



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic of Algeria
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
MINISTRY OF HIGHER EDUCATION AND SCIENTIFIC RESEARCH
جامعة العربي التبسي، تبسة
LARBI TEBESSI UNIVERSITY, TEBESSA



كلية الحقوق و العلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

قسم الحقوق

آليات تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر
تخصص قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ(ة):

حاجي نعيمة

من إعداد الطالب:

بوعلي عارف

لجنة المناقشة:

رئيسا	محاضر ب	طواهرية الكاملة	الأستاذة
مشرفا	محاضر أ	حاجي نعيمة	الأستاذة
ممتحنا	محاضر أ	الوافي فيصل	الأستاذ

السنة الجامعية 2022/2021

إهداء

الحمد لله الذي أعاننا بالعلم وزيننا بالحلم وأكرمنا بالتقوى وأجملنا بالعافية.

أتقدم بإهداء عملي المتواضع إلى الدرع الواقي والكنز الباقي، إلى من جعل العلم منبع اشتياقي، لك أقدم وسام الاستحقاق إلى روح أبي الطاهرة رحمه الله.

رمز العطاء وصدق الإيباء، إلى ذروة العطف والوفاء، لك أجمل حواء، أنت أُمي الغالية أطال الله عمرك.

وإلى رمز الصداقة وحسن العلاقة زملاء الدراسة

إلى من هم انطلاقة الماضي وعون الحاضر سند المستقبل اللواتي لا عيش بدونهن ولا متعة إلا برفقتهن إخوتي الأعزاء

إلى الزملاء

فيا رب لا تدعني أصاب بالغرور إذا نجحت، ولا أصاب باليأس إذا فشلت، بل ذكرني دائماً بأن الفشل هو التجربة الذي تسبق النجاح. آمين يا رب العالمين.

شكر ونقد

بعد أن من الله علينا بإنجاز هذا العمل ، فإننا نتوجه إليه سبحانه وتعالى أولاً وأخيراً بالحمد والشكر على فضله وكرمه الذي غمرنا به، فوفقنا إلى ما نحن فيه راجين منه دوام نعمه وكرمه.

وانطلاقاً من قوله صلى الله عليه وسلم : "من لا يشكر الناس لا يشكر الله " ، فإننا نتقدم بالشكر والتقدير والعرفان إلى الأستاذة المشرفة "أ.د حاجي نعيمة " ، على إشرافها على هذه المذكرة، وعلى الجهد الكبير الذي بذلته معنا ، وعلى نصائحها القيمة التي مهدت لنا الطريق لإتمام هذه الدراسة، فلها منا فائق التقدير والاحترام.

كما نتوجه في هذا المقام بالشكر الخاص لأساتذتنا الذين رافقونا طيلة المشوار الدراسي ولم يبخلوا في تقديم يد العون لنا.

ويشرفنا أن نتقدم بالشكر الجزيل للجنة المناقشة والخاص لكل من الأستاذة طواهرية الكاملة والأستاذ الوافي فيصل.

وفي الختام نشكر كل من ساعدنا وساهم في هذا العمل سواء من قريب أو بعيد حتى ولو بكلمة طيبة أو ابتسامة عطرة.

قائمة المختصرات

الإختصار	الدلالة باللغة الفرنسية	الدلالة باللغة العربية
BDL	Banque de Développement Local	بنك التنمية المحلية
CNEP	Caisse national d'Épargne et de Prévoyance	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
CNL	Caisse National de logements	الصندوق الوطني للسكن
CPA	Crédit Populaire Algérie	القرض الشعبي الجزائري
SGCI	Société de Garantie de Crédit Immobilier	شركة ضمان القروض العقارية
SRH	Société de Refinancement Hypothécaire	شركة إعادة التمويل الرهنوي
LV	Logements en Vente	السكن البيع بالإيجار
BEA	Banque de Extérieure d'Algérie	البنك الخارجي الجزائري
LPA	Logements Promotionne Aidé	السكن الترقوي المدعم
LSP	Logements Sociaux Participatifs	السكن الاجتماعي

الصفحة	ص
القانون المدني الجزائري	ق م ج
الجريدة الرسمية	ج ر
إلى آخره	إ خ

المقدمة

تعطي الجزائر كغيرها من الدول أهمية كبيرة لقطاع السكن، باعتباره أكثر الاحتياجات الإجتماعية الحساسة وأحد المكونات الأساسية للتنمية الإقتصادية والإجتماعية، فكرسته الجزائر كحق دستوري في مرحلة سابقة من الإستقلال إلى غاية الثمانينيات، وأخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن وتمويله، فنظام نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري نظم بموجب القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية¹.

وقد سعت أو حاولت على الأقل الدولة الجزائرية تسهيل ظهور سوق عقاري منظم من حيث الوسائل وآليات المنافسة، والإنتقال من دولة تبني وتؤجر وتسير، إلى دولة تشجع المرقبين العقاريين والمتعاملين الخواص على الولوج إلى مجال الترقية العقارية، ولعب دور محوري في توفير السكن لجميع فئات المجتمع، على رأسهم ذوي الدخل الضعيف والمتوسط. بحيث يتحقق ذلك من خلال تشييد البنايات والمجمعات السكنية تلبية للاحتياجات التي تتباين من مرحلة إلى أخرى، إضافة إلى أصناف أخرى من المشاريع خاصة فيما يتعلق بالمحلات ذات الطابع التجاري والمهني والحرفي.

وتعتبر مسألة التمويل العقاري من أكبر الحواجز التي تواجه مشاريع الترقية العقارية، وقد صدر القانون رقم 04_11 المؤرخ في 2011/05/17، الذي يهدف إلى تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وينظم مهمة المرقبي العقاري² من أجل تطوير هذا النشاط وحل الأزمة التي يعاني منها القطاع.

وبالتالي أصبحت عملية تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري واسعة وذلك بتدخل المؤسسات الممولة، فالمشرع سعى إلى تنظيم نشاط الترقية العقارية من جميع جوانبه من حيث الأشخاص المتدخلين في عملية الإنجاز، وكذلك كيفية الحصول على الأموال من قبل البنوك والمؤسسات المالية، وقد لجأت الدولة إلى توسيع دائرة التدخل في الإنجاز وتمويل المشاريع السكنية، وسعت أيضا إلى تنويع مصادر التمويل لتحقيق أكبر قدر من الأهداف الإجتماعية، من خلال توفير سكنات للأسر وفتح السوق العقارية أمام المؤسسات المالية، بتقديم ضمانات العمل على تشجيع المنافسة في السوق العقارية.

¹ قانون 07-86 مؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر، عدد 10 الصادر بتاريخ 05 مارس 1986-ملغي
² قانون رقم 04/11 مؤرخ في 2011/05/17 يحدد قواعد نشاط الترقية العقارية، ج.ر، عدد 14 الصادر بتاريخ 06 مارس 2011.

• أهمية اختيار الموضوع:

تتجلى أهمية اختيار الموضوع كون أن أزمة السكن في الجزائر أصبحت محل اهتمام الدولة والمواطن معاً، ولذلك يجب التفكير في سياسة وضع آليات ومعالم واضحة تسمح بتفاعل الجميع، لحل هذه الأزمة ومحاولة الوقوف على الأنماط التمويلية المعتمدة للحد من تداعياتها.

• أسباب اختيار الموضوع:

هناك عدة أسباب في الحقيقة جعلتني أختار موضوع " آليات تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري " منها:

- الدور الذي تلعبه الترقية العقارية في الحد والتخفيف من أزمة السكن.
- إعتبار أزمة السكن في الجزائر موضوع الساعة كونها تعتبر من أكبر الأزمات التي عرفتها البلاد، فلا بد من إبراز هذا المشكل وإعطائه أهمية من خلال إحاطته بالدراسة والتحليل.
- الدور الذي يلعبه السكن سواء بالنسبة للأفراد أو الدولة على تحقيق المنفعة الإقتصادية والإجتماعية.

• الإشكالية التي يثيرها موضوعنا هي: يطرح موضوع آليات التمويل العقاري في التشريع الجزائري عدة إشكاليات عموماً، وفي سبيل معالجة هذا الموضوع واستناداً على ما تم التطرق إليه، يمكن طرح الإشكالية التالية:

يساهم التمويل العقاري في تطور الترقية العقارية في الجزائر؟ وماهي المؤسسات والآليات المعتمدة لتجسيده؟

• المنهج المتبع:

بعد تحديد المشكل المدروس قمنا بإعتماد المنهج الوصفي من خلال الوصف والتفسير، لإستنباط المفاهيم المتعلقة بالموضوع والإحاطة بجميع جوانبه، إضافة إلى المنهج التحليلي من خلال الإعتماد على أحكام المواد القانونية المتعلقة بالتمويل العقاري وتحليل مضمونها.

أما استعمالنا للمنهج التاريخي فكان من أجل الإستعانة به في بعض الجزئيات المتعلقة بالتطور الزمني لبعض الآليات والتعديلات المتعلقة بها.

• **أهداف الدراسة:** نسعى من خلال هذه الدراسة إلى تجسيد جملة من الأهداف:

- تسليط الضوء على أهم نظم تمويل السكن في الجزائر.
- إعطاء أهمية كبرى للموضوع، وعرض مختلف الهياكل والمؤسسات المعنية بتسيير التمويل العقاري في الجزائر.
- إكتساب معارف جديدة من شأنها فتح نافذة لطرح تساؤلات جديدة أعمق في ذات الموضوع.

• **الدراسات السابقة:**

- من الدراسات السابقة التي تم الإعتماد عليها في إنجاز موضوع البحث لدينا ما يلي:
- بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2016/2017.
- عرار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2009/2008.

• **التصريح بالخطة:**

بناء على الإشكالية المطروحة تم تقسيم الدراسة إلى فصلين، جاء الفصل الأول تحت عنوان ماهية التمويل العقاري، وتم توزيعها على هذا الفصل من خلال تقسيمه إلى بحثين؛ خصص المبحث الأول للإحاطة بمفهوم التمويل العقاري، بينما المبحث الثاني خصص للتطرق إلى الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية، أما الفصل الثاني جاء تحت عنوان أساليب تمويل الترقية العقارية، وتم توزيعها على هذا الفصل من خلال تقسيمه إلى بحثين؛ خصص المبحث الأول للحديث عن التمويل عن طريق منح القروض العقارية، في حين تطرق المبحث الثاني إلى التمويل عن طريق دعم الدولة.

الفصل الأول

ماهية التمويل العقاري

تمهيد

يلعب التمويل دورا أساسيا في عملية التنمية الإقتصادية فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد والهيئات إلى إنتهاج سياسة الإقراض من البنوك والمؤسسات المالية، فالمال يعتبر أحد الدعائم الأساسية التي تقوم عليها الحياة المعيشية لمختلف فئات المجتمع، وكذا جميع المشاريع التي يقومون بها من أجل الحصول على سلعة أو منتج على شكل أراضي أو مباني أو مختلف المنقولات.¹

وعلى الرغم من المساهمة الضعيفة للبنوك في نشاط تقديم القروض خلال سنة 2004، فإن هذا الجهد يبقى غير كافي بالنظر إلى أهمية الموارد التي تتوفر عليها البنوك، فالعقار يعتبر سلعة خاصة كما يعتبر الإسكان خدمة متميزة بخصائص قد لا تشاركها فيها باقي الخدمات. فالإستثمار العقاري يجمع بين جانبين جانب مالي وهندسي في وقت واحد، فمن الجانب المالي يعتبر سوق العقار سوقا ممتصا لرأس المال ويعتمد على تمويلات طويلة الأجل، ومن جهة أخرى فقد أجمع الخبراء الإقتصاديون من الجزائر على أن الطرف الإقتصادي جد مناسب لبعث التمويل العقاري في صيغة القروض العقارية، ليشمل عدد أكبر من المجتمع الذي يبحث عن حل مناسب لتمويل العقار، من خلال اللجوء إلى القروض الرهنية التي تتم بين المواطن وأي شخص أو أي بنك يختاره.²

لذلك سوف نتطرق في هذا الفصل إلى مفهوم التمويل العقاري (المبحث الأول) والمؤسسات المالية الممولة والضامنة للترقية العقارية (المبحث الثاني)

¹ عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008/2009، ص 07.

² عبد الوهاب بوكرواح، البنوك تتطرق في منح القروض العقارية، مجلة مال وأعمال، الخلدونية للاتصال والبحوث والدراسات، الجزائر، سبتمبر 2006، ص 06.

المبحث الأول: مفهوم التمويل العقاري

إشكالية العقار لا تعتبر وحدها فقط من المشاكل الرئيسية التي يجب على الدولة أن توليها العناية كاملة من أجل مشكلة السكن في الجزائر، بل هناك مشكلة أخرى تتمثل في التمويل من طرف الجهاز المصرفي.¹ التمويل العقاري وعملية الاستفادة منه تواجه منذ المرحلة الانتقالية عدة عراقيل مرتبطة أساسا بتشكيلة النظام المالي والبنكي للجزائر حيث أن تمويل العقاري في مجال شراء العقارات يتم بموجب اتفاق تمويلي بين الجهة الممولة والمشتري بالعقار.

وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى تعريف التمويل العقاري وخصائصه (المطلب الأول) وأهمية التمويل وطبيعته القانونية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري وخصائصه

التمويل العقاري هو حاجة الأفراد أو الشركات وغيرها إلى تمويل شراء أو بناء عقار ويلجأ طالب التمويل إلى جهة التمويل ثم يقوم بسداد قيمة هذا التمويل في أجل يتفق عليها، ينص موضوع التمويل العقاري على نشاط التمويل لأغراض الإستثمار في مجالات السكن أي كان الغرض الموجهة له، أو النشاط المستخدم فيه سكني أو خدماتي أو تجاري أو صناعي، لهذا فاتفاق التمويل العقاري يتميز عن غيره من التصرفات والعمليات القانونية بخصائص وله طبيعته الخاصة به. سوف نبين تعريف التمويل العقاري (الفرع الأول) ثم التطرق إلى بيان خصائصه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري

إن تعريف التمويل العقاري يندرج ضمن نسق يجمع بين مصطلحين (التمويل) و (العقار) ولتعريف التمويل العقاري نبين أولا المقصد بالتمويل، ثم ثانيا المقصود بالعقار.

¹ عبد القادر بلطاش، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 15

أولا - المقصود بالتمويل

- لغة: التمويل مشتق من المال. جاء في لسان العرب: وملت بعد ما تمال وملت وتمولت كله: كثر مالك.

وجاء في القاموس المحيط¹ نفس المعنى: ملت تمال وملت تمولت واستلمت: كثر مالك وملته بالضم أعطيته المال.

كما يعرف التمويل من الناحية الإقتصادية كما يلي:

يعتمد على ناحيتين

- الناحية المادية: أي حصر كل الوسائل المادية الضرورية لإنجاح المشروع: عدد وطبيعة الأبنية، الآلات، الأشغال، واليد العاملة.

- الناحية المالية: تتضمن كلفة ومصدر الأموال وكيفية استعمالها وهذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل.²

وعليه فالتمويل هو الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها، وطلب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف أنواعها بل أيضا الأفراد والأسر والدول، ومسؤولية الممول تتمثل في محاولة التأكد من حسن تدبير المتحصلات والمدفوعات حيث يسير دائما المال للوفاء بالمدفوعات اللازمة كلما ظهرت.³ وباختصار فان التمويل يعني التغطية المالية لأي مشروع أو عملية إقتصادية.

ثانيا- المقصود بالعقار

- لغة: يعني العقار لغة؛ هو كل ما له أصل أو قرار كالأرض والمنزل ويعرف بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف.⁴

¹ عرعار الياقوت، التمويل العقاري، المرجع السابق، ص 10.

² عبد المجيد قدي، صيغ التمويل القصير الأجل للبنوك الإسلامية مع دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية، ط1، المطبعة العمومية، عنابة، الجزائر، 2002، ص 02

³ عرعار الياقوت، التمويل العقاري، المرجع نفسه، ص 12

⁴ حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004، ص 05

كما عرفه المشرع الجزائري في المادة 863 من القانون المدني على أنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلفه فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

وبعد محاولة تحديد تعريف لكل من التمويل والعقار يمكن القول بأن التمويل العقاري هو عملية مالية وإئتمانية وذو طابع قانوني مميز.

فالتمويل العقاري هو تلك العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص، مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية، والمحلات المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الإمتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا.¹

وبعد التطرق في الفرع الأول إلى تعريف التمويل العقاري، نأتي في الفرع الثاني لبيان خصائصه.

