العقارية في ظل القانون 11-04: جاء في نص المادة 03 فقرة 01 من القانون 11-04: «الترقية العقارية، مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية».⁽⁵⁾

(1) عبد الوهاب برتيمة، تطور الأحكام المؤطرة للاحتياجات العقارية وتأثيرها على الاستثمار، مجلة المفكر، العدد 12، جامعة محمد خيضر بسكرة، مارس 2015، ص 72 وما يليها.

(2) أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 20.

(3) بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر-بسكرة -، السنة الجامعية، 2016-2017، ص 16.

(4) بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية-دراسة تحليلية -، د ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر سنة 2011، ص 21-22.

(5) أنظر: المادة 03 من القانون 11-04 السابق ذكره.



ونصت المادة 14 من القانون نفسه: «يشمل نشاط الترقية العقارية المحصنة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني و عرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري».(1)

ويلاحظ من خلال هذين النصين، أن المشرع الجزائري عرف الترقية العقارية وليس النشاط العقاري حيث اهتم هذا القانون بالترقية العقارية بشكل مفصل أكثر على خلاف ما كان عليه الحال في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى، الذي اهتم بتعريف النشاط العقاري بصفة عامة، وعليه فالقانون رقم 11-04 صحح المصطلح والمضمون.(2)

ثانيا/ الطبيعة القانونية للترقية العقارية.

1. الطابع المدني للترقية العقارية: في ظل القانون رقم 86-07 أعطى المشرع الصبغة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة خلال هذه الفترة و ذلك تماشياً مع سياسة الدولة آنذاك و التي كانت تصبو من وراء عمليات البناء و التشييد إلى القضاء على أزمة السكن لا البناء من أجل البيع أو تحقيق الربح، إذ كان ينظر إلى عمليات البناء من الجانب الاجتماعي أكثر من الجانب الاقتصادي، إذ كانت تتم عمليات البناء وفقاً لأحكام القانون المدني، كما أبقى المشرع على الطابع المدني بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 على عمليات البناء والتشييد المخصصة لتلبية الحاجيات الخاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية، والمقصود هنا هم الأشخاص الذين يقومون بالبناء أو التشييد لغرض خاص و ليس لغرض البيع.(3)

(1) أنظر: المادة 14 من القانون نفسه.

(2) لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 01، بن عكنون، 2014، ص 15.

(3) الواسعة زرارة صالح، دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، أيام 27-28 فيفري 2012، ص 07.



2. الطابع التجاري لنشاط الترقية العقارية: لقد أضفى المشرع الجزائري في ظل المرسوم التشريعي 93-03 الطابع التجاري على الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية، حيث اعتبرت المادة (02) من المرسوم المتعاملين في الترقية تجاراً، باستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لأجل تلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين فيها.⁽¹⁾

وبالرجوع إلى المادة 03 من المرسوم 93-03 نجد أنها تنص على أنه: «...ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجاراً».⁽²⁾

من خلال هاته المادة يتضح لنا أن المتعامل يكتسي صفة التجاري بحكم ارتباطه بالترقية العقارية التي تعد عملاً تجارياً وهنا يتبين لنا أن المشرع قد تبنى النظرية الموضوعية التي تجعل من العمل التجاري هو أساس تطبيق القانون التجاري دون النظر إلى الشخص القائم به.⁽³⁾

وقد تبنى المشرع نفس الموقف فيما يتعلق بالطبيعة القانونية لعمل المرقى العقاري في القانون 11-04، إذ اعتبره تاجراً في نص المادة 19 والتي تنص على: «يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و18 أعلاه طبقاً للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون».⁽⁴⁾

الفرع الثالث: نشاطات ومجالات الترقية العقارية.

لقد عرفت الترقية العقارية في الجزائر في السنوات الأخيرة إصلاحات وتعديلات في المجال التمويل العقاري وهذا عن طريق لجوء المشرع الجزائري إلى مختلف التصرفات

(1) راجع المادة 02 من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 10 لسنة 1975.

(2) أنظر: المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية رقم 14 لسنة 1993.

(3) أحمد محرز، القانون التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، د ط، الجزائر، 1980 ص 15.

(4) أنظر: المادة 19 من القانون 11-04 السابق ذكره.



القانونية حيث تم تبني تقنيات قانونية خاصة تمثلت في تقنيات البيع والإيجار تلبية الحاجات الخاصة، وهو ما سيتم توضيحه كآتي:

أولاً/ التقنيات القانونية التي تحكم نشاط الترقية العقارية.

أ. تقنيات البيع: تم تبني تقنيات بيع خاصة تمثلت في:

1. عقد البيع بناء على التصاميم

1-1. تعريف عقد البيع بناء على التصاميم: يعرف البيع بصفة عامة على أنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل ملكية الشيء المبيع أو حق مالي في مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري للبائع، كما تنص المادة 92-01 من القانون المدني على: «يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلياً و محققاً»،⁽¹⁾ لذا يعتبر البيع بناء على التصاميم أحد البيوع التي يكون فيها المحل أمراً مستقبلياً، لذا نلجأ إلى تعريف هذا العقد على أنه: «عقد يلتزم بموجبه البائع الذي يدعى المرقي العقاري بإنجاز بناية أو جزء من البناية للمشتري مقابل ثمن تقديري يدفعه المشتري بنسب و في آجال يتفق عليها الطرفين»، و سمي هذا البيع بالبيع على التصاميم لأن المشتري يعاين العقد في مخطط يحدد مواصفاته قبل وجوده على أرض الواقع.⁽²⁾

ويعد محل بيع العقار بناءً على التصاميم أبرز خصوصياته، لكونه عقاراً لم يتم إنجازه بعد، ولا يوجد منه عند التعاقد إلا الرسم على الورق، فالعقد يرد على عقار في طور الإنجاز أي على عقار غير موجود ولكنه محقق الوجود في المستقبل،⁽³⁾ كما أنه ليس بيعاً

(1) علي فيلاي، النظرية العامة للعقد، د ط، وفر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص 226.

(2) مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 98.

(3) سامية بلجراف، ضمانات المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر -بسكرة-، 2013، ص 572.



عادياً، وإنما هو بيع لعقار مستقبل له ذاتيته الخاصة التي تميزه عن غيره من العقود القريبة منه. (1)

وعليه هذا البيع يتميز بعنصرين أساسيين، هما نقل الملكية والثمن هما نفس العنصران اللذان يتميز بهما البيع بصفة عامة المنصوص عليه في المادة 351 من القانون المدني. (2)

1-2. خصائص عقد البيع بناء على التصاميم:

خصائص عقد البيع تبعا للقواعد العامة:

✓ **عقد البيع على التصاميم عقد شكلي:** لا يكفي تطابق الإرادة لانعقاده إنما الشكلية، ولهذا يجب أن يفرغ في الشكل المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994 المحدد لنموذج عقد البيع بناء على التصاميم المطبق في مجال الترقية العقارية. (3)

✓ **عقد البيع على التصاميم عقد ملزم لجانبيين:** هو الذي يرتب التزامات متقابلة بين الطرفين حيث يلتزم البائع بالقيام بما هو لازم لكتابة العقد وشهره، والالتزام بحسن الإنجاز ومطابقته، بالضمان وتسليم المبيع محل الإنجاز للمشتري، ويلتزم هذا الأخير بدفع الثمن وتسلم العقار محل الإنجاز. (4)

(1) عياشي شعبان، الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، الطبعة القانونية لعقد بيع

العقار بناءً على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 37، جامعة قسنطينة 01، جوان 2012، ص 134.

(2) محمد شعوة، تطور المركز القانوني للمركب العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري-قسنطينة-، 2014-2015، ص 149.

(2) سي يوسف زاهية حورية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر-بسكرة-، 2013 ص 30.

(4) علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام -مصادر الالتزام -، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، 1992، ص 25.



- ✓ عقد البيع بناء على التصاميم عقد مسمى: وهي العقود التي وضع لها المشرع تنظيماً خاصاً بكل واحد منها وتناوله المشرع الجزائري في المرسوم التشريعي 93-03 والملغى بالقانون 11-04 والمتضمن النشاط العقاري.⁽¹⁾
- ✓ عقد محدد: من العقود المحددة التي يعرف فيها كل طرف عند التعاقد مقدار ما يعطي ومقدار ما يؤخذ دون أن يترك تحديد ذلك إلى واقعة مستقبلية غير مؤكدة الوقوع.⁽²⁾

خصائص العقد طبقاً للقانون 11-04 المتعلق بالنشاط العقاري:

- ✓ إن عقد بيع العقار على التصاميم، يرد على عقار غير موجود لكنه قابل للوجود أجازته المادة 28 من القانون 11-04: «عقد البيع على التصاميم ببنائة أو جزء من بنائة ومقرر بناؤها أو في طور البناء...».
- ✓ عقد بيع العقار على التصاميم، لا يبرم إلا من طرف المرقي العقاري، بنص المادة 29 من القانون 11-04: «لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم، وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقي العقاري...»، كما أنه لا يمكن للمرقي العقاري، أن يبرم عقد البيع على التصاميم، إذا استعمل قروض تخصيص لتمويل البناء، بنص المادة 11-04.⁽³⁾
- ✓ إن هذا العقد يتميز عن بعض العقود المشابهة له كعقد المقاوله الذي بموجبه يلتزم المقاول بإنجاز بنائة لفائدة صاحب العمل وعقد بيع المفتاح الذي يلتزم بموجبه المتعامل في الترقية العقارية ببيع سكنا تاما عند إبرام العقد وعقد البيع الإيجاري الذي يكون فيه أحد طرفيه بائعاً أو مؤجرًا في نفس الوقت، ويكون الطرف الآخر مشترياً مستأجرًا في

(1) خليل أحمد حسن قداة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، د ط، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 07.

(2) سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 30.

(3) شريط لعلاء، الموازنة في العلاقة بين المرقي العقاري ومقتضى العقار على التصاميم، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة محمد بوقرة - بومرداس -، 2014-2015، ص 30.



آن واحد والمبلغ المدفوع ثمن وبدل الإيجار.⁽¹⁾

2. **البيع بالإيجار:** حيث يتم تعريف عقد البيع وإبراز خصائصه كما يلي:

1-2. **تعريف عقد البيع بالإيجار:** لقد جاء في صيغة البيع عن طريق الإيجار تمهيدا لسياسة إسكان جديدة حيث لم تعد الدولة تساهم بصفة مطلقة في إنجاز وتمويل المشاريع السكنية كما كانت عليه من قبل، ومنذ العمل بهذه الصيغة أصبح المستفيد يلعب دورًا من خلال مساهمته في تمويل عملية البيع بالإيجار، وبالتالي الحصول على السكن في آجال قصيرة وبمبالغ معقولة.⁽²⁾

وقد نظمه المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير 1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات السكن وإيجارها وبيعها بالإيجار. وكذا المرسوم التنفيذي رقم 014-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.⁽³⁾

حيث يعتمد في كثير من الأحيان أن يختفي البيع بالتقسيط تحت ستار عقد الإيجار،⁽⁴⁾ فالبايع يفضل أحيانا إفراغ العلاقات التعاقدية التي تربطها بالمشتري لمدة محددة ويسمى البيع إيجارًا، وهذا ما يطلق عليه في الفقه البيع الإيجاري فيظهر البائع في هذا الاتفاق كالمؤجر ويبدو المشتري كالمستأجر، ويتف الطرفان على انتقال الثمن.⁽⁵⁾

(1) محمد لموسخ، الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم، مجلة المنتدى القانوني، العدد السادس، جامعة بسكرة، أبريل 2009، ص 57.

(2) الياقوت عرعار، **التمويل العقاري**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2008-2009، ص 22.

(3) شرابن حمزة، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 40.

(4) عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة**، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت، لبنان، 1998، ص 177.

(5) شرابن حمزة، المرجع نفسه، ص 41.



وأشار المشرع الجزائري إلى هذا النوع من البيع في القانون المدني، حيث اعتبره بيعاً معلقاً على شرط واقف يتمثل في تأجيل نقل الملكية لحين الوفاء بكل الأقساط طبقاً للمادة 363 من القانون المدني الجزائري.⁽¹⁾

ويمكن أن يباشر المرقي العقاري طرد المستأجر المستفيد المتخلف لدى الجهات القضائية المختصة.⁽²⁾

2-2. خصائص عقد البيع: يمكن أن نلتمس مجموعة من الخصائص التي قد يتميز بها عقد البيع بالإيجار: عقد محله عقار، عقد ملزم لجانبين.⁽³⁾، عقد شكلي.⁽⁴⁾، عقد مركب.⁽⁵⁾

3. عقد حفظ الحق:

3-1. تعريف عقد الحفظ: جاء المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بصيغة عقد حفظ الحق.

وقد عرف المشرع الجزائري عقد حفظ الحق أولاً بموجب القانون 07-86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية.⁽⁶⁾

وبصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي يجب أن يستتبعه عقد حفظ الحق وجاء بصيغة جديدة للبيع عرف بعقد البيع بناءً على التصاميم الذي له أحكام خاصة.⁽⁷⁾

(1) المادة 363 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 13 لسنة 2007.

(2) مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 16.

(3) عربي باي يزيد، المرجع السابق ذكره، ص 86.

(4) أنظر: المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني المعدل والمتمم السابق ذكره.

(5) عربي باي يزيد، المرجع السابق ذكره، ص 87.

(6) راجع المادتين 29 و30 من الأمر رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 10 لسنة 1986.

(7) دوة آسيا، **عقد حفظ الحق** مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 27/28 فيفري 2012، ص 43.



غير أنه وبمقدور القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية عاد ونص على عقد حفظ الحق من جديد وعرفه في المادة 27.(1)

أما من حيث الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق فقد اعتبره المشرع الجزائري بموجب القانون 11-04 صراحة، بأنه وعد بالبيع يلتزم بموجبه الواعد وهو المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء الموعود له وهو صاحب حفظ الحق فور الانتهاء من بنائه.(2)

3-2. خصائص عقد حفظ الحق: يتميز عقد حفظ الحق بخصوصية تميزه عن العقود الأخرى الناقلة للملكية العقارية وفقا للقواعد العامة على أنه(3) :

✓ **عقد حفظ الحق عقد ملزم لجانبيين:** يعتبر عقد حفظ الحق من العقود التبادلية، طبقا للقواعد العامة لا سيما المادة 55 من القانون المدني باعتباره يترتب التزامات متقابلة على عاتق المتعاقدين.(4)

✓ **عقد غير ناقل لملكية العقار محل حفظ الحق:** التصرف القانوني هو اتجاه الإرادة إلى إحداث نتائج قانونية معينة. والتصرفات القانونية الناقلة للملكية منها ما يصدر عن إرادتين ولا يتم تكوينه إلا باتفاقهما ومنها ما يصدر بإرادة منفردة.(5)

فعقد حفظ الحق لا يخضع لإجراءات الشهر العقاري على غرار عقد البيع على التصاميم بحيث أنه يُرتَّب بين أطراف العقد أي المرقى العقاري وصاحب حفظ الحق،(6) فهو عقد غير ناقل لملكية العقار، محل حفظ الحق، لأنه يترتب فقط التزامات شخصية بين

(1) أنظر المادة 27 من القانون 11-04، السابق ذكره.

(2) عز الدين زوية، خصوصية عقد البيع العقاري على التصاميم عن عقد البيع العادي، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2013، ص 56-57.

(3) دوة آسيا، المرجع السابق ذكره، ص 43.

(4) راجع علي فيلاي، الالتزامات - النظرية العامة للعقد -، المؤسسة الوطنية المطبعية للقانون، الجزائر، طبعة منقحة و معدلة، 2008.

(5) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 19.

(6) خلوفي مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، 2012، ص 36.



طرفيه، فنص المشرع على إمكانية فسخه في أي وقت وذلك نص المادة 32 من القانون 04-11 المحدد لقواعد الترقية.⁽¹⁾ حيث يمكن فسخه بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآتي أو بطلب من صاحب الحق.⁽²⁾

✓ **عقد حفظ الحق عقد مكتوب:** سبق وأن قلنا إن عقد حفظ الحق، عقد غير ناقل لملكية العقار المحفوظ فهل يعتبر إذا من العقود المكتوبة؟ وهل تكفي فقط الكتابة العرفية من أجل الإثبات؟ هناك شروط لا بد من توافرها في محرر العقد حتى يتصف هذا الأخير بالرسمية، وهناك إجراءات يجب إتباعها من طرف محرر العقد الذي هو شخص أعطى له القانون صلاحية تحرير العقود الرسمية.⁽³⁾

ب. عقد الإيجار وتلبية حاجيات خاصة:

1- عقد الإيجار:

1-1. تعريف عقد الإيجار: ان عقد الإيجار طبقاً للقواعد العامة، يتم بموجب عقد بيع المؤجر والمستأجر، ويثبت عقد الإيجار لمالك الشيء حسب نص المادة 674 من القانون المدني المعدل و المتمم،⁽⁴⁾ كما يثبت لمن له حق انتفاع على الشيء وفق نص المادة 852 من نفس القانون و المادتين 865 و 469 منه، كما نصت المادة 571 منه على الإيجار الصادر من الوكيل أو النائب شريطة أن تكون وكالة خاصة لتمكن الوكيل من إبرام عقد إيجار تزيد مدته على ثلاث سنوات، و لذا فإن الحق في منح عقد الإيجار لا

(1) أنظر أيضا: المادة 32 القانون 04-11 السابق ذكره.

(2) محمد بن عامر، **عقد حفظ الحق كتقنية للترقية العقارية**، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس -المدية-، دون سنة، ص 18.

(3) عبد الحفيظ بن عبيدة، **إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري**، دار هومة، طبعة 2004، ص 58-59.

(4) جمال بوشنافة، **المنازعات الناشئة عن عقد إيجار سكنات الاجتماعية**، مجلة دفاتر السياسة القانون، العدد السابع، جامعة ورقلة، جوان 2012، ص 120.



ينفرد به المالك، بل يمتد ليشمل بذلك أشخاص آخرين عكس عقد الامتياز الذي يكون للدولة المالكة فقط.⁽¹⁾

ويعتبر عقد الإيجار ذا أهمية اقتصادية واجتماعية بالغة، لذلك نظمته المشرع وفقا لأحكام القانون المدني، وبصدر المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري والذي تضمن نصوصا خاصة بعقد الإيجار، حيث قام المشرع بإضافة بعض التعديلات على بعض النصوص التي كانت تشكل قيودا بالنسبة للمستأجر.⁽²⁾

وتجدر الإشارة أن أحكام المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري أو التعديل الأخير للقانون المدني، تشمل عقود الإيجار الوارد على المحلات ذات الاستعمال السكني، أما المحلات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري فتخضع للقواعد العامة.⁽³⁾

1-2. خصائص عقد الإيجار: عقد شكلي، الإيجار عقد معاوضة، عقد ملزم لجانبين⁽⁴⁾، عقد زمني فهو من العقود الزمنية، إذ يلعب الوقت فيه دوراً مهماً فتقاس الالتزامات بالوحدات الزمنية كالיום والشهر والفصل والسنة مدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.⁽⁵⁾ و قد تضمنت المادة 467 من القانون المدني المحددة في عقد الإيجار كركن من أركانه، و اشترطت أيضا المادة 02 من نموذج الإيجار ضرورة تحديد المدة في هذا العقد.⁽⁶⁾

2. تلبية حاجيات خاصة: ورد في نص المادة 14 من القانون 11-04 العبارة التالية " تلبية الحاجات الخاصة " وهو نفس ما ورد سابقا في نص المادة 02 فقرة 01 من المرسوم التشريعي 93-03، والمقصود باصطلاح حاجات خاصة: هو الحاجات الخاصة للمتعاقل

(1) حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2012، ص 120.

(2) فريدة محمدي، التوازن في العلاقات الإيجارية طبقا للمرسوم التشريعي 93-03، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد الثاني 2000، ص 72.

(3) نصيرة تواتي، نظام المتعاقل في الترقية العقارية (المتعاقل الخاص)، رسالة مقدمة لنيل ماجستير في قانون المؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص 82.

(4) فريدة محمدي، المرجع السابق ذكره، ص 02.

(5) كحيل نعيمة، المرجع السابق ذكره، ص 229.

(6) فريدة محمدي، المرجع نفسه ص 03.



في الترقية العقارية "صاحب المشروع"، أي أن صاحب المشروع ينشط من أجل توفير حاجاته فيحتفظ بالبناء الذي تم إنجازه أو تجديده لنفسه.⁽¹⁾

وأهم أشكال الترقية العقارية بهدف تلبية الحاجات الخاصة تتمثل في التعاونيات العقارية المنظمة بموجب الأمر 76-29 المتضمن التعاون العقاري، إلا أن الترقية العقارية الرابحة التي تعتمد على فكرة الربح والمضاربة هي السائدة.⁽²⁾

ثانيا/ مجالات ممارسة الترقية العقارية في ظل القانون 11-04.

حسب نص المادة 15 من القانون 11-04 المتعلق بقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية فإن مجال الترقية العقارية يشمل العمليات الآتية: أعمال إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات، اقتناء وتهيئة الأرضيات، من أجل البناء، وتجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البناءات.⁽³⁾ وعليه يمكن حصر نطاق الترقية العقارية فيما يلي : أ.الإنجاز والتهيئة، ب. التجديد العمراني والتأهيل وإعادة الهيكلة.

المطلب الثاني: مفهوم المرقى العقاري.

لكي تنفذ الدولة برامجها و مخططاتها السكنية قامت باعتماد نشاط الترقية العقارية و ذلك عن طريق إدخال الأشخاص المهنية المختصة في عمليات البناء في إطار تنفيذها لسياستها السكنية التي تهدف إلى التخلص من أزمة السكن أو على الأقل التخفيف من حدتها، و أوكلت هذه المهمة لنوع من الأشخاص دون غيرهم للقيام بهذه المهام هم المرقيين العقاريين حيث يرتبط هذا المصطلح، وعلى هذا الأساس سنوضح من خلال هذا المطلب تعريف المرقى العقاري و شروط ممارسته للمهنة (الفرع الأول) و تحديد التزاماته و حقوقه (الفرع الثاني) ثم الحماية القانونية للمرقى العقاري (الفرع الثاني).

(1) نصيرة تواتي، المرجع نفسه كره، ص 81.

(2) فتحي ويس، المرجع السابق ذكره، ص 36.

(3) أنظر: المادة 15 القانون 11-04 السابق ذكره.



الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري.

أولاً/ تعريف المرقى العقاري (تعريفه، أنواعه وتحديد التمييز بينه وبين الأشخاص المجاورة له).

أ. تعريفه: يمكن تعريفه بأنه يعد مرقياً عقارياً كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء المشاريع الجديدة وترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها دون الاستعمال الخاص.

ويستوي أن يكون المتعامل في الترقية العقارية تابع للقطاع الخاص أو القطاع العام كما هو الشأن في ديوان الترقية والتسيير العقاري وهي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري تتمتع بالاستقلال المالي وتعتبر تاجر في علاقاتها مع الغير تخضع لأحكام القانون التجاري، وتعمل على ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن لا سيما للفئة الاجتماعية غير القادرة على توفير السكن، وتتولى هذه المؤسسة عملية البناء في مجال العقار من أجل البيع أو الإيجار.⁽¹⁾

ب. أنواع المرقين العقاريين:

1. المرقى العقاري العام: لقد ذكر قانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية أشخاص القانون العام القائمين بعمليات الترقية العقارية في الجماعات المحلية و كذا المؤسسات و الهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي، ورغم العدد المعتبر لهذه الهيئات العمومية، التي كانت متواجدة آنذاك بصفقتها القائمة بكل عمليات الترقية العقارية، إلا أن ما يعرف منها اليوم أكثر خاصة بعد صدور المرسوم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي شجع بقوة عمليات خاصة بعد صدور المرسوم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي شجع بقوة عمليات الترقية العقارية ليزداد معه تطور هذه المؤسسات و بتنظيمات جديدة جعلتها أكثر فعالية عن سابقتها في ميدان التطوير العقاري، و التي تعتبر بمثابة المتعامل العام في

(1) الواسعة زرارة صالح، دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، أيام 27-28 فيفري، ص 04.