الفرع الثاني: خصائص التمويل العقاري

ينفرد التمويل العقاري بخصائص تتمثل فيما يلي:

01- التمويل العقاري عقد مالي

تعتبر عملية التمويل العقاري بمثابة عقد مالي، فالشخص المستفيد منها لا يستهدف مجرد الإنتفاع بالمال محل التمويل، وإنما يسعى من خلاله إلى تحقيق استثمار. وعليه كان إتفاق التمويل العقاري عقد في جوهره منح الإئتمان من الممول إلى المستثمر في صورته نقدية، ومما يؤكد على الطابع المالي لعملية التمويل العقاري، أن معظم الجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري هي مؤسسات مالية تزاوّل التمويل والإقراض وفقا للقواعد القانونية التي تنظم طريقة عملها.²

¹ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 05.

² شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2014_2015، ص 104.

02- التمويل العقاري من عقود الاستهلاك

تجدر الإشارة أن التمويل العقاري محله العقار بناء أو شراء أو صيانة، إلا أن التمويل العقاري يعد عقدا استهلاكيا وذلك كون أن العقار المخصص للسكن يعد أحد الحاجات الأساسية التي يسعى الإنسان للحصول عليها، بل قد يكون مقدما على كثير من الأمور الأخرى، فالعملية الإستهلاكية عملية إقتصادية من شراء أو إستئجار أو إنفاقه للحصول على خدمة مقاوله، بناء أو صيانة، والتي تؤدي بالفرد من خلالها إلى إشباع حاجته اليومية دون أن يتخللها نية تحقيق الربح.

وبالتالي فإن عقد التمويل العقاري يعد عقدا من عقود الإستهلاك، ويخضع لكافة القواعد المعنية بحماية المستهلك، وذلك من خلال إلزام جهة التمويل بمنح المستفيد مهلة كافية للتفكير في العقد المقدم له والرد عليه، وكذلك إخطار المستفيد بصفة مستمرة، بكافة البيانات الأساسية المتعلقة بتنفيذ العقد.

3- التمويل العقاري من عقود الإذعان

• عقد الإذعان

عقد يملي فيه المتعاقد شروطه على المتعاقد الثاني الذي ليس له خيار إلا رفض العقد أو قبوله. فيتميز هذا النوع من العقود بسيطرة أحد المتعاقدين على الآخر، فيفرض عليه شروطه ولا يقبل مناقشتها وترجع هذه السيطرة إلى إحتكار فعلي للسلع أو الخدمات من طرف المتعاقد القوي.¹

ولإعتبار عقد التمويل العقاري من عقود الإذعان يجب توفر شروط وهي:

- أن يتعلق العقد بسلع أو مرافق تعتبر ضرورية بالنسبة للمستهلكين وإحتكار لهذه السلعة والمرافق إحتكارا قانونيا وفعليا.
- أن يكون الإيجاب موجه للجمهور بكافة الشروط ولمدة غير محددة.

وفي هذا الصدد، هناك إتجاه فقهي يميل إلى الإكتفاء بإشتراط وجوب كون أحد طرفي العقد في موقع يفوق الطرف الآخر (المستهلك) نظيره الإقتصادي، كما أن الشروط التي تدرجها مؤسسات التمويل العقاري على الجمهور هي واحدة حتى وان اختلفت العبارات.

¹ علي فيلاني، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، الطبعة 02، مرقم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 60.

ويترتب على إعتبار إنفاق التمويل العقاري من قبل عقود الإذعان، نتائج مهمة تتعلق بسلطة القاضي إما بإلغاء أو إبطال الشروط التعسفية، ذلك لأن الممول هو من يضع الشروط العامة لإنفاق التمويل العقاري.

المطلب الثاني: أهمية التمويل العقاري وطبيعته القانونية

للمويل العقاري أهمية بالغة (الفرع الأول) وطبيعة قانونية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: أهمية التمويل العقاري

إن الآلية الأساسية في التمويل العقاري هي عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية. لذلك يكتسي هذا النظام أهمية كبيرة تتمثل في:

01- الأهمية المالية

أجريت معاینات وإصلاحات على تطوير القطاع المالي في الدول المتقدمة، أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية، الجزائر من الدول التي بادرت باتخاذ سلسلة من الإصلاحات، حيث أكد رئيس الجمهورية السابق السيد عبد العزيز بوتفليقة، على ضرورة عصرنة المنظومة المالية قصد متابعة وتسيير النفقات العمومية الخاصة، فيما يتعلق بنفقات التجهيز على الإدارة المالية في مجال تحكيمها والتحلي بصرامة أكبر في مجال التخطيط المالي، قصد تعزيز وضمان دعم القطاع المالي الإقتصادي¹.

02- الأهمية الاقتصادية

نظام التمويل العقاري المطبق حاليا في أغلب الدول المتطورة يسعى إلى تطوير السكن، وبالتالي تحقيق قفزة نوعية في المجال الإقتصادي، فالسياسة الإقتصادية الكلية المتبعة لحد الآن لها جزء من المسؤولية المباشرة وغير المباشرة في تطوير الحضيرة السكنية، فقطاع السكن مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الإقتصادية الأخرى، ونميز ذلك في الإستثمار والإنتاج والشغل والأسعار.²

¹ عرار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، المرجع السابق، ص 21.20.

² عبد القادر بلطاش، الاقتصاد المالي والمصرفي، المرجع السابق، ص 22.

03- الأهمية القانونية

نظرا لأهمية التمويل العقاري ظهرت الحاجة الماسة إلى وضع تشريع ينظم هذا النوع من الائتمان، وفي ظل غياب تشريع خاص ينظمه في الجزائر، تم وضع قواعد من إبتداع التطبيق العملي البنوك، والمؤسسات المالية، ففي الجزائر نجد أن أول من احتضن الائتمان العقاري هو الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بموجب المرسوم رقم 64_227 المؤرخ في 1964/10/08 وإشتهر بكونه المستودع الصغير للأفراد بتشجيعه للإدخار في مجال السكن، وبعدها انتهج العمل بهذا النوع من الائتمان بنوك معينة كالقرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية.¹

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للتمويل العقاري

يندرج التمويل العقاري في إطار عقد قرضي، يكون مضمون برهن عقاري أو حق الإمتياز أو غيرها من الضمانات ، بحيث يرتبط ضمان العقار بموضوع هذا التمويل الذي يتم تمويله بصيغة القرض قصد شرائه ، فتنقل الملكية من البائع إلى المشتري مباشرة دون أن تمر إلى الممول المقرض ، أما بالنسبة إذا كان التمويل لغرض الإستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقرض ، فإن الملكية لا تزول عن المقرض الذي حصل على التمويل ، كما لا ينال من ثبوت حق الملكية للمشتري أن يضمن إتفاق التمويل للعقار بندا بمقتضاه يمنع عليه التصرف في العقار الضامن خلال المدة المحددة ، إذ أن هذا المنع لا يتقرر إلا لمدة محددة ورعاية لمصلحة جديدة ومشروعة ، فهناك العديد من التشريعات التي أفردت حماية لقواعد التمويل العقاري عن طريق فرض إجراءات ومن خالفها تسلط عليه عقوبات ، و إسناد مهمة الرقابة لبعض الجهات الإدارية على الشركات التي تقوم بنشاط التمويل.²

¹ بودالي محمد، الائتمان الاستهلاكي في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والادارية، العدد 02 ، مكتبة الرشاد للطباعة والنشر والتوزيع، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2005، ص 16.15.

² محمد محمد ابو زيد، اتفاق التمويل العقاري كالية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد 02 ، مصر، يوليو 2005 ، ص 16

المبحث الثاني: الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية

تمويل الترقية العقارية في السابق يعتمد على الخزينة العمومية كهيئة مالية متخصصة نتيجة الضغط الكبير عليها، لذا ففتح مجال الترقية العقارية أمام الخواص أصبح من الضروريات، بإشراك المؤسسات المصرفية من بنوك ومؤسسات مالية في تمويل الترقية العقارية، حيث تزال الخزينة العمومية من أول الهيئات الممولة لقطاع السكن.

تعتبر هذه الهيئات والمؤسسات عامل رئيسي في نجاح عملية التمويل إلى جانب استحداث المؤسسات الداعمة لتمويل الترقية العقارية، والتي أصبحت ضمان يقلل من مخاطر القروض ويدعم تمويل الترقية العقارية من خلال حل إشكال السيولة لدى البنوك، حيث تقوم على توفير تأمين على القروض العقارية الممنوحة من طرف الهيئة المقرضة، لفائدة طالبه سواء كانوا أفراد أو متعاملين في الترقية العقارية، فعمل المؤسسات الممولة والضامنة عمل منظم ومتكامل يهدف إلى جعل النشاط العقاري نشاطا حيويا أقل خطورة لجميع أطراف الترقية العقارية.

تقوم المؤسسات المالية في عملية تمويل الترقية العقارية في شكلين:

- ممول أساسي (المطلب الأول)
- أو كضمان (المطلب الثاني)

المطلب الأول: المؤسسات المالية الممولة للترقية العقارية

تعتبر المؤسسات المصرفية الوسيط المالي في السوق بهدف تمويل نشاط الترقية العقارية في البنوك والمؤسسات المالية، وهذه الأخيرة عرفها المشرع في نص المادة 71 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقروض¹ التي تنص على:

" لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم ولا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت زبائنها وبإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى". والمادة 70 من ذات الأمر، التي نجدها قد عرفت البنوك عن طريق تحديد نشاطها.

¹ - الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 27 جمادى الثانية 1424 الموافق لـ 2003/08/26 والمتعلق بالنقد والقروض، ج.ر عدد 52 الصادر بتاريخ 2003/08/29.

لذا فالتمويل يعتبر من أهم الأنشطة المهمة للمؤسسات المالية والبنوك وهو ما أكدته المادة 70 و71 المذكورة أعلاه والتي تنص على قيام هذه المؤسسات بتقديم التمويل لمختلف الأنشطة الاقتصادية، من بينها نشاط الترقية العقارية.

الفرع الأول: البنوك

لقد أصبحت البنوك ضرورة من ضروريات العصر التي لا تستطيع أي أمة من الأمم أن تستغني عن خدماتها، أو أي قطاع من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية، ومن دونها لا يمكن أن تستمر المؤسسات التجارية أو الصناعية والزراعية في نشاطها الإنتاجي والتجاري، فالبنوك بمختلف أنواعها تلعب دورا فعالا في تمويل الترقية العقارية من خلال آلية القرض العقاري التي توفرها لزبائنها، والتي تشكل لهم مصدر تمويل القطاع السكني في الجزائر، ونجد على رأسها البنوك العمومية والتي تنقسم بدورها إلى بنوك متخصصة في تمويل الترقية العقارية وغير متخصصة، والتي تلعب دورا هاما في تمويل الترقية العقارية.

• أولا - تعريف البنوك

إن إعطاء تعريف واضح وجامع للبنوك يعتبر أمر بالغ الصعوبة، لا سيما أنها تقوم ببعض العمليات التي تشابه إلى حد كبير بعض المؤسسات المالية الأخرى، وفيما يلي تتدرج بعض التعاريف الخاصة به.

يعرفه البعض بأنه مكان إلتقاء عرض الأموال بالطلب، بمعنى أن البنوك تعمل كأوعية تجمع فيها الأموال والمدخرات لميعاد إقراضها إلى من يستطيع ويرغب في الإستفادة وإفادة المجتمع منها عن طريق إستثمارها.¹

أما في الجزائر فقد عرفت المادة 70 من قانون النقد والقرض البنوك بأنها الجهات المخولة دون سواها للقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 إلى 68، فهذه المادة عرفت البنوك عن طريق تحديد نشاطها.

¹ شاكر القزويني، محاضرات في إقتصاد البنوك والنقود، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، 2000، ص

• ثانيا - أنواع البنوك

تلعب البنوك بمختلف أنواعها دورا مهما في تمويل الترقية العقارية، فنجد على رأسها البنوك العمومية والتي بدورها تنقسم إلى بنوك متخصصة في تمويل الترقية العقارية مثل بنك الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، وبنوك غير متخصصة أهمها بنك القرض الشعبي وبنك التنمية المحلية، إلى جانب البنوك الخاصة والتي تقوم بتمويل الترقية العقارية الخاصة بالإضافة إلى البنوك الإسلامية.

1- البنوك العمومية

يبلغ عدد البنوك العمومية الممولة للترقية العقارية في الجزائر خمسة بنوك: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، بنك القرض الشعبي، بنك التنمية المحلية، البنك الوطني الجزائري BNA، بنك الجزائر الخارجي BEA.

أ- الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP BANQUE

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط من أوائل البنوك التي لعبت دور هام في تمويل قطاع السكن في الجزائر، حيث أنشئ هذا الصندوق بموجب القانون رقم 64-227، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، فهذا القانون جمع مبادئ التي يشير عليها هذا الصندوق والذي يعتبر كمؤسسة عمومية ذات شخصية معنوية والإستقلال المالي

1.

❖ طرق تمويل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في مجال الترقية العقارية

يتدخل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل الترقية العقارية بأسلوبين إما بأسلوب مباشر أو بأسلوب غير مباشر سنتناوله فيما يلي:

التمويل المباشر للترقية العقارية: يقوم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بدور المرقي العقاري، ففي هذه الحالة يقوم بعملية التمويل المباشر للترقية العقارية، وذلك من خلال إنشاء

¹ قانون رقم 64-227، المؤرخ في 10\08\1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج.ر عدد 26 الصادر بتاريخ 25\08\1964.

شركة الترقية العقارية، إذ تقوم هذه الشركة بإنجاز السكنات وبيعها لمخري الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط¹.

تم إنشاء هذه الشركة في 1989/04/22 وبالإتفاق مع وزارة المالية من أجل تكوين شركة فرعية للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، بصفتها صاحبة مشروع منتدب قامت بإنشاء عدة مشاريع ذات إستعمالات مختلفة، فقامت بإنشاء ما يقارب أكثر من 36000 مشروع ذو إستعمال سكني و4400 ذات إستعمال تجاري. بالإضافة إلى السكنات بصيغة البيع بالإيجار.²

• التمويل غير المباشر للترقية العقارية

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في هذه الحالة يكون الممول فقط، بحيث يتحمل جميع المخاطر المالية المتعلقة بالترقية العقارية غير المباشرة، التي يقوم بها الأفراد سواء كانوا فردا أو مجتمعين في شكل شركات تجارية أو تعاوينات عقارية، فتمويل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط للترقية العقارية بطريقة غير مباشرة يكون بأسلوبين:

الأول يكون في تمويل المتعاملين في الترقية العقارية، حيث تحدد نسبة مساهمة الصندوق تبعا لنوعية المشروع سواء في إطار مشاريع إنجاز سكنات أو تمويل شراء الأراضي لإنجاز مشاريع الترقية العقارية، والأسلوب الثاني يتمثل في تمويل المستفيدين من خلال منح قروض للأفراد من أجل شراء سكن أو شراء قطعة أرض، فتحدد نسبة مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل الأفراد حسب نوعية السكن المطلوب.³

ب- بنك التنمية المحلية BDL

هو أحدث البنوك في الجزائر وانبثق من القرض الشعبي الجزائري، وقد تأسس بموجب المرسوم 85-85 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي.

¹فايزة رحمانى، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير تخصص إدارة الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعه الجزائر، السنة الجامعية 2003/2004.

²بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2016/2017، ص166.

³بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، المرجع نفسه، ص 169-170.

حيث تنص المادة 1\1 منه: " ينشأ بنك الإيداع والإستثمار ويسمي بنك التنمية المحلية ويتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، كما يعد تاجر في علاقته من الغير، ويخضع لكل القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض المعمول بها المطبقة على عقود ووسائله وأعماله.¹

• المرسوم التنفيذي 85\85 أعلاه يحدد مهام البنك حيث نص على:

تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريق تنفيذ جميع العمليات المصرفية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، في منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها، والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية المعتمدة في إطار المخططات الوطنية للتنمية² وتتمثل في:

- تمويل نشاطات الإستغلال والإستثمار.
 - منح القروض لكل شخص معنوي أو طبيعي على أوراق حكومية صادرة أو مضمونة من قبل الدولة.
 - العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن.
 - المؤسسات الخاصة غير الفلاحية، وهذا بطريقة البنوك التجارية الأخرى.
 - تمويل القروض العقارية.
 - تمويل النشاطات الإقتصادية والصناعية والتجارية.
 - عمليات الإستثمارات المنتجة المخصصة التي تبادر بها الجماعات المحلية.
- من خلال هذه الصلاحيات يتبين لنا أن بنك التنمية المحلية غير مختص في مجال العقار، إلا أن له دخل في مجال تمويل السكن، ففي سنة 2000 دخل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن ونشاطات الترقية العقارية.

فالدولة إعتمدت على التمويل من البنوك العمومية وهذا من أجل تخفيف الضغط على الخزينة العمومية، من خلال عقد إتفاقيات مع البنوك للحصول على التمويل، من بينها بنك

¹ المرسوم تنفيذي رقم 85-85 مؤرخ في 30 أبريل 1985، يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، ج.ر عدد 19 الصادر بتاريخ 1985\05\01.

² المادة 04 من المرسوم التنفيذي 85-85 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي.

التنمية المحلية الذي وقع مع المؤسسة الوطنية للترقية العقارية في فيفري 2012 على إتفاق من أجل ترقية الإستثمار العقاري وتمويل السكنات الترقية لفائدة الخواص الجزائريين.¹

ج/ بنك القرض الشعبي CPA:

القرض الشعبي الجزائري هو ثاني بنك جزائري ظهر بعد الإستقلال بموجب المرسوم رقم 66-366 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري حيث نصت المادة 01 من هذا الأمر على " تحديث شركة وطنية مصرفية تحت تسمية البنك الشعبي الجزائري والذي حل محل بعض البنوك التي كانت متواجدة من قبل والتي حددها نص المادة 03 من نفس الأمر.²

لقد حدد المشرع المهام الأساسية للقرض الشعبي الجزائري في نص المادة 7 و 8 المتضمن القانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، حيث تنص على أن القرض الشعبي الجزائري له صفة بنك الإيداع والذي هو مقيد في قائمة البنوك تنحصر مهمته في:

- القيام بالعمليات المصرفية وفقا للقانون المعمول به.
- العمل على زيادة وتنمية الموارد بأقل التكاليف في ظل الإمكانيات المالية والنقدية المتاحة.
- تحسين العلاقات مع الزبائن خاصة للباقة، وحسن المعاملة من طرف موظفي البنك.
- تحسين نظام المعلومات من خلال توسيع إستخدام الإعلام الآلي.
- منح القروض والإعتمادات على شتى الأشكال وتطوير النشاط وتنمية الصناعة التقليدية، السياحة، الصيد البحري والمقاولات الصغيرة والمتوسطة.
- تقديم معونة مالية للمهن الحرة.³

¹ منصور عبد النور، واقع التمويل الإسكاني وآفاقه المستقبلية في الجزائر، مجلة الإقتصاد والتنمية البشرية، عدد 02 جامعة البليدة 2، الجزائر، جوان 2018، ص 102.

² الأمر رقم 66-366، المؤرخ في 12\29\1966، المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، ج، ر عدد 110 الصادر بتاريخ 12\30\1966.

³ نص المادتين 07 و 08 من الأمر 67-78 المتضمن القانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، ج، ر عدد 40 الصادر بتاريخ 05\16\1967.

أما بالنسبة لصلاحيات القرض الشعبي الجزائري في مجال دعم النشاط العقاري، فإنه بعد سنة 1999 أصبح أول بنك ينشط في مجال القروض العقارية، إلا أنه لا يقوم بعمليات الشراء للسكن من أجل إعادة بيعه، يعتبر أول بنك في الجزائر وضع القرض العقاري حيز التنفيذ وقد اعتمد عدة صيغ لتمويل السكن إلى غاية سنة 2002، أين أصبح يمنح القروض العقارية بكل أنواعها.

د/ البنوك الإسلامية

يعود ظهور البنوك الإسلامية في الجزائر بعد القيام بمجموعة من الإصلاحات المصرفية إلى عدة عمليات نتج عنها ميلاد بنكين إسلاميين في الجزائر: بنك البركة وبنك السلام، اللذان أصبحا منافسين للبنوك التجارية رغم الإختلاف الشاسع في طبيعة العمل والخدمات المقدمة والغاية المراد تحقيقها.

فالبنوك الإسلامية عبارة عن أجهزة تعمل في إطار الشريعة الإسلامية، وتهدف إلى التنمية وتحقيق وظيفة المال في المجتمع وتسعى إلى خدمته، وتهدف إلى تحقيق التنمية وترشيد أموالها بأفضل السبل بما تحقق النفع للمجتمع.

تمتاز البنوك الإسلامية بمجموعة من الخصائص تميزها عن باقي البنوك الأخرى، وأهمها خاصة عدم التعامل بالفائدة إذ أن الأساس الذي تقوم عليه هو تطهير العمل المصرفي من الربا¹.

الفرع الثاني: المؤسسات المالية

تعتبر الخزينة العمومية من الهيئات الأولى في تمويل الترقية العقارية خاصة في قطاع السكن، بحيث يعتمد عليها كليا في هذا الخصوص، لكن وبعد فتح المجال أمام المؤسسات المالية و البنوك أصبحت الخزينة العمومية تمويل الترقية العقارية عن طريق استعمال سياسة جديدة، تظهر من خلال إنشاء مؤسسات مالية تتلقى الأموال التي ينشئها التشريع المعمول به لفائدتها، لتسييرها لحساب الخزينة من أجل تمويل الترقية العقارية، وتتمثل هذه المؤسسات

¹ ديار محمد أمين ونجية بوراس، آلية التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية، عدد 03، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، ديسمبر 2019، ص 367.

المالية في كل من الصندوق الوطني للسكن (أولاً) و الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية (ثانياً).

أولاً- الصندوق الوطني للسكن CNL

أنشأ الصندوق الوطني للسكن على إثر إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، بموجب المرسوم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 والمتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، وإنشاء الصندوق الوطني للسكن في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وهذا حسب نص المادة الأولى منه. وقد إستفاد الصندوق منذ إنشائه من تخصيص رأسمال الصندوق فتكتسبه الدولة كلياً¹.

1- الصندوق الوطني للسكن

عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، يعتبر ناجح في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين المعمول بها ولقانونه الأساسي².

2- صلاحيات الصندوق الوطني للسكن

من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 فإن صلاحيات الصندوق الوطني للسكن تتمثل في:

- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن.
- النهوض بتمويل السكن الإجتماعي عن طريق البحث عن موارده.
- التكفل بكافة العمليات أو الأعمال الخاصة ذات الصلة والتي قد تسند لها الخزينة إليه³.
- إصدار قروض بجميع أشكالها لحساب الخزينة.
- إعداد دراسات ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية تجاه السكن.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج، ر عدد 25 الصادرة بتاريخ 29\05\1991.

² ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراة، كلية الحقوق، عنابة، السنة الجامعية 2005، ص 54.

³ المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18\05\1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج، ر عدد 32 الصادر بتاريخ 25 ماي 1994، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ بتاريخ 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج، ر عدد 25 الصادر بتاريخ 29\05\1991.

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن لاسيما في مجال الكراء وإمتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية، وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الإجتماعي.
- إقتراح كل الدراسات والخبرات والأبحاث المرتبطة بالسكن.
- تقديم الخبرة التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية.
- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن لاسيما السكن ذو الطابع الإجتماعي.

ثانيا- الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية FNPOS

أسس الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية بموجب القانون رقم 83-16 المتعلق بإنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، فالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وله دور عام في مجال الترقية العقارية وذلك نظرا للأموال الكبيرة الموجودة على مستواه¹، وعليه سنتطرق إلى تعريفه ومهامه.

1- الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

وفقا لنص المادة 02 من المرسوم 246\15 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية عبارة عن هيئة أو مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي ويهدف هذا الصندوق إلى المساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية وإقامة تضامن شامل بين جميع العمال بالنسبة لكافة قطاعات النشاط.²

¹ القانون 83-16 المؤرخ في 02\07\1983 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج.ر عدد 28 الصادر بتاريخ 03 يوليو 1983.

² المرسوم التنفيذي رقم 15-246 المؤرخ في 11\10\2015 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني للمعادلة الاجتماعية وسيره، ج، ر عدد 54 الصادر بتاريخ 14\10\2015 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03 فيفري 1996، ج، ر عدد 09 الصادر في 04 فيفري 1996.

أ- صلاحيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية

تتمثل مهامه فيما يلي:

- تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن ذو الطابع الإجتماعي لصالح العمال الأجراء.
- القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الإجتماعي لصالح العمال الأجراء.
- القيام بمنح المساعدات المالية للعمال الأجراء.
- القيام بتمويل المشاريع من خلال المساعدات والقروض.
- قيامه بعمليات الترقية العقارية لصالح العمال.

المطلب الثاني: المؤسسات المالية الضامنة للترقية العقارية

من تداعيات برنامج الحكومة لسنة 2000 ضرورة تعزيز النشاط في مجال القرض و جعل المستفيد من القرض قادرا على التسديد، ويجب أن تستعيد الدولة صلاحياتها الكاملة في مجال تنظيم و تقييم القطاع العقاري لا سيما في مجال التمويل العقاري، فالمؤسسات المصرفية الممولة للترقية العقارية و المتمثلة في مختلف البنوك و كذلك المؤسسات المالية، متخصصة في منح القروض العقارية، و نظرا للأهمية التي تتميز بها جهة القروض من طول أجلها و مبالغها المعتبرة، وكذلك المخاطر التي قد تتعرض لها مثل عدم الدفع، فمن الضروري إستحداث آليات تدعم و تشجع البنوك على تمويل المشاريع، و من هنا ظهرت فكرة خلق مناخ مؤسساتي يعمل على تشجيع البنوك في المجال العقاري، حيث ظهرت عدة بوادر بداية من التسعينات و ذلك بخلق أجهزة تساعد على ضمان المشاريع المنجزة بهذا النشاط، من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-01 المتضمن قانون المالية لسنة 1993¹، الذي ينص على إمكانية إنشاء صناديق الضمان و الكفالة المتبادلة في مختلف القطاعات، تهدف إلى ضمان و حماية القروض المصرفية الموجهة للإستثمار في قطاع النشاط العقاري، و على هذا الأساس تم استحداث هيئات تمويلية أخرى تحل مشكلة السيولة و تقلص نسبة

¹ المرسوم التشريعي رقم 93-01 مؤرخ في 19 يناير 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1990، ج.ر عدد 13 الصادر بتاريخ 20 يناير 1993.

المخاطر تتمثل في شركات القرض العقاري (المطلب الأول) ، و إنشاء صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (المطلب الثاني)

الفرع الأول: شركات ضمان القرض العقاري

عمدت الدولة الجزائرية على إثر الأزمة التي عرفتها في منتصف التسعينات في إيجاد التمويل العقاري طويل الأجل، إلى جملة من الإصلاحات الإقتصادية التي تخص نظام تمويل السكن الترقوي والنشاط العقاري بصورة عامة، على إثر ذلك تم إستحداث مؤسسات في مجال الترقية العقارية لضمان دعم مالي لصالح المواطنين الراغبين في شراء عقارات في طور الإنجاز بمنحهم قروض عقارية، وتتمثل هذه الشركات في شركة ضمان القرض العقاري (أولا) وشركة إعادة التمويل الرهنى (ثانيا)

أولا - شركة ضمان القرض العقاري

أنشأت شركة الضمان العقاري من أجل تمويل نشاطات الترقية العقارية وتطوير العمل بآلية القروض العقارية من خلال ضمان القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لتمويل مختلف مشاريع الترقية العقارية، وذلك قصد حماية أموال الممول (البنوك والمؤسسات المالية). وباعتبار أن هذه الشركة تعد الوحيدة في هذا المجال وللتعرف عليها سنتناول بالدراسة أولا نشأتها، ثانيا مجال تدخلها في ضمان القرض العقاري، وثالثا مهام شركة ضمان القرض العقاري.

01- إنشاء شركة القرض العقاري

أنشأت شركة القرض العقاري في 05\11\1997، والتي تعتبر مؤسسة عمومية إقتصادية، من طرف مجموعة المؤسسات المالية المختلفة في البنوك العمومية وشركات التأمين ومنها شركة ضمان القرض العقاري¹، أنشأت بين مساهميها (البنوك وشركات التأمين) كما تنشأ أي مؤسسة عمومية وإقتصادية، وبالتالي تخضع في تسييرها لنفس الأحكام

¹ موسى نسيم، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية (عقد بيع العقار في طور الانجاز)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراة علوم فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014\2015 ص 33.

المسيرة لهذه المؤسسات العمومية¹، تم اعتمادها من طرف وزير المالية بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 18\05\1999 المتضمن إعداد شركة ضمان القرض العقاري.²

تعتبر شركة ضمان القرض العقاري مؤسسة عمومية إقتصادية ذات أسهم المساهمة عدد من المتعاملين العموميين من البنوك الوطنية. الهدف الأساسي من إنشاء شركة ضمان القرض العقاري هو ضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية، من أجل شراء أو بناء مسكن في حالة عجز المقترض في عملية السداد، حيث أن هذه الشركة تقوم بالتدخل على مستوى البنك من أجل تشجيعها على منح قروض عقارية في مجال السكن عموماً وفي مجال الترقية العقارية بوجه خاص.

2- مجال تدخل شركة ضمان القرض العقاري في تأمين القرض

تضمن شركة ضمان القرض العقاري في مجال القروض العقارية في التأمين على القروض العقارية الممنوحة للمقرنين العقاريين والممنوحة للأفراد:

أ- التأمين على القروض العقارية الممنوحة للمقرنين العقاريين

وتكون شركة ضمان القرض العقاري في هذه الحالة من القروض العقارية في حالة تسجيل الإفلاس لدى المرقى العقاري، ويكون التعويض المرجعي المستحق لصالح المقرض لا يتجاوز المبلغ القيمة المعروضة للقرض المضمون وقت وقوع الضرر المؤمن عنه.

ب- التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد:

تكون عملية التأمين على هذا القرض في شكلين إما تأميناً أو ضماناً بسيطاً، يكون ضد خطر الإفلاس للمقترض، وفي هذه الحالة إما يكون ضمان كلي بتعويض التأخر عن تسوية الاستحقاقات من طرف المقترض، ويكون هذا في حالة عجز المقترض عن دفع أربع استحقاقات شهرية مجتمعة أو ستة غير مجتمعة.

¹ غريبي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق وعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009/2010، ص 43.

² القرار المؤرخ في 18\05\1999 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، ج، ر عدد 41، الصادر في 27\06\1999.

وفي الحالتين تقوم شركة ضمان القرض العقاري بتغطية الحادث الناتج عن التأخير في الدفع وذلك بعد سنة من تنفيذ القرض.¹

3- مهام شركة ضمان القرض العقاري

تمنح شركة ضمان القرض العقاري ضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية لفائدة الأفراد لإقتناء الأملاك العقارية، لاسيما المخصصة للسكن ثم ثانويا تقديم قروض للمرققين العقاريين، كما تساهم في الحد من المخاطر التي تتعرض لها البنوك من خلال تقديم قروض للأشخاص الذين قد يعجزون على المدى المتوسط في تنمية سوق الرهن. عملية الضمان في مجال القرض العقاري يكون الأساس فيها يرتكز على منح القرض من طرف البنك، كما تسهر أيضا على مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شان المنازعات القانونية، مع الحق في الحلول محلهم لمتابعة عملية استرجاع الديون وتنفيذ لكل عمليات القروض الخاصة بمتعهدي البناء.²

ثانيا - شركة إعادة التمويل الرهني SRH

تعتبر شركة إعادة التمويل الرهني من بين الآليات والأساليب الحديثة التي تم التوصل إليها لحل مشاكل تمويل أنشطة الترقية العقارية وخاصة المتعلقة بالسكن، فهي تقوم بإعادة تمويل القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية من طرف المؤسسات المالية والبنوك، وذلك لحل أزمة السيولة التي كانت تعاني منها، وكذا لتحفيزها على التدخل في تمويل المشاريع العقارية وللتعرف أكثر على هذه الشركة سوف نبين كل من نشأتها (أولا) ومهامها (ثانيا).

1- نشأة شركة إعادة التمويل الرهني

تأسست شركة إعادة التمويل الرهني في 06 أفريل 1998، كمؤسسة مالية ذات طابع إقتصادي عمومي معتمدة من طرف بنك الجزائر تهدف أساسا إلى إعادة تمويل القروض

¹ براحلية الزويير، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة 1، السنة الجامعية 2016\2017، ص 319.

² شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2014\2015، ص 139.

العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين المتمثلين في الخزينة العمومية والبنوك العمومية والشركات، قدر رأسمالها الإجمالي في سنة 2013 بـ 4.156.000.000 دج، رأسمالها الحالي محرر كلياً ومكون من 833 سهم بقيمة 5.000.000 دج للسهم الواحد¹.