الترقية العقارية وفقا للمفهوم الذي جاء به المرسوم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري و هؤلاء المتعاملين في القطاع العام.

الجماعات المحلية: لعبت الجماعات المحلية دوراً كبيراً في ميدان الترقية العقارية حيث كانت البلدية تشارك بأسهم لإنشاء التعاونيات العقارية (1) بالإضافة إلى إشرافها من الناحية التقنية بتحضير دفتر الشروط، و التي تحدد فيه تركيبة المشروع من جميع النواحي الفنية حيث كانت تتلقى تدعيماً من المجالس الشعبية لغرض تنفيذ مخططاتها السكنية (2) لكن و أمام نقص خبرة البلديات و تأطيرها مع الوقت و كذا مصاعبها المالية (3) تدخلت الدولة لوضع حد لهذه المشكلة و تمثل هذا في إنشاء الوكالات العقارية، التي تعد في حكم الوكيل القانوني للجماعات المحلية (4) طبقاً لما ورد في قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، و كذا قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير. (5)

ديوان الترقية والتسيير العقاري: تعتبر دواوين الترقية و التسيير العقاري (O.P.G.I) مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري (6)، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير لذا تخضع لقواعد القانون التجاري (7) و هذا من حيث القيد في السجل التجاري و حرية الإثبات و شهر

(1) أنظر: المادة 106 من قانون 90-08 الصادر في 07 أبريل 1990 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية رقم 15 لسنة 1990.

(2) حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المرجع السابق ذكره، ص 257.

(3) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 127.

(4) أنظر: المادة 73 من القانون 90-25 الصادر في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49 لسنة 1990.

(5) أنظر: المادة 40 من القانون 90-29 الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة 1990.

(6) أنظر: المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 71-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري وتحديد عملها وكيفية تنظيمها، الجريدة الرسمية رقم 25 لسنة 1991.

(7) أنظر: المادة 02 من المرسوم 91-147 نفسه.



إفلاسها ولقد كانت هذه الدواوين مسيرة بمقتضى المرسوم 85-270⁽¹⁾ الذي تم بموجبه تحويل الطبيعة الإدارية لها إلى الاقتصادية لتعرف بعدها طابعا صناعيا و تجاريا بصدر القانون 88-11،⁽²⁾ و تماشيا مع الإصلاحات الاقتصادية تم تنظيمها من جديد عن طريق المرسوم 91-147 الذي عرف فيما بعد تعديلا في بعض مواده بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08⁽³⁾.

المؤسسة الوطنية للترقية العقارية: وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة تأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط، الذين لا تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي الإجاري أو شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي.

ولقد تم إنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على خلفية حل مؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF) و التي تعتبر هي الأخرى مؤسسات عمومية محلية أنشأت بموجب كل من المرسومين 83-200 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية⁽⁴⁾ و المرسوم 84-177 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي⁽⁵⁾ حيث تتمتع هذه المؤسسة بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي⁽⁶⁾ و لقد لعبت دورا مهما في الترقية والتسيير العقاري في إنجاز عمليات البناء آنذاك⁽⁷⁾، و تهدف مؤسسات ترقية السكن العائلي

(1) أنظر: المادة 02 من المرسوم 85-270 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985 المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية رقم 46 لسنة 1985.

(2) المادة 03 من القانون 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية رقم 02.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 93-08 الصادر بتاريخ 02 جانفي 1993 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 91-147، الجريدة الرسمية رقم 02 لسنة 1993.

(4) المرسوم رقم 83-200 الصادر في 19/03/1983 المتعلق بتحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية رقم 12 لسنة 1983.

(5) أنظر: المادة الأولى والثانية من المرسوم رقم 84-177 المؤرخ في 21-07-1984 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، الجريدة الرسمية رقم 30 لسنة 1984.

(6) أنظر: المادة الأولى من المرسوم رقم 83-200 نفسه.

(7) الفكرة وردت بتصرف عن حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 267.



إلى إنجاز جميع العمليات الرامية إلى الحصول على مسكن فردي عائلي و طبقا للمادة 03 من المرسوم رقم 84-177 فهي تتولى من أجل تحقيق مهامها ما يلي:

- جميع الأعمال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في إطار هدفها.
- التكفل ببرنامج السكن وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها.
- تنفيذ برنامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن وتجزئتها بالتعاون مع الجماعات المحلية.
- تكوين جمعيات وتعاونيات عقارية.⁽¹⁾

الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره: هي مؤسسة وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي،⁽²⁾ وتخضع في علاقاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري.⁽³⁾

وتم استحداث هذه الوكالة بموجب المرسوم رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 كمؤسسة عمومية مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية.

2. المرقى العقاري الخاص: لقد عُرف هذا الشخص من خلال المراحل التشريعية بعدة تعريفات، وفي بعض الأحيان اطلق عليه تسميات متعددة من طرف المشرع الجزائري، حيث يلاحظ أنه من خلال القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية،⁽⁴⁾ نرى أن المشرع الجزائري أطلق عليه تسمية المكتب في عمليات الترقية العقارية، و قبلها المرسوم 83-741 المؤرخ في 24/12/1983 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص في مجال التنمية العقارية،⁽⁵⁾ و الذي تطرق إليه بصورة غامضة، أما المرسوم التنفيذي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط

(1) أنظر: المادة 04 من المرسوم رقم 84-177 نفسه.

(2) أنظر: المادة الأولى من المرسوم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية رقم 25 لسنة 1991.

(3) أنظر: المادة 05 من المرسوم رقم 91-148 نفسه.

(4) أنظر: القانون 86-07، السابق ذكره.

(5) أنظر: المرسوم التشريعي رقم 83-471، المؤرخ في 24/12/1983، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص في مجال التنمية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 53 لسنة 1983.



العقاري،⁽¹⁾ فأطلق عليه تسمية المتعامل في الترقية العقارية، لكن الشيء الملاحظ من خلال القانون الجديد 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،⁽²⁾ هو أن المشرع جاء بتسمية جديدة لهذا الشخص المتمثلة في - المرقى العقاري - وهي الكلمة الصحيحة إذا قمنا بترجمتها إلى المصطلح الذي يعتمد عليه المشرع الفرنسي (Promoteur Immobilier).

ومن خلال المرسوم التنفيذي 12-84 فقد نصت المادة 02 منه على: «يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا أو يمارس الترقية العقارية...»⁽³⁾
ج. تمييز المرقى العقاري الخاص عن الأشخاص المهنية المشابهة:

حيث سنعمل هنا على إبراز أهم المميزات التي تميز المرقى العقاري الخاص عن المقاول وعن المهندس المعماري وهذا ما سنوضحه كآتي:

1. تمييز المرقى العقاري عن المقاول: عرفت المادة 549 عقد المقاول على أنه: «المقولة عهد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يمنح شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر معين»، كما عرفت المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري⁽⁴⁾ المقاول أنه: «هو الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات، كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه» و يعرف أيضا على أنه «الشخص الذي يعهد إليه تشييد

(1) أنظر: المرسوم رقم 93-03 السابق ذكره.

(2) أنظر: القانون رقم 93-03 السابق ذكره.

(3) أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية رقم 11 لسنة 2012.

(4) أنظر: المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية رقم 32 لسنة 1994.



المباني و/أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى على ما يقدم له من تصميمات و ذلك في مقابل أجر و دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة»،⁽¹⁾

2. تمييز المرقى العقاري عن المهندس المعماري: بالرجوع إلى القانون الجزائري و إن لم يورد تعريف للمهندس المعماري، إلا مهنة منظمة بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1995 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، لكن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المتضمن كفاءات ممارسة الأشغال المعدل و المتمم⁽²⁾ عرف المهندس المعماري على أنه: « كل شخص طبيعي أو معنوي تتوافر فيه الشروط و المؤهلات و الكفاءات التقنية و الوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء لصالح رب العمل و ذلك تحت مسؤولية كاملة و في إطار الالتزام التعاقدية التي تربطه بصاحب المشروع»، و مما سبق يمكننا استخلاص نقاط الاختلاف بينهما:

- المهندس المعماري هو من يقوم بوضع التصاميم والرسوم والنماذج ويشرف على حسن تنفيذها أما المرقى العقاري فلا يتدخل ولا يساهم في تلك الأعمال بل يشرف عليها فقط لأنها من اختصاص المهندس المعماري.

- أيضاً المهندس المعماري يتدخل في عملية البناء بتكليف من المرقى العقاري أو المالك أو من يمثله قانوناً ولحسابه، أما المرقى العقاري فهو الذي يتخذ زمام المبادرة ويقوم بالعناية بالمشاريع العقارية.⁽³⁾

ثانياً/ شروط ممارسته للمهنة:

(1) بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائرية للمرقى العقاري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم-، السنة الجامعية 2015-2016، ص 14-15.

(2) قرار وزاري مؤرخ 15 ماي 1988، يتضمن كفاءات ممارسة تنفيذ الأشغال المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04 جويلية 2001، جريدة رسمية رقم 15 لسنة 1988.

(3) بن عيسى محمد، المرجع السابق ذكره، ص 16-17.



أ- الحصول على الاعتماد: تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243، المؤرخ في 8 سبتمبر 2019، الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين «يمثل نشاط المرقى العقاري مهنة مقننة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما».

لقد تم تعريف المهنة أو النشاط المقنن من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي

رقم 15-234،⁽¹⁾ و حسب القانون 11-04 و بالضبط ما جاء في المادة 2/4 منه التي تنص على "لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على الاعتماد"، و عليه يجب على المرقى العقاري حسب المادة 21 من القانون ذاته التمتع بالحقوق المدنية في طلب منح الاعتماد الذي يمنح عن طريق التنظيم،⁽²⁾ و لكن الإشكال المطروح يكون في الأشخاص الذين لم يستوفوا شروط منح الاعتماد حسب قانون 11-04، فالمادة 97 منه منحت أجلا ب 18 شهرا من تاريخ نشره لتسوية وضعيته و إلا حصل الشطب من قائمة المرقين العقاريين.⁽³⁾

ب. التسجيل في السجل التجاري واكتساب صفة التاجر: يعتبر القيد في السجل التجاري أول عملية يقوم بها الشخص عندما تتوفر فيه الشروط القانونية لاكتساب صفة التاجر، التي حددها القانون التجاري والمتمثل في:

(1) المرسوم التنفيذي رقم 15-234 المؤرخ في 29 أوت 2015 المحدد لشروط وكفاءات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري. الجريدة الرسمية رقم 48 لسنة 2015.

(2) تحديد طريقة منح الاعتماد في القانون 11-04 وإحالاته للتنظيم أمر غامض كون أنه لحد الآن تنتظر مصداقية السلطات العمومية في ضبط وتأطير الترقية العقارية كونها مهنة مقننة.

(3) ذلك أن عمليات التنازل عن الاعتماد فيه إضرار للأشخاص الآخرين الذين لم يحصلوا عليه من شأنه أن يؤدي إلى تكريس الإستقرار في المجال العقاري.



- الأهلية القانونية للأشخاص الطبيعية والمعنوية، وهو ما استلزمته المادة 19 من القانون 04-11⁽¹⁾ وجب أن تكون لديه القدرة على مباشرة التصرفات القانونية التي يقوم بها.⁽²⁾

- مباشرة الأعمال التجارية على سبيل الاحتراف باسمه ولحسابه الخاص.⁽³⁾

ج. التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين: نصت الفقرة الثانية من المادة 04 القانون 04-11 على أنه: «لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد، ومسجلًا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب شروط والكيفيات المحددة في هذا القانون».⁽⁴⁾

الفرع الثاني: التزامات وحقوق المرقى العقاري.

أولاً/ التزامات المرقى العقاري: اين يمكن تقسيم هذه الالتزامات إلى نوعين:

أ-التزامات يجب على المرقى العقاري احترامها للحصول على الموافقة لإنجاز المشروع أو يجب احترامها عند إنجاز المشروع.

ب-التزامات تعتبر كضمانات يجب أن يوفرها المرقى العقاري لحماية المقتني تتمثل في:

- 1-الحصول على ترخيص إداري.
- 2-احترام مخططات التهيئة العمران.
- 3-الاستعانة بخدمات المقاول.
- 4-ضبط علاقة المرقى العقاري بالمكتب بعقد رسمي.
- 5-التزام المرقى العقاري بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار.
- 6-الالتزام بالضمان.

(1) أنظر: المادة 19 من القانون 04-11، السابق ذكره.

(2) حورية بورنان، تحديد شروط اكتساب صفة التاجر في التشريع الجزائري، مجلة المنتدى القانوني، قسم الكفاءة المهنية، العدد 06، جامعة بسكرة، أفريل 2009، ص 13.

(3) عيسى بكاي، الأنشطة التجارية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2017-2018، ص 41.

(4) لمين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث، العدد 2 المجلد 11، جوان 2019، ص 86.



ثانيا/ حقوق المرقي العقاري.

أ-الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه: من أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المكتب وصاحب حفظ الحق تسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير والحفاظ على العقار، فيتعين في عقد حفظ الحق على صاحب الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري، لا يتجاوز عشرين بالمائة 20% من السعر التقديري للعقار.

ب-إبطال العقد: يمكن للمرقي العقاري طلب فسخ حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته بعد إعدارين.

أما في عقد البيع على التصاميم وفي حالة عدم دفع المكتب تسديداته على عاتقه يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق.⁽¹⁾

الفرع الثالث: مسؤولية المرقي العقاري وفق قانون الترقية العقارية.

يترتب عن ارتكاب المرقي العقاري لأحد الجرائم المنصوص عليها في قانون الترقية

العقارية لعقوبات صارمة، تتمثل فيما يلي:

أولا/ جريمة الشروع في الأشغال دون ترخيص مسبق.

ثانيا/ جريمة عدم إفراغ عقد البيع على التصاميم وكذا عقد حفظ الحق في النموذج المحدد في المواد 27 و 29 من القانون 11-04: حيث نصت المادة 70 و 71 من القانون 11-04 على عقاب كل من يقوم بعرض بيع أملاك عقارية في إطار مشروع أنجزه دون مراعاة أحكام المواد 27 و 29 من نفس القانون.⁽²⁾

ثالثا/ جريمة عدم احترام تحويل الملكية: وفي الشأن فإن المادة 75⁽³⁾ من القانون 11-04 جعلت منه جريمة يعاقب عليها.

(1) سعيداني لوناتسي جقيقة، المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري (11-04)، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني للترقية العقارية، الواقع والافاق، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة يومي 27،28 فيفري 2012، ص 06 ومايليها.

(2) أنظر: المادة 71 من القانون 11-04 السابق ذكره.

(3) أنظر: المادة 75 من القانون 11-04 نفسه.



في حالة عدم إعلام المرقي العقاري المشتري بالبيانات المتعلقة بأصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق يتعرض للعقوبة المنصوص عليها في المادة 76⁽¹⁾ من قانون 04-11.

كما ان عدم حصول المرقي العقاري على اعتماد لممارسة المهنة، يجعله يتعرض لعقوبة وهذا بحسب ما جاء في نص المادة 77⁽²⁾ من قانون 04-11. كما تضيف المادة 78 الى مضاعفة العقوبة في حالة العود.

(1) أنظر: المادة 76 من القانون 04-11 نفسه.

(2) أنظر: المادة 77 من القانون 04-11 نفسه.



المبحث الثاني: واقع أزمة السكن في الجزائر.

يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تعاني منها المجتمعات المعاصرة خاصة الدول السائرة في طريق النمو منها الجزائر، وبالرغم من أن هذا القطاع حظي باهتمام خاص من طرف الدولة الجزائرية، غير أن أزمة السكن لا زالت الشغل الشاغل الذي يلزم الكثير من المواطنين خاصة العشرية الماضية نتيجة التغيرات التي طرأت على المجتمع، وعليه عرف قطاع السكن عدة مشاكل كبيرة زادت من الأزمة تعقيدا وجعلت المواطن الجزائري يتخبط فيها.

على هذا الأساس، سيهتم هذا المبحث بدراسة، قطاع السكن في الجزائر (المطلب الأول)، ثم السياسة السكنية في الجزائر (المطلب الثاني).

المطلب الأول: قطاع السكن في الجزائر.

يعتبر قطاع السكن في الجزائر من الأولويات الكبرى التي تستدعي الاهتمام والعناية ضمن سياستها المتبعة، وخاصة في ظل تزايد النمو الديمغرافي الذي تلازمت معه زيادة الطلب على الوحدات السكنية، وبالتالي شكلت قضية السكن مشكلة حقيقية قد تصل إلى حد الأزمة.

وعليه سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى تحديد مفاهيم عامة حول السكن (الفرع الأول)، ثم السوق السكنية (الفرع الثاني)، ثم أزمة السكن (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفاهيم عامة حول السكن.

أولا/ مفهوم السكن وخصائصه.

المسكن هو ذلك الملجأ الذي ينزل فيه الإنسان للراحة، ولتحقيق حاجاته الشخصية وتجديد قواه العضلية والفكرية بعد ممارسة نشاطاته، كما يحميه من تأثير العوامل الطبيعية. (1) وسنتطرق فيما يلي إلى المفاهيم المختلفة للسكن وأهم خصائصه :

(1) محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة، مذكرة ماجستير، كلية العلوم السياسية، الجزائر، 2001، ص 49.



أ- مفهوم السكن: إن حدوث التطور الكبير في مفهوم السكن يعتبر بحق من إحدى الخصائص السلعية الهامة المتعلقة به، ولقد ظهر هذا التطور من خلال المعاني التالية:⁽¹⁾

1- المفهوم الضيق: ينصرف هذا المفهوم إلى أن المسكن يعتبر المأوى الذي يقيم به الأفراد، أو البناء المادي الذي يتألف من الحيطان والسقف الذي تقع عليه عين الإنسان.

2- المفهوم الواسع: وهو الذي لا يقتصر على مجموعة من الجدران الأربعة، وما يعلوها من السقف، بل على ما يشتمل عليه من الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع له، لكي يقبل الإنسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار.

3- السكن في الفكر الاقتصادي: ظهرت عدة أبحاث تتناول موضوع السكن، ويمكن تصنيفها في ثلاثة اتجاهات تتمثل في الاتجاه الماركسي⁽²⁾، الاتجاه الليبيرالي، الاتجاه المعتدل⁽³⁾

ب. خصائص السكن الاقتصادية: يمكن التمييز بين السكن كسلعة والسكن كخدمة، ومن التمييز بين سوق سلعة السكن وسوق خدمة السكن (الإيجار) والسبب في ذلك يعود إلى أن بعض الأسر تبحث عن اقتناء مساكن وأسر أخرى تبحث عن الكراء أو الإيجاز فقط، والسكن كسلعة يتميز بحملة من الخصائص تجعله يختلف عن بقية السلع أو المنتجات ومن أهمها:⁽⁴⁾

1. السكن سلعة معمرة.
2. السكن سلعة مرتفعة الثمن.
3. السكن سلعة ثابتة.
4. السكن سلعة غير متجانسة.

(1) إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، إقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت 1988، عدد 127.

(2) أحمد منير سليمان، الإسكان والتنمية في الدول النامية، دار الراجب الجامعية، د ط، بيروت، 1996، ص 98.

(3) حوشين إبتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2012 ص 06.

(4) جليل جمال، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر-باتنة-2011، ص 15.



5. سوق السكن يتميز بغياب المنافسة التامة.

ثانيا/ أنواع السكنات. إن المسكن في أحيان كثيرة يتفرع في أصناف نوضحها فيما يلي:
أ. المسكن الأرضي: وهو عبارة عن مسكن يحتل رقعة أرضية معينة برخصة من الدولة قد يزداد حجمه أو يزيد علوه على حسب القدرة المالية للشخص " صاحب المسكن "، أي المسكن العادي ثلاث أنواع من حيث العلو والحجم " صغير، متوسط أو كبير ".

1. صغير: إذا كانت مساحته تقل عن 150 م².

2. متوسط: إذا كانت مساحته ما بين 150-250 م².

3. كبير: إذا كانت مساحته تفوق 250 م².

ب. سكنات ذات طوابق "العمارات":

1. بناء ذو طابق أو طابقين.

2. بناء ذو طوابق عديدة: قد يصل عدد الطوابق في هذا البناء إلى عشرين طابقاً أو أكثر في دولة أخرى، تحتاج هذه البناءات على غرار السلالم إلى مصاعد كهربائية لارتفاع البناء وتعدد طوابقه، وهناك أصناف للسكنات في هذه البناءات أو "العمارات" يمكن ذكرها فيما يلي:

✓ مسكن (F1): يحتوي على مطبخ، غرفة، حمام وشرفة أو شرفتين.

✓ مسكن (F2): يحتوي على مطبخ، غرفتين، حمام وشرفة أو شرفتين.

✓ مسكن (F3): يحتوي على مطبخ، ثلاث غرف، حمام وشرفة أو شرفتين.

✓ مسكن (F4): يحتوي على مطبخ، أربعة غرف، حمام وشرفة أو شرفتين.

✓ مسكن (F5): يختلف هو الآخر بعدد الغرف فقط أي به خمس غرف، مطبخ، حمام وشرفة أو شرفتين.

حيث يتم توزيع هذه السكنات حسب عدة معايير موضوعية أهمها: حجم الأسرة

ومستوى دخلها، ويتم بناءها للتمليك مباشرة في إطار مشاريع خاصة.



ثالثاً/ أهمية السكن: تتضح أهمية السكن في عدة جوانب جوهرية: (1) الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي، والجانب السياسي.

أ. الأهمية الاقتصادية: للسكن أهمية من الجانب الاقتصادي بحيث يمثل الإستثمار السنوي لإنجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نسبة من الناتج الوطني الخام، وكذلك نسبة من مجموع الإستثمارات لفترة زمنية معينة، وأيضاً نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني، حيث يساهم إنتاج السكن في امتصاص نسبة البطالة وفي تشغيل اليد العاملة، وكذا يزيد في نمو قطاع البناء والأشغال العمومية.

وتتعدى أهمية السكن إلى جوانب أخرى أيضاً فأهميته الاقتصادية لا تقتصر فقط في توفير مناصب الشغل بل تعدت أيضاً لتنمية السكن الريفي وترقيته، الذي من شأنه أن يستخدم كأداة لخدمة الزراعة، فتطوير السكن الريفي مهم جداً إذ من شأنه أن يعطي ظروف مهياة لمستوى معيشي ملائم.

ب. الأهمية الاجتماعية: يبقى السكن الأساس الذي تقوم عليه حياة الفرد، الأمر الذي يؤدي به إلى سلك طرق غير سوية وغير أخلاقية ولا دينية وغيابه يشكل أزمة واسعة الآفاق تتم في البلدان النامية عموماً وفي الدول العربية بشكل خاص وعدم توفير السكن لكل الأفراد وخاصة أصحاب الطبقة الفقيرة والمتوسطة، بسبب عدم التوازن بين ارتفاع الأجور وارتفاع أسعار المساكن، فالأجور الثابتة وأسعار المساكن في ارتفاع سريع ومستمر، الأمر الذي يؤدي إلى تفشي الآفات الاجتماعية والجريمة أيضاً بهذه الظروف غير ملائمة. (2)

الأهمية السياسية: إن ظهور البوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة وتتمثل في الأحزاب السياسية التي أصبحت تعطي اهتماماً كبيراً لمشكل السكن في برامجها الانتخابية، بل أصبحت إحدى الوجود الأولى للناخبين. ولم يعد مشكل السكن وطنياً، بل أصبح من المشاكل العالمية التي تعاني منها كثير من الدول، وأصبح مقياس للتطور

(1) السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، الدار الجامعية، الإسكندرية، الجزء الثاني، 2000، ص 206.