1- مهام شركة إعادة التمويل الرهني

مهام شركة إعادة التمويل الرهني ليست ببيع العقارات أو إنجازها، وإنما تكمن في مساعدة البنوك لتقديم قروض في هذا المجال عن طريق منح قروض سكنية وتحقيق العبء المالي من ميزانية الدولة. وتتمثل مهام الشركة فيما يلي:

- العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قروض متوسطة وطويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة
- تدعيم إستراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية وتحقيق العبء المالي من ميزانية الدولة فيما يتعلق بتمويل السكن ويظهر ذلك من خلال منح الدولة لهذه المؤسسة رأسمال معتبر.
- يمثل عمل المؤسسة على قيام البنك أو المؤسسة المالية بعد منحه القرض بإرسال الملفات.
- المقترض إلى الشركة التي تقوم بإعادة دراستها على ضوء المعايير المحددة في مجال القرض².

المهام الأساسية للشركة إعادة التمويل الرهني في إعادة تمويل القروض الممنوحة مقابل ضمانات تقدم من طرف البنوك المعتمدة الملزمين بتقديم قائمة إسمية للديون المعاد تمويلها لشركة إعادة التمويل الرهني، فشركة إعادة التمويل الرهني لا تتدخل في الإقراض السكني مباشرة وإنما تدعم نشاط البنوك لإضفاء حركية كبرى في السوق المالية، وتوفير عرض جيد لتحريك السوق المالية، وفي هذا الصدد يشكل صندوق عقاري ضماناً لعملية إعادة التمويل من قبل شركة إعادة التمويل الرهني في إطار التعويض المسبق للقروض الأصلية³.

¹ المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 06\04\1998 يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج، ر عدد 27 الصادر في 03\05\1998.

² موسى نسيمة، المرجع السابق، ص 35

³ مناع ابتسام، قطاع السكن في الجزائر وتفضيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الانسانية، المجلد أ، عدد 47 جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، جوان 2017، ص 135-153 ص 144.

الفرع الثاني: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة FGCMF

يعد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة آلية قانونية استحدثها المشرع لحماية المشتري الى جانب الضمانات العامة المعروفة بصفة عامة وبموجب البيع. تم استحداث هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية¹، بعد الانطلاقة في سنة 2000 وتم إنشائه من أجل حماية المستفيدين من السكنات، خاصة بعد ما أنشأت شركات أجنبية للترقية العقارية، وعليه سنتطرق إلى تعريفه (الفرع الأول)، مهامه (الفرع الثاني) وكذلك الآثار المترتبة عليه.

1- التعريف بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عبارة عن هيئة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، ويمارس مهامه تحت وصاية وزير السكن، وله طابع تعاوني لا يسعى لتحقيق الربح، وطبقا للمرسوم التنفيذي 14-180 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية إلى:

- السعي في تحقيق الحماية الواجبة للمشتري.
- أعماله تكتسي الصيغة المدنية وليست التجارية.
- استحداث الضمانات عند الإكتساب والتي تتمثل في (إتمام الأشغال، التغطية الواسعة لكل التزاماتهم المهنية والتقنية).
- القيام بكل العمليات التجارية والمالية والعقارية ذات الصلة بمجال نشاطه ونظرا لأهمية هذا الضمان فقد اقره القانون رقم 11-04 المحدد لقواعده التي تنظم نشاط الترقية في الفصل الرابع منه تحت عنوان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

¹ المرسوم التنفيذي 14-18 مؤرخ في 05 يونيو 2014 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج، ر عدد 37 الصادر بتاريخ 19 يونيو 2014 يعدل ويتمم المادة 030 من المرسوم التنفيذي 97-406.

2-صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

عند صدور القانون رقم 11-04 الذي وسع من مهام الصندوق وذلك من أجل توفير حماية أكبر لكل مستفيد في إطار الترقية العقارية¹ ومن أهم ما جاء به هذا القانون بخصوص مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هو:

- تسديد الدفعات التي قام المكتسبون في شكل تسبيقات وهو الضمان الوحيد الذي كان يسعى إليه الصندوق.

- إتمام الأشغال، بما يضمن للمشتري الحصول على مسكنه في النهاية، وبهذا يتم إستبعاد إمكانية إكمال المشروع من طرف المالكين اللذين لا تربطهم أي علاقة بالبناء.

- القضاء على مشكلة التنفيذ القضائي على المشروع في حالة تعويض المشتري خاصة إذا كان المشروع في بداية انطلاقاته.

- يلعب صندوق الضمان والكفالة المتبادلة دورا هاما في إطار عقد البيع على التصاميم.

- ضمان التسديدات من خلال تعويض المشتري في إطار هذا العقد في كل التسديدات التي دفعوها للمرقي العقاري، والتي تكتسي تسبيقات على الطلب وذلك في حالة عدم قدرة البائع على تسليم العقار محل الإنجاز، وكذلك حالة أخرى تتمثل في ضمان إتمام الإنجاز الذي تخضع له البناءات التي تم الشروع في إنجازها، كما يمكن للصندوق قصد إتمام الأشغال، أن يباشر المقتنين وعلى حسابهم، في كل الأعمال الإدارية والتقنية والمالية والقضائية.²

- التغطية الواسعة للالتزامات المهنية والتقنية فيقوم الصندوق بتعويض مهمة إكمال المشروع لمرقي آخر يحل محل المرقي الأصلي.

مهمة الصندوق في إطار عقد حفظ الحق من خلال القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، على أنه العقد الذي يلزم بموجبه المرقي العقاري تسليم العقار المقرر بناءه أو في طور الإنجاز لصاحب حفظ الحق فور إنجائه مقابل تسبيق بدفعة، هذا

¹ القانون رقم 11-04 مؤرخ في 17\02\2014، يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية، ج، ر عدد 14، الصادر في 06\03\2011.

² بعجي محمد، وجوب إلزام المرقي العقاري ضمان حماية المكتسب في عقد البيع لبناية على التصاميم، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلة 02 عدد 07، ص 712

الأخير يودع مبلغ التسبيقات المدفوعة من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح بإسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عملية الترقية العقارية، فالصندوق يتجلى دوره في إطار عقد حفظ الحق كهيئة ضمان لكل من المرقي العقاري و صاحبي حفظ الحق، فبالنسبة لصاحب حفظ الحق بإيداعه مبلغ الضمان لدى الصندوق، و المرقي العقاري يرتبط بالتزاماته إلى غاية إبرام العقد النهائي.¹

1-1 الآثار المترتبة من الإكتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

المشرع الجزائري ألزم المتعامل في الترقية العقارية أن يغطي التزاماته في عقد البيع على التصاميم بتأمين إجباري يكتسبه لدى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97-406 وكذلك القانون 11-04 والمرسوم التنفيذي رقم 12-85، ويترتب عن الإكتساب آثار تتمثل في:

أ- حلول الصندوق محل المشتري

يقصد بذلك حلول الصندوق نيابة عن المرقي العقاري المخل بالتزاماته، قصد متابعة إنجاز البيانات، وكذا نيابته عن المقتنين ويتم حلول الصندوق بالتزامن من تنفيذ الترقية العقارية الممنوح في حالتين:

- إفلاس المرقي أو تصفيته قضائيا.

- سحب الإعتماد من المرقي العقاري.²

يحل الصندوق محل المقتنين ليتولى ما يلي:

- إسترداد الأموال التي دفعها المشتري للمرقي العقاري، وهذا ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97/406 المعدل والمتمم، يمكن للصندوق أن يطالب بالديون المترتبة على عاتق المرقي ويستوفيهما وفق للإجراءات القانونية بعد تسديد المبالغ

¹ المادة 27 من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

² طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، مجلة الجزائر للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مجلد 48، عدد 4، 2011، ص 468.

للمشتريين، فهنا الصندوق يضمن حالة عدة قدرة البائع تسليم العقار محل الإنجاز أو عدم إمكانية تعويض المشتري التسديدات المدفوعة كأقساط¹.

- متابعة عمليات إتمام إنجاز البناية أو جزء منها التي كانت موضوع عقود البيع على التصاميم، والتي تم توقيفه من طرف المقتنين والمرقي العقاري، وذلك بتكليف مرقي عقاري آخر على حساب المرقي الأصلي، وبدلا عنه وهو ما نصت عليه المادة 01/57 من قانون رقم 04-11 ويخص هذا الإلتزام البنائيات التي تم تغطيتها بضمان إتمام الإنجاز والتي تم إنجاز أساساتها على الأقل².

ب- رجوع الصندوق على المرقي العقاري

عندما يحل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية محل المشتري لضمان تسديد التعويضات وإتمام إنجاز البناية، له الحق في الرجوع على المرقي العقاري المخل بالتزاماته، وذلك لإستيفاء حقوقه، وهو ما أكدته المادة 19 من وثيقة التأمين الخاصة بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، التي أحالت الكفالة إلى أحكام المادة 671 من القانون المدني الجزائري.

وعلى ضوء هذه المادة، يعتبر الصندوق كفيل للمشتري تجاه المرقي العقاري ويحل محله للمطالبة بكل حقوقه، وفي حالة إفلاس المرقي العقاري بحول المشرع لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية بطوله محل المقتنين في حدود ديونهم³.

1-1 الضمانات التي يقدمها الصندوق للمشتري

يضمن الصندوق للمشتري حالات معينة دون غيرها وتتمثل في:

1-الحالات التي يضمنها الصندوق للمشتري

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 145-181 مؤرخ في 05\06\2014، يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة في الترقية العقارية محل مقتنين الأملاك العقارية المعطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج، ر عدد 37 الصادر في 19\06\2014،

² المادة 01-57 من القانون 04-11.

³ طيب عائشة، المرجع السابق، ص 480.

يلتزم الصندوق بالضمان عند حلوله محل المقتنين نتيجة سحب الإعتماد من المرقي العقاري في حالات تختلف باختلاف شخصية المرقي إما كان شخص طبيعي أو معنوي.

• إذا كان المرقي العقاري شخص طبيعي:

- حالة وفاة المرقي العقاري بدون إكمال مراحل الإنجاز من طرف ورثته.
- حالة فقدانه بموجب حكم أو قرار قضائي من جهة إدارية مختصة تثبت ذلك.
- حالة إكتشاف إحتيال ونصب من طرف السلطة القضائية.

• إذا كان المرقي العقاري شخص معنوي:

- إفلاس شركة المرقي العقاري.
- تصفية الشركة مهما كانت أسباب نهايتها.
- إكتشاف إحتيال ونصب من طرف السلطة القضائية.

2- حالات لا يمكن أن يضمنها الصندوق للمشتري

- التعويضات الإتفاقية والقضائية.
 - الغرامات المالية بمختلف أنواعها.
 - التأخر في تسليم الأملاك المكتسبة إلى المشتري.
 - التعويض عن الكوارث الطبيعية.
 - الحرائق والانفجارات والأخطار المهنية الناتجة عن أشغال البناء والمؤمن عليها.
- فهذه الحالات تخرج من مسؤولية الصندوق ويتحمل كل من البائع والمشتري ضمانها بطرق أخرى¹.

¹ حداد أسامة، مفهوم التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، عدد 02، جامعة المنار، تونس، جوان 2015، ص 180-181.

خلاصة

من خلال تطرقنا للفصل الأول، يمكن القول أن التمويل العقاري يعتبر أحد الوسائل الحيوية لإنجاز الكثير من الأعمال والأنشطة المدنية والتجارية، التي ترد على العقار وذلك بدفع عجلة تنميته وتطوره، ويمتاز هذا التمويل بمجموعة من خصائص تميزه عن غيره من النظم القانونية في المجال المالي، فهذا النظام يكتسي أهمية كبيرة تتلخص في جوانب إقتصادية وقانونية وإجتماعية ومالية.

وحتى يتم تغطية حاجيات المجتمع وتحقيق الإستقرار والإزدهار في مجال السكن، سعت الدولة إلى إنشاء عدة هيئات ومؤسسات مالية ضامنة تتدخل في تمويل نشاط الترقية العقارية، والمتمثلة في البنوك بمختلف أنواعها والصناديق الوطنية، ومؤسسات مالية ضامنة للتمويل العقاري، تتمثل في الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، الشركات الضامنة، وكذلك إتخاذ تدابير تحفيزية تعمل على تشجيع المستثمرين للإهتمام بالترقية العقارية وخلق منافسة بين المؤسسات الممولة.

الفصل الثاني

أساليب تمويل الترقية العقارية

تمهيد

تعتبر الجزائر من الدول التي تواجه مشكلة الإسكان و هذا الأمر هو الذي جعل السلطات المختصة تسعى لمحاولة إيجاد لهذه المشكلة، و تدعيم السوق العقاري و النهوض به، و ذلك بوضع آليات معينة و إجراءات محروسة من طرف الهيئات الممولة من أجل تلبية حاجيات الأفراد في مجال السكن، فآلية القروض العقارية من أهم الآليات التي يعول عليها في تعبئة الموارد المالية لإنجاز مختلف عمليات الترقية العقارية ذات الطابع السكني، فالقروض العقارية عبارة عن مبالغ مالية تعطى للمرقيين العقاريين لغرض القيام بنشاط الترقية العقارية، كما تمنح للأفراد ذوي الفئات متوسطة الدخل لمساعدتها في الحصول على ملكية السكن المراد.

من خلال هذا الفصل سوف يتم التطرق إلى الأساليب التي تطبقها الهيئات المالية المتدخلة في تمويل نشاط الترقية العقارية، إما في شكل قروض عقارية (المبحث الأول) وإما في شكل دعم مالي (المبحث الثاني).

المبحث الأول: التمويل عن طريق منح القروض العقارية

لم يكن القرض معروف في العهود الغابرة نظرا لأن إشباع الحاجات الإقتصادية الحاضرة كان يتم عن طريق الإنتاج و التبادل بصورة مباشرة ، ولكن بتطور فكرة تقسيم العمل و تطور المجتمع، و تكامل عوامل الإنتاج ظهرت الحاجة إلى القرض من خلال تدبير العامل الثالث من عوامل الإنتاج و هو عامل رأس المال، و ساعد على ذلك كله تطور أعمال البنوك و خاصة أعمال المصارف و إستبدال العملة و منح القروض لأجال قصيرة و طويلة، هذا بالإضافة إلى إنتشار الأسواق التجارية، و ظهور الثورة الصناعية و دورها في تنمية مجال التمويل، حيث ساعد ذلك كله في وضع منظومة عامة للقرض العقاري ، ولضبط المفاهيم سنحاول تقسيم هذا المبحث إلى مفهوم القرض العقاري (المطلب الأول) و ضمانات القرض العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية

القروض العقارية تعتبر آلية يعتمد عليها في تمويل نشاط الترقية العقارية في الجزائر حيث تتم في شكل عقد بين المؤسسة المقرضة والمقترض. لم ينص المشرع الجزائري في قانون مستقل قائم بذاته وإنما أدرج أحكامها العامة ضمن القانون التجاري والقانون المدني، وبعض الأحكام الخاصة في قانون النقد والقرض.¹ ولتبسيط المفاهيم سنحاول التطرق إلى تعريف القرض العقاري (الفرع الأول) ثم أنواع القروض العقارية (الفرع الثاني) والإجراءات التي مر بها طالب القرض (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف القرض العقاري

تتمحور فكرة القرض العقاري على توفير الإمداد والمال اللازم، حيث لم يضع المشرع الجزائري تعريفا له لا في القواعد العامة ولا حتى في قواعد قانون النقد والقرض، فعبارة القرض العقاري مركبة من كلمتين ولكل واحدة معنى " القرض " و " العقار".

¹ بلطاش عبد القادر، الإقتصاد المالي المصرفي (السياسة الحديثة في قرض الاسكان) د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 21.

في غياب نص قانوني يبين ماهية القرض العقاري نستند للآراء الفقهية في هذا المجال حيث بموجب عدة تعريفات، فمنه من عرفه بأنه عملية قانونية يهدف إلى أن يضع شخص أو مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لتملك أحد العقارات مقابل ضمان يقدمه الشخص المدين.¹

كما عرفه بعضهم أنه الإئتمان الذي يمنح لتمويل العقارات التي تتنوع في طبيعتها وأعراضها والجهات المالكة لها². وعرف أيضا بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المقرض (مؤسسة القرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقرض (الفرد المتعامل في الترقية العقارية) يستعمله أو يستهلكه في تمويل إنجاز عملية ذات طابع عمومي، مقابل أن يلتزم المقرض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض.³

ومن الفقه من عرفه بأنه " إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال من أجل تمويل شراء المساكن الخاصة بضمان تلك العقارات بها، يسير الإجراءات المتصلة بهذا النشاط ويقوم التوازن بين كافة الأطراف المشتركة.⁴

يؤخذ على التعريفات المتقدمة أنها خلطت بين القرض العقاري بوصفه نشاطا إقتصاديا وعملية مالية وبين عقد القرض العقاري، بوصفه أداة قانونية لتنظيم عملية التمويل أو الإئتمان كنشاط في نطاق تقديم المساعدة للأفراد في الحصول على سكن، أضف على ذلك أنها تحدد بشكل واضح أطراف عقد القرض العقاري والتزاماتهم ولم تبين طبيعة هذا العقد.