(2) عيسى بوزاوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، 2013-2014، ص 10.



الإقتصادي والإجتماعي، وعلى سبيل المثال المشاكل الأخيرة التي ظهرت بالجزائر إثر التوزيعات السكنية.⁽¹⁾

الفرع الثاني: السوق السكنية في الجزائر.

أولا/ تعريف السوق السكنية وتحديد أقسامها.

أ. تعريف السوق السكني: «مكان محدد يقوم على أساس مجموعة من منتجات الوحدات السكنية، وفق تنظيم خاضع لقوانين ولوائح خاصة، يتم بمقتضاها الإتصال الوثيق بين المشترين والبائعين»⁽²⁾

وهو أيضا: «نتيجة مكونين أساسيين هما العرض والطلب، اللذان يتفاعلان في إطار المبادلات المتعلقة بالمنتجات العقارية بصفة عامة والمساكن التبت تمثل أكبر جزء من هذه المنتجات بصفة خاصة»⁽³⁾

ب. أقسام السوق السكنية في الجزائر. والتي تنقسم الى:

1. السوق السكنية الأولية: تسمى سوق الإصدار أيضا، لأنها حاضنة كل إصدار جديد، وتعرف على أنها سوق تخلقها مؤسسة حكومية متخصصة، تعرض فيها للمستثمرين لأول مرة أوراق مالية أصدرتها جهات حكومية أو شركات خاصة، و يتم في السوق السكنية الأولية عرض المساكن الجديدة التي لم تكن محل استعمال من قبل سواء للبيع أو التأجير، و العارضون في هذا السوق هم المتعهدون العقاريين مثل: EPLF, OPGI بالإضافة إلى الخواص الذين لا يمثلون سوى نسبة 10% من مجموع العرض الإجمالي، أما الطلب فهو يركز بشكل أساسي على مدخري CNEP-BANQUE الذين يتمتعون بامتيازات خاصة

(1) خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر، 2009، ص 24.

(2) محمد زواري فرحات، تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية، مذكرة ماجستير، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2014، ص 03.

(3) إبتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005. ص9



تتمثل في معدلات الفائدة، و مختلف شرائح المجتمع خاصة الأفراد و العائلات ذات الدخل الضعيف التي لا تمتلك سكنا. (1)

ومن أهم الإجراءات المستعملة من طرف الدولة لتطوير السوق العقارية الأولية: (2)

✓ تحديد سقف لمعدلات الفائدة على القروض.

✓ دعم معدلات الفائدة للمقترضين.

✓ تدخل الدولة كوسيط.

✓ إقرار إعفاءات ضريبية خاصة.

2. السوق السكنية الثانوية: وتسمى أيضا سوق التداول وهي السوق الأهم، التي يتم في نطاق هذه السوق التعامل بالأوراق التي سبق إصدارها في السوق الأولية ويتم الإكتتاب فيها، أي أن معظم نشاطها هو شراء أو بيع الإصدارات القديمة. (3)

ثانيا/ أصناف البرامج السكنية في الجزائر. تتنوع البرامج السكنية في الجزائر ونذكرها كالآتي:

أ. السكن الاجتماعي.

ب. السكن الريفي.

ج. السكن الذاتي.

د. السكن الترقوي.

هـ. السكن التساهمي.

ي. البيع بالإيجار.

ثالثا/ محددات الطلب والعرض في السوق السكنية.

(1) محمد زواري فرحات، المرجع السابق ذكره، ص 08.

(2) عبد القادر بلطاس، الإقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، د ط، الجزائر، 2001، ص 93.

(3) محمد زواري فرحات، المرجع السابق ذكره، ص 08.



أ. **محددات الطلب:** ويمكن حصرها في أربعة عوامل تتمثل في: (1)

1. العامل الديموغرافي: فمن المعروف أن النمو الديموغرافي يحدد بشكل كبير الإحتياجات الإجتماعية لهذا السبب فإن تحليل تطور عدد السكان وتوزعهم على المساحة الجغرافية بالإضافة إلى الصدد الخاص بالوحدة العائلية، هي عملية لا يمكن الإستغناء عنها، فالعامل الديموغرافي يعتبر من المكونات الأساسية التي تساعد على قياس وتقدير مستوى الطلب.

2. تطور معدلات الفائدة: ينعكس هذا العامل بشكل مباشر على تكلفة تمويل عملية الشراء (الفوائد على القروض السكنية الموجهة لتمويل الأفراد والعائلات) فهي تحدد معدل المقدرة المالية للعائلات.

3. مستوى المدخول ومعدل البطالة: لمستوى المدخول ومعدل البطالة تأثير مباشر في قدرة المستهلكين على شراء المساكن، وعلى أسعار المساكن التي يريدون الحصول عليها، حيث توجد صلة مباشرة بين الاستقرار المادي وعملية بيع وشراء المساكن.

4. الضريبة العقارية: حيث تعتبر الضريبة العقارية من أهم العوامل المحددة للطلب، فالقوانين و التشريعات الصارمة المتعلقة بالمبادلات العقارية المفروضة من طرف السلطات العمومية التي تأثر بشكل كبير و عام على مردودية الإستثمار العقاري لأنها تمثل جزائها من تكلفة الإستثمار في هذا المجال و فرض ضرائب في المجال العقاري تكون على منتجات متنوعة و في حالات عديدة نذكر منها: شراء أراضي أو مساكن جديدة أو قديمة، تأجير المساكن، إعادة بيع المساكن، امتلاك محلات تجارية أو صناعية، تحويل الملكية الناتجة عن العمليات الخاصة بالإرث و الهبات و التبرعات(2).

ب. **محددات العرض:** ويمكن تلخيصها فيما يلي:

1. حجم وأهمية المساحات المخصصة للبناء: وتتمثل في مساحة الأراضي المتوفرة والمتاحة للبناء ومدى صلاحيتها للبناء، أو للجهة التي تقوم باستغلالها.

(1) شرعي الحسين، إستخدام النمذجة القياسية في دراسة الطلب على السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم

التجارية وعلوم التسيير، جامعة المدية، 2013، ص 86.

(2) شرعي الحسين، المرجع السابق، ص 87.



2. القواعد والتنظيمات الخاصة باستغلال الأراضي: تخضع عملية تجسيد أي بناء ما للمراقبة على احترام قواعد التنظيم والتشريع الخاص في هذا المجال، حيث يحدد في وقت معين المناطق الصالحة والمهيأة للبناء من غيرها.
 3. حجم وتكلفة رؤوس الأموال: بالإضافة إلى الأراضي فإن هناك عوامل أخرى مرتبطة بالإنتاج السكني، تؤثر بدورها على العرض متمثلة في مدة توفير رؤوس الأموال الضرورية من أجل تنفيذ المشاريع الإستثمارية السكنية.
 4. الضرائب وتكلفة رؤوس الأموال: وتعتبر من بين المؤسسات التجارية للضريبة على أرباح الشركات نتيجة للفوائض المالية التي تحققها. وبذلك يكون لمستوى الضرائب تأثيراً مباشراً على الهامش الصافي للأرباح.⁽¹⁾
- الفرع الثالث: أزمة السكن في الجزائر.

أولاً/ بداية ظهور أزمة السكن. إذا كانت الأزمة لغة تعني ظهور اختلاف مادي أو معنوي أو حاسم في تطور الأشياء، فإنها إصطلاحاً يصفها الكاتب سيد بوبكر في كتابه السكن في الجزائر " بكونها ظاهرة معقدة"، فهي كما يقول " معقدة" أولاً في مظاهرها التي تتجلى في ضعف الحضيرة العقارية الموجودة، عدم كفاية ذاتها و ظهور البيوت القصدية التي تكون مجتمعة المظاهر الأكثر حدة لهذه الأزمة،⁽²⁾ و تعد أزمة السكن في الجزائر من أعقد المشكلات، لإنعكاسها المباشر على الوضع الإقتصادي و الإجتماعي و السياسي للبلد، هذه الأزمة ليست حديثة العهد و إنما يؤول جذورها إلى فترة النظام الإشتراكي و خاصة مع نهاية فترة الثمانينيات من القرن العشرين.

فعلى الرغم من الجهود التي بذلت لتطوير قطاع السكن إلا أنه شهد من خلا المخطط الخماسي عرفتها الجزائر سنة 1986 على إثر انخفاض الإيرادات البترولية، فكانت علامة

(1) شرعي الحسين، المرجع السابق ذكره، ص 88.

(2) محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة، مذكرة لنيل الماجستير في العلوم السياسية، قسم التنظيم السياسي والإداري، جامعة الجزائر، سبتمبر 2001، ص 07.



إخفاق نسبي السلطات العمومية في جميع القطاعات بما فيها قطاع السكن على أساس الدور الكبير الذي يقوم به قطاع تلخيص المحروقات في تمويل الخزينة العمومية. ثانيا/ أسباب تفاقم أزمة السكن. يمكن تلخيص أزمة السكن في الأسباب التالية:

أ. الأسباب الإقتصادية:

1. اختلال بنية قطاع البناء: إن الأوضاع الإقتصادية التي عرفت الجزائر مطلع تسعينات جعلت العديد من المؤسسات العمومية كثيرا من التنظيمات، ما نتج عنه سوء تسيير.
2. نقص الموارد المالية: إنجاز السكنات في الآجال والأعداد والحصص المقدر في جميع البرامج كان دائما يصطدم بنقص الموارد المالية المتخصصة للبناء سواء تعلق الأمر بمقاول خاص أو عمومي أو في إطار البناء الذاتي.
3. ارتفاع الإعتمادات المالية يقابله عجز في الإنجاز: فرغم دعم الدولة لقطاع السكن بقروض مالية متفاوتة القيم على مختلف السنوات، إلا أن مختلف البرامج السكنية عرفت مشاكل في التمويل خلال عملية الإنجاز.

ب. الأسباب الإدارية. حيث يمكن حصرها في النقاط التالية⁽¹⁾:

- عدم وجود مراقبة فعلية على عملية إنجاز السكنات.
- عدم تماشي القدرة الشرائية على للمواطن مع تكلفة شراء السكن.
- غياب الشفافية في توزيع السكنات، حيث تتم عملية التوزيع الأولى بطريقة سرية وهذا ما أدى إلى فقدان ثقة المواطن الإدارة العمومية المعنية.

ج. الأسباب الإجتماعية:

- 1- النزوح الريفي: إن الأزمة الأمنية التي عاشتها الجزائر خلال التسعينات أدت إلى فوارق ونزوح آلاف العائلات من القرى والأرياف باتجاه المدن والتجمعات الحضرية بطريقة غير قانونية، وأقامت بنايات فوضوية غير لائقة، هذه الحركة كانت لها عدة انعكاسات سلبية

(1) محمد عمران، المرجع السابق، ص 08.



سريعة ومؤثرة في كيفية توسع مجالات وحدود المدن، وبالرغم من مساهمة الدولة بالاستثمارات الكبيرة في الترقية والتسيير العقاري، إلا أنها لم تستطع تحقيق الأهداف المنتظرة بسبب النزوح الريفي.

2. النمو الديموغرافي: يعتبر النمو الديموغرافي الذي عرفته الجزائر خلال فترة الستينات والسبعينات من بين عوامل ظهور أزمة السكن حيث تضاعف عدد السكان 03 مرات تقريباً.

3. عدم قدرة المواطن على التمويل: ذلك أن معظم التركيبة الإجتماعية غير قادرة على الإعتماد على مصادرها الخاصة في تمويل السكن إذ أثبتت دراسة المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي (CNES) سنة 1995:

- 10% فقط من المجتمع قادر على بناء مساكنهم بإمكانياتهم الخاصة.

- 60% لا تملك من الإمكانيات الكافية تتطلب المساعدة.

- 30% لا تمتلك أدنى إمكانية لشراء أو بناء مسكن وتتطلب التكفل التام.⁽¹⁾

المطلب الثاني: السياسة السكنية في الجزائر.

ترتكز سياسة الجزائر في ميدان السكن على أسس هامة، وتخدم وتستجيب لعدة أهداف تنموية ترمي إلى توفير المسكن المحترم الذي يشمل العناصر الأساسية للراحة العصرية وتلبي احتياجات الأسرة الجزائرية.

الفرع الأول: تعريف السياسة السكنية وتحديد أدواتها.

أولاً/ تعريف السياسة السكنية وتحديد أدواتها: يعنى بالسياسة السكنية: «إرادة وتوجهات الفعل في ميدان السكن، عبر تشريعات وآليات متبناة من طرف الدولة التي تسخر الوسائل

* المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي CNES: هيئة إستشارية موضوعة تحت تصرف الحكومة تقوم هذه الأخيرة بطلب رأسها في الأمور ذات البعد الإقتصادي والإجتماعي كما تقدم النصح و الإرشاد للحكومة إذ تتولى تقديم تقارير حول أوضاع الإقتصادية والإجتماعية للبلاد و بهذه الطريقة تتابع اللجان الدائمة و المتخصصة مدى البرامج و المشاريع السكنية، و من خلال توصياتهم المشاركة الفعلية في رسم السياسة العامة للدولة من الناحية الإقتصادية والإجتماعية.

(1) محمد عمران، المرجع السابق، ص 09.



وآليات التدخل، بغية تجديد الأهداف الوطنية، وبغية التجاوب أيضا مع الطلب الإجتماعي بنوعية ووتيرة العرض والطلب، وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة».

كما يمكن تعريفها على أنها: «مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب، وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة».⁽¹⁾

وبالتالي فالسياسة السكنية هي سياسة تختص بها الدولة، كونها جزء من سياستها العامة بالقطاع، إذا تكون في البداية مجرد رؤية، ومنه تترجم إلى تشريعات وبعدها تتكفل مختلف الهيئات التنفيذية المركزية وغير المركزية في عملية تجسيد هذه الرؤية، من خلال برامج سكنية تعكس الأهداف النهائية المرجوة على جميع المستويات.

ثانيا/ أدوات السياسة السكنية: إن مدى نجاح السياسة السكنية يعتمد على قدرة الدولة على تنظيم وتوجيه والتحكم في السوق السكني وذلك من خلال مجموعة من الأدوات أو الوسائل التي تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع أو درجة تطور أو نمو الدولة، وفي الغالب نميز بين ثلاث آليات أو ووسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي:

أ. الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من الدولة:

1. الضرائب: تعمل الدولة على تخفيض نسبة الضرائب على العقار أو كل ما يتعلق بالعقار مثل مواد البناء والتي من شأنها أن تقلل من تكلفة إنجاز المساكن، وبطريقة غير مباشرة تؤدي إلى زيادة عرض السكنات، ومن ثم تساهم هذه السياسة في الحد من أزمة السكن.

2. الإعانات: وهي مساعدات مالية تقدمها الدولة للأفراد من أجل الإستفادة من السكنات، إذ تعتبر إحدى وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق، وذلك بما يتماشى مع متطلبات

(1) ياسر مبارك الياحي، أزمة السكن في المملكة العربية السعودية-الواقع والآفاق ولحلول-، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر، 2020، ص 39.



الأفراد وتأخذ شكلين فقد تكون إعانات مالية مباشرة تقدم لغرض الحياة على سكن وتقدم للفرد المعني بعملية الشراء، وما عليه إلا أن يكمل ما يتبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن.

وقد تكون إعانات غير مباشرة وتكون موجهة بصفة مباشرة إلى العون الإقتصادي المكلف بالترقية العقارية أو إنجاز المساكن، كتطبيق النسبة المنخفضة للرسم على القيمة المضافة، إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي، وبالتالي هذه الإعانات ليست موجهة مباشرة للفرد كما في الحالة الأولى.

ب. القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن: وتحدد جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحياة، تنظيم سوق السكن... إلخ، وعليه تعتد وهذه القوانين والمراسيم كأداة توجه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الإعتبار الوضعية الإقتصادية للبلد المعني.

ج. خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع إجتماعي: أي إنشاء وتشجيع الدولة مؤسسات البناء، الدواوين العقارية، الوكالات السكنية، وهي تهدف إلى تخفيف العبء على الدولة وتنظيم سوق السكن، ومثالا على ذلك نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل: ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI)، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL).⁽¹⁾

الفرع الثاني: أهداف السياسة السكنية.

إن السياسة السكنية أولوية من أولويات الدولة التي يجب عليها النجاح فيها، فرهان السكن يعتبر رهانا على تطور، السياسة التي تنتهجها في هذا المجال نهدف في الأساس إلى خلق التوازن بين العرض والطلب في سوق، والحد من أزمة السكن من جهة، والقضاء على البطالة من جهة أخرى، ويمكن التركيز على ثلاثة أهداف السياسة هي:

(1) عبد القادر بلطاس، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، ط، مطبعة الأسطورة، الجزائر، 2007، ص 32.



أولاً/ الأهداف الاقتصادية: إن قطاع السكن يعد محركاً هاماً للإقتصاد الوطني لذلك نجد أن الدولة تتوفر في سياستها للسكن التي تتبناها لتحقيق الأهداف الاقتصادية فقطاع السكن يستقطب جزءاً هاماً من اليد العاملة خاصة وأن النشاط السكني يمثل 60% من النشاط الصناعي العام الوطني، ومن هذا المنطلق يمكنه أن يساهم في استثمار الموارد البشرية، وإستقطاب اليد العاملة البسيطة، بالإضافة إلى أن السياسة السكنية تمكن من ترقية الصناعات الوطنية خاصة ما يتعلق بصناعة مواد البناء المستعملة في السكن، و مختلف وسائل الإنجاز من تجهيزات وقطع الغيار، مما ينشط الإستثمار ويساهم في وجود منابع جديدة للدخل و التي تشري خزينة الدولة.⁽¹⁾

ثانياً/ الأهداف السياسية: تلعب السياسة دور كبير من الناحية السياسية، ذلك لأن السكن يعد مشكلاً مستعصياً الحل على الحكومات التي تسعى جاهدة لحله، وذلك من خلال محاولة تلبية أكبر عدد من الطلبات على السكن وهنا في محاولة منها لتطویر المجتمع عن طريق التقليل من الفروقات الإجتماعية، بتوفير السكن الملائم للذين لديهم دخول منخفضة حتى تضمن نوعاً من التوازن الإجتماعي.

ثالثاً/ الأهداف الاجتماعية: يمكن القول ان المسكن حاجة أساسية في حياة الفرد، فمنذ أن افتقد الإنسان قدرته على النوم في العراء أصبحت حاجته إلى المسكن من أهم الحاجات الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل عائلة مسكن مع مراعاة تكلفة الإنجاز والقدرة الشرائية للفرد وذلك يتجلى في تجديد المعايير والأدوات والآليات التي تساعد وتطابق مستوى نمو البلد المعني ونظامه القائم.

الفرع الثالث: مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر.

مرت السياسة السكنية في الجزائر بعدة مراحل قبل الإصلاحات وبعد الإصلاحات وهذا ما سوف يتم توضيحه كالتالي:

(1) عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 33.



أولا/ السياسة السكنية قبل الإصلاحات. سنتطرق فيما يلي إلى أهم التغيرات التي عرفها قطاع السكن قبل فترة الإصلاحات.

أ-قطاع السكن خلال فترة الإستعمار الفرنسي:

ما قبل 1958: لم تكن هناك سياسة واضحة للمستعمر، حيث كان 30% من الجزائريين يعيشون في سكنات متواضعة، وسكان الأرياف يعيشون في ظروف سيئة في مساكن مشيدة من الطوب، أما السكن المعاصر فقد خصص للأقلية المقيمة بالجزائر.

ما بعد 1958: بقيت الأغلبية من الجزائريين على هامش السكن المعاصر، بل ما لم يكن هناك أثر للسكن الإجتماعي الذي يتقاسمه أقلية من الجزائريين إلى جانب الأوروبيين. وهي برامج محدودة ظهرت في منتصف الخمسينات من القرن 19م وخاصة مخطط 1998، الذي أثبت للعيان أن مبادرات السلطات الفرنسية لزيادة عدد الوحدات السكنية ما هي إلا سياسات هادفة لامتناس غضب المقاومة.⁽¹⁾

ب-قطاع السكن بعد الإستقلال: أهمل قطاع السكن بعد الإستقلال فقد كان للحكومة الجزائرية الناشئة آنذاك أولويات اخرى تمثلت في تسليط اهتمامها أكثر على القطاعات المنتجة، فكان الاعتقاد بأن النسيج العمراني المعتبر الذي تركه المستعمر كافي لسد احتياجات السكان، فتأخر قطاع السكن بالنسبة للقطاعات الأخرى و تعقدت أوضاع السكن في البلاد نتيجة تراكم الاحتياجات السكنية، و تشير الإحصائيات المقدمة من طرف وزارة السكن و العمران، أن الاحتياجات السكنية اللازمة في المنطقة الحضرية قدرت ب 589 ألف وحدة سكنية سنة 1985م، أنجزت منها 479 ألف وحدة سكنية، أما الاحتياجات السكنية في المنطقة الريفية قدرت ب 11255 وحدة سكنية سنة 1963 انجز منها 644 ألف وحدة سكنية.⁽²⁾

(1) مربعي السعيد، التغيرات السكنية في الجزائر 1936 إلى ما بعد الاستعمار، ط، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1984. ص 228.

(2) خير الله عمار، تنظيم التنمية والبحث العلمي -محاولة تطبيق منهج الإشتقاق - حالة الجزائر، مجلة الثقافة، الجزائر، أوت 1984، عدد 130، ص 09.



ثانيا/ السياسة السكنية خلال مرحلة المخططات التنموية: تبني الجزائر النظام الإقتصادي الموجه أو المخطط، اعتمدت الدولة على مجموعة من المخططات التنموية منذ 1967، يتضمن كل مخطط مجموعة من البرامج السكنية للتخفيف من حدة أزمة السكن والنهوض بقطاع السكن وفق مقتضيات النظام الإشتراكي.

أ- مرحلة المخطط الثلاثي (1967-1969):

لقد احتل قطاع السكن مكانة هامة بالنسبة لأهداف المخطط، وقد كانت الإستثمارات متمثلة في إعادة بناء القرى المخربة، وبرامج السكن الريفية والتعاونيات الزراعية، أما فيما يخص السكن الحضري فقد تم استكمال ورشات المعمرين، حيث شمل هذا المخطط أول انطلاقة لإنجاز السكنات الحضرية مباشرة وبإشراف كامل من الدولة بغلاف مالي قدره 160 مليون دج وهذا من أجل إنجاز 9548 وحدة سكنية طيلة فترة هذا المخطط.

ب- مرحلة المخططين الرباعيين الأول والثاني (1970-1977):

1. مرحلة المخطط الرباعي الأول (1970-1977): لقد حاولت الدولة من خلال هذا المخطط الاهتمام أكثر بقطاع السكن، إذ كان من أولويات الحكومة تحسين الظروف المعيشية لسكان الأرياف وإقامة التجمعات السكانية التي تتوفر فيها مرافق الحياة الضرورية لضمان التوازن بين الريف والمدنية، فكان من المتوقع إنجاز حوالي 300 قرية اشتراكية في إطار السكن الريفي و45000 وحدة سكنية حضرية.