القروض العقارية لها أهمية كبيرة من خلال تقوية البنية التحتية في الكثير من المجالات السياسية، من خلال تحقيق الاستقرار الداخلي للدولة والتحقيق الكبير في مجال القطاع المصرفي بتنشيط عمل البنوك والمؤسسات المالية، بزيادة نسبة أرباحها من قروض متوسطة أو طويلة الأجل، أما في المجال الإجتماعي تهدف إلى مساعدة العائلات

¹ أبو عتروس عبد الحق، الوجيز في البنوك التجارية، الطبعة 02، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2000، ص 04

² ممدوح محمد خيرى هاشم، التأمين في قانون التمويل العقاري، دون ناشر، 2002، ص 5، ص 20.

³ محمد أبوزيد، إفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية، ط2، دون ناشر، 2007، ص 17-

16.

⁴ فدري بوزيد عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006، ص 12.

ذات الدخل المتوسط والضعيف في المجتمع على توفير اللازم لتمكينهم من إقتناء سكن وتلبية حاجتهم.

1- خصائص القرض العقاري

إذا كان للقرض العقاري أطراف معينه تتمثل أحدها في المقرض الذي يكون بنك أو مؤسسه ماليه متخصصة تهدف إلى تحقيق الربح ويعد عمله عملا تجاري أما الطرف الثاني يمثله الفرد أو المستثمرين في مجال الترقية العقارية إلا من خلال تعاريفه. ويتميز القرض العقاري بعدة لخصائص تتمثل في:

• القرض العقاري عقد رضائي:

إن إبرام العقود يرتكز أساسا على مبدأ الرضائية، لكن هذا لا يمنع من اشتراط الشكلية والتي قد تكون إما للإثبات أو للإنعقاد، حيث يترتب عن غيابها في الحالة الأولى عدم إمكانية الإحتجاج بالتصرف في مواجهة الغير، وفي الحالة الثانية يترتب عنها عدم إمكانية الإحتجاج بالتعرف في مواجهه الغير فقط وإنما فيما بين المتعاقدين¹.

ينعقد عقد القرض بمجرد تبادل إرادة الطرفين المتمثلين في المقرض والبنك بالرغم من أن إيداع مبلغ القرض من طرف هذا الأخير في حساب المقرض لم يكن قد تم في ذلك التاريخ، هذا القرض يعتبر من العقود الطويلة المدة وكذلك ضخامة المبلغ الممنوح، فإن الحاجة إلى تثبيت ذلك في عقد يوقعه طرفيه ضرورة لابد منها تتجسد أهميتها في كونها وسيلة لإثبات حقوق الأطراف، وفقا لنص المادة 333 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

• القرض العقاري قرض نقدي:

يكون محل القرض الإستهلاكي مبلغ مبلغا من النقود أو شيء آخر وتخصيص المشرع بذكر مبلغ نقدي ، بالرغم من أن النقود شيء مثلي مسايرة منه لواقع بغرض نفسه والمتمثل في كون الشيء المقرض غالبا ما يكون مبلغا من النقود حتى أصبح القرض النقدي المعني الأكثر شيوعا لكلمة القرض وهذه الصفة تأخذ حصتها من حيث التنظيم القانوني في التشريعات المقارنة، الحياة العملية تثبت أن الشيء المقرض يكون في

¹ يوسف محمد، القرض العقاري لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2019/2022، صفحة 25.

معظم الحالات مبلغ من النقود مما دفع المشرع الجزائري إلى تخصيصها وذلك في القانون المدني خلال المادة 450 وعليه يكون المحل دائما في القرض العقاري مبلغا نقديا.¹

• القرض العقاري قرض بفائدة :

القرض العقاري بإعتباره من القروض التي تمنحها المؤسسات المالية فإنه يقع على أطرافه تحديد نسبة الفائدة وتضمينها في إتفاقية القرض وهذا ما ميزته المواد 454، 455، 456 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، بين نوعين من القروض الذي تخطر فيه الفائدة وهي التي تقام بين الأفراد والقروض التي تقدمها مؤسسات القرض، بغرض تشجيع النشاط الإقتصادي ويقع على أطراف عقد القرض بتحديد نسبه الفائدة.²

فيمكن القول إن القروض بين الأفراد مجانية وجوبا ويجوز إشتراط فوائد حينما تكون مؤسسة القرض بصفتها مقرضة أو مقترضة. فالقروض بالفائدة عكس القروض التي تبرم والتي تمنع فيها الفائدة، فهذه الخاصية أثرت كثيرا على اللجوء إلى مثل هكذا قروض لعدم تماشيها مع سلوك المجتمع المرتبط بالشريعة الإسلامية والذي يعتبر نظام الفائدة محرم، فهو عبارة عن ربا، وبالتالي أثر ذلك على سياسة الدولة في محاولتها للقضاء على أزمة السكن، فكان من اللازم البحث عن صفة أخرى تعوض صيغة سعر الفائدة وتتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية.³

• القرض العقاري قرض طويل الأجل:

وهي القروض التي تزيد مدتها عن خمس سنوات، والتي تمنح بغرض تمويل مشروعات الإسكان والمشروعات العقارية واستصلاح وبناء المصانع، وعادة تخصص في منح هذا النوع من القروض البنوك المتخصصة، والقروض طويلة الأجل يمكن أن تصل حتى 30 سنة.

¹ المادة 333 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري.

² المواد 454 - 455 - 456 من الأمر 75 / 58 المتضمن القانون المدني الجزائري.

³ حنيش منى، عقد المضاربة كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 04 ، جامعه ابن خلدون تيارت ، 2017 ، ص 59 ، 74.

يعتبر عنصر المدة أساسيا لإبرام القرض العقاري، لأنه يعتبر من الإئتمان الطويل الأجل. وهناك استثناءات خاصة بمدة التسديد متعلقة بقدرة المقترض على التسديد وبعمر المقترض وهي 70 سنة وبقدرته أيضا على الإدخار.¹

• القرض العقاري في عقود الإذعان والإستهلاك

لا شك أن حماية الطرف الضعيف من الموضوعات الهامة أيا كان النظام الإقتصادي للدولة، وبسبب وجود المشترك بين عقود الإذعان وعقود الإستهلاك وهو الطرف الضعيف الذي يستوجب الحماية؛ لزم بحث ذلك في صورة مشتركة بحماية الطرف الضعيف وفق نظرية الإذعان. فقد برزت في النصف الثاني من القرن العشرين إدراج الشروط التعسفية في العقود التي تتميز بتفوق أحد أطرافها إقتصاديا، فالمتعاقدان لا يبرمان العقد إلا بعد التفاوض ومناقشة شروط الصفة، فلا يقوم أحدهما بإبرام علاقة تعاقدية إلا بعد التأكد من وجود مصلحة له، فإذا أبرمت العقود على وفق هذه الطريقة يسمى العقد عقد مساومة، فيقوم التراضي فيه على أساس المساواة العقلية والقانونية.

الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية

تأخذ القروض العقارية أنواع عديدة إذ أن لكل نوع شروط خاصة به تلزم المقترض وفقا لهذا النوع إتباعها. نكتفي بعرض أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية، فبالنظر إلى الهيئة المقرضة التي تمنح هذه القروض هنالك قروض تمنح من طرف البنوك (أولا) وقروض تمنح من طرف الخزينة العمومية (ثانيا).

أولا - القروض الممنوحة من طرف البنوك

تمنح البنوك نوعين من القروض العقارية، هنالك قروض موجهة للأفراد من أجل الحصول على ملكية سكن تحدد شروطه وإجراءاته حسب كل هيئة مقرضة، وهنالك قروض عقارية موجهة من أجل تمويل مشاريعهم العقارية.

1- القروض العقارية الموجهة للأفراد

تظهر أهمية القرض العقاري بالنسبة للأفراد كأداة أساسية لتغطية عجزهم المادي والحصول على الملكية، كما أن له أهمية بالنسبة للمتعاملين في الترقية العقارية.² نظرا لعدم كفاية الموارد المالية الخاصة للأفراد أصبحوا يلجئون لطلب القرض العقاري من

¹ عرعار الياقوت، التمويل العقاري، المرجع السابق، ص 45.

² بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 228.

أجل تمويل مختلف عملياتهم العقارية، مما جعل من القرض آلية مساعدة لفئة ذوي الدخل المتوسط والمحدود في المجتمع، وقد حاولت البنوك والمؤسسات المالية وضع شروط تتلاءم مع متطلباتهم حتى تمكن من تغطية الطلبات لأكثر فئة ممكنة. حيث تختلف الإجراءات الخاصة بالقرض حسب نوع العملية العقارية المراد تمويلها¹. وسنبين فيما يلي الخصائص والشروط الخاصة بالقروض العقارية الموجهة للأفراد.

أ- خصائص القروض العقارية الممنوحة للأفراد

تتميز القروض العقارية الممنوحة للأفراد بمجموعة من الخصائص تتمثل في²:

- قروض طويلة الأجل.
- نسبة الفوائد فيها متغيرة.
- يمكن أن تصل قيمه القروض إلى تغطية 8% من قيمه السكن.
- تسديد قيمة القرض على أقساط شهرية من داخل المستفيد حيث تتراوح قيمة القسط الشهري بين 30% و 40% من الدخل كحد أقصى.

ب- شروط منح القروض العقارية الموجهة للأفراد

القروض العقارية التي تمنح للأفراد للحصول على سكن منجز في إطار الترقية العقارية العمومية والخاصة، إما قروض تمنح من أجل شراء سكن أو شراء سكن مقرر إنجازها أو في طور البناء³.

• شروط الحصول على قرض عقاري لشراء سكن:

- تتمثل شروط العامة التي يتطلبها القرض العقاري الموجه للأفراد في:
 - أن يتمتع بالملاءة المالية والقدرة اللازمة والكافية على التسديد.
 - أن يكون هدفه تمويل شراء أو بناء ملك عقاري داخل الجزائر.
- كما أن البنوك والمؤسسات المالية وإن كانت تكتفي بسن الرشد المنصوص عليه في القانون المدني كحد أدنى لمنح القروض العقارية، إلا أنها تجمع على تحديد سكن أقصى

¹ يوسف محمد، القرض العقاري لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2019/2020.

² بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 254.

³ بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 228.

لمنح القروض العقارية بحيث لا يجب أن يتجاوز مجموع سن المقرض ومدة القرض الحد الأقصى المحدد من طرف الهيئة المالية المقرضة.

• شروط الحصول على قرض عقاري لشراء سكن مقرر بنائه أو في طور البناء:

يمنح هذا النوع من القروض وفق الشروط سالفه الذكر بالإضافة إلى شروط خاصة والمتمثلة في:

- الحصول على عقد بيع بناء على التصاميم.
- إثبات المشاركة الشخصية التي تقدم بـ 20 % على الأقل من ثمن السكن.
- تقديم الضمانات المطلوبة والمتمثلة في رهن من الدرجة الأولى للمسكن الممول.
- إثبات الدخل المنتظم والقدرة على التسديد تتناسب مع قيمه القرض المطلوب.

2- القروض العقارية الممنوحة للمرقين العقاريين

بصدور القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية، ظهرت تسمية المرقى العقاري وقد عرفه هذا القانون بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعملية بناء مشاريع جديدة ترميم، أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.¹

فالمرقى العقاري شخص طبيعي أو معنوي يجب أن تتوفر فيه جملة من الشروط تتمثل في²:

- التسجيل في السجل التجاري.
- الحصول على الإعتماد المطلوب.
- التسجيل في السجل الوطني للمرقين العقاريين.
- المبادرة ببناء مشاريع جديدة للاستعمال السكني والحرف والتجاري والمهني.
- العمل على تهيئة الشبكات المختلفة وترميم بنايات ذات الطابع التاريخي.
- إعادة هيكلة بنايات وتخصيصها من خلال تدعيمها وإعادة تكييفها.

¹ المادة 03 من القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

² بخوش إلهام، المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية والانسانية، عدد 13، جامعة تبسة- الجزائر، 2017، ص 294.281.

أ- خصائص القروض العقارية الممنوحة للمرقين العقاريين

تختلف هذه القروض عن تلك القروض الممنوحة للأفراد بحجم وقيمة القرض المرتفعة التي تغطي أكثر من مسكن، فهذه القروض تتمتع بالخصائص التالية¹:

- قروض سريعة متوسطة الحجم تتراوح بين 50 و100 مسكن يحددها المرقى العقاري مسبقاً.
- نسبة الفائدة فيها متغيرة.
- قروض صغيرة المدى.

ب- شروط الحصول على القروض العقارية الممنوحة للمرقين العقاريين

يشترط لمنح قرض عقاري للمتعامل في الترقية العقارية الشروط التالية:

- أن يثبت المتعامل في الترقية العقارية ملكيته لقطعة الأرض أو القطع الأرضية محل إنجاز المشروع.
- أن يكون المتعامل حائزاً على رخصة بناء.
- أن يقدم دراسة تقنية ومالية كافية عن المشروع ومتطلباته.
- أن يثبت المرقى العقاري قدرته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد تمويله.

يمكن القول إنه مع تدخل العديد من البنوك والمؤسسات المالية في تمويل الترقية العقارية، ورغم سعي المشرع لتخفيف العبء على المستفيدين، إلا أن هذه الأخيرة لم تعرف سوى تطوراً بطيئاً، خاصة في مجال الترقية العقارية الخاصة، والسبب راجع إلى صعوبة الحصول على التمويل الكافي نتيجة تعقيد الإجراءات، فالنصوص تخفف الأعباء من جهة وتحمل أعباء أخرى من جهة، ما يجعل الضغط يزيد على المستفيد سواء كان فرداً أو مرقى عقاري في الترقية العقارية².

ثانياً: القروض العقارية الممنوحة من طرف الخزينة العمومية

يستفيد من قروض الخزينة موظفو المؤسسات والإدارات العمومية والمستخدمون والمترسمون في البرلمان والمستخدمون العسكريون والقضاة الذين يمارسون الوظيفة عند

¹ بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 256.

² فايزة رحمانى، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير تخصص الإدارة والمالية، كلية

الحقوق، جامعه الجزائر، السنة الجامعية 2003/2004، صفحة 81، 82.

تقديم طلب القرض، وتمنح هذه القروض لفئة الموظفين بهدف إنشاء أو بناء أو توسيع مساكنهم وذلك بموجب عدة نصوص قانونية وتتمثل في القانون رقم 12_07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 والمرسوم التنفيذي رقم 66_10، الذي يحدد كفاءات و شروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين من أجل إقتناء أو بناء أو توسيع السكن¹، تم تعديل المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي 425_12 الذي يحدد كيفية وشروط منح القرض من طرف الخزينة العمومية للموظفين²، وجاء هذا التعديل من أجل تخفيف الشروط وضبطها لإستفادة عدد كبير من الموظفين الباحثين عن التمويل³.

أ-الجهة التي تقوم بدراسة الملف

تكلف المديرية العامة للخزينة بدراسة طلبات القروض ومعالجتها، وهكذا تسير القروض الممنوحة بالإتصال مع الهياكل المعنية في وزاره المالية.

ب- شروط القروض الممنوحة من طرف الخزينة العمومية

نصت المادة 04 من المرسوم رقم 166/10 سالف الذكر الشروط والمتمثلة في: ⁴

- بلوغ السن 60 سنة على الأكثر.
- إثبات أقدمية خمس سنوات.
- إثبات دخل شهري ساري على الأقل مرة، وتصنيف الدخل الوطني الأدنى المضمون بما في ذلك إحتساب العلاوات القانونية، ويمدد هذا السن إلى 65 سنة بالنسبة إلى كل من:

- الأساتذة الباحثين.
- الباحثين الدائمين.
- القضاة.
- الأساتذة الباحثين في المستشفيات الجامعية.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10/166 مؤرخ في 2010/06/30 الذي يحدد كفاءات وشروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين، ج.ر عدد 41 الصادر في 14 يناير 2010.