2. مرحلة المخطط الرباعي الثاني (1947-1977): يتضمن هذا البرنامج إنجاز 100.000 وحدة سكنية حضرية اجتماعية، والإعلان عن إنجاز 1000 قرية اشتراكية جديدة، لإعطاء دور كبير للريف الحديث والتنمية.⁽¹⁾

ج. مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989):

(1) راجع حاوشين إبتسام، السياسة السكنية في الجزائر - الواقع والآفاق -، شهادة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر، 2003، ص58.



1. **المخطط الخماسي الأول (1980-1984):** ارتكز على ثلاث محاور لتنمية قطاع السكن:

- ✓ تنظيم المدن القديمة وتوسيعها.
- ✓ تطوير الحياة السكنية في الريف، وتحديث المراكز الحضرية في الدوائر والبلديات.
- ✓ بعد مدن جديدة في مناطق الهضاب.

وقد سطرت الدولة من خلاله عدة أهداف منها تسليم 450000 وحدة سكنية لمدة خمس سنوات من بينها 300 ألف وحدة سكنية حضرية، 150 ألف وحدة سكنية ريفية.⁽¹⁾

2. **المخطط الخماسي الثاني (1985-1989):** تعتبر أهدافه تكملة للمخطط الخماسي الأول إذ من أولوياته تنظيم المدن من خلال تجديد الأحياء القديمة و تكامل المرافق العامة بها، كما ظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي، إلى جانب فتح مجال أمام التعاونيات العقارية، لتمارس نشاطها في إنجاز السكنات في هاته الفترة، بعد أن كان سائدا كنوع من السكنات الحضرية الذي عرف فيما بعد بالسكن الإجتماعي، بين أن نسبة الإنجاز تراجعت بـ10% على الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذا القطاع، وذلك راجع للأزمة البترولية 1986م، غير أن الدولة فتحت الباب أمام القطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن، وهو ما أسفر عن حركة عقارية ملموسة.⁽²⁾

(1) عبد اللطيف أشنهو، التجربة الجزائرية في التنمية والتخطيط، ديوان المطبوعات الجامعية، د ط، الجزائر، 1992، ص 431.

(2) صلاح الدين عمراني، " السياسة السكنية في الجزائر "، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإجتماعية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 43.



ملخص الفصل الأول



من خلال دراستنا لهذا الفصل نستخلص أن الجزائر، عرفت بعد الاستقلال فجوة كبيرة في قطاع السكن، وذلك نظراً لعدة عوامل أهمها ترك المستعمر إرثاً ثقيلاً من المشاريع السكنية غير المكتملة، حيث خلف حوالي 42 ألف مسكن، منها 38 ألفاً في مدن في طور الإنجاز، بالإضافة إلى مشكلة نزوح سكان الأرياف إلى المدن وغيرها، وعلى هذا الأساس حاولت الدولة جاهدة إيجاد حلول لهذه الأزمة، وأخذت على عاتقها مهمة توفير السكن لمواطنيها حيث احتكرت ميدان البناء و التشييد، الأمر الذي كلف الخزينة العامة نفقات ضخمة، مما سبب لها عجز في تلبية الطلب المتزايد على السكن، وعدم قدرتها على احتواء مستلزمات هذا القطاع وحدها، فأخذت تبحث عن موارد جديدة تخفف من العبء الواقع على عاتقها، الذي أثقل كاهلها لسنوات عدة، ومن هنا اعتمدت ما يسمى بنشاط الترقية العقارية، وفتحت المجال أمام القطاع الخاص، لتعزيز التعاون في مجال الإسكان و التعمير، بهدف إنعاش القطاع الخاص، وإحداث نقلة نوعية و حضارية في هذا القطاع.

اللائحة القانونية المنتهجة في ظل الترقية

العقارية للحد ائمة السكن في الجزائر



لا تزال مسألة السكن و الإسكان تعد الشغل الشاغل للدولة الجزائرية كونها الأمر الشائك والمعقد الذي يعيق الاستقرار السياسي و الاجتماعي للدولة و الفرد على حد سواء، خاصة وأنها تعد الإشكال العويص الذي يمس شريحة كبيرة من المواطنين ذوي الدخل المحدود مما استدعى الحكومة الجزائرية ومن خلال قطاعها العام إلى بذل جل جهودها في هذا المجال، علّها تساهم في التخفيف عن المواطن، بإتباعها إنجازات حكومية و إصلاحات سياسية سكنية جديدة عن طريق خلق آليات قانونية لدعم قطاعها السكني، فقامت باستحداث العديد من الصيغ السكنية و انتهاج استراتيجية تمويلية عقارية جديدة ووضعها تحت تصرف طالبيها، مما أدى بها للمساهمة بشكل فعال في إنعاش القطاع السكني و العقاري ككل و التخفيف من حدة الأزمة السكنية، وعليه سوف نسلط الضوء من خلال هذا الفصل على مختلف الآليات القانونية المنتهجة في ظل نشاط الترقية العقارية، وتوضيح كيفية وطريقة تمويلها، وعلى هذا الأساس خصصنا في دراستنا في هذا الفصل مبحثين، مقسمين كالاتي:

المبحث الأول: الصيغ السكنية المعتمدة وفعاليتها في الحد من أزمة السكن.

المبحث الثاني: إستراتيجية التمويل السكني.



المبحث الأول: الصيغ السكنية المعتمدة للحد من أزمة السكن.

اعتمدت الدولة الجزائرية مجموعة من الصيغ السكنية، منها ما هو مخصص للأفراد بالمنطقة السكنية ومنها ما هو موجه لسكان الأرياف. وعليه سندرس من خلال هذا المبحث هذه الصيغ في مطلبين مقسمين كالآتي:

الصيغ السكنية بالمنطقة الحضرية (المطلب الأول) ثم الصيغ السكنية الخاصة بالمنطقة الريفية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الصيغ السكنية الخاصة بالمنطقة الحضرية.

إن الصيغ السكنية الخاصة بالمدار الحضري، خصصت تبعا لدخل الفرد منها ما هي موجهة للطبقة المعوزة، ويظهر فيها تدخل الدولة الكبير وذلك عن طريق تمويلها تمويلا كليا، وأخرى خصصت لكل من الطبقة المتوسطة والميسورة، ويكون فيها تمويل الدولة جزئيا إلى حد ما. وعلى هذا الأساس قسمنا هذا المطلب إلى فرعين حيث خصصنا الصيغ السكنية الموجهة كمبدأ عام للإيجار (كفرع أول)، والصيغ السكنية الموجهة للتملك (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الصيغ السكنية الموجهة كمبدأ عام للإيجار.

حيث تنحصر في نوع واحد، وهو ما يعرف بالسكن الإجتماعي أو (السكن الإيجاري العمومي)، الذي كان يعرف من خلال النظام الإشتراكي بالسكن الحضري المخطط، وهو صيغة سكنية موجهة لفئة معينة في المجتمع لا تسمح لهم مواردهم بدفع إيجار حر لدى القطاع الخاص والحصول على مسكن في إطار الامتلاك.⁽¹⁾ حيث أخذت تقريبا نفس مفهوم صيغة السكن الإيجاري العمومي (أولا) ثم تبيان خصائصه (ثانيا) ، والجهة القائمة على إنجازه (ثالثا).

(1) أحمد خيرات، الصيغ الجديدة لغرض السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص 30.



أولا/ تعريف السكن الإيجاري العمومي.

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري،⁽¹⁾ على أن السكن العمومي الإيجاري هو: « يقصد بالسكن الإيجاري العمومي في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة والجماعات المحلية والموجهة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخلمهم ضمن الفئات الإجتماعية المعوزة و المحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة، كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف إستثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة».

يتضح من خلال نص المادة أعلاه أن السكن الإيجاري العمومي عبارة على صيغة سكنية اعتمدها الدولة وخصت بها الطبقة الإجتماعية المعوزة التي لا تملك سكنا لائقا بصفة عامة وكأصل عام، كما يمكن اللجوء إلى هذه الصيغة عندما تتطلبها مقتضيات أخرى تم تحديدها في نص المادة أعلاه، لكن المشرع لم يوضع، لا في المادة ذاتها ولا في مواد أخرى ما المقصود بتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف إستثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة و يتصور أن المقصود بالظروف الإستثنائية أنها الكوارث الطبيعية مثل الزلازل التي أودت بالعديد من المساكن، حيث أصبح من كانوا قاطنيها بلا مأوى، وفي هذه الحالة تتدخل الدولة عن طريق هذه الصيغة لاحتواء هؤلاء الأشخاص بتقديم مساكن تظلمهم، أما بالنسبة للحاجيات المحلية ذات المنفعة العامة المؤكدة، فيتصور أن المقصود بها هو التصدي للأحياء القصديرية و السكنات الهشة عن طريق تسوية وضعية شاغليها، في إطار صيغة السكن الإيجاري العمومي.

وفي الحالتين يجب التأكد من عدم امتلاك هذه الفئات المتضررة لمساكن أخرى، حيث يخضع الإجراء للمراقبة المسبقة بواسطة البطاقة الوطنية للسكن، وهو ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر، عدد 24.



ويتضح أيضا مما سبق أن السكن الإيجاري العمومي يتم تمييزه من خلال ثلاثة معايير تتمثل أساسا في فئة المستفيدين منه وطريقة التمويل خصوصا حيث تتولى الدولة تمويل إنجاز هذا النوع من الصيغ السكنية سواء من أموال ميزانيتها أو خزنتها، ولا يقف دعمها على التشييد فقط وإنما يتعداه إلى التخفيض في قيمة بدل الإيجار الذي لا يطابق في الواقع التكلفة الحقيقية ثم هو درجة أقل الموصفات التقنية والإقتصادية له، كون أن مواصفات السكنات الإجتماعية في العادة ضعيفة مقارنة مع الصيغ السكنية الأخرى المنجزة بمبادرات خاصة، كما تعتمد الدولة إلى وضع شروط مقبولة لتوزيع السكنات الإجتماعية في ظل مبدأ العدالة الإجتماعية.⁽¹⁾

ثانيا/ خصائص صيغة السكن الإيجاري العمومي.

تتمثل أهم هذه الخصائص في الفئة الإجتماعية الموجهة إليها هذه الصيغة، إلى جانب مسألة تمويلها التي تختلف كل الإختلاف عن الصيغ السكنية الأخرى نظراً لطابعها الخاص، إضافة إلى المواصفات الخاصة بالسكنات موضوع هذه الصيغة، وهو ما سيتم تبيانه كالآتي:

أ. **موجهة لفئة إجتماعية خاصة:** حيث تختص صيغة السكن الإيجاري العمومي بالطبقة الإجتماعية المعوزة والمحرومة من الأفراد أصحاب المداخل المحدودة التي يتعذر عليها تملك مساكن، أو الذين يقطنون في مساكن غير لائقة كالبيوت القصدية، لذلك عملت الدولة على اعتماد صيغة سكنية لائقة للعيش الكريم، تكون بدلات الإيجار فيها بأثمان معقولة وفي متناول جميع المواطنين ممن يمكن تصنيفهم ضمن الطبقة الإجتماعية والمعوزة والمحرومة كما نصت عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي للرقم 08-142 السابق ذكرها.

ب. **من حيث كيفية تمويل صيغة السكن الإيجاري العمومي:** فهي الصيغة السكنية الوحيدة التي تكون ممولة كلياً من طرف الدولة، سواء من حيث تكاليف الإنجاز، أو من حيث نفقات ترميم وصيانة العمارات السكنية، أو من حيث قيمة بدلات الإيجار التي تميز هذه

(1) حسيبة زغلامي، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة القانون العقاري، العدد الثالث، جامعة الجزائر، 2018، ص 134.



الصيغة دون سواها، و تدفع قيمة بدل الإيجار في إطار صيغة السكن التجاري العمومي وتكون قيمة رمزية لا تضاهي قيمة بدلات الإيجار المعمول بها وفقا لمقتضيات السوق العقارية حيث يقوم المستأجر بالوفاء بجزء منها، في حين تتولى الدولة تغطية الجزء المتبقي عن طريق الخصم من ميزانيتها أو بدعم من الخزينة العمومية، وفقا لإجراءات وحسابات مدققة، لذا جاءت تسمية هذا الإيجار بالإيجار الاجتماعي، ذلك أن قيمته لا تساوي قيمة الإيجار الإقتصادي والإيجارات الاجتماعية المحددة تنظيميا، بالإعانة المعممة، حيث يدرك الإيجار الإقتصادي من خلال القيمة الإيجارية الحقيقية التي تغطي التكاليف المتعلقة بتسديد القروض المرمة لتمويل الممتلكات العقارية والفوائد المرتبطة بها، وبالترميمات الكبرى والترميمات العادية وبمصاريف تسيير الهيئة المؤجرة بالضرائب والرسوم، في حين يدرك الإيجار الاجتماعي من خلال القيمة الإيجارية المرجعية، كما هي محددة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 02 جوان 1989، المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها.⁽¹⁾

ج. شكل السكنات محل صيغة السكن الإيجاري العمومي: تكون السكنات الإيجارية العمومية في الغالب مبنية في شكل عمارات جماعية وبمقاييس السكن المتوسط، فلا هي سكنات متدنية النوعية، ولا هي براقية، وتعتبر بمثابة سكنات اقتصادية موجهة للإيجار بأسعار معقولة لذا فإن أمر الاقتصاد في نفقات إنجازها هو الهدف المرجو من العملية الإيجارية ذاتها، بل أن إنجازها يكون في شكل عمارات جماعية، وهدفه الإقتصاد في الأوعية العقارية المخصصة للبناء حفاظا على الثروة العقارية.⁽²⁾

ثالثا/ الجهة القائمة على إنجاز وتسيير صيغة السكن الإيجاري العمومي.

(1) انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 02 جوان 1989، المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ج.ر. عدد 26.

(2) عمر زواهره، إيجار السكنات الاجتماعية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2003، ص 3-4.



نظرا للكم الهائل للطلبات على السكنات الإيجارية العمومية، وهو ما يحيط بعملية إيجارها من تعقيدات وطول إجراءات، قام المشرع باستحداث هيئات تتكفل بإنجاز وتسيير هذه الأملاك وإدارتها، تمثلت في مؤسسات متخصصة في مجالي الترقية العقارية وتسيير الممتلكات في آن واحد،⁽¹⁾ وهي دواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري.

أ. مفهوم ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI):

يتكفل بعمليات إنجاز و تسيير السكن الإيجاري العمومي مرقي عقاري عمومي يتمثل في ديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI، الذي عرف عدة تسميات، اختلفت باختلاف النصوص القانونية الصادرة من أجل تنظيم هذه الهيئة العمومية، حيث أطلق عليه تسمية « مكتب الترقية و التسيير العقاري » في ظل كل من الأمر رقم 74-63²، المؤرخ في 10 جوان 1974، المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، والأمر رقم 76-93، المؤرخ 23 أكتوبر 1976، المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية،⁽³⁾ ثم سمي ذلك " بديوان الترقية وتسييرها" في إطار المرسوم رقم 85-270 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985، الذي يغير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها⁽⁴⁾، ثم استقرت تسميته بديوان الترقية و التسيير العقاري، بصدور المرسوم التنفيذي رقم 91-147، المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها المعدل.⁽⁵⁾

(1) آسيا دوة، المرجع السابق، ص 326.

(2) الأمر رقم 74-63، المؤرخ في 10 جوان 1974، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية

والتسيير العقاري، ج.ر عدد 49، الصادرة بتاريخ 18 جوان 1974.

(3) الامر 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن تحديد شروط احداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير

العقاري للولاية، ج.ر عدد 12، الصادرة بتاريخ 09 فيفري 1976.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 85-270 السابق ذكره.

(5) أنظر: المادة 02 من المرسوم رقم 85-270 أعلاه.



وقد برزت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية العقارية عبر مختلف النصوص القانونية الصادرة، والسابق ذكرها كالآتي:

1- اعتبرت مكاتب الترقية والتسيير العقاري في ظل الأمر 63-74 السالف الذكر، مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

2- أصبحت مكاتب الترقية والتسيير العقاري في ظل الأمر رقم 76-93، الذي ألغى أحكام الأمر رقم 63-74، بموجب المادة 28 منه، عبارة على مؤسسات عمومية ذات طابع إداري، وهو ما قضت به المادة الأولى منه، حيث نصت على أنه: «تحدث في كل ولاية مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تسمى مكتب الترقية والتسيير العقاري باختصار (م.ت.ع) يشمل اختصاصه مجموع تراب الولاية ويشار إليه بكلمة "مكتب"، ويمكن بصفة إستثنائية إحداث مكاتب أخرى وفقا لأهمية حجم الأشغال الواجب إنجازها».

3- تغيرت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار المرسوم رقم 85-270 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985، إلى مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي⁽¹⁾.

4- بصدر المرسوم التنفيذي رقم 91-147، المؤرخ في 12 ماي 1991، تم تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري إلى مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، كما تعد تاجرة في علاقاتها.

ومن خلال ما سبق ذكره، يمكن تعريف ديوان الترقية والتسيير العقاري على أنه: «عبارة على مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن وتعمل على تجسيد السياسة الإجتماعية للدولة في إطار الترقية الخدمة العمومية في مجال السكن خاصة بالنسبة للفئات الإجتماعية الأكثر حرمانا»

ب. مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري:

(1) أنظر: المادتان 01 و02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 السابق ذكره.



تتمثل المهام الأساسية المسندة لديوان الترقية والتسيير العقاري فيما يلي:

1. الترقية: حيث يتولى ديوان الترقية والتسيير في هذا المجال⁽¹⁾:

- ✓ ترقية البنايات.
- ✓ الإجابة على أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه.
- ✓ الترقية العقارية.
- ✓ عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها.
- ✓ كل عملية تتوفى تحقيق مهامها.

2-التسيير: تكلف دواوين الترقية والتسيير في هذا الإطار بما يلي:⁽²⁾

- ✓ تأجير المساكن والمحلات ذات الإستعمال المهني والتجاري والحرفي، أو التنازل عنها.
- ✓ تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار، وكذا التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها.
- ✓ إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية، التي تسييرها وضبط ومراقبته النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات.
- ✓ تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الإستعمال الأمثل للمجتمعات العقارية التي تسييرها.
- ✓ ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو التي سوف تلحق بها حسب شروطه خاصة في إطار وحدود قواعد تسيير الممتلكات العقارية.
- ✓ كل العمليات الأخيرة التي تندرج في إطار التسيير العقاري.

(1) أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 نفسه.

(2) أنظر: المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 السابق ذكره.



وكذلك تساهم المؤسسات في التطوير الإقتصادي وكذا التخفيف من أزمة السكن بالعادة وخاصة بالنسبة للفئة الأكثر حرمانا، باعتبار دور المنوط بها هو خدماتي بالدرجة الأولى.⁽¹⁾

الفرع الثاني: الصيغ السكنية الموجهة للملك.

في إطار تفعيل سياسة السكن الإجتماعي، وتمكين المواطن من اقتناء سكن لائق وتملكه، عمدت الدولة إلى التنويع من عروض السكن الموجهة للملك، حيث تنوعت الصيغ السكنية المعتمدة من طرفها بحسب الطبقات الإجتماعية، ومستوى دخل كل فرد، كما اختلفت من حيث تدخل الدولة في إطار الإعانة التي تقدمها لهذا الغرض، بين الصيغ السكنية التي تستفيد من الدعم المباشر للدولة، والصيغ السكنية التي تستفيد من صور الدعم غير المباشر⁽²⁾.

وهو ما سنوضحه بالتفصيل من خلال صيغة سكن البيع بالإيجار (أولا) وصيغة السكن الترقوي بنوعيه، المدعم والعمومي (ثانيا) و(ثالثا).

أولا/ صيغة البيع بالإيجار:

أ-تعريف صيغة السكن البيع بالإيجار: حيث جاء طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم الموافق لـ 23 أفريل 2001 في المادة 02 منه والذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجوة بأموال عمومية، أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار والمعدل والمتمم⁽³⁾ صيغة البيع بالإيجار على أنها: «البيع

(1) حسبية زغلامي، المرجع السابق، ص 134.

(2) حسبية زغلامي، المرجع نفسه، ص 135.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 13 أفريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجوة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر عدد 25، الصادرة بتاريخ 29 أفريل 2001، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-340، المؤرخ في 02 نوفمبر 2004، ج.ر عدد 69، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 04-137، المؤرخ في 21 أفريل 2004، ج.ر عدد 27، الصادرة بتاريخ 28 أفريل 2004.



بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد إقرار شرائها بملكية تامة، بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب».

ونلاحظ من خلال النص أعلاه أن صيغة البيع بالإيجار هو صيغة تسمح بالحصول على مساكن إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، سعر السكن بصيغة البيع بالإيجار يحدد على أساس التكلفة النهائية للبناء مع حساب قيمة الحصول على الأرضية إضافة إلى تكاليف التسيير التقني والإداري، التي يتم احتسابها على أساس الفترة التي تستغرقها عملية تحويل الملكية.

ب. شروط البيع بالإيجار: يتاح بالإيجار لكل شخص وزوجه لا يملك أو لم يسبق له أن استقاد، ويتاح بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ 2400 دج، ويساوي 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون ولا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو وزوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء، أو عقار ذا استعمال سكني ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.

ج. من المستفيدون من صيغة سكن البيع بالإيجار.

1- لا تتاح الإستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه في الإجراءات القانونية الخاصة بذلك إلا مرة واحدة لنفس الشخص.

2- يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا اقل عن 25 بالمئة من ثمن المسكن.

3- يتعين عليه أيضا أن يثبت مستوى من المداخيل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها محسوبة على أساس المبلغ المتبقي من ضمن المسكن يضاف إليها مصاريف التسيير في حدود المدة المتفق عليها بين طرفي العقد.

4- في كل الحالات يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن بعد خصم نبلغ الدفعة الأولى على مستوى ومدى مدة لا تتجاوز 25 سنة.



5- يتم تسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزع الأقساط الشهرية المتفق عليها.⁽¹⁾

ثانيا/ صيغة السكن الترقوي المدعم (LPA).

لقد تم استحداث هذه الصيغة بشكل نهائي سنة 2010، بعد أن مرت بالعديد من المراحل حيث عرفت بالسكن التطوري كأول مرة بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 90-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعادة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن، ثم عرف بعد ذلك باسم السكن التساهمي، ويرجع السبب في تغيير التسمية إلى أن المستفيد من السكن لم يطوره بنفسه و إنما أصبحت العملية تتم من طرف مرقى عقاري، أما بالنسبة لتسمية السكن الترقوي المدعم، فجاءت ضمن المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ أكتوبر 2010 الذي يحدد مفهوم المساعدة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة لاقتناء سكن اجتماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، وتحديداً في نص المادة 02 منه.⁽²⁾

أ. تعريف السكن الترقوي المدعم وكيفية تمويله.

لقد تم تعريف السكن الترقوي المدعم في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 في 20 جانفي 2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 أعلاه، حيث نصت على أنه: «السكن الترقوي المدعم سكن جديد ينجزه مرقى عقاري معتمد، جماعي أو فردي في شكل مجمع، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم.

(1) آسيا دوة، المرجع السابق، ص 328.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ج.ر عدد 58 مؤرخة في 07 أكتوبر 2010.



- لا يمكن إنجاز السكن الترقوي في شكل مجمع إلا في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا، كما هي محددة من الوزير المكلف بالسكن.
- يخضع إنجاز السكن الترقوي المدعم لخصائص تقنية تحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.
- تحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالسكن.

وبالرجوع إلى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 التي تنص على أنه: «يمكن للمستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار أحكام هذا المرسوم والاستفادة أيضا من تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة من البنوك ومؤسسات القرض، طبقا لأحكام هذا المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010...».

من هنا يتضح أن السكن الترقوي المدعم هو ذلك النوع من السكن الموجه لذوي الدخل المتوسط يتم تمويل عملية اقتنائه عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لطالب السكن بالإضافة إلى القرض البنكي بنسبة فائدة مدعمة، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى السكن بالإضافة إلى القرض البنكي بنسبة فائدة مدعمة، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى مساعدة مباشرة يتحص عليها من قبل الدولة في الصندوق الوطني للسكن.⁽¹⁾

استحدث صيغة جديدة منذ سنة 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الإجتماعي التساهمي، السكن المعروف تحت تسمية الـ LPS وقد عرف السكن الترقوي المدعم طلبا هاما من قبل قطاع هام من المجتمع، السكن الترقوي المدعم هو صيغة لسكن جديد يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية و الشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة ويتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة (القرار الوزاري المؤرخ في 14 ماي 2011 المتضمن شروط و كيفيات

(1) حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص 138.



التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لبرامج السكن المدعومة من الدولة).

السكن الترقوي المدعوم موجه فقط لذوي الدخل المتوسط، وتتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق قيمة مالية تتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعومة ومساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة لفائدة المرقى.⁽¹⁾

ب. خصائص السكن الترقوي المدعوم LPA.

يتميز السكن الترقوي المدعوم بما يلي:

1. تعتبر العمليات الترقية الخاصة بالسكن عمليات تجارية.
2. تدعيم الدولة لهذا السكن عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNL.
3. يتم إنجاز هذا السكن عن طريق مرقى عقاري PROMOTEUR.⁽²⁾

ج. الجهة المؤهلة لبناء سكن ترقوي مدعوم.

لقد أقر القانون لبناء سكن ترقوي مدعوم أشخاص مؤهلين تتوفر فيهم الشروط القانونية، سواء كانوا أشخاصا معنوية عامة، أو أشخاصا معنوية خاصة، متمثلين في المرقى العقاري وديوان الترقية والتسيير العقاري وأيضا الوكالة العقارية والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

1. المرقى العقاري: وهو كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها وذلك بموجب المادة 03 من القانون 11-04 (القانون رقم

(1) نبيل دريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني عشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، ص 632.

(2) زيتوني زكرياء، النظام القانوني للسكن الترقوي المدعوم (LPA)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد السابع، جامعة البليدة 02، جوان 2015، ص 325.



04-11 المؤرخ في 2010/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج، ر، العدد 14 المؤرخة في 2011/03/06).

كما أن له صفة التاجر حيث يقوم بالأعمال التجارية ويكون مسجل ومقيد في السجل التجاري متحصل على الاعتماد،⁽¹⁾ ولذلك اشترط عليه القانون أن يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بذلك بمقتضى القواعد العامة،⁽²⁾ بالإضافة إلى أنه يجب أن يتمتع بالجنسية الجزائرية.

2. ديوان الترقية والتسيير العقاري:

بعد أن كانت مكاتب الترقية تتمتع بالطابع الإداري، ثم أصبحت مؤسسة ذات طابع اقتصادي وبصدور المرسوم 91-147 تحولت إلى مؤسسة وطنية عمومية ذات طبيعة صناعية تجارية، وبذلك فقد منحت لهذه الدواوين الشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، كما اعتبرت تاجرا في تعاملها مع الغير، وخاضعة للقانون التجاري، وتعرف هذه المؤسسة بتوفر 3 معايير حسب نص المادة 44 من القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،⁽³⁾ وهي إنتاج تجاري، تسعير سابق ومسبق، وجود دفتر شروط العمل.⁽⁴⁾

3. الوكالة العقارية:

تعتبر هذه الوكالات بمثابة مؤسسات من إنشاء المجالس الشعبية البلدية أو الولائية وحدها بالتعاون فيما بينها، فليس لها الطابع الإداري تخضع للقضاء العادي في تصرفها (المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المنظم للوكالة العقارية المحلية، ج.ر العدد 56 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003)، و تتمثل مهمة هذه الوكالات العقارية في حيازة جميع العقارات أو الحقوق

(1) أنظر: المادة 04 من القانون 04-11 السابق ذكره.

(2) أنظر: المادة 40 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم السابق ذكره.

(3) أنظر: المادة 44 من القانون 01-88، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية رقم 56 لسنة 1988.

(4) زيتوني زكرياء، المرجع السابق، ص 326.



العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية و تقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية، كما أن لها شخصية معنوية مستقلة عن الإدارة المنشئة لها.

4. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

وتعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، وتعد تاجرة في معاملاتها مع الغير وهي تخضع للقانون التجاري.⁽¹⁾

ثالثا/ السكن الترقوي العمومي (LPP).

أ. تعريف السكن الترقوي العمومي:

السكن الترقوي العمومي صيغة جديدة استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-203، الذي يحدد شروط و كفيات شراء السكن الترقوي المدعم وقد عرفته المادة الثانية بالمشروع العقاري ذو الصالح العام الذي يستفيد من إعانة الدولة، ويستفيد منه الأشخاص الذين يفوق دخلهم ستة مرات الأجر الوطني الأدنى و يستفيد منه المضمون ولا يتجاوز 12 مرة أو يساويه، وعدم استفادتهم السابقة من السكن أو الدعم الموجه له⁽²⁾، و تتكفل الدولة بإنجازه و تتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل، يستفيد من إعانة الدولة، لاسيما التخفيضات من قسمة التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ولا تخضع لكفيات البيع قبل الإنجاز المحددة في شكل البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق (المحدد في نص المادة 27 و 28 من القانون رقم 11-04).

(1) زيتوني زكريا، المرجع نفسه، ص 326 ص 327.

(2) عبد الله قادية، آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري، مجلة القانون الدولي والتنمية، جامعة مصطفى اسطبولي معسكر، مجلد 06 عدد 02، 2019، ص 75.



يحدد ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي على أساس الكلفة النهائية لإنجازه بما تضمنه من نفقات شراء الأرض وهامش الربح الخاص بالمركبي العقاري عملاً بنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203.⁽¹⁾

ب. شروط الحصول على السكن الترقوي العمومي:

- يمنح السكن الترقوي العمومي لكل طالب لا يملك أو لم يسبق له أن ملك، هو أو زوجته ملكية تامة، عقاراً إذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء، ولم يسبق له أن استفاد هو وزوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه.

- يجب أن يفوق دخل طالب السكن الترقوي العمومي ست مرات ويقل أو يساوي إثني عشر مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون (المادة 08 من المرسوم التنفيذي 14-203).

- يتم تقديم الطلب على مطبوع نموذج لدى مركبي عقاري معين، ويتم بتسليم مقرر منح السكن للطالبين المؤهلين الذين تم اعتمادهم، ويحرر عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال السكن للطالبين المؤهلين الذين تم اعتمادهم، ويحرر عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء ودفع المبالغ المستحقة من المستفيد، ليتم تحويل الملكية بتسديد ثمن السكن بكامله (المادة 10، 11، 12 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203).⁽²⁾

الأصل أن الشخص يستفيد مرة واحدة طيلة حياته من إعانة الدولة للحصول على سكن وذلك ضماناً لتحقيق العدالة الإجتماعية بحص تتاح لكل شخص فرصة الحصول على سكن إلا أنه بالرجوع إلى المادة 09 من القرار المؤرخ في 2015/09/26 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك،⁽³⁾ التي تنص على ما

(1) مسكر سهام، دعم إنعاش السكن الترقوي وتحفيز المركبي العقاري للاستثمار في قطاع السكن، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، جامعة البليدة، 02، جوان 2015، ص 48.

(2) قرار مؤرخ في 26 سبتمبر 2015، يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية رقم 63 لسنة 2015.

(3) بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 175.



يلي: «يمكن الطالب المستأجر لسكن عمومي إيجاري الذي تم رفض طلبه، أن يودع طلباً يرتكز على التزامه المسبق بإرجاع السكن إلى الهيئة المؤجرة.

- يجب أن يتم فسخ عقد الإيجار والإرجاع الفعلي للسكن العمومي الإيجاري قبل تسليم مفاتيح السكن الترقوي العمومي».

نلاحظ أن المشرع الجزائري قد فتح ثغرة بهذا النص خلقت نوعاً من الفوضى بسماعه للحاصلين على السكن العمومي الإيجاري من طلب الاستفادة من السكن الترقوي العمومي وسكن البيع بالإيجار رغم اشتراطه كتنازل عن السكن العمومي الإيجاري.

المطلب الثاني: الصيغ السكنية الخاصة بالمنطقة الريفية

إن الصيغ السكنية الريفية جاءت لأجل تدعيم إتمام المخطط الوطني للتنمية الفلاحية والريفية ولتشجيع السكان النازحين إلى المدن للعودة للأرياف لأجل تقليل الضغط على المناطق الحضرية، وإحداث التوازن بين الأرياف والمدن من حيث نسب تعداد السكان عبر التراب الوطني ككل، وسنوضح في هذا المطلب مفهوم السكن الخاص بالمنطقة الريفية (كفرع أول) ثم تحديد أنواع هذه الصيغ (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم السكنات الريفية.

سنقوم من خلال هذا الفرع بتعريف السكن الريفي (أولاً)، ثم تحديد أهم الشروط الواجب توافرها للحصول على السكن الخاص بالمنطقة الريفية (ثانياً).

أولاً/ تعريف السكن الريفي.

عرف المشرع في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المشار إليه أنفاً على أنه: «هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي ويجب أن ينجز في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي».

وعليه تتمثل هذه الصيغة في إنجاز سكن لائق في المحيط الريفي عبر البناء الذاتي، وذلك في إطار سياسة الدولة الرامية إلى تطوير الفضاءات الريفية وإلى استقرار السكان تحقيقاً لمطالب التنمية الريفية الشاملة التي اتخذتها الدولة ابتداءً من سنة 2002 بصدور



التعليمية الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 جويلية 2002 المتعلقة بكيفيات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية.⁽¹⁾

وفي هذه الحالة تكون مشاركة المواطن المستفيد تتوفر على قطعة أرض ذات ملكية تكون ملك لصاحبها وأيضا المشاركة في إنجاز السكن وهذا ما تضمنه المشروع التنفيذي والمتمم للمرسوم رقم 235-10 أكتوبر 2010.⁽²⁾

ثانيا/ شروط الاستفادة من السكن الريفي.

تقوم الجولة بتقديم مساعدات ممنوحة فيما يخص السكن الريفي متمثلة في منح دعم مالي للمواطن الريفي، وترك بقية الإنجازات له منها الوحدة مع شرط امتلاكه للقطعة الأرضية التي سينجز عليها السكن وأن تكون صالحة للإنجاز وأن يكون مقيما فعليا بالريف، ويمكن حصر هاته الشروط الواجب توافرها في المترشح للإستفادة من الدعم المالي من طرف الدولة فيما يلي:

أ- تم النص على هذه الشروط في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10-235 وهي:

- ألا يكون مستفيدا من سكن إيجاري عمومي أو سكن تم اقتناؤه في إطار عقد البيع بالإيجار أو سكن إجتماعي تساهمي أو إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة سكن.

- ألا يكون مالكا لقطعة أرضية صالحة للبناء إلا إذا كانت هذه القطعة مخصصة لبناء سكن موضوع المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار السكن الريفي.

- عدم امتلاك عقار ذا استعمال سكني ملكية تامة.⁽³⁾

(1) حسبية زغلامي، المرجع السابق ذكره، ص 141.

(2) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس، 2010، الجريدة الرسمية رقم 58 لسنة 2010.

(3) جمال جعيل، سياسة تنوع الصيغ السكنية، هل يحل أزمة السكن؟، مجلة الإقتصاد الصناعي، العدد 07، جامعة 01 ديسمبر 2014، ص 99.



إلا أن هذه الشروط تم تعيينها وتعديلها بموجب نص المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، حيث اشترطت فقط أن يكون المترشح مقيما منذ أكثر من خمس سنوات في البلدية وأن يكون يمارس نشاط في الوسط الريفي، وبهذا تكون قد وسعت من نطاق إمكانية الاستفادة.

ب. قيمة المساعدة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة في إطار إنجاز السكن الريفي.

نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 السابق الذكر التي عدلت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، على قيمة المساعدة الممنوحة من الدولة في إطار إنجاز السكن الريفي والتي حددت بمبلغ قيمته 700000 دج، إذا كان دخل المترشح للاستفادة من هذه المساعدة أقل من 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها، ونوهت ذات المادة إلى أنه يتم رفع مستوى هذه المساعدة إلى:

- 80000 دج في ولايات: الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي، غرداية.

- 1000000 دج في ولايات: تندوف، أدرار، تمنراست، إيزي.

ج. الجهة القائمة على عملية منح المساعدة المالية في إطار إنجاز سكن ريفي.

تتمثل بصفة أساسية في الصندوق الوطني للسكن الذي يتكفل بتقديم مالي باسم الدولة في مجال السكن خاصة الإجتماعي منه بصفة عامة والسكن الريفي بصفة خاصة، حيث تتم عملية الدفع على حصتين:

- الحصة الأولى: تقدر بنسبة 40% تحرر في شكل تسبيق عن تقديم رخصة البناء، وتخصص لإنجاز أشغال الأساس والأشغال الكبرى التي تحرر في شكل تسبيق عند تقديم رخصة البناء، وتخصص لإنجاز أشغال الأساس والأشغال الكبرى.

- الحصة الثانية: تقدر بنسبة 60" عند الانتهاء من الأشغال الكبرى أو جزء منها، يتم إثباتها عن طريق محضر معاينة يعد من قبل المصالح التقنية المؤهلة للسكن بالولاية أو بالمجلس الشعبي البلدي، بحيث تصرح فيها عن مدى تقدم الأشغال.



لكن في حالة ما قام المستفيد بالإستعانة بمتعامل أو مؤسسة أشغال لإنجاز مسكنه، فإنه يمكن للصندوق الوطني للسكن دفع حصص المساعدة المباشرة لفائدة هذا المتعامل بموجب وكالة يعدها المستفيد لفائدته بالإضافة إلى طلبات الدفع التي تحرر لفائدته يكون مؤشر عليها من طرف المصالح التقنية المؤهلة بمديرية السكن و التجهيزات العمومية أو بالمجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وهو ما قصت به المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 19 جويلن 2013 الذي يحدد كفيات الحصول على المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي المشار إليها سابقا.⁽¹⁾

د. الأهمية النسبية لصيغة السكن الريفي في برامج الإسكان الحكومية.

ويمكن الإطلاع على الأهمية النسبية لصيغة السكن الريفي من خلال تحليل البرنامج الخماسي 2005-2009، وأيضا تحليل عدد المساكن المسلمة خلال الفترة الممتدة من 2005-2012، حيث أن جل ما يمكن ملاحظته خلال هذه الفترة هو أن الأرقام التي تقدمها الحكومة تدل على أن عمر الأزمة سيطول باعتبار أن نسبة كبيرة من المساكن المسلمة هي مساكن ريفية قام بإنجازها المواطنون بجهودهم الذاتية، ولم تقم بإنجازها مؤسسات عمومية أو خاصة.⁽²⁾

وكخلاصة لكل ما تم ذكره سابقا فيما يخص الصيغ السكنية الريفية فنقول إن المشرع قد مكن أصحابها الذين تتوفر فيهم الشروط المحددة قانونا من الحصول على إعانة من الدولة لإنجاز سكناتهم سواء في إطار البناء الذاتي أو في شكل مجمع تجسيدا لسياسة الدولة التي تهدف إلى تطوير وتنمية الفضاء الريفي بوجه عام وذلك في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-135 أعلاه والقرار المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كفيات الحصول على المساعدات الممنوحة من الدولة للسكن الريفي.⁽³⁾

(1) حسيبة زغلامي، المرجع السابق ذكره، ص 134.

(2) جمال جعيل، المرجع السابق ذكره، ص 108.

(3) حسيبة زغلامي، المرجع السابق ذكره، ص 144.



الفرع الثاني: أنواع السكن الريفي.

بموجب التعديل الذي أدخل على المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 12-325 السابق الذكر في مادته الرابعة، نجد أن المشرع قد قسم السكن الريفي إلى نوعين من الصيغ هما: السكن الريفي في شكل مفرق والسكن الريفي في شكل مجمع.

أولاً/ السكن الريفي في شكل مفرق.

الذي يتمثل في السكن الذي أنجزه أشخاص مؤهلون في إطار البناء الذاتي للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، ولهذا وللتوضيح أكثر، وجب الإشارة للمقصود بالبناء الذاتي.

البناء الذاتي: يقصد في إطار هذا المفهوم أن الأسرة يمكن أن تقوم ببناء مسكنها اعتماداً على جهودها الذاتية، وفي حال كانت الأسرة محدودة الدخل وتوفرت على قطعة أرضية و بوثائق رسمية فإنه يمكن لها الحصول على مساعدة من الصندوق الوطني للسكن، وكذلك الحصول على قرض من أحد البنوك إذا كان لها دخل يسمح لها بتسديده وفقاً للشروط التي يحددها البنك، وقد تتحصل الأسرة على قطع أرضية من خلال التعاونيات العقارية، إلا أصحاب هذه التعاونيات عانوا مشاكل متعددة، ناتجة عن سوء تسيير الأراضي الحضرية من طرف الجماعات المحلية، ومن أهم هذه المشاكل نذكر:

- عدم معالجة النزاعات حول بعض الأراضي، وطول الفترة التي تستغرقها العدالة للفصل في مثل هذه النزاعات.

- عدم تسوية عقود الملكية لأصحاب التعاونيات العقارية.

- بطئ وتيرة تهيئة الشوارع وإيصال المساكن المبنية ذاتياً بشبكات الكهرباء والغاز، وبسبب الفوضى العمرانية التي تميز جميع المدن الجزائرية، والتي تبدو فيها البناءات غير المكتملة، مظهراً مألوفاً ومشوهاً يعكس غياب الحس الجمالي والحضاري لدى المواطنين والمسيرين على حد سواء، فإن السلطات العمومية أصدرت قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بتاريخ 03 أوت 2008، وهو يهدف إلى تحقيق ما يلي:



- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي طور الإنجاز، قبل صدور هذا القانون.
- تحديد طرق شغل أو استغلال البناءات.
- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي مهياً بانسجام.
- تأسيس تدابير ردعية في حال عدم احترام آجال وقواعد التعمير.

ثانياً/ السكن الريفي في شكل مجمع.

إن صيغة السكن الريفي في شكل مجمع هي صيغة حديثة النشأة والظهور، فقبل سنة 2013 لا يمكننا الحديث عنها في الجزائر، وإنما الحديث إلا على صيغة السكن الريفي فقط، فهي كما نوهنا سابقاً وقلنا هي صيغة حديثة جدا في الجزائر، وسنتطرق فيما يأتي لتعريف هذه الصيغة، وذكرهم شروط الاستفادة منها.⁽¹⁾

أ. تعريف السكن الريفي في شكل مجمع:

بحسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 فإن السكن الريفي هو: «سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية بقل عدد سكانها عن 5000 نسمة، موجه للأشخاص المؤهلين على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي»،⁽²⁾ وهذا النوع من السكنات موجه إلى فئات المجتمع المتوسط الدخل ويندرج في إطار سياسة التنمية الريفية ويهدف إلى تنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان المحليين.

والسكن الريفي في شكل مجمع يختلف عن السكن الريفي في شكل مفروق، فالسكن الريفي في شكل مجمع هو كما ذكرنا سابقاً عبارة عن سكن جديد، ينجزه الأشخاص في الوسط الريفي في إطار البناء الذاتي، حيث يكون هؤلاء الأشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة من الدولة إذا فهو يهدف لتشجيع الأسر على إنجاز سكنات لائقة في المحيط

(1) إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 179.

(2) راجع نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 السابق ذكره.



الريفي في إطار البناء الذاتي، وهو يخضع إلى منح إعانات عمومية تمنح من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب تقدم الأشغال بعد أن يقدم المستفيد مساهمه الشخصية.

حيث يكمن الفرق الجوهرى بينهما في الشخص القائم بإنجاز السكن الريفي في شكل مفروق هو الشخص المعنى به ذاتيا، أما من يقوم بإنجاز السكن الريفي في شكل مجمع هو المرقى العقارى، وقد يكون هذا المرقى العقارى عمومى أو خاص، لذلك فنحن نتحفظ على تسمية السكن الريفي في شكل مفروق، وكان من الأفضل تسميته بالسكن الريفي الذاتى، حتى يعكس الشخص القائم بإنجازه.

والملاحظ أن المشرع لم يبين بالنسبة للسكن الريفي في شكل مجمع إن كان عبارة عن سكنات فردية في شكل مجمع، ونرجح أن تكون عبارة عن سكنات فردية في شكل مجمع، لأنها إن كانت جماعية فلن تختلف عن السكن الترقوى المدعم.

ب. شروط الاستفادة من السكن الريفي في شكل مجمع.

خلافًا للسكن الريفي في شكل مفروق الذي حدد المشرع شروط الاستفادة منه بالتفصيل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/06/2013 الذي يحدد كفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفى.⁽¹⁾ فقد لاحظنا أن المشرع لم يحدد شروط الاستفادة من صيغة السكن الريفي في شكل مجمع، ولم نجد أية إشارة عن السكن الريفي في شكل مجمع ولا عن شروط الاستفادة منه في موقع وزارة السكن، وكأن المشرع أحدث صيغة جديدة ثم تناساها.

أمام عدم تحديد المشرع لشروط الاستفادة من صيغة السكن الريفي في شكل مجمع واختلافه عن صيغة السكن الريفي في شكل مفروق، وكذا عن صيغة السكن الريفي المدعم، وبالتالي عدم إمكانية تطبيق شروط إحدى الصيغتين على صيغة السكن الريفي في شكل مجمع، فإننا نرى ضرورة التوسع بإصدار مرسوم تنفيذي أو قرار وزاري يوضح شروط

(1) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19-06-2013، الذي يحدد كفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفى، ج.ر عدد 32 المؤرخة في 23/06/2013.



الإستفادة من السكنات في إطار هذه الصيغة، وذلك ما لتفعيلها خاصة وأننا لا نؤيد تماما كل توجه لتنويع السكن.⁽¹⁾

⁽¹⁾ بوسنه إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 18.



المبحث الثاني: إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر.

تتوفر الجزائر على الإمكانيات اللازمة لتحقيق النجاح على مستوى البرامج السكنية المسطرة، إلا أنها تفتقد إلى التنسيق بين مختلف المؤسسات المعنية بقطاع السكن، التي تحتاج إلى ضرورة وضع إستراتيجية سكنية واضحة المعالم، ويعتبر التمويل عنصراً مهماً وأساسياً فيها، وذلك بتقديم قروض عقارية للأفراد والمؤسسات لبناء الوحدات السكنية، ومن هنا سنتطرق في هذا المبحث إلى الإطار العام للتمويل السكني في الجزائر (المطلب الأول) ثم الآليات المعتمدة في التمويل السكني في الجزائر (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإطار العام للتمويل السكني في الجزائر.

يحتاج قطاع السكن، كغيره من القطاعات الإقتصادية والإجتماعية الأخرى إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الإستثمارات الأخرى، وهذا راجع للطبيعة الإقتصادية والإجتماعية للسكن وعليه سنعرض مفهوم التمويل السكني (الفرع الأول) ثم المعوقات التي تعترض التمويل السكني (الفرع الثاني) وأخيراً إستراتيجية الدولة في تطوير تمويل السكن (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم التمويل السكني.