² المرسوم 425 /12 المؤرخ في 15 ديسمبر 2012 الذي يحدد كفاءات وشروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين بهدف بناء أو توسيع السكن، ج.ر، عدد 69 الصادر بتاريخ 2012 /12 /19.

³ يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في الجزائر، المرجع السابق، 204.

⁴ المادة 04 من المرسوم رقم 166/10 المؤرخ في 2010/06/30 الذي يحدد كفاءات وشروط منح القروض.

ج- مبلغ قروض الخزينة العمومية

مكن المشرع طالب هذه القروض إذا كان قد حصل على قرض من بنك أن يستفيد من قرض الخزينة، بمبلغ يعادل المستحقات الباقي تسديدها والموجهة للمؤسسة المقرضة، تدفع مباشرة لهذه الأخيرة من الخزينة العمومية.¹

الفرع الثالث: إجراءات منح القروض العقارية

وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

1- تقديم طلب بالإقراض:

من خلال ملأ الإستمارة معدة مسبقا من طرف مؤسسات القرض تحتوي على مجموعة من البيانات تخص المقترض والعملية التي سيتم تمويلها.²

2- إعداد ملف القرض:

يحتوي الملف على مجموعة من الوثائق تحمل معلومات واردة في الطلب تتمثل في:

- شهادة ميلاد.
- نسخة من بطاقة تعريف المقترض.
- شهادة إثبات الدخل عقود الشركات وسجلها التجاري.
- شهادة معلومات عن العقار تفيد بأنه غير مرهون وغير متقل بدين وليس محل نزاع من قبل.

كما يمكن صناعة مجموعة من الوثائق تختلف حسب القرض المحدد للقرض، مثلما في حالة شراء عقار، فنقدم نسخة من عقد الملكية السابق المسجل والمشهر، وكذلك في حالة البناء يرفق الملف بنسخة من عقد الملكية ورخصة البناء.

3- فحص دراسة الطلب:

يجري فحص الطلب من قبل موظف مختص وذلك بعد تكوين ملف طلب التمويل من جميع الوثائق المطلوبة، يقوم طالب التمويل بتقديم الملف إلى الجهة المختصة وبعدها يقوم

¹ بوحفص جلاب نعناعة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر بسكرة يومي 17 و18 فيفري 2013، ص 139.

² أنظر الملحق رقم 01، نموذج عن طلب قرض عقاري من مؤسسة القرض CPA.

ممثّل الجهة الممولة من التأكّد أنّ الملفّ كامل، ثمّ يسلم هذا الموظّف لطالب التمويل، إضافة إلى وصل إيداع مؤرّخ وموقع يثبت وضع ملفّ التمويل لدى الهيئة المختصة.

04-الإستعلام عن العميل:

في حالة موافقة البنك على منح القرض مبدئياً يقوم بالإستعلام عن سمعة العميل الشخصية والمالية، وتجميع المعلومات التي يمكن الحصول عليها من المصادر المختلفة، والتفاوض مع المقترض من حيث السير الحسن للمؤسسة والإلتزامات المنصوص عليها قانونياً¹. يبدأ صرف القرض بتوقيع المقترض على إتفاقية القرض وذلك حسب الغرض المحدد للقرض سواء لإقتناء سكن أو بناء سكن فردي، أو أشغال تهيئة، كذلك تقديمه للضمانات المطلوبة واستيفاء التعهدات والإلتزامات المنصوص عليها قانونياً.

المطلب الثاني: ضمانات القرض العقاري

ترتكز سياسة منح القروض من قبل البنوك على عاملين أساسيين هما تقييم الأخطار وتحديدها، ثم متابعة القروض الممنوحة والإشراف عليها، ولكن رغم هذا يبقى الخطر في منح الثقة التامة للزبون قائمة وذلك خوفاً من عدم تسديد مستحقّاته في التواريخ المحددة، ولتفادي خطر عدم تسديد المستحقّات، فإنّ البنك يشترط ضمانات تدرس عدم الوقوع في أخطار أخرى لها علاقة بالمصرف. فالقرض يعد شرطاً للتنمية الإقتصادية إذ لا يمكن تحقيق هذه التنمية لا للمؤسسات ولا من الأشخاص الخواص، دون اللجوء إلى الإستدانة التي تكون مقابل ضمانات تمنح للدائن، إذ توجد صيغة متداولة تردّد في الساحة المصرفية، مفادها " ليس هناك تنمية بدون قرض وليس هناك قرض بدون ضمانات"².

المشرع لم يلزم طالب التمويل بأي نوع من التأمينات، حيث قام بوضع تحت تصرف البنك الممول شريطة من التأمينات ليختار من بينها ما يكفل له ضمان حقوقه والحفاظ على مصالحه، وتتمثّل هذه الضمانات فيما يلي: الرهن الرسمي (الفرع الأول) والتأمين (الفرع الثاني) والكفالة (الفرع الثالث).

¹زيدومة درياس، القرض العقاري ودوره في تأطير النشاط العقاري لضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، ديسمبر 2011، ص 403.

² عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 147.

الفرع الأول: الرهن الرسمي

يعتبر الرهن الرسمي من أهم الضمانات في نجاح عملية القرض، إذ ينشأ بموجب عقد رسمي بين الدائن المرتهن والذي هو البنك أو المؤسسة المالية، والمدين الذي هو المقترض فردا كان أو مقاولا، عرفه المشرع الجزائري في القانون المدني على أنه عقد يكتسب به الدائن حقا على العقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان.¹

لقد أحاط المشرع الجزائري الرهن الرسمي بمجموعة من الشروط الشكلية من تحرير كلفة الرهن الرسمي لدى الموثق، ومن ثم تقيده لدى المحافظة العقارية، التي ما هي حقيقتها إلا تكريس للحماية لكل من المرتهن الذي يكون مطمئن أن دينه يستوفيه في كل الأحوال، لأنه معزز بضمانة قوية وهي الرهن الرسمي، حيث يمكنه بعد قيد الرهن أن يتتبع العقار الضامن للدين في أي يد ينتقل إليها، فالمشرع أحاط هذا النوع من التصرفات بسياج من الحماية القانونية في كل المراحل التي يمر بها، ذلك لأنها تحظى ولاسيما في وقتنا الراهن بأهمية كبيرة نظرا لقلّة المصادر التمويلية.

ينقضي الرهن الرسمي إما بصفة تبعية بإنقضاء الدين المضمون تبعية الرهن للدين، وإما ينقضي بصفة أصلية بتظهير العقار المرهون والبيع بالمزاد العلني والتنازل عن الرهن وهلاك العقار المرهون هلاكاً كلياً.²

الرهن الحيازي هو عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدين، شيئا يرقب عليه للدائن حقا عينيا يحوله حق حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين.³

ومن خصائص هذا العقد أنه حق عيني تبعي يخول للدائن بالإضافة إلى التقدم والتتبع حق حبس المال المرهون، وكذلك يرد على العقارات والمقاولات على حد سواء إشتراط إنتقال الحيازة إلى المرتهن، وينشأ هذا النوع من العقود الملزمة للجانبين، عقد أساسه القبول والإيجاب والإلزام للطرفين⁴. فيمكن للبنوك والمؤسسات المالية التي تمنح قروض

¹ المادة 882 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني.

² شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، د.ت، دار هومة، الجزائر، ص65.

³ المادة 948 من الأمر رقم 75/85 المتضمن القانون المدني.

⁴ شايب بوزيان، تطبيقات الرهن الحيازي في المجال البنكي، مجلة القانون، معهد العلوم القانونية والادارية بالمركز الجامعي، غليزان، العدد 04، ديسمبر 2014.

عقارية مقابل ضمان يتمثل في الرهن الحيازي، ففي الرهن الحيازي يجوز للبنك المرتهن إذ لم يستوفي حقوقه، أن يطلب من القضاء الترخيص له ببيع الأشياء المرهونة بالمزاد العلني أو بسعر السوق إذا اقتضى الحال ذلك¹.

الفرع الثاني: التأمين

يعد التأمين على القرض العقاري من أهم الضمانات التي تشترطها البنوك المانحة للقروض العقارية على المقترضين، حتى يتم الموافقة على منحهم القروض المطلوبة لتمويل مشاريعهم السكنية، وترجع أهمية هذا النوع من التأمين إلى الحماية التي يوفرها، فهو يعتبر آلية حماية بامتياز لصالح البنوك من خطر عدم الوفاء، وأداة تحفزهم على منح قروض جديدة²، وعرفه المشرع الجزائري في القانون المدني بأنه عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي إشتراط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيراد أو أي عوض مالي آخر في حاله وقوع الحادث أو تحقيق الخطر المبين بالعقد³.

1- مظاهر التأمين على القرض العقاري

تشترط البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية أن تغطي القروض العقارية بنوعين من التأمينات⁴ تتمثل في:

أ-التأمين المتعلق بالمقترض

يكون هذا التأمين متعلقا بنوعين، وهما الأكثر إشتراطا من طرف البنوك والمؤسسات المالية لتغطية أمر عدم الوفاء من طرف المقترضين:

- حياة المقترض؛ وهو من أهم مبادئ تطبيق التأمين على الأشخاص في مجال الترقية العقارية، فالتأمين على حياة المقترض مع شركة التأمين باعتبارها المؤمن لفائدة الهيئة المانحة للقرض العقاري، وهو المستفيد من التأمين للحصول على مبلغ من المال عند وفاة المقترض.

¹ براحلية زوبير، المرجع السابق، ص 84.85.

² شميل كمال، التأمينات الممنوحة للمصارف والمؤسسات المالية، رسالة ماجستير في القانون، جامعه الجزائر، ص 134.

³ المادة 619 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني.

⁴ بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تطبيقية، المرجع السابق، ص 257.

- الوفاة أو العجز اللاحق بالمقترض؛ هذا التأمين أكثر استعمالا في التمويل السكني حيث يوقع التأمين للمستفيد من التمويل لضمان الوفاة أو العجز وليس ضمان الإفلاس.

ب- التأمين المتعلق بالعقار المرهون محل عملية التمويل بالقرض العقاري

يمكن أن ندرس النوعين الأكثر شيوعا في مجال تأمين العقار الممول، وهو التأمين ضد الحرائق ففي هذا النوع من التأمين تكون الأضرار المضمونة أضرارا مباشرة، والتي يكون الحريق سببا مباشر في حدوثها، وبالتالي تكون الأضرار غير المباشرة مستبعدة من الضمان، والنوع الثاني من التأمين هو التأمين على إخطار الكوارث الطبيعية، ويعتبر هذا النوع من التأمين الصورة الثانية للتأمين على الأشياء، ويأخذ بعين الاعتبار العقارات المبنية سواء كانت هذه العقارات أملاك عقارية مبنية للإستعمال السكني أو المهني.¹

الفرع الثالث: الكفالة

تعتبر الكفالة من الضمانات الشخصية لضمان القرض العقاري، نظمت أحكامها في الباب الحادي عشر من القانون المدني، عرفت المادة 644 من القانون المدني الجزائري على أنها " عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن الإلتزام إذ لم يفي به المدين نفسه.²

من خلال المادة يتبين أن طرفي الكفالة هما الكفيل والدائن، أما المدين فليس طرفا في عقد الكفالة فتصح أن تتم الكفالة دون علمه.³

فالكفالة ضمانة شخصية يلتزم بموجبها شخص معين بتنفيذ التزامات المدين تجاه البنك إذ لم يستطيع الوفاء بهذه الإلتزامات عند حلول آجال الإستحقاق، كما أنه لا يجوز إصدار الكفالات بدون تحديد مدتها.

المبحث الثاني: التمويل عن طريق دعم الدولة

إتجهت الدولة نحو سياسة تهدف إلى تمكين الفئة المتوسطة من الإمتلاك، اعتمادا على نظام تمويل مركب من إعانات وقروض عقارية مع انسحابها التدريجي من عملية إنتاج

¹ عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، الجزء الأول، دار الخلدونية، 2016، الجزائر، ص 17.16.

² الأمر رقم 75/58، المتضمن القانون المدني.

³ محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2005، ص 15.

السكن بفتح المجال للمبادرة الخاصة، تشجيعا للإستثمار وتحقيقا للمنافسة التي تنتج تنوعا للعرض السكني تلبية للطلب المتزايد¹، فآلية القروض العقارية لا يمكن وحدها أن تقضي على أزمة السكن في الجزائر وذلك نظرا للغلاء المتزايد للعقارات لذلك لا بد من استكمال تمويل الحصول على هذا المسكن عن طريق آليات أخرى وتتمثل في الدعم من طرف الدولة سواء كان مباشر أو غير مباشر ، ولقد صنفنا هذه المساعدات المقدمة من طرف الدولة إلى الدعم المباشر (المطلب الأول) والدعم الغير مباشر (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الدعم المالي المباشر للدولة

تقوم الدولة بتقديم مساعدات مالية غير قابلة للتسديد وتكون هذه المساعدات موجهة لفئات المجتمع المعوز وتتمثل في السكن العمومي (الفرع الأول) أو عن طريق دعم مالي للأسر عن طريق الصندوق الوطني للسكن (الفرع الثاني) أو عن طريق تقديم مساعدات مالية لفئة العمال عن طريق الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إعانات الدولة في مجال السكن العمومي الإيجاري

إن الفئات الإجتماعية ذات الدخل الضعيف ليس لها الإختيار بقبول ما يعرض عليها من سكنات، وهذا في حالة إستيفائها لشروط الإستفادة من سكن إجتماعي، وعادة ما تبنى السكنات الإجتماعية في شكل عمارات من عدة طوابق عالية وتكون في شكل مجمعات وفي أحياء متميزة.²

السكن العمومي الإيجاري له مكانة بارزة ضمن مختلف الصيغ السكنية التي تطلقها الدولة، فيهدف إنجاز هذا النوع من السكنات إلى ترقية الخزينة العمومية في مجال السكن الموجه إلى الفئات المعوزة الأكثر حرمانا من أجل تمكينها من الحصول على سكن لائق³،

¹ لمياء بوجمر، السكن الإجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل الترقية العقارية، مذكره لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الارض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعه منتوري قسنطينة، 2006/2005، ص08.

² خيريات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير فرع النقود والمالية، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2009/2008، ص30.

³ القطبي محمد، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد 06، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ص 49.

من خلال صدور أول مرسوم تنفيذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي رقم 42 /98 المعدل والمتمم.¹

01- السكن العمومي الإيجاري LSP

عرفه المرسوم التنفيذي رقم 08/142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري على أن السكن العمومي سكن ممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجهة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الإجتماعية المعوزة، والتي لم تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة.²

كما يعرف أيضا السكن العمومي الإيجاري بأنه السكن الموجه لفئة الأشخاص الذين لا تسمح لهم مواردهم من دفع إيجار لدى القطاع الخاص والحصول على مسكن في إطار الإمتلاك، وذلك بغية محاربة ظاهرة الإقصاء الإجتماعي، خصصت الدولة جزء من وسائلها المالية لوضع شروط مقبولة في ظل مبدأ العدالة الإجتماعية حيث أن السكن الإجتماعي هو القسم المأخوذ من البرنامج العام والمخصص للأسر بدون موارد والأكثر حرمانا.³

يتضح من المرسوم التنفيذي 142\08، أن السكن العمومي الإيجاري يتم تمييزه من خلال معايير تتمثل أساسا في فئة المستفيدين منه وطريقه التمويل خصوصا حيث تتولى الدولة تمويل إنجاز هذا النوع من الصيغ السكنية، حيث لا يقف دعمها على التسديد فقط وإنما يتعداه إلى التخفيض في قيمة الإيجار الذي لا يطابق في الواقع التكلفة الحقيقية.⁴

02- شروط الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري وتتمثل في:

- عدم الحيازة على ملكية عقار موجه للسكن.

¹ المرسوم التنفيذي 42 /98 المؤرخ في 1998/02/21، يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي، ج.ر، عدد 05 الصادر بتاريخ 1998/02/04، شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي وكيفيات ذلك، ج.ر، عدد 19 ، الصادر بتاريخ 2000/04/05.

² المرسوم التنفيذي رقم 42/8 مؤرخ في 11 /5 /2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج.ر، عدد 24 الصادر بتاريخ 2008/05/11.

³ خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لقرض السكن في الجزائر، المرجع السابق ص 30.

⁴ زغلامي حسيبة، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، عدد 15، جامعة العربي التبسي -تبسة، الجزائر، 2008، ص 132.147.ص 134.