يعد التمويل من أهم الوسائل الداعمة لقطاع السكن كغيره من القطاعات الأخرى للنهوض والتوسع في نشاطاته، إذ يحتاج إلى مبالغ مالية تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات وترفع من قدرته على المساهمة في سد قدر كبير من احتياجات السوق المحلية إلى السكن وذلك يتطلب ضرورة العمل بتبني إستراتيجيات مناسبة وتهيئة البرامج التمويلية اللازمة لذلك⁽¹⁾، وهذا ما سنوضحه من خلال تعريف التمويل السكني (أولاً) ثم تبيان أهميته (ثانياً) ثم ذكر مصادر التمويل (ثالثاً).

(1) بن يحيى محمد، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية والتجارية، جامعة ابي بكر بلقايد-تلمسان-، الجزائر، 2011-2012، ص 142.



أولاً/ تعريف التمويل السكني.

يمكن تعريف تمويل السكن على: «أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في مختلف عمليات تمويل بناء السكنات»، وترتكز أهمية استثمار رؤوس الأموال من خلال زيادة طلب الإحتياجات للمساكن من جهة، وارتفاع تكلفة بناء الاستثمار من جهة أخرى، ويعد التمويل العقاري وخاصة التمويل السكني من أهم عنصر الإسكان حيث يساهم في توفير عنصر رأس المال اللازم لإنجاز المشاريع السكنية.

إن نظام التمويل الإسكاني الفعال هو النظام الذي يستطيع أن يحرك مدخرات المستهلكين ورأس مال المستثمرين وتقديم قروض إسكانية مناسبة بأقل كلفة مما يتناسب مع النظام القانوني للدولة وظروفها الإقتصادية والإجتماعية العامة.

ويمكن تعريف مفهوم التمويل الإسكاني من خلال تعريف مفهوم التمويل العقاري، حيث يشير الشق الأول لهذا المصطلح إلى مفهوم التمويل بشكل عام الذي يعرف على أنه: «إمكانية الحصول على الأموال من مصادرها المختلفة سواء أكانت على شكل أموال مملوكة أو مقرضة».

أما الشق الثاني وهو العقار فإنه يعرف على أنه: «الأموال الغير منقولة وصفقتها التميز والثبات، وتكون منظمة بطرق معينة حسب مخططات الأراضي والمباني لدى الدولة، حيث تقسم إلى قطع وأحواض يمكن تعريفها، وتدون بسجلات خاصة تقيد بالمساحة واسم المالك».

ومن هنا فإنه يمكن تعريف التمويل العقاري بأنه: «عبارة عن الأموال الممنوحة لغايات إقامة أو شراء الأبنية السكنية والتجارية والصناعية، مقابل الحصول على ضمانات متمثلة برهن العقار المراد تمويله إضافة إلى تقدم الضمانات التي تعكس قدرة المقرض على تسديد الدين ومن مصدره»، ويمكن تطبيق هذا المفهوم على التمويل الإسكاني مع الإقتصار على تعريف التمويل اللازم لإقامة أو شراء الأبنية السكنية فقط.⁽¹⁾

(1) بن يحي محمد، المرجع السابق، ص 143-144.



ثانيا/ أهمية التمويل السكني.

يعتمد التمويل على عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية وذلك في عدة ودائع ادخارية التي يقوم إعادة تكوينها في صورة تمويلات عقارية، لذا يكتسي هذا النظام أهمية كبيرة تتلخص فيما يلي:⁽¹⁾

يحدث قطاع السكن على النشاط الإقتصادي أثرا بالغ الأهمية ويحتاج إلى دعم من طرف الدولة، إذ لا بد من تدخل الدولة في الحياة الإقتصادية، ووجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص وضرورة مراجعة عمل المصارف الخاصة لا سيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية، ووضع الضوابط لعمل سوق الأوراق المالية أضحي من السياسات الواجب اتخاذها لتفادي حدوث أي أزمة خاصة، في ظل تأثير قطاع السكن على الإقتصاد ككل سواء بالإيجاب أو السلب.

وبالتالي فإن اتباع نموذج سليم ومناسب للتمويل السكني سيسعى إلى دفع عجلة نمو القطاع ومن ثم تحقيق قفزة نوعية في المجال الإقتصادي، فالسياسات الإقتصادية المتبعة لحد الآن لها جزء من المسؤولية المباشرة غير المباشرة في تطوير الحضيرة السكنية، إذ أن قطاع السكن مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الإقتصادية الأخرى، ويظهر هذا الارتباط في الإستثمار، الإنتاج، الشغل والأسعار.

كما أن تكون السكن عن طريق نظام الرهن العقاري يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على التنمية للقطاع المالي و تدعيم استقراره واستقرار الإقتصاد ككل، وهذا يتطلب بالضرورة إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي التقليدي بما يتماشى مع متطلبات العصر ويساعد على التأقلم مع التحديات الحديثة في مجال العولمة و التطور السريع للأنظمة المالية العالمية، كما انه من خلال انتهاج الأساليب السليمة في تقسيم العقار و تعبئة مصادر التمويل المصرفية و غير المصرفية لتمويل بناء المساكن وتطوير السوق السكنية و تسيير شروط تملك الوحدات السكنية، سيساعد ذلك على مواجهة مشاكل

(1) الياقوت عرعار، المرجع السابق ذكره، ص 11-12.



السكن و التغلب على التحديات التي تواجه قطاع السكن كالزيادة السنوية في السكان و الهجرة الريفية إلى المدن، وتدني الشروط المناسبة للمساكن القائمة... إلخ.⁽¹⁾

ثالثا/ مصادر التمويل السكني.

إن ملكية رؤوس الأموال التي يتم استثمارها في القطاع والنشاط السكني تعتبر أحد المعايير التي يمكن بواسطتها معرفة بعض الأنماط والمصادر التمويلية، ومن هذا يمكن تمييز وتصنيف هذه الأخيرة إلى تمويل عام، تمويل خاص وتمويل تعاوني.

أ. مصادر تمويل عمومية:

ويعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الإعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز والبناء، وإذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40% من قطاع السكن والأشغال العمومية، فإن لم يتم إعداده من الاموال من الميزانية العامة للدولة عادة لا يزيد عن 6%، ويبين توزيع المباني بحسب تنفيذ الأعمال الإنشائية عادة الدور الذي تقوم الأجهزة التي تتولى مسؤولية تنفيذ المشروعات الإسكانية.

ويمثل القطاع الخاص بنسبة 80% من جملة هذه المشاريع في كل من تونس والأردن، ويصل إلى أدنى حد له حتى يبلغ 20% في الجزائر، وعلماً بأن هذا القطاع لا يتعد سوى 40% من الأعمال في سوريا، ويعني هذا اختلاف موقف الدول من هذا القطاع، بينما ما يعتمد عليه بصورة شبه كلية في الأردن.

ومن الملاحظ أن الدور الحكومي تبلغ نسبته 75% في الجزائر و يناقص إلى حدوده الدنيا 05% في الأردن، ثم يزداد بالتدرج ليبلغ 20% في تونس و 30% في سوريا، وتؤكد هذه النسب أهمية القطاع العام في تنفيذ المشروعات البنائية و لاسيما في الدول التي تأخذ بالقواعد الاشتراكية في إدارة شؤون البلاد في النواحي الإجتماعية والإقتصادية، وعليه نستنتج أنه لا توجد قاعدة عامة، يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل السكن حيث يختلف ذلك من دولة لأخرى بحكم سياستها المتبعة، ومن أجل خلق التوازن

(1) الياقوت عرعار، المرجع السابق ذكره، ص 13.



في عملية التنمية الشاملة ومواكبة للتطور الإقتصادي الخارجي، ازداد الاعتماد على أهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن، فظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل.

ب. مصادر تمويل خارجية:

جاءت هذه المصادر متمثلة في جميع المصارف و المؤسسات المالية و الحكومات التي تقدم الأموال لغايات إقامة المشاريع العقارية و الإسكانية، وتقدم هذه الأموال على شكل قروض طويلة الأجل أو على شكل المشاركة في ملكية المشروع العقاري المطلوب تمويله ويظهر الإستثمار الدولي للسكن من خلال الشراكة و المساهمة من طرف المؤسسات المالية العربية و الدولية على السواء، كما نجد مؤسسات و هيئات مالية دولية تعمل على إقراض غيرها من البلدان سواء من خلال الجهود الجماعية أو الثنائية، ومن أمثلتها: مركز الأمم المتحدة للإسكان و البناء والتخطيط، المجلس الإقتصادي والإجتماعي التابع للأمم المتحدة، مؤسسة تنمية الكومونيلث، ومما تجدر الإشارة إليه هو أن القروض الدولية الخارجية حتى وإن ساهمت في حل بعض المشاكل السكنية إلا أن دورها لا زال ضئيلاً اتجاه الدول النامية. ويمكن ذكر بعض هذه المؤسسات المالية الدولية التي تنشط في هذا المجال فنجد:

- الصندوق المركزي والتعاون الإقتصادي.
- البنك الدولي للإنشاء والتعمير.
- الإستثمار السعودي للعقارات.
- الشركات الإماراتية للاستثمار.⁽¹⁾

ج. مصادر تمويل خاصة:

1. تمويل ذاتي: ويتسم هذا النوع من التمويل من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من أموال لبناء وإنجاز السكنات، ويعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم من الإدخارات الشخصية، كما أنه نادراً ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي، والملاحظ أن نسبة هذا النوع من

(1) بن يحي محمد، المرجع السابق ذكره، ص 148-149-150.



التمويل يقل في الدول النامية التي تميل حكومتها عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن والأشغال العمومية.

إلا أنه في الآونة الأخيرة وخاصة، ومع تحرير الأسعار واعتراف الدولة بضرورة قيام الأفراد الملقاة عليهم وتشجيعهم بقدر الإمكان على ذلك من خلال التشجيعات والحوافز القانونية التي جعلت الحصة النسبية للتمويل الخاص تعرف ارتفاعا كبيرا في بعض الحالات.

2. التمويل المؤسسي الاستثماري.

ويتمثل في الإعتمادات المالية الخاصة التي تتوفر عليها المؤسسات السكنية الخاصة بقصد إنجاز نمط من السكنات يطلق عليها اسم " السكنات الترقية " أو " السكنات الموجهة للبيع أو الإيجار"، دون اللجوء إلى مصادر تمويلية خارجية.

غير أنه على الرغم من أهمية هذا النوع من النشاط السكني في الحياة الإقتصادية والإجتماعية بصفة عامة حيث من شأنه يعتبر عاملا لزيادة العرض، فإنه يبقى ضعيفا خاصة لدى بعض دول العالم الثالث نظرا لعدم ترقيته أو لعدم الوعي لهذا النوع لتمويل القطاع الخاص.⁽¹⁾

الفرع الثاني: المعوقات التي تعترض التمويل السكني.

على الرغم من الدور الكبير والفعال التي تقوم به الدولة من خلال وضع استراتيجية لإنجاز برامج السكنات، غير أنها تبقى عرضة لمجموعة من المشاكل التي تعيق مسارها وتحول دول تحقيق أهدافها، وأهم هذه المشاكل تتمثل في⁽²⁾ :

أولا/ مشكل الاحتياطات العقارية والإجراءات الإدارية:

أ- مشكل الاحتياطات العقارية: تواجه المؤسسات أو الهيئات المشرفة على إنجاز السكنات مشكل الاحتياطات العقارية حيث أنها تجد نفسها امام جملة من العوائق من بينها:

(1) بن يحي محمد، المرجع السابق ذكره، ص 151-152.

(2) منصور عبد النور، واقع التمويل الإسكاني وآفاقه المستقبلية في الجزائر، مجلة الإقتصاد والتنمية البشرية، عدد 02، جامعة البليدة 02، 2017، ص 97.



1- عائق تحديد قواعد نزع الملكية من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك من جهة، وإجراءات التحكيم من جهة أخرى، هذه الأراضي المسترجعة من طرف الدولة يتم استغلالها لإنجاز السكنات وإعطاء الأولوية للبنىات العمومية.

2- مشكل ندرة الأراضي أو قلة الأراضي يطرح نفسه بحدّة في مختلف المناطق خاصة الحضرية منها، التي تعاني تزايد في عدد السكان والاكتظاظ.

ب. مشكل الإجراءات الإدارية: حيث أن مشكل السكن مشكل حساس للغاية، يختلف في حد ذاته في كيفية تدخل الدولة والسلطات العمومية، لهذا يجب تقادي المعوقات الإدارية وتسهيل الإجراءات اللازمة من جهة، ويجب وضع مراقبة لتقادي المضاربة من المقاولين أو المتعاملين العقاريين من جهة أخرى.

ثانيا/ التأخر الحاصل في إنجاز السكنات.

لقد قامت الدولة بدعم قطاع السكن بقروض مالية متفاوتة القيم لتقادي مشكل نقص التمويل، ففي إطار المخطط الخماسي 2010-2014، نجد أنه من مجموع الالتزامات المالية المقدرة ب 201214 مليار دج، الخاصة بالاستثمارات العمومية، ثم تخصيص حصة نسبتها 17,4% لتمويل قطاع السكن، من أجل إنجاز 2.1 مليون وحدة سكنية للفترة 2010-2014.

ثالثا/ ضعف مساهمة البنوك في التمويل السكني.

يسجل بهذا الخصوص إجماع البنوك على تقديم القروض العقارية، بسبب غياب المرونة والتخصص حيث يقتصر التمويل غالبا على المساعدات الحكومية خاصة الأصناف السكنية الإجتماعية، بينما مساهمة البنوك العمومية الأخرى تبقى محدودة جداً¹.

الفرع الثالث: إستراتيجية الدولة في تطوير السكن.

إلى غاية منتصف التسعينات تميز التمويل في الجزائر بالاحتكار من طرف الدولة، بالإعتماد على موارد الخزينة العمومية مضافا إليها المدخرات المجمعّة من طرف الصندوق

(1) منصور عبد النور، المرجع السابق، ص 98-99.



الوطني للتوفير والإحتياط، إلا أن هذا النظام أثبت فشله لعدم قدرته على تغطية الطلبات المتزايدة على السكن، ما أدى بالدولة بداية سنة 1995 إلى اعتماد استراتيجية سكنية جديدة لتطوير نظام تمويل السكن على النحو التالي:
أولاً/ إنشاء المؤسسات المالية المتخصصة.

تمتاز القروض العقارية بطول الأجل، وزيادة عنصر المخاطرة، لذلك لجأت الدولة إلى إنشاء المؤسسات المالية المتخصصة، والتي نذكر أهمها⁽¹⁾:
أ. شركة إعادة التمويل الرهني (SRH).

وهي شركة ذات أسهم، اعتمدت كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر سنة 1998، بمساهمة الخزينة العمومية، البنوك وشركات التأمين.
ب. المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI).

إن طول مدة إنجاز مشروع الترقية العقارية يتطلب تمويلاً طويلاً الأجل، ومنه أنشئت المؤسسة الوطنية للترقية العقارية وفقاً للقرار رقم 05-92 المؤرخ في 22 يناير 2009.
ج. تحويل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (CNEP) إلى بنك.

تم تحويله إلى بنك ابتداء من سنة 1997، حيث تخصص على نحو منح القروض للخواص، تمويل المقاولين العموميين وتمويل مختلف الصيغ السكنية التي تعرفها الجزائر، حيث أصبحت القروض العقارية أهم منتج يقدمه.
د. الصندوق الوطني للسكن.

أنشئ من أجل المساعدة على الحصول على ملكية سكن، وحتى يتماشى مع مضمون الإصلاحات التي بدأتها الدولة، فإنه وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994، تضمن المهام الجديدة للصندوق الوطني للسكن وحددت كما يلي:

(1) منصور عبد النور، المرجع السابق، ص 99.



- النهوض بتمويل السكن الإجتماعي، عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية، المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن.
- القيام بتسيير التمويلات متوسطة الأجل، عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن إجتماعية.

ثانيا/ التخفيض في نسبة الفائدة على القروض العقارية الممنوحة.

لقد دخل نظام القروض العقارية حيز التطبيق الفعلي بعد إصدار الحكومة للمرسوم التنفيذي رقم 10-78 المؤرخ في 10 مارس 2010 الذي يهدف إلى تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك. لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين وذلك بتحديد نسبة الفائدة بين 01% و 03%.

ثالثا/ الإعتماد على التمويل من البنوك العمومية لتخفيض الضغط على الخزينة العمومية.

لتحقيق هذا الهدف قامت الدولة بعقد عدة اتفاقيات مع البنوك للحصول على التمويل نذكر منها:

- التوقيع على اتفاقية تمويل لإنجاز مشاريع سكنات ترقية عمومية في ماي 2013 من قبل القرض الشعبي الجزائري بإسم مجموع البنوك العمومية وكذا المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، حيث يتم تخصيص نحو 1200 مليار دينار من قبل البنوك العمومية لتمويل إنجاز 300 ألف سكن لا سيما من نوع البيع بالإيجار والترقوي العمومي، فالأمر يتعلق بأكبر عملية تمويل بمساهمة بنكية في تاريخ الجزائر.

توقيع بنك التنمية المحلية والمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، في فيفري 2012 على اتفاق إطار، من اجل ترقية الإستثمار العادي وتمويل السكنات الترقية لفائدة الخواص الجزائريين، إن الاتفاق يهدف إلى السماح بوضع الموافقة المالية لإنجاز برنامج الترقيات العقارية للمؤسسات الوطنية للترقية العقارية، حيث خصص البنك في نهاية سنة 2011 حوالي 25



مليار دينار جزائري من القروض للمرققين العقاريين و46 مليار دينار جزائري للخواص من أجل الحصول على السكن.⁽¹⁾

المطلب الثاني: الآليات المعتمدة في التمويل السكني في الجزائر.

عرف السكن في الجزائر نوعين من التمويل، تمويل عمومي عن طريق الخزينة العمومية، تتكفل به الدولة وتمويل خاص عن طريق البنوك، وهذا ما سنوضحه من خلال هذا المطلب وذلك في فرعين، التمويل العمومي (الفرع الأول)، ثم التمويل الخاص (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التمويل العمومي.

ويتم عن طريق الدولة ويكون في شكل التكفل الكامل بعملية التمويل لإنجاز المشاريع السكنية أو على شكل إعانات مالية.

أولاً/ تمويل السكن الاجتماعي.

وهو السكن المخصص لفئة من الأفراد الذين مصدرهم المالي غير كاف لامتلاك مسكن، أو على الأقل كراء مسكن خاص، ولقد مرت عمليات تمويل هذه السكنات بعدة مراحل فكانت السنوات الأولى، بعد الإستقلال تمول من طرف الدولة ثم جاءت مرحلة التمويل من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ابتداء من سنة 1990 إلى غاية 1995، حيث شهدت هذه الفترة نقص في الموارد المالية لخزينة الدولة ثم تلتها مرحلة التمويل على نفس الطريقة الأولى في الإعتماد على الأموال العمومية للدولة في إنجاز السكن الاجتماعي، وهكذا تم إدراج تمويل السكن الاجتماعي في ميزانية الدولة، حيث خصص له غلاف مالي قدر بحوالي 99 مليار دينار جزائري، أي ما يعادل 25% من ميزانية التجهيز للدولة لتمويل البرامج الاجتماعية في سنة 1998، واستمرت عملية

(1) منصور عبد النور، مرجع سابق، ص 102.



تخصيص الغلافات المالية التي عرفت ارتفاعا متزايدا حيث قدر بحوالي 55 مليار في سنة 2002 و 1570 مليار دج، للفترة الممتدة بين 2004، 2009.¹

أ. نظام تمويل السكن الاجتماعي.

جاءت ضمن الإصلاحات التي تبنتها الدولة عدة إجراءات جديدة لتمويل السكن قصد تحقيق الأهداف المنشودة بدعم دائم من قبل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الذي كان إلى غاية 1997، حيث كان هو الوحيد الذي أخذ على عاتقه تمويل السكن إلى جانب الخزينة العمومية، فاتخذت حلول أخرى تمثلت في إنشاء مؤسسات تعمل على تمويل السكن وتغطية البرامج السكنية الاجتماعية المدعمة.

ثانيا/ الصندوق الوطني للسكن (CNL)

وهو مؤسسة عمومية وتجارية (EPIC) أنشأ من طرف وزارة السكن من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 مارس 1991 الخاص بالصندوق الوطني للسكن،⁽²⁾ وذلك من أجل الحصول على ملكية السكن.

ولقد أسندت إليه المهام الرئيسية الآتية:

- تسيير إعانات ومساهمات الدولة في مجال الإسكان خاصة السكنات ذات الطابع الاجتماعي والسكن الإيجاري في القضاء على السكن القصديري وإعادة الهيكلة العمرانية وترميم وصيانة البنايات.
- ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن خاصة ذات الطابع الاجتماعي منه، بتدبير وتسخير موارد مالية غير مرتبطة بالميزانية.

وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 والمتضمن

(1) بن يحيى محمد المرجع السابق، ص 160.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 91-145، المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية رقم 25 لسنة 1991.



المهام الجديدة التي أسندت إلى الصندوق الوطني للسكن⁽¹⁾ في المادة الخامسة والتي حددت كالتالي:

- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن.
- إدارة الأسهم بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية وتجنيدتها.
- القيام بتدبير تمويلات متوسطة الأجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء سكنات وتجنيدتها.
- القيام بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن إجتماعية.
- التكفل بكافة العمليات والأعمال الخاصة ذات الصلة لمهامه التي قد تسندها الخزينة إليه، ويتولى لحساب الدولة، وبالتعاون مع الجماعات المحلية وأصحاب المشاريع والمتعهدين بالترقية العقارية وكذا المستفيدين بصفة فردية من الإعانات، بتسيير التمويلات العمومية المسخرة سنويا لفائدة برامج السكن الاجتماعي والإيجاري لفائدة فئة المواطنين ذات الدخل الضعيف.
- برامج سكنية مدعمة موجهة للفئات التي لا تتجاوز دخلها عن 4000 دينار جزائري.
- برامج سكنية مدعمة ترقية التي ضببت في إطار شراكة مع البنوك المتدخلة بالقروض العقارية منها: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (CNEP) القرض الشعبي البلدي (CPA)، بنك التنمية المحلية (BDL)، والبنك الوطني الجزائري (BNA)، وتأخذ شكل مدعم من طرف الدولة يضاف للمستفيدين من القرض.
- برامج سكنية موجهة للبيع بالإيجار.
- برامج إمتصاص السكن القصدي وترميم وصيانة البنايات.
- برامج لإعانة السكن الريفي.⁽²⁾

(1) المرسوم التنفيذي رقم 94-111، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-145، المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للسكن، السابق ذكره.

(2) بن يحيى محمد، المرجع السابق، ص 161 وما يليها حتى ص 164.



ثالثاً/ الشراكة والإستثمار الأجنبي: لم تكن المشاريع العديدة التي أشرفت عليها الدولة الجزائرية في مجال البناء في وحدة سكنية من طرف خمس سنوات كون التجربة الجزائرية وإن كانت واعدة، فإن القدرات تبقى دون الآفاق المبتغاة مما دفع الوصاية على فتح سوق السكن أمام المستثمرين الأجانب لاحترام الأجل بتسليم كل المشاريع قبل انقضاء الثلاثي الأول من العام 2009، و من الدول التي شاركت الجزائر برنامجها الإسكاني، تشير بالأساس إلى إستثمارات الإمارات العربية المتحدة بإعتبارها أول شريك عربي وأجنبي في مشاريعها الإسكانية إذ باشرت شركة الإمارات الدولية للإستثمار بإتفاق خمسة مليارات دولار لإنجاز مشروع سكني وترفيهي معتمدة على مواردها لتمويل مشروع (دنيا بارك) وقد إستفادت الشركة من تحفيزات كبيرة وتخفيضات في الضرائب، وهو ما دفع الشركة للرمي بكل ثقلها في السوق العقارية بالجزائر، كما إلتزمت شركة إعمار الإماراتية بتقديم إستثمارات سكنية وعمرانية تتجاوز قيمة مبلغها 30 مليار دولار في حدود سنة 2010.