- لم يستفيد من سكن عمومي إيجاري أو سكن إجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم الحصول عليه بصيغته البيع بالإيجار.
- عدم الحيازة على ملكية أرض موجهة للبناء¹.
- لا يجب أن يكون إستفاد من إعانة من طرف الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو توسيع سكن ريفي، وتخص هذه الشروط أيضا زوج أو زوجة صاحب طلب.
- لا يتعدى الدخل الشهري للعائلة 24 ألف دينار وأن يكون قاطنا ببلدية الإقامة المعتادة لفترة خمس سنوات.
- أن يكون سن صاحب الطلب 21 سنة عند ملف الإستفادة.

03- موانع الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري

- إذا كان الشخص يملك عقار بإستعمال سكني ملكية تامة أو يملك قطعة أرض صالحة للبناء.
- إستفادته سابقا من سكن عمومي إيجاري أو إجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم إنجازهم في إطار البيع بالإيجار.
- إستفادته من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن ريفي².

4- ملف طلب السكن العمومي الإيجاري

- شهادة ميلاد أصلية رقم 12 وشهادة الحالة العائلية بالنسبة للمتزوجين.
- شهادة إقامة أو وثيقة أخرى تثبت الإقامة.
- شهادة سلبية لصاحب الطلب وزوجته أو زوجها مستخرج من مصالح أملاك الدولة.
- تصريح شرفي تعهد فيه صاحب طلب أنه مطلع على كل شروط الإستفادة من السكن، وأنه لم يسبق أن قدم طلبا من قبل للحصول على سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 142_08 والمرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 / 5 / 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج.ر، عدد 24.

² دوة آسيا، تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسييره ديوان الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 13، جامعة البليدة، الجزائر، فيفري 2018، ص340.322، ص 325.

- طلب الحصول على السكن يتم إيداعه على مستوى لجنة الدائرة المختصة وتسلم لصاحب الطلب.
- الطلب مسجل وفق رقم تسلسلي في دفتر تسجيل خاص ومصدق عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليمياً¹.

2- الفرع الثاني: الإعانة المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNL

يعتبر الصندوق الوطني للسكن CNL مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تهدف إلى تطبيق سياسة المساعدة المالية للدولة فيما يخص السكن الموجه للعائلات ذات الدخل الضعيف، كما يباشر في تسيير مساهمات وإعانات الدولة في مجال الإسكان خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي الإيجاري التساهمي، البيع بالإيجار، وإمتصاص السكن القصديري، وإعادة الهيكلة وترميم وصيانة البنايات، وكذلك يهدف إلى منح الدعم المالي المخصص حسب حاله تهدم الأشغال لصالح المرقي العقاري².

صدر المرسوم التنفيذي رقم 235\10 يحدد مستويات المساعدة المالية المباشرة الممنوحة من الدولة، لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محدودة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كيفية منح هذه المساعدة المعدل والمتمم³، والذي يحدد مستويات أخرى للمساعدة المالية الممنوحة عن طريق الصندوق الوطني للسكن. وسنقوم بدراسة صيغ السكنات المدعمة عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

أولاً- سكن إجتماعي تساهمي _ السكن الترقوي المدعم LSP

هذه الصيغة من السكنات للفئة التي يسمح لها مستوى مدخولها بالمساهمة في تمويل إنجاز المساكن التي سيمتكونها، عرفه المرسوم رقم 235/10 على أنه كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية، ويوجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي يمنحها هذا المرسوم⁴، وقد تم بعث هذه الصيغة السكنية من جديد في مطلع سنة 2018، حيث يقوم الصندوق الوطني للسكن CNL، زيادة على إعانة الدولة بجمع كل

¹ موقع السكن الترقوي المدعم www.mhuv.gov.dz . 2022/03/24، 10:15 سا.

² لمياء بولجر، السكن الإجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، المرجع السابق، ص 24

³ المرسوم التنفيذي رقم 235 / 10 مؤرخ في 2010/10/05، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن فردي.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 10/235.

الموارد المالية لإنجاز السكن الترقوي المدعم، فتتم عملية الإقتناء عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لطلب السكن بالإضافة إلى قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة، هذا من ناحية ومن ناحية أخرى مساعدة مباشرة تتحصل عليها من قبل الدولة متمثلة في الصندوق الوطني للسكن¹.

01- شروط الحصول على السكن الإجتماعي التساهمي

• السكن الترقوي المدعم LSP:

- عدم الإستفادة من إعانة الدولة للسكن.
- عدم إمتلاك مسكن
- عدم إمتلاك أرض صالحة للبناء.
- عدم إستئجار مسكن عمومي إيجاري إلا في حالة إعادته إلى المؤجر.
- الدخل أقل أو يساوي 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون بالنسبة للسكن الإجتماعي التساهمي.

أما بالنسبة للسكن الترقوي المدعم فالدخل يكون أكبر من أو يساوي الدخل الوطني الأدنى المضمون كحد أدنى، ويكون أقل من أو يساوي 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون كحد أقصى، ويمنع قانونيا بيع السكن الترقوي المدعم أثناء السنوات الخمس الأولى.

• المواصفات التقنية والشروط المالية للسكن الترقوي المدعم:

إن السكن الترقوي المدعم يكون محل دفتر شروط نموذجي يحدد المواصفات التقنية والشروط العامة المطبقة على هذه الصيغة²، وعليه سنحاول تعداد هذه المواصفات والشروط المالية بالإعتماد على نص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/01/30 كما يلي:

1 زغلامي حسيبة، المرجع السابق، ص 138.

2 القرار الوزاري المشترك والمؤرخ في 2018/01/30، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج.ر العدد 13، والذي ألغي القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14.

أ- المواصفات التقنية للسكن الترقوي المدعم:

وتتمثل هذه المواصفات في مجموعة من المعايير المرجعية التي يلتزم المرقى العقاري بها عند إنجاز هذه المشاريع السكنية وتكون كما يلي: (مواصفات عامة وخاصة)¹

- توفير إطار مبني متناسق ومنسجم ومندمج تماما مع موقع البناء.
- تحسين النوعية المعمارية والعمرانية.
- ترقية المحلات التجارية والخدمات وكذا التجهيزات المرافقة للمشروع السكني.
- المكونات المادية للمشروع السكني: المساحة المبنية وعدد المساكن ومساحات الخدمات والمحلات الموجهة للتسويق وعددها.
- تنفيذ الأشغال ونوعية مواد البناء والتي تكون وفقا للقواعد المهنية وطبقا للمواصفات والوثائق البيانية المعمول بها.
- إنطلاق الأشغال التي يجب أن تبدأ في أجل شهر كأقصى حد من تاريخ الحصول على رخصة البناء.²

وتحدد مساحة السكن الترقوي المدعم الجماعي أو شبه الجماعي حسب عدد الغرف³:

- بالنسبة للسكن بغرفتين فإن مساحته 50 متر مربعا على الأقل.
- بالنسبة للسكن من ثلاث غرف فإن مساحته 70 متر مربعا على الأقل.
- بالنسبة للسكن من أربع غرف فإن مساحته 85 مترا مربعا على الأقل.

ب- الشروط المالية للسكن الترقوي المدعم:

وتتمثل الشروط المالية للسكنات الترقوية المدعمة في⁴:

- يباع السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم.
- يجب أن يقدر سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم بإحتساب جميع الرسوم بإستثناء إستحقاقات الموثق كما يجب أن يطابق هذا السعر مسكنا منهيًا تماما.

¹ أنظر المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 المحدد لشروط وكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج.ر عدد 23.

² بن ناصر وهيبة، الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، مداخلة لمقابلة

³ انظر المادة 5 و 7 من القرار المؤرخ في 2018/1/30، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة لإنجاز السكن الترقوي المدعم.

⁴ بن ناصر وهيبة، المرجع نفسه، ص 10.

- ينتج السعر النهائي للسكن الترقوي المدعم من سعر التنازل دون إحتساب سعر الأرضية المقترح من طرف المرقي العقاري، بزيادة سعر إقتناء الأرضية موزعة على المساحة القابلة للسكن الخاصة بالمحلات ذات الاستعمال السكني والمحلات الأخرى بإعتبار التخفيضات الممنوحة من طرف الدولة على قيمة الأرضية.

3- إجراءات الإستفادة من الإعانات المالية المقدمة من طرف الدولة للسكان الترقوي المدعم

توجد عدة أشكال للإعانات التي تقدمها الدولة للأشخاص الذين يريدون الحصول على سكن ترقوي مدعم إذا توفرت فيهم الشروط اللازمة، وتتمثل هذه الإعانات في:

- تخفيض من قيمة سعر التنازل عن القطعة الأرضية المنجز عليها السكن الترقوي المدعم حسب كل منطقة من 80 % إلى 95%.

- الإستفادة من مساعدة مباشرة من طرف الصندوق (CNL) حسب دخل طالب السكن.

- الإستفادة من تخفيض على نسبة الفائدة على القروض الممنوحة لطلب السكن.

- إعانات أخرى غير مباشرة في مجال الجباية (الضريبة على القيمة المضافة وإعفاءات من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري).

ب- الإستفادة من هذه الإعانات المقدمة من الدولة

الإعانة المباشرة المقدمة من طرف الدولة للإستفادة من ملكية سكن ترقوي مدعم محددة كما يلي:

- 700.000 دج عندما يتجاوز الدخل مرة (01) الأجر الوطني الأدنى المضمون ويكون أقل أو يساوي (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.¹

- 400.000 دج عندما يتجاوز الدخل (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ويكون أقل أو يساوي (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

¹ يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 183.

ثانيا - سكن البيع بالإيجار LV

توجه هذه الصيغة للمكتتبين الذين لا يملكون مسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء، والذين ينحصر دخلهم الشهري ما بين (24000 دج) و (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

تم تأسيس هذا النوع من عروض السكن عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 105_01 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الذي يحدد شروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع إختيار مسبق لإمتلاكه عند إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار العقد¹. نستنتج أن هذا العقد يحتوي على مرحلة الإنقاع المسبق بالمسكن تحت عنوان الإيجار التي تليها مرحلة إنتقال الملكية التي تتمثل في البيع.

01 - شروط الإستفادة من سكن البيع بالإيجار

- عدم إستفادة المترشح وزوجته من مسكن في الحظيرة العقارية أو الإعانة المالية.
- عدم إمتلاك مسكن خاص.
- لم يتحصل على سكن في إطار البيع بالإيجار.
- يجب أن تدعم عملية الترقية العقارية السكن من النوع الجماعي أو نصف جماعي خاصة المناطق الحضرية.
- تعتبر العمليات التربوية الخاصة بالسكن عليه التجارية.

02- تمويل الصيغة

- مساهمة المستفيدين.
- تسبيق من طرف الخزينة العمومية أو قرض بنكي بمعدل فائدة منخفضة.
- إعانة من الدولة تقدر بـ 700.000 دينار لكل مستفيد.
- يسدد المكتتبين في هذه الصيغة مساهمة أولية تقدر ب 25% من سعر السكن إضافة إلى إيجار شهر لمدة أقصاها 25 سنة لدفع نسبة 75% المتبقية².

¹ المرسوم التنفيذي رقم 105_01، 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر عدد 25 الصادر في 2001/01/29.

² زغلامي حسبية، المرجع السابق، ص136.

03- الإجراءات المتبعة لبيع سكنات البيع بالإيجار للمستفيدين

حتى يتمكن الأفراد الذين تتوفر فيهم الشروط المطلوبة من الاستفادة من شراء سكن في إطار للبيع بالإيجار، ويجب إتباع عدة مراحل حتى يتم ذلك بدءا من إيداع الطلب والملف، وصولا إلى معالجة هذه الطلبات ثم تحرير عقد البيع بالإيجار لصالح المستفيد من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

أ- إيداع طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار

أول خطوة يقوم بها طالب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار هو تقديم طلب شراء لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، يجب أن يكون هذا الطلب محرر على مطبوعة خاصة محددة بموجب قرار¹، يتم إيداع هذا الطلب لدى الشبايبك التي تقدمها الوكالة لهذا الغرض مرفقا بالوثائق المحددة.

ب- معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار

يتم معالجة هذه الطلبات بناء على القرار الصادر عن الوزير المكلف بالسكن، والذي صدر في 23/ 07 / 2001 المعدل والمتمم، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، حيث يشرف على معالجة الطلبات المقبولة لجنة معالجة الطلبات، المكونة من عدة أعضاء ممثلين عن بعض المديريات والهيئات، بعد إختتام معالجة الطلبات يتم تحرير محضر يوقع عليه جميع أعضاء اللجنة، ولا بد أن يتضمن كل أسماء و ألقاب المترشحين الذين عولجت ملفاتهم مع بيان خصوصية كل واحد منهم، ليتم بعد ذلك تسجيل هؤلاء المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية على مستوى المديرية العامة للوكالة ويتم إعداد كشوف إحصائية كل ثلاثة أشهر، وهذا من أجل تحليل مدى تلبية الطلب من خلال البرامج المنجزة والمخصصة للبيع بالإيجار، وترسل هذه الكشوف مع تحاليلها إلى الوزير المكلف بالسكن في نهاية كل ثلاثة أشهر².

¹ القرار المؤرخ في 23 / 07 / 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر، عدد 52.

² يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 192.

ثالثا - صيغة السكن الريفي (LR)

عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10_235 على أنه كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدات الدولة بعنوان السكن الريفي، ويجب أن ينجز السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي، ونستنتج أن السكن الريفي هو سكن إجتماعي موجه للطبقة ذات الدخل الضعيف أو عديمة الدخل، تقيم بالوسط الريفي ويتم تمويلها عن طريق تقديم إعانات بشكل نهائي على دفعات وفق لدرجة تقديم الأشغال.¹

أ- أهمية السكن الريفي:

نظرا لأهميته فإن المشرع وضع سياسة خاصة للسكن الريفي بهدف تحقيق جملة من الأهداف والمتمثلة فيما يلي:

- تحسين المستوى الإجتماعي لسكان الأرياف.
- تعمير المناطق الريفية بعد إنقضاء العشرية السوداء.
- فك العزلة عن المناطق النائية وتحقيق التوازن بين الريف والمدينة، القضاء على ظاهرة النزوح الريفي وتحقيق نزوح عكسي من المدن إلى الأرياف.²

ب- الإجراءات التي يمر بها ملف السكن الريفي للاستفادة من الموافقة

يشترط للاستفادة من السكن الريفي إتباع الخطوات التالية:

01- دراسة الطلب:

يتكفل بدراسة ملف الإستفادة من السكن الريفي كل من المندوب الفلاحي ومندوب السكن والتجهيزات العمومية.

02- المصادقة على الملف:

بعد دراسته يتم وضعه بين يدي اللجنة الولائية المختصة في مدة 15 يوم الموالية لإيداع الملف.

03- تبليغ مقرر القبول: بعد التحقيق يتم إجتماع اللجنة المكونة من عدد أعضاء يمثلون مختلف مديريات الولاية، ويقوم كل من مدير المصالح الفلاحية، مدير السكن، مدير

¹ هنتشان آسيا، السكن الريفي كآلية للتنمية، (دراسة قانونية) مجلة الدراسات القانونية، عدد 01، جامعة المدينة، جانفي 2016، ص 147_163، ص 151.

² بن طيبة صونية، السكن الريفي (العمود الفقري لتحقيق التنمية الوطنية)، مداخلة لمقابلة في الملتقى الدولي حول الترقية العقارية وسياسة السكن ورهانات وتحديات يومي 01 و02 مارس، 2017، جامعة البليدة 02، ص 03.

الصندوق الوطني للسكن، بعد إمضاء الوالي أو الأمين العام على هذا المقرر، يتم تبليغ صاحب الإستفادة من السكن، لكي يقوم بتكوين ملف ويشرع في الأشغال، وأما في حالة عدم الموافقة يبلغ المعني بذلك أيضا¹.

ج- الإعانة من أجل بناء السكن الريفي

تقدر الإعانة من أجل بناء السكن الريفي كالتالي:

- تقدر ب 1000000 دج للولايات الجنوبية (أدرار، إليزي، الأغواط، بشار، الوادي، غرداية، تندوف)

- تقدر ب 7000000 لباقي الولايات.

تدفع الإعانة على شطرين:

- الشطر الأول 60% يقدم على شكل تعويض على أساس تقدم أشغال البناء وبالتحديد عند الإنتهاء من إنجاز أرضية البناء.