كما نجد أيضاً إهتمام شركات أخرى في مجال إنجاز مشاريع سكنية مثل شركة ساسكو السعودية.

الفرع الثاني: التمويل الخاص.

ويتم عن طريق تمويل شخصي وتمويل إستثماري وتمويل عن طريق البنوك، ويكون بواسطة قروض من أجل بنايات أو شراء سكنات، وهذا ما سنوضحه في هذا الفرع:

أولاً/ التمويل الشخصي للسكن: ويتم من خلال التمويل للفرد من أجل شراء أو بناء سكن ما من دون اللجوء إلى مصادر أخرى، ولكن هذا النمط من التمويل السكني يقتصر على الأفراد ذوي الدخل المرتفع ويشكل نسبة ضعيفة جدا في مجال النشاط السكني.¹

ثانياً/ التمويل الإستثماري للسكن: ويعتبر شكل آخر لتمويل السكن ويعرف بالترقية العقارية الخاصة، حيث يعتمد على الأموال الخاصة للمؤسسات و المرقيين العقاريين قصد بناء سكنات موجهة للبيع أو الإيجار وهذا بعد فتح المجال أمام المرقين العقاريين الخواص

(1) بن يحيى محمد، مرجع سابق، ص 165.



لممارسة النشاط العقاري خاصة بعد صدور القانون رقم 95-03 المؤرخ في 04 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري⁽¹⁾، تجدر الإشارة أن هذه السكنات الترقية هي سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل المرتفع نوعا ما، نظرا لإرتفاع تكلفتها ولكونها نشاط تجاري يتميز بعدم تدخل الدولة لمنح أي مساعدة للمستفيد من أجل الحيازة على سكن، وعليه فحجم الطلب على السكنات الترقية مقارنة بباقي الأنماط منخفض نوعاً ما.

ثالثا/ التمويل البنكي: تعد البنوك بصفة عامة والبنوك بصفة خاصة الركيزة الأساسية لأي نظام مالي، حيث تساهم في النمو الاقتصادي وذلك من خلال توفير إمكانية تمويل الإستثمار في شكل قروض، وبحكم أهميته ودوره في أي تنمية اقتصادية، ارتأينا دراسة النظام البنكي.⁽²⁾

وتعتبر البنوك من أهم المؤسسات المتدخلة في تمويل الترقية العقارية وهذا أمر منطقي نظرا لإرتباط نشاط الترقية العقارية بالتمويل، فالترقية العقارية تدخل ضمن إطار الأنشطة التجارية، وهذا ما يفهم من نص المادة 14 من القانون 11-04 التي تنص على أنه: «يمكن أن تكون المشاريع العقارية ذات إستعمال... أو تجاري»، كذلك نص المادة 19 من القانون نفسه التي تنص على أنه: «يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية...»⁽³⁾ ولا يمكن تصور نشاط تجاري دون تمويل فهو يقوم أساسا على وجود رأسمال، وعليه بإعتبار الترقية العقارية نشاطا تجاريا فهو يحتاج إلى التمويل، والبنوك مؤسسات مصرفية تحتكر نشاط التمويل، وهذا ما ينص عليه قانون النقد والقرض المنظم للنشاط المصرفي، حيث تقوم البنوك و المؤسسات المالية التكميلي لسنة 2009 على أنه: «لا يرخص للبنوك بمنح القروض للأفراد إلا في إطار القروض العقارية».

(1) المرسوم التشريعي رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري، السابق ذكره.

(2) بن يحي محمد، المرجع السابق، ص 166-167.

(3) راجع المادة 19 من القانون 11-04 السابق ذكره.



وبذلك يمكن أن نسجل من خلال نص هذه المادة عدة ملاحظات:

- أن المشرع تدخل لتحديد وحصر نوع القرض الذي يسمح للبنك تقديمه وجعله قرضا عقاريا مع العلم أنه لا قانون النقد والقرض ولا أنظمة مجلس النقد والقرض حدد طبيعة العقد المصرفية.
- اتجاه إرادة السلطات العمومية في تركيز عملية الإقراض المصرفي في مجال الترقية العقارية، وهذا إعمالا بما جاء في نص المادة 02 من القانون رقم 11-04،⁽¹⁾ الذي يؤكد على ضرورة استعمال كل الوسائل لأجل تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها.
- إقحام وتحسين البنوك بالدور الجديد والهام الذي يجب أن تلعبه لإنجاح سياسة الترقية العقارية وتدعيمها.
- إقحام وتحسين البنوك بالدور الجديد والهام الذي يجب أن تلعبه لإنجاح سياسة الترقية العقارية وتدعيمها.
- إقحام وتحسين البنوك بالدور الجدي والهام الذي يجب أن تلعبه لإنجاح سياسة الترقية العقارية.
- إعتبار البنوك الممول الرئيسي للترقية العقارية، فالبنوك تتدخل في إطار تمويل يعرف بالتمويل المصرفي والذي يأخذ أساسا شكل قروض عقارية تمنح للأشخاص المعنية بإقتناء عقار أو الاستثمار في هذا المجال، إلا أن البنوك باعتبارها مؤسسات مصرفية ملزمة باحترام قواعد الحيطة والحذر في منح القروض تجد نفسها، على الرغم من أنها مدعوة إلى تسهيل التمويل في إطار الترقية العقارية مضطرة بأن تشتترط ضمانات من طالب القرض مقابل حصوله على طلبه، حتى ولو أدى ذلك إلى عزوفه عن طلبه.⁽²⁾

(1) أنظر المادة 02 من القانون 11-04 نفسه.

(2) آيت وزو زاينة، في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية والتزامها بواجب الحيطة والحذر في منح القروض العقارية، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، ص 184-185-186.



وتعتبر القروض العقارية موجهة لتمويل عمليات البناء، شراء مسكن، عقار أو للصيانة أو تحسين مسكن مدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة، المبلغ لا يتعدى 80% من قيمة المشروع يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات ويبرهن المشروع سعر الفائدة في الجزائر ما بين 5-6 و8%.

وقد عرفت القروض العقارية في الآونة الأخيرة تطورا ملحوظا، وهذا نتيجة لتزايد الطلبات التي فاقت الحد، فأوقف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (CNEP) استقبال الملفات الخاصة بالقروض العقارية ظرفيا نتيجة للطلبات الكثيرة.

ويمكن حصر هذه القروض العقارية في أربعة أصناف نذكرها على التوالي:

أ. القروض التي تخضع للقطاع العمومي (النظامي):

وهذا النوع من القروض يوزع عن طريق مؤسسات القرض التي تختص بمنح القروض عن طريق الإمتياز، والتي تضع معدل فائدة ثابت من طرف السلطات التنظيمية وهي:

1. قروض التوفير للسكن (Prêt épargne logement PEL).

2. قروض التوفير للسكن في الجزائر.

3. قروض عن طريق العقود (الإتفاق).

4. قروض الحصول على سكن إجتماعي.⁽¹⁾

وبما أن القرض العقاري يعتبر عملية من العمليات المصرفية التي تقوم بها البنوك ملتزمة في ذلك بقواعد المهنة المصرفية لاسيما قواعد الحيطة والحذر.

فالبنك قبل أن يقدم على منح القرض عليه أن يتأكد من عدة معطيات:

- مدى استقرار الظروف الاقتصادية وتأثرها على نجاح النشاط العقاري.

(1) عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص 107 وما يليها حتى 112.



- مدى استعداد البنك للتمويل على ضوء حجم ملائمته المالية، فالبنوك تسعى دائما للحفاظ على استقرارها المالي وحماية نفسها من خطر التعثر المالي.
- تحديد مدى ملاءة طالب القرض وقدرته على التسديد عند حلول الأجل لتقادي مواجهة خطر الزبون.
- تحديد سعر الفائدة على القروض وفقا لسعر السوق الذي يحدد البنك المركزي سقفه الأعلى.

طبعا كل هذا التحسب يأتي في إطار الإلتزام بقواعد الحذر لمنع القرض.

أضف إلى ذلك أن البنك يشترط ضمانات مقابل القرض، إذ انه في المجال العقاري يتم رهن العقار المقتنى بأموال البنك.

ومن بين الضمانات المطلوبة التأمينات العينية والتأمينات الشخصية المتمثلة عادة في رهون الحيازية والثقافية المنصوص عليها في التقنين المدني الجزائري، وتأكيدا على ذلك تنص المادة 68 من قانون النقد و القرض على أن تقديم القرض يتم بموجب توقيع المستفيد منه على الضمان أو الكفالة أو الضمان الإحتياطي، كما تضيف المادة 123 من القانون نفسه على إمكانية قيام البنك أو المؤسسة المصرفية برهن المحل التجاري التابع للمستفيد من القرض وهنا حيازيا بموجب عقد عرفي يسجل قانونا أضف إلى ذلك، فإن طالب القرض ملزم بتقديم تأمين على المخاطر، وهو عبارة عن حماية و ضمان إضافي عما قد يلحق العقار المرهون من أخطار مستقبلا، ولا يقتصر الأمر على هذا الحد فقد تشترط البنوك تأمينات إضافية كالتأمين على الحياة والرسملة.⁽¹⁾

ولعدم وجود تشريع خاص بالقروض العقارية، تقدم البنوك بتحديد شروط مسبقة يتضمنها عقد القرض الذي يعرض على طالب القرض الذي لم يشارك في وصفها، مما سيجعل هذا القرض عقد إذعان ليس إلا، فعقد القرض عقد نموذجي، يحدد شكله وصيغته البنك بإرادته المنفردة.⁽²⁾

(1) آيت وازو زانية، مرجع سابق، ص 186.

(2) آيت وازو زانية، المرجع السابق، ص 187.





ملخص الفصل الثاني



قامت الدولة في إطار النهوض بقطاع السكن، بإعتماد سياسة سكنية مدروسة من مختلف الجوانب من خلال تبنيها لآليات قانونية تم تكريسها أساساً من أجل تفعيل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن وذلك عن طريق إبتكارها لصيغ سكنية جديدة متعددة منها ما هو خاص بالمنطقة الحضرية كون هذه الأخيرة تعرف إكتضاضاً من حيث عدد السكان، وصيغ سكنية خاصة بالمنطقة الحضرية والموجهة للإيجار، أما الصيغ السكنية الموجهة للإيجار، فتمثلت في صيغة سكنية أخرى في إطار الإيجار، تحت ما يسمى بصيغة السكن الترقوي، والتي صرح عنها قانون المالية لسنة 2019، في إنتظار صدور النص القانوني التي ينظمها، وبغية تمويل هذه المشاريع والصيغ السكنية، بات من الضروري توفير مبالغ مالية ضخمة، فهذه العملية تتطلب جهود كبيرة ومصادر مختلفة وإيجاد سبل وصيغ مناسبة، وذلك بهدف تفعيل أداء هذا القطاع، فقامت الدولة بإنتهاج إستراتيجية تمويل عام وتمويل خاص إضافة إلى تجنيد المؤسسات المالية في إطار منح القروض العقارية بإعتبارهما من أهم آليات تمويل نشاط الترقية العقارية.

السَّخَاءُ

نخلص في نهاية هذا البحث إلى أن الدولة بذلت قصارى جهدها ، قصد تمكين مواطنيها من الحصول على سكن لائق، والتوصل لجملة من الحلول للحد من قدر الإمكان من الأزمة السكانية الخانقة التي شهدتها الجزائر، وذلك من خلال سعيها عن طريق سن تشريعات قانونية لتنظيم قطاع السكن عن طريق جملة من الإصلاحات لتحقيق سياسة سكنية ناجحة تتكمن من خلالها تخطي هذه الأزمة. وذلك بإعتمادها آلية قانونية أكثر فعالية حداثة فإنتهجت نشاط الترقية العقارية في مجال السكن كونها الحل الأنسب الذي يكفل حق المواطنين في الحصول على سكنات لائقة سواء كان ذلك في إطار البيع أو الإيجار والتوصل لتحقيق أهم غرض تسعى إليه وهو سد فجوة بين العرض والطلب على السكن حيث مر تنظيم نشاط الترقية العقارية بعدة مراحل وعبر ثلاث تشريعات كانت الأخيرة منها صدور القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية والتي حاول المشرع من خلاله تدارك الثغرات والنقائص التي خلفتها النصوص القانونية السابقة لصدوره، وقيام الدولة بإتخاذ مجموعة من التدابير التي كانت تحفيزية أكثر للمرقبين العقاريين لخوض هذا النشاط، وتقديم إعانات مالية للمواطنين بصورة مباشرة للحصول على ملكية سكن تتكفل بمنحها هيئات أنشئت لهذا الغرض.

وإعتمدت في ذلك على صيغ سكنية متنوعة منها ما هو خاص بالمنطقة الحضرية ومنها ما هو خاص بالمنطقة الحضرية، وما يسمى بالسكن الاجتماعي، فكان بعضها موجهاً للتملك والبعض الآخر موجه للإيجار مراعية في ذلك مستوى دخل كل فرد، وصيغ أخرى خاصة بالمنطقة الحضرية عن طريق ما عرف بالبناء الذاتي و السكن الريفي، وتوفير التمويلات اللازمة لها وذلك من خلال إتباع إستراتيجية تمويلية أكثر فعالية بتطوير نظام التمويل السكني.

ومن خلال ما سبق تم التوصل لجملة من النتائج والإقتراحات تتمثل في:

أولاً/ النتائج:

بإنتهاج الجزائر لنظام إقتصاد السوق الحر، فتح المجال أمام القطاع الخاص للإستثمار في النشاط العقاري الذي لم يعد محصوراً فقط في تحقيق الغرض الاجتماعي في توفير السكن للمواطنين، بل تعدى ليشمل مجموعة من العمليات التي تساهم في إنجاز

المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، كما يمكن ان تكون هذه المشاريع عبارة عن محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري، وبذلك تكون قد أخضعت عملية البناء والتشيد في مجال العقار لمبدأ المنافسة الحرة الذي يعتبر من أساسيات نجاح نظام إقتصاد السوق.

- حاول القانون 04-11 إيجاد حلول العقبات التي واجهت الترقية العقارية لا سيما الخاصة منها، حيث إهتم بالمرقي العقاري أين تم تعريفه للمرة الأولى بموجب هذا القانون في حين أنه لم يحظ بتعريف في ظل القوانين السابقة، وإكتفى المشرع بتغيير تسميته من المكتتب إلى المتعامل العقاري ثم إلى المرقي العقاري.

- وسع المشرع الجزائري من نطاق النشاط العقاري في ظل القانون رقم 04-11 مقارنة بما كان عليه في ظل القوانين السابقة، إلا أنه في المقابل ضيق من نطاق الشخص القائم به، حيث وضع جملة من الأحكام التي تنظم عمل المرقي العقاري من خلال فرض مجموعة من الشروط في الشخص -طبيعي كان أو معنوي- حتى يحظى بصفة المرقي العقاري، تمثلت في ضرورة إستيفائه لمؤهلات إكتساب صفة التاجر المتمثلة في أهلية إمتهان التجارة، القيد في السجل التجاري، ومسك الدفتر التجاري، ضف إلى ذلك الشروط الخاصة، حيث إشترط المشرع في ذلك ضرورة حصوله على الإعتماد بتقديمه لطلب الإعتماد، والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين الذي يعد ترخيصا لممارسة المهنة، وتعتبر هذه الشروط مبادرة جيدة من طرف المشرع الجزائري كان لابد منها، ففي غياب هذه الصرامة والقيود كانت مهنة المرقي العقاري مفتوحة أمام كل الأشخاص، مما أدى إلى وجود أشخاص غير جاديين احتالوا على المواطنين باسم مرقي عقاري خاص.

- أيضا نوع المشرع الجزائري في صيغ السكنات المعروضة، بعد أن كانت محصورة في صيغة وحيدة متمثلة في السكنات الاجتماعية التي كانت توزع على كل الفئات غير مراعية في ذلك مستوى مداخيلها، لتصبح متنوعة أكثر وموجهة لفئة من الأشخاص بحسب دخل كل فرد، منها سكنات البيع بالإيجار، السكن الإيجاري العمومي، السكنات الترقية العمومية، السكن الترقوي المدعم والسكن الريفي في شكل مجمع.

- بالنسبة أيضا لما يتعلق بتمويل الترقية العقارية عامة، والمرقي العقاري خاصة فإن الدولة الجزائرية قد إحتكرت كليا هذه العملية من خلال الخزينة العمومية، ولكن سرعان ما عجزت عن تغطية الطلبات المتزايدة بإستمرار على السكن، لكن تدخل المشرع الجزائري بفرض آليات جديدة للتمويل لتخفيف العبئ الثقيل التي كانت تحمله الخزينة العمومية، فقام بإقحام البنوك و المؤسسات المالية في عمليات التمويل، من خلال منح قروض عقارية يستفيد منها كل من المرقي العقاري وطالب السكن.

ثانيا/ الإقتراحات:

على ضوء النتائج السابقة تبين لنا أن نقترح ما يلي:

- ضرورة فتح المجال أمام المرقي العقاري الخاص لإنجاز بعض السكنات التي ليس لها أي مبرر لإحتكارها إلى غاية الآن، مثل السكن الترقوي العمومي، بإعتبار أنه يمكن للخواص القيام بها فحبذا لو تشاركهم هذه الصيغة مبقية في ذلك الإحتكار على سكنات الصيغة فقط.

- إن تركيز الدولة على مبدأ تمليك الوحدات السكنية ليس بالحل الأمثل، إذ يجب على الدولة توفير السكنات عن طريق تأجيرها، وتجنيد كل من القطاع العام والخاص للقيام بإنجاز مشاريع سكنية تخصص للتأجير فقط، وعليه يمكن للمواطن الحصول على سكن ببدل إيجار معقول، لأن العمل على تفعيل سوق الإيجار سوف يؤدي إلى إنخفاض بدلات الإيجار لدى القطاع الخاص من ناحية، والعمل على تخصيص الإعانات التي تقوم بإنفاقها على الملكية في تحسين معيشة مواطنيها بتوجيهها إلى رفع الأجور من ناحية أخرى.

- حبذا لو يتم وضع قانون خاص ينظم عقد القرض، وتحديد بياناته بدقة حماية للطرف المقترض بإعتباره الطرف الضعيف نظراً لأن عقد القرض العقاري يعتبر من عقود الإذعان.

- رغم ما تبذله الدولة الجزائرية من جهود جبارة لتحفيز المرقي العقاري الخاص ورغم ما أقرته من إعانات مالية، إلا أنها لم تستطع القضاء على الأزمة السكنية نهائياً، ذلك بعدم إستفادة المرقي العقاري من الضمانات الواردة في قانون الإستثمار، وهذا النقص الذي يعاني منه المرقي العقاري الخاص هو ما يعيق الجودة و النوعية في الإنجاز وسيطرة

الرشوة، مما يؤدي إلى ظهور ظاهرة خطيرة جديدة تستدعي الوقوف عندها وتداركها وهي تهدم البناء بعد وقت قصير من إكمال إنجازه.

- بقاء أزمة السكن على حالها بالرغم من برامج المليونات الثلاث، يعد في حد ذاته معضلة بالنسبة للدولة، وهذا يترجم السياسة السكنية غير المدروسة جيدا من قبل المختصين، أو عدم محاولة الأخذ بتجارب الدولة الأخرى التي استطاعت التغلب على هذا الهاجس، ومحاولة تطبيقها على حالة الجزائر.

السلامة

**الملحق رقم 01: نموذج التصريح الشرفي لطالب الاعتماد للمرقي العقاري لإثبات
إمكانيته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية**

21	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 01	العدد 1434 هـ 13 يناير سنة 2013 م
ANNEXE		
<p>نموذج التصريح الشرفي لطالب الاعتماد للمرقي العقاري لإثبات إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية</p>		
<p>Modèle-type de déclaration sur l'honneur du postulant à l'agrément de promoteur immobilier d'avoir à mobiliser les ressources financières suffisantes pour la réalisation de son (ou ses) projet (s) immobilier (s)</p>		
<p>REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE</p> <p>MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME</p>	<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</p> <p>وزارة السكن والعمران</p>	
<p>تصريح شرفي لطالب الاعتماد للمرقي العقاري لإثبات إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية</p>		
<p>DECLARATION SUR L'HONNEUR DU POSTULANT A L'AGREMENT DE PROMOTEUR IMMOBILIER D'AVOIR A MOBILISER LES RESSOURCES FINANCIERES SUFFISANTES POUR LA REALISATION DE SON (OU SES) PROJET (S) IMMOBILIER (S)</p>		
Je soussigné (e)	أنا المعني (ة) أسفله	
Nom, prénoms et raison sociale :	الاسم واللقب والمقر الاجتماعي :	
Adresse :	العنوان :	
N° du registre de commerce (je cas échéant) :	رقم السجل التجاري (متد الاقتضاء) :	
<p>Je déclare sur l'honneur respecter la législation et la réglementation relatives à la promotion immobilière, m'engage dans l'exercice de ma profession à rendre disponibles les ressources financières nécessaires à la réalisation de mon (ou mes) projet (s) immobilier (s), et ce, sous peine des sanctions pénales et administratives prévues par les législations en la matière.</p>	<p>أصوح بشرفي أن أحترم التشريع والالتزامات المتعلقة بنشاطي في الترقية العقارية وأن ألتزم. في أداء مهنتي بتوفير الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعي أو مشاريعي العقارية وذلك تحت طائلة العقوبات الجزائرية والإدارية المنصوص عليها في التشريعات الخاصة بهذا الشأن.</p>	
Fait à	في	
Lu et approuvé	قرئ، وصوبق عليه	
Le promoteur immobilier	المرقي العقاري	
(Nom, prénom, qualité et signature légalisée)	(اللقب والاسم والصفة والإمضاء المساق عليه)	

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة السكن والعمران
Ministère de l'habitat et de l'urbanisme



Attestation d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers

شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

Conformément aux dispositions du décret exécutif n° 12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers :

طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

Le promoteur immobilier : **المرقي العقاري**

Agréé sous le n° معتمد تحت الرقم

N° du registre du commerce رقم السجل التجاري

N° d'identification fiscale رقم التعريف الضريبي

Adresse du siège social : عنوان مقر الشركة

Est inscrit au tableau national des promoteurs immobiliers sous le n° : مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت الرقم

Fait à Alger, le حرر بالجزائر في

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE ولاية:	
<p>Décision n°du portant agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier</p> <p>Le wali :</p> <p>— Vu la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière ;</p> <p>— Vu la loi n° 12-07 du 28 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 21 février 2012 relative à la wilaya ;</p> <p>— Vu le décret présidentiel n° du correspondant au portant nomination du wali de la wilaya de ;</p> <p>— Vu le décret exécutif n° 12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 29 février 2012, statuant et complétant, fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers ;</p> <p>— Vu l'arrêté de correspondant au portant désignation des membres de la commission d'agrément des promoteurs immobiliers ;</p> <p>— Après avis favorable de la commission d'agrément stance n° tenue en date de</p> <p>Décide :</p> <p>Article 1er : Un agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier est octroyé à :</p> <p>Nom et prénoms ou dénomination sociale :</p> <p>Né(e) le à :</p> <p>Siège social :</p> <p>Commune de : Wilaya de :</p> <p>Le cas échéant,</p> <p>Art. 2 : La pratique de l'activité de la promotion immobilière est assurée par M/Mme/Mlle</p> <p>Nom et prénoms :</p> <p>Né(e) le à :</p> <p>Art. 3 : Le présent agrément est personnel et révoquant. Il est insécable et il ne peut faire l'objet d'aucune forme de location.</p> <p>Fait à le 2012 Le wali الوالي</p>	<p>مقرر رقم المؤرخ في يتضمن الاعتماد لممارسة مهنة الترويج العقاري</p> <p>إن الوالي :</p> <p>— بمقتضى القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ;</p> <p>— وبمقتضى القانون رقم 07-12 المؤرخ في 28 ربيع الأول 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية ;</p> <p>— وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم المؤرخ في الموافق والمنظمن تعيين والي ولاية</p> <p>— وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 27 ربيع الأول 1433 الموافق 29 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة الترويج العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمترقبين العقاريين، المعدل والمستكم ;</p> <p>— وبمقتضى القرار المؤرخ في الموافق والمنظمن تعيين أعضاء لجنة اعتماد المترقبين العقاريين ;</p> <p>— وبناء على موافقة لجنة الاعتماد رقم المجتمع بتاريخ</p> <p>يقدر بما يأتي :</p> <p>المادة الأولى : ينح اعتماد لممارسة مهنة الترويج العقاري إلى :</p> <p>اللقب والاسم أو اسم الشركة) :</p> <p>المولود (ة) في :</p> <p>المقر الاجتماعي :</p> <p>بلدية : ولاية :</p> <p>عند الاقتضاء،</p> <p>المادة 2 : يقوم بتسيير نشاط الترقية العقارية السيد (ة) الأئمة :</p> <p>اللقب والاسم :</p> <p>المولود (ة) في :</p> <p>المادة 3 : الاعتماد شخصي، قابل للإلغاء، لا يمكن التنازل عنه ولا يمكن تجايزه بأي شكل من الأشكال</p>

36	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 52	28 جمادى الثانية عام 1422 هـ 16 سبتمبر سنة 2001 م
الملحق		
نموذج عقد البيع بالإيجار		
<p>في سنة:</p> <p>ويوم:</p> <p>حضر أمام الأستاذ:</p> <p>من جهة: 1 - الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المسماة في صلب النص " المتعهد بالترقية " ممثلة من طرف مديرها العام، السيد (ة).....</p> <p>العولود (ة) بتاريخ:</p> <p>من جهة أخرى: 2 - والسيد (ة) (الآنسة):</p> <p>العولود (ة) بتاريخ:</p> <p>في: المسمى (ة) في صلب النص " المستأجر المستفيد "</p> <p>طلب هذان الطرفان من الموثق الموقع أسفله أن يستلم منهما مضمون الاتفاق الحاصل بينهما بشأن البيع بالإيجار لمسكن معمول بأموال عمومية في شكل مقد رسمي، وقبل تحرير العقد استعرض طرفا العقد العبيتان أملاء ما يأتي:</p> <p style="text-align: center;">الالتصام إلى العقد</p> <p style="text-align: center;">تصريح المتعهد بالترقية العقارية:</p> <p>يوافق المتعهد بالترقية العقارية على وضع المسكن المعين في هذا العقد للبيع بالإيجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وتكفييات ذلك.</p> <p style="text-align: center;">تصريح المستأجر المستفيد:</p> <p>يصرح المستأجر المستفيد بأنه اطلع على جميع الوثائق المرجعية المبيّنة أثناء توقيع صراحة الشروط المنصوص عليها في هذا العقد ويصرح، علاوة على ذلك، انضمامه الكامل إلى القواعد التي تنظم الملكية المشتركة التي يتغلها المتعهد بالترقية العقارية عند تسليم المفاتيح.</p>	<p>وبعد ذلك، شرع الموثق الموقع أثناء في تحرير العقد المتضمن الاتفاقيات التي أقرها الطرفان.</p> <p>الوثائق التي تحكم العقد والتي صرح الطرفان المعنيان العلم بها:</p> <p>يخضع هذا البيع بالإيجار لأحكام القانون المدني، لاسيما تلك المتعلقة بالعقود ولأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، والمذكور أعلاه والوثائق المرجعية المبينة أدناه.</p> <p>يستند الطرفان في مدى التزاماتهما وحدودها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق المذكورة أثناء، التي سبق إيداعها لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ:</p> <p>* عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس.</p> <p>* رخصة البناء والتصاميم الملحقة.</p> <p>* مشروع نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها وللقواعد المطبقة في هذا المجال.</p> <p>* نسخة مصدق عليها من الوثيقة التي تثبت هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية.</p> <p>* وصل دفع يثبت الدفعة الأولى من طرف المستأجر المستفيد (بما في ذلك وصل الاككتاب)</p> <p>استكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة.</p> <p>وصف المسكن موضوع البيع بالإيجار:</p> <p>* الموقع: (العنوان بدقة).....</p> <p>* المشتملات (النوع، مكانته في العمارة، الطابق).....</p> <p>* المساحة المسكونة (حسب عدد الغرف وباقي المساحات).....</p> <p>* المساحة المستخدمة (الشرف، غرف المهملات).....</p> <p>شروط التعاقد العتق عليها:</p> <p>يصرح المتعهد بالترقية العقارية باعتباره الجهة الأولى أن يفتح تحت تصرف المستأجر المستفيد حسب صيغة البيع بالإيجار، المسكن المعين</p>	

37	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 52	28 جمادى الثانية عام 1422 هـ 16 سبتمبر سنة 2001 م
<p>وفي كل الأحوال، لا يمكن أن تتجاوز رزنامة استحقاق الأقساط مدةً تفوق عشرين (20) سنة كما يجب أن يسدّد مبلغ آخر استحقاق شهري لثمن المسكن وقيل أن يبلغ سن المستأجر المستفيد خمساً وستين (65) سنة كاملة.</p>	<p>في مستهل هذا العقد مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد والوثائق المرجعية السالفة الذكر.</p>	
<p>العادة 5 : يتّسم هذا العقد بطابع توقيفي ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد.</p>	<p>شروط البيع بالإيجار :</p>	
<p>العادة 6 : يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري في الأجل المحدد وبدون الحاجة إلى صدور أمر عن المتعهد بالترقية العقارية حسب رزنامة الدفع المتفق عليها.</p>	<p>المادة الأولى : يصرّر ثمن بيع المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا، بالأرقام وبالحروف مع تبيان أن هذا الثمن نهائي (المباديء المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرّخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه.</p>	
<p>كما أنه يمتنع عن القيام بأي تغيير أو تعديل في المسكن موضوع هذا العقد.</p>	<p>" يحدّد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد بـ..... دج (بالأرقام وبالحروف) هذا الثمن نهائي ولا يقبل أي تغيير ."</p>	
<p>العادة 7 : طبقاً لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرّخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه، يمكن المستأجر المستفيد إن رغب في ذلك، أن يسدّد عدة أقساط شهرية قبل حلول موعد استحقاقها.</p>	<p>المادة 2 : يذكر مبلغ الدفعة الأولى التي يدفعها المستأجر المستفيد بالحروف والأرقام مع تبيان ذلك بسندات الوصول المسلمة قانوناً لهذا الغرض.</p>	
<p>يتعيّن على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة بمراجعة رزنامة استحقاق الأقساط حسب الدفوع المسددة مسبقاً.</p>	<p>" طبقاً لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرّخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه، يصرح المستأجر المستفيد بأنه قام بدفع المبلغ الذي يعثّل : % من ثمن بيع المسكن.</p>	
<p>العادة 8 : رزنامة استحقاق الأقساط المتفق عليها بين المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية غير قابلة للمراجعة لغرض تعديل مدة الدفع المتفق عليها أصلاً.</p>	<p>يثبت قانوناً الدفع والمبلغ المبيّنان أعلاه بالوصل البنكي المصادق عليه والمسلم من طرف المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية العقارية بتاريخ :..... الذي يقوم بتسجيله في محاسبته ."</p>	
<p>العادة 9 : يمتنع المستأجر المستفيد عن أية معاملة تخص المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا، مدة عشر (10) سنوات، ابتداءً من تاريخ إعداد هذا العقد.</p>	<p>العادة 3 : يقدر المبلغ المتبقي من الثمن الواجب الأداء من طرف المستأجر المستفيد بعد خصم المبلغ المعالي للدفعة الأولى الشخصية بـ..... دج (بالحروف وبالأرقام).</p>	
<p>يسري هذا النعح حتى في حالة ما سدّد فيها المستأجر المستفيد مستحققاته مسبقاً، كما هو منصوص عليه في المادة 7 أعلاه.</p>	<p>العادة 4 : يحدّد أجل دفع المبلغ المتبقي من ثمن المسكن المذكور أعلاه، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى الشخصية بـ..... مئة (سنوات) تحدد رزنامة الدفع الملحقة بهذا العقد، المبلغ المستحق شهرياً من طرف المستأجر المستفيد إلى غاية التاريخ المحدّد للمدة المتفق عليها.</p>	
<p>العادة 10 : يترتب عن عدم تسديد المستأجر المستفيد ثلاثة (3) أقساط شهرية متتالية تطبيقاً لغرامة تأخير تقدر بـ 5% من مبلغ القسط الشهري غير المسدّد.</p>		

فَإِنَّهُ الْمَصَادِرُ

وَالْمُرَاجِعُ



i. المصادر:

• النصوص القانونية.

أولا/ القوانين والأوامر:

1. الأمر رقم 74-63، المؤرخ في 10 جوان 1974، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج.ر عدد 49، الصادرة بتاريخ 18 جوان 1974.
2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 13 لسنة 1975.
3. الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن تحديد شروط احداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج.ر عدد 12، الصادرة بتاريخ 09 فيفري 1976.
4. الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 10 لسنة 1975.
5. القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق الترقية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 10 لسنة 1986.
6. القانون 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية رقم 02.
7. القانون 90-08 الصادر في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية، الجريدة رسمية رقم 15 لسنة 1990.
8. القانون 90-25 الصادر في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49 لسنة 1990.
9. القانون 90-29 الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة 1990.



10. القانون رقم 11-04، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، المؤرخ في 17 فيفري 2011.

ثانيا/ المراسيم:

أ- المراسيم التشريعية:

1. المرسوم التشريعي رقم 83-471، المؤرخ في 24/12/1983، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص في مجال التنمية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 53 لسنة 1983.

2. المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية رقم 14 لسنة 1993.

3. المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية رقم 32 لسنة 1994.

ب- المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم رقم 83-200 الصادر في 19/03/1983 المتعلق بتحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية رقم 12 لسنة 1983.

2. المرسوم التنفيذي رقم 84-177 المؤرخ في 21-07-1984 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، الجريدة الرسمية رقم 30 لسنة 1984.

3. المرسوم رقم 85-270 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985 المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية رقم 46 لسنة 1985.

4. المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 02 جوان 1989، المحدد للقواعد التي تضبط الايجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ج.ر عدد 26.



5. المرسوم التنفيذي 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية رقم 25 لسنة 1991.
6. المرسوم التنفيذي رقم 91-145، المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية رقم 25 لسنة 1991.
7. المرسوم التنفيذي رقم 93-08 الصادر بتاريخ 02 جانفي 1993 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 91-147، الجريدة الرسمية رقم 02 لسنة 1993.
8. 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 والمتضمن المهام الجديدة التي أسندت إلى الصندوق الوطني للسكن.
9. المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 13 افريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالايجار وكيفيات ذلك، ج.ر عدد 25، الصادرة بتاريخ 29 افريل 2001، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-340، المؤرخ في 02 نوفمبر 2004، ج.ر عدد 69، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 04-137، المؤرخ في 21 افريل 2004، ج.ر عدد 27، الصادرة بتاريخ 28 افريل 2004.
10. المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، ج ر، عدد 24.
11. المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، ج.ر عدد 58 مؤرخة في 07 أكتوبر 2010.
12. المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية رقم 11 لسنة 2012.



13. المرسوم التنفيذي رقم 15-234 المؤرخ في 29 أوت 2015 المحدد لشروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري. الجريدة الرسمية رقم 48 لسنة 2015.

القرارات الوزارية:

1-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19-06-2013، الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، ج.ر عدد 32 المؤرخة في 23/06/2013.

2-قرار وزاري مؤرخ 15 ماي 1988، يتضمن كيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04 جويلية 2001، جريدة رسمية رقم 15 لسنة 1988.

3-القرار الوزاري المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية رقم 63 لسنة 2015.

ii. المراجع:

أولا/ الكتب:

1. أحمد محرز، القانون التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، دون طبعة، الجزائر، 1980.

2. أحمد منير سليمان، الإسكان والتنمية في الدول النامية، دار الراتب الجامعية، دون طبعة، بيروت، 1996.

3. بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية-دراسة تحليلية -، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر سنة 2011.

4. حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2012.

5. حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2002.



6. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2001.
7. خلوفي مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، دون طبعة، الجزائر، 2012.
8. خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
9. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه - دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
10. السيد عبد العاطي السيد، علم الإجتماع الحضري، الدار الجامعية، الإسكندرية، الجزء الثاني، 2000.
11. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، طبعة 2004.
12. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت، لبنان، 1988.
13. عبد القادر بلطاس، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، دون طبعة، مطبعة الأسطورة، الجزائر، 2007.
14. عبد القادر بلطاس، الإقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، دون طبعة، الجزائر، 2007.
15. عبد اللطيف أشنهو، التجربة الجزائرية في التنمية والتخطيط، ديوان المطبوعات الجامعية، د ط، الجزائر، 1992.
16. علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام - مصادر الالتزام -، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، 1992.
17. علي فيلاي، الالتزامات - النظرية العامة للعقد -، المؤسسة الوطنية المطبعية للقانون، الجزائر، طبعة منقحة و معدلة، 2008.



18. علي فيلاي، النظرية العامة للعقد، دون طبعة، وفر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008.
19. مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2008.
20. محمد بن عامر، عقد حفظ الحق كتقنية للترقية العقارية، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس -المدية-، دون طبعة، دون دار نشر، دون سنة.
21. مربعي السعيد، التغيرات السكنية في الجزائر 1936 الى ما بعد الاستعمار، دون طبعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1984.

ثانيا/ الأطروحات و المذكرات العلمية:

أ- الأطروحات:

1. بن يحيى محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة ابي بكر بلقايد-تلمسان-، الجزائر، 2011-2012.
2. إيمان بوسنة ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر-بسكرة -، السنة الجامعية، 2016-2017.
3. جمال جعيل ، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر-باتنة-، 2010-2011.
4. إبتسام حاوشين ، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2011-2012.



5. شعبان عياشي، عقد البيع بناء على التصاميم -دراسة مقارنة-بين القانون الجزائري والفرنسي، رسالة الدكتوراه في القانون الخاص ، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012.

6. عيسى بكاي، الأنشطة التجارية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2017-2018.

7. محمد شعوة، تطور المركز القانوني للمركب الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الأخوة المنتوري-قسنطينة-، 2014-2015.

ب- مذكرات الماجستير:

1. إبتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005.

2. حياة أو محمد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2015-2016.

3. محمد بن عيسى ، المسؤولية الجزائرية للمركب العقاري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم-، السنة الجامعية 2016-2015.

4. إبتسام حاوشين ، السياسة السكنية في الجزائر - الواقع والآفاق -، شهادة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر، 2002-2003.

5. أحمد خيرات ، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر، 2008-2009.

6. الحسين شرعي ، إستخدام النمذجة القياسية في دراسة الطلب على السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة المدية، 2012-2013.



7. لعلاء شريط ، الموازنة في العلاقة بين المرقى العقاري ومقتضى العقار على التصاميم، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة محمد بوقرة - بومرداس -، 2014-2015.
8. صلاح الدين عمراني، " السياسة السكنية في الجزائر "، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإجتماعية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.
9. عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009-2010.
10. عمر زاهرة، إيجار السكنات الإجتماعية، مذكرة، ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2002-2003.
11. عيسى بوزاوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، 2013-2014.
12. فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 1999-2000.
13. سيد أحمد لكرون ، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 11-
04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 01، بن عكنون، 2013-2014.
14. محمد زواري فرحات، تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية، مذكرة ماجستير، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2013-2014.
15. محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة، مذكرة لنيل الماجستير في العلوم السياسية، قسم التنظيم السياسي والإداري، جامعة الجزائر، سبتمبر 2000-2001.



16. محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة، مذكرة

ماجستير، كلية العلوم السياسة، الجزائر، 2000-2001.

17. نصيرة تواتي، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، رسالة

مقدمة لنيل ماجستير في قانون المؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-

2002.

18. ياسر مبارك اليامي، أزمة السكن في المملكة العربية السعودية-الواقع

والآفاق وحلول-، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة

الجزائر، 2019-2020.

19. الياقوت عرعار، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، فرع قانون

الأعمال، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2008-2009.

ثالثا/ المقالات و الملتقيات:

أ-المقالات:

1. أحمد النوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق العلمية، المجلد

11 العدد 04، جامعة تمنراست، 2019.

2. جمال بوشنافة، المنازعات الناشئة عن عقد إيجار سكنات الاجتماعية، مجلة دفاتر

السياسة القانون، العدد السابع، جامعة ورقلة، جوان 2012.

3. حسبية زغلامي، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة القانون

العقاري، العدد الثالث، جامعة الجزائر، 2018.

4. حورية بورنان، تحديد الشروط اكتساب صفة التاجر في التشريع الجزائري، مجلة

المنتدى القانوني، قسم الكفاءة المهنية، العدد 06، جامعة بسكرة، أبريل 2009.

5. خير الله عمار، تنظيم التنمية والبحث العلمي -محاولة تطبيق منهج الإشتقاق -

حالة الجزائر، مجلة الثقافة، الجزائر، أوت 1984.

6. سامية بلجراف، ضمانات المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة الحقوق

والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر -بسكرة-، 2013.

7. سي يوسف زاهية حورية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، مجلة

الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر-بسكرة-، 2013.



8. عبد الوهاب برتيمة، تطور الأحكام المؤطرة للاحتياطات العقارية وتأثيرها على الاستثمار، مجلة المفكر، العدد 12، جامعة محمد خيضر بسكرة، مارس 2015.
9. عز الدين زوبة، خصوصية عقد البيع العقاري على التصاميم عن عقد البيع العادي، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2013.
10. عياشي شعبان، الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 37، جامعة قسنطينة 01، جوان 2012.
11. فريدة محمدي، التوازن في العلاقات الإيجارية طبقا للمرسوم التشريعي 03-93، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، العدد الثاني 2000.
12. لمين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث، العدد 2 المجلد 11، جوان 2019.
13. محمد لموسخ، الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم، مجلة المنتدى القانوني، العدد السادس، جامعة بسكرة، أبريل 2009.
14. نبيل دريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني عشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، جوان 2017.

ب-الملتقيات:

1. آيت وازو زينة، في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية وإلتزامها بواجب الحيطة والحذر في منح القروض العقارية، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر.
2. آسيا دوة ، عقد حفظ الحق مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 28/27 فيفري 2012.



3. سعيداني لوناسي جبيعة، المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري (04-11)، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني للترقية العقارية، الواقع والافاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة يومي 27،28 فيفري 2012، ص 06 ومايليها.
4. سهام مسكر ، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012.
5. موهوبي محفوظ، الترقية العقارية في ظل القانون 04-11 تشجيع أم تثبيط، ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، يومي 17-18 فيفري.
6. الواسعة زرارة صالح، دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، أيام 27-28 فيفري 2012.
7. الواسعة زرارة صالح، دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، أيام 27-28 فيفري.

فہرست المختصریات



فهرس المحتويات



- 1..... مقدمة
- 8..... الفصل الأول: الترقية العقارية وواقع أزمة السكن في الجزائر
- 9 المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية في الجزائر
- 9 المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية
- 9 الفرع الأول: التطور القانوني للترقية العقارية في الجزائر
- 12 الفرع الثاني: تعريف الترقية العقارية وتحديد طبيعتها القانونية
- 16 الفرع الثالث: نشاطات ومجالات الترقية العقارية
- 25 المطلب الثاني: مفهوم المرفي العقاري
- 26 الفرع الأول: تعريف المرفي العقاري
- 33 الفرع الثاني: التزامات وحقوق المرفي العقاري
- 34 الفرع الثالث: مسؤولية المرفي العقاري وفق قانون الترقية العقارية
- 36 المبحث الثاني: واقع أزمة السكن في الجزائر
- 36 المطلب الأول: قطاع السكن في الجزائر
- 36 الفرع الأول: مفاهيم عامة حول السكن
- 40 الفرع الثاني: السوق السكنية في الجزائر
- 43 الفرع الثالث: أزمة السكن في الجزائر
- 45 المطلب الثاني: السياسة السكنية في الجزائر
- 45 الفرع الأول: تعريف السياسة السكنية وتحديد أدواتها



فهرس المحتويات



- 47 الفرع الثاني: أهداف السياسة السكنية.
- 48 الفرع الثالث: مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر.
- 9 الفصل الثاني: الآليات القانونية المنتهجة في ظل نشاط الترقية العقارية للحد من أزمة السكن في الجزائر.
- 53 المبحث الأول: الصيغ السكنية المعتمدة للحد من أزمة السكن.
- 53 المطلب الأول: الصيغ السكنية الخاصة بالمنطقة الحضرية.
- 53 الفرع الأول: الصيغ السكنية الموجهة كمبدأ عام للإيجار.
- 60 الفرع الثاني: الصيغ السكنية الموجهة للتملك.
- 68 المطلب الثاني: الصيغ السكنية الخاصة بالمنطقة الريفية.
- 68 الفرع الأول: مفهوم السكنات الريفية.
- 72 الفرع الثاني: أنواع السكن الريفي.
- 76 المبحث الثاني: إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر.
- 76 المطلب الأول: الإطار العام للتمويل السكني في الجزائر.
- 76 الفرع الأول: مفهوم التمويل السكني.
- 81 الفرع الثاني: المعوقات التي تعترض التمويل السكني.
- 82 الفرع الثالث: إستراتيجية الدولة في تطوير السكن.
- 85 المطلب الثاني: الآليات المعتمدة في التمويل السكني في الجزائر.
- 85 الفرع الأول: التمويل العمومي.
- 88 الفرع الثاني: التمويل الخاص.



فهرس المحتويات



94..... خاتمة.....

-..... الملاحق.....

-..... قائمة المصادر و المراجع.....

-..... فهرس المحتويات.....

المخلص:

تعد أزمة السكن في الجزائر من أهم التحديات التي واجهتها الدولة الجزائرية، حيث عجزت مختلف الحكومات المتعاقبة منذ الإستقلال عن حلها، رغم أنها من أهم عوامل التوتر الاجتماعي ومصدرا للعديد من الإحتجاجات و الفوضى لذلك لجأت الدولة في سبيل حل هذه الأزمة الحادة إلى إعتقاد آلية قانونية جديدة أكثر نشاطاً تمثلت في الترقية العقارية، وذلك بإنتهاج طرق وصيغ سكنية متنوعة حسب طلبات مختلف شرائح المجتمع عن طريق إتباعها لنظام التمويل أكثر تطورا وفعالية، فساهمى بشكل فعال في إنعاش قطاع السكن والتخفيف من حدة الأزمة

Abstract:

The housing crisis in Algeria is one of the most important challenges faced by the Algerian state, where various successive governments since independence have been unable to solve it, although it is one of the most important factors of social tension and a source of many protests and chaos, so in order to solve this acute crisis the state resorted to adopting a new legal mechanism more active represented by the promotion of real estate, by adopting various ways and housing formulas according to the demands of different segments of society by following the system of financing more developed and effective, and contributed in a way Effective in reviving the housing sector and alleviating the crisis