- الشطر الثاني 40% يدفع على أساس محضر معاينة تقدم الأشغال يقر على الانتهاء من إنجاز الأعمدة.²

المطلب الثاني: الدعم المالي الغير مباشر لنشاط الترقية العقارية

رغم توفر منتج القروض العقارية كوسيلة لدعم تمويل نشاط الترقية العقارية، إلا أن التمويل العقاري قد يأخذ شكلا آخر غير الشكل التقليدي المتمثل في التمويل المباشر عن طريق منح إعانات ومساعدات مالية، أما آلية التمويل الغير مباشر تأخذ شكل توفير إمتيازات إستثنائية في الترقية العقارية، كالتخفيض في أسعار الأراضي أو منح امتيازات قابلة للتحويل على الأراضي المخصصة لإنجاز المشاريع السكنية أو مشاريع الترقية العقارية أو دعم نسبة الفائدة على القروض العقارية المخصصة لتمويل المشاريع السكنية، مع تبني سياسة إجراءات الإعفاءات الضريبية، كأسلوب لتشجيع الإستثمار العقاري لاسيما النشاط الترقوي في ظل نقص القروض العقارية أساسا، ومنه جاءت ضرورة تدخل الدولة في مجال تمويل الترقية العقارية، وهذا الأسلوب من الدعم يؤثر إيجابا على السكن ويأخذ

¹ بن طيبة صونية، المرجع نفسه، ص 07

² بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص199.

مجال دعم الدولة في مجال الترقية العقارية لاسيما المشاريع السكنية أشكال مختلفة¹ وإمميزات خاصة بتخفيض سعر الأراضي الموجه لإنجاز المشاريع السكنية (الفرع الأول) والإعفاءات والتسهيلات الضريبية لفائدة المرقين العقاريين في مجال نشاط الترقية العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإمتيازات الخاصة بتخفيض سعر الأراضي الموجه لإنجاز المشاريع السكنية

لجأت الدولة لتخفيضات أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية خاصة من هذه الطابع الاجتماعي، وتختلف مزايا تخفيض سعر التنازل عن هذه الأراضي حسب إختلاف أنماط السكن والوضعية الاجتماعية لطالب السكنات، حيث تضمن قانون الأملاك الوطنية في نص 110، عندما يتقرر التنازل بالتراضي عن عقارات أملاك وطنية بمقتضى القانون والتنظيم المعمول بها ، يحدد الثمن و يتم التنازل وفقا للإجراءات المقررة ؛ فنص المادة أحال مسألة تحديد ثمن التنازل عن العقارات التابعة للأملاك الوطنية للتنظيم دون إشارة واضحة إلى نوع هذه الأملاك ، و يمكن التنازل عن قطع أرضية ملك خاص للدولة لفائدة المرقين العقاريين الراغبين في الإستثمار في مجال نشاط الترقية العقارية.²

01-شروط وإجراءات للإستفادة من تخفيض سعر التنازل عن الأراضي المخصصة للبناء

المستفيدين من التنازل بالتراضي عن العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة هم المتعاملون العموميين أو الخواص والذين يقصد بهم كل شخص طبيعي أو معنوي يمكنه القيام بعملية التعمير والبناء.

02- العقارات القابلة للتنازل

المنشور الوزاري المؤرخ في 2003/04/05، المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعميم

¹ كريم حرز الله، تقييم وبيع الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، العدد 19، ديسمبر 2013، مركز البصيرة للبحوث والاستثمارات والخدمات التعليمية، الجزائر، ص 58.

² دبار محمد أمين، الحماية القانونية للمشتري في البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الطور الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 19 مارس 1962، جيلالي الياس سيدي بلعباس، السنة الجامعية 2020/2021، ص 227.

أو بناء، فيجب أن تكون العقارات المبنية والمعنية بهذه الإمتيازات في إطار التنازل قصد بناء مشاريع سكنية:

- تابعة للأملك الخاصة للدولة.

- غير مخصصة أو محتمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية¹.

03- شروط التخفيض في أسعار العقارات التابعة للأملك الخاصة بالدولة

لا يتم بيع كل العقارات التابعة للأملك الوطنية الخاصة للمستفيدين بنفس السعر، حيث تستفيد بعض العقارات من تخفيضات في أسعارها بنسب محددة حسب طبيعة المشروع المراد إنجازه، ولكن قبل تحديد نسبة التخفيضات لابد أولاً من تحديد القيمة التجارية للعقار الموضوع للبيع، لذلك سنبين فيما يلي تحديد القيمة التجارية للعقارات التابعة للأملك الخاصة للدولة، ثم نسبة التخفيضات المالية.

أ- تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع البيع

تختلف كيفية تحديد القيمة التجارية للعقارين ما إذا كان المشروع المراد إنجازه يتضمن إنجاز تجهيزات عمومية (مساحات عمومية)، وحالة إذا كان المشروع لا يتضمن إنجاز تجهيزات عمومية:

- عندما يتضمن المشروع إنجاز مساحات عمومية، أو يتعين حذف المساحات اللازمة لإنجازها، ولا تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد القيمة التجارية إلا المساحة المتبقية، على أن تبقى أجزاء العقار الموجهة لإستيعاب تجهيزات عمومية ضمن الأملك الخاصة للدولة.

- عندما لا يتضمن المشروع إنجاز تجهيزات عمومية فإنه يجب تحديد القيمة التجارية لكل القطع الأرضية، أي لكل المساحة بما فيها الأجزاء التي لا يتم بنائها (كالمداخل والفضاءات الجوارية). التشريعات والتنظيمات المعمول بها تقضي بأنه لا يجب التنازل عن الأراضي التابعة الخاصة بالدولة إلا بمقابل القيمة التجارية لها

¹ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملك الوطنية الخاصة والمخصصة لإنجاز عمليات البناء والتعمير، ج.ر، عدد 35.

والتي تمثل القيمة الحقيقية في السوق الحر، وذلك من أجل الحفاظ على مصالح الدولة¹.

ب- نسبة التخفيضات على الأراضي المتنازل عنها

بموجب القرار الوزاري المشترك لسنة 2011 السالف الذكر، تطبق نسبة التخفيضات على المحلات ذات الإستعمال السكني، أما بالنسبة للمشاريع التي تحتوي على محلات ذات إستعمال غير سكني فإنه يجب حصر هذا التخفيض على مساحة الأرض المتعلقة بالمحلات ذات الإستعمال السكني فقط.²

يتجه التخفيض في سعر الأراضي المخصصة لإنجاز أحد عمليات الترقية العقارية ذات الطابع الإجتماعي فيما يلي:

- بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لإستقبال عمليات الترقية العقارية ذات طابع إجتماعي والتي تكون مبنية في قرار الوالي صراحة، وتطبق نسبة التخفيض التي تقدر بثمانين بالمائة (80%) من القيمة التجارية المعدة من طرف مصالح أملاك الدولة.

- بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لإستقبال برامج سكنات البيع بالإيجار والممولة بتطبيقات قابلة للتعويض، فإن نسبة التخفيض تحدد بصفة إستثنائية بمائة بالمائة (100%) من القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة

- بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لإستقبال برامج سكنات البيع بالإيجار التي ستتجز من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في الولايات غير ولايات الجزائر وهران، قسنطينة وعنابة، تطبق مئة بالمائة (100%) على القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة.

الفرع الثاني: الإعفاءات والتسهيلات الضريبية لفائدة المرققين العقاريين والأفراد في مجال نشاط الترقية العقارية

¹ بوسته إيمان، دعم الدولة غير المباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الإجتماعي، المرجع السابق، ص 468-470.

² بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 214.

يعتبر مجال الإعفاءات الضريبية في إطار دعم الدولة لنشاط الترقية العقارية واسعا جدا، فمنها الإعفاءات التي يستفيد منها الأفراد (أولا) وإعفاءات يستفيد منها المرقين العقاريين (ثانيا).

أولا-الإعفاءات التي يستفيد منها الأفراد

يستفيد الأفراد من مجموعة من الإعفاءات وتتمثل في الإعفاء من رسوم التسجيل وكذا الشهر العقاري:

- تعفي العقود المتضمنة نقل ملكية السكن المنجز في إطار نشاط الترقية العقارية من رسوم الشهر العقاري، هذا الإعفاء استحدثه القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005¹.

- تعفي من رسم نقل ملكية العقود المتضمنة نقل ملكية سكن منجز في حسب ما نص عليه القانون 76-105 المتضمن قانون التسجيل².

- تعفى من رسوم الإشهار العقاري عمليات قيد الرهون والتعليمات الخاصة بالرهون العقارية لفائدة البنوك والمؤسسات المالية.

- الإعفاءات من رسوم تسجيل الرهون الرسمية.

ثانيا-الإعفاءات التي يستفيد منها المرقين العقاريين

وتتمثل هذه الإعفاءات في:

- الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات المطبقة على الأرباح الناتجة عن أنشطة إنجاز السكنات الاجتماعية والترقوية³.

- الإعفاء من رسوم الإشهار العقاري، وذلك للتقليل من التكاليف التي تقع على عاتق المرقين العقاريين.

كل الإعفاءات التي يستفيد منها المرقين العقاريين تقرر لدعمهم وتشجيعهم على دخول مجال النشاط العقاري عموما ونشاط الترقية العقارية تحديدا، خاصة وأن المرقين العقاريين يساهم بشكل كبير في الحد من أزمة السكن.

¹ المادة 22 من القانون رقم 04_21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

² القانون رقم 76_105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، ج.ر، عدد 81 الصادر بتاريخ 18/12/1976 المعدل والمتمم بالقانون رقم 27/95 المؤرخ في 12/30/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج.ر، عدد 82 الصادر بتاريخ 31/12/1995.

³ بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 237.

خلاصة

خصص المشرع الجزائري آليات الدعم لتشجيع مناخ الإستثمار في مجال نشاط التمويل العقاري، والتخفيف من حدة الأعباء المالية التي من شأنها أن تعرقل المكتتبين، وتعتبر الآلية الأولى في منح القروض العقارية، من أهم الآليات التي يعتمد عليها في تمويل نشاط الترقية العقارية في الجزائر، وهذه القروض تمنح للأشخاص والمركبين العقاريين، فالقروض العقارية تلعب مكانة كبيرة في التنمية الإقتصادية ولا تتحقق هذه التنمية إلا بمقابل ضمانات تمنح للدائن، وتتمثل في ضمانات شخصية وأخرى عينية، والآلية الثانية تشمل إعانات مالية إما بشكل مباشر كالإعانات غير قابلة للتسديد، وإما بشكل غير مباشر كمنح عقارات موجهة لنشاط الترقية العقارية أو الإعفاءات الضريبية.

الخاتمة

يعتبر التمويل العقاري أحد الوسائل الحيوية لإنجاز الكثير من الأعمال والأنشطة المدنية والتجارية، التي ترد على العقار وذلك بدفع عجلة تنميته وتطوره، ويمتاز هذا التمويل بمجموعة من خصائص تميزه عن غيره من النظم القانونية في المجال المالي، فهذا النظام يكتسي أهمية كبيرة تتلخص في جوانب إقتصادية وقانونية وإجتماعية ومالية.

وحتى يتم تغطية حاجيات المجتمع وتحقيق الإستقرار والإزدهار في مجال السكن، سعت الدولة إلى إنشاء عدة هيئات ومؤسسات مالية ضامنة تتدخل في تمويل نشاط الترقية العقارية، والمتمثلة في البنوك بمختلف أنواعها والصناديق الوطنية، ومؤسسات مالية ضامنة للتمويل العقاري، تتمثل في الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، الشركات الضامنة، وكذلك إتخاذ تدابير تحفيزية تعمل على تشجيع المستثمرين للإهتمام بالترقية العقارية وخلق منافسة بين المؤسسات الممولة.

ولقد خصص المشرع الجزائري آليات الدعم لتشجيع مناخ الإستثمار في مجال نشاط التمويل العقاري، والتخفيف من حدة الأعباء المالية التي من شأنها أن تعرقل المكتتبين، وتعتبر الآلية الأولى في منح القروض العقارية، من أهم الآليات التي يعتمد عليها في تمويل نشاط الترقية العقارية في الجزائر، وهذه القروض تمنح للأشخاص والمرقيين العقاريين، فالقروض العقارية تلعب مكانة كبيرة في التنمية الإقتصادية ولا تتحقق هذه التنمية إلا بمقابل ضمانة تمنح للدائن، وتتمثل في ضمانات شخصية وأخرى عينية، والآلية الثانية تشمل إعانات مالية إما بشكل مباشر كالإعانات غير قابلة للتسديد، وإما بشكل غير مباشر كمنح عقارات موجهة لنشاط الترقية العقارية أو الإعفاءات الضريبية.

ومن خلال هاته الدراسة تم التوصل إلى مجموعة من النتائج المتمثلة فيما يلي:

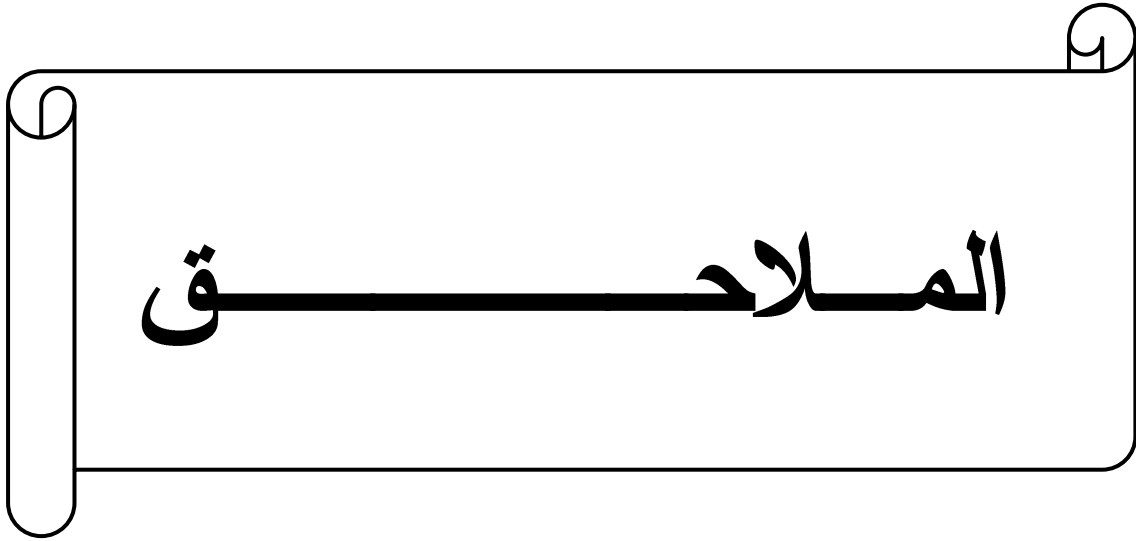
- أولاً: هدف التمويل العقاري لا يمكن أن يهمل الجوانب المتعلقة بقيود الاستفادة من الموارد المصرفية، هذه القيود تشكل في غالب الأحيان الحاجز الأساسي لإستكمال مشروع ما، وهذا لأسباب مرتبطة بوضع طالبي التمويل وبغياب الضامن الكافي والوضع القانوني للعقار.

- **ثانياً:** نمط التمويل في السوق الجزائري من وجهة النظر القانونية، يعاني من عدة مشاكل لا سيما تلك المتعلقة بغياب المستثمرين المؤهلين لتسيير هذا السوق، وكذلك غياب الوسائل والإمكانيات المتطورة، فالمسؤولية تعود على البنوك والدولة.
- **ثالثاً:** وسائل تمويل الترقية العقارية بينت عدم تلاؤمها مع متطلبات دورة الأعمال والبناء العقاري، وذلك لعدم القدرة على الإستجابة للإحتياجات المتزايدة والمتنوعة في مجال السكن.

ومن خلال هذه النتائج يمكن تقديم بعض المقترحات والتوصيات وهي كالتالي:

- العمل على إشراك الدولة في عمليات تكوين الإدخار وجمعه وتحويله إلى قروض طويلة الأمد تتكيف مع المجال العقاري، وتشكل دعماً للأسر الطالبة للسكن في السوق العقارية.
- تنويع مصادر التمويل العقاري.
- العمل على تطوير آلية التمويل الإسلامية من أجل توسيع المجال وخلق مجال تعاون ومنافسة بين البنوك التجارية والبنوك الإسلامية.
- إصدار قانون موحد للتمويل العقاري يتضمن مختلف الهيئات المالية الممولة والخاصة بالترقية العقارية.
- يجب تحديد أعمال دعم التمويل من خلال إقامة مؤسسات مالية تتوفر على موارد طويلة ومستقلة عن السوق العقارية والمؤسسات المالية الخاصة بالقرض العقاري.
- ضرورة البحث عن مؤسسات تمويلية قادرة على التمويل الطويل الأجل، ولها القدرة على التعامل مع البعد الزمني والمتغيرات عند فتره السداد.
- توسيع عقد القرض العقاري وذلك ليشمل تمويل شراء وبناء وترميم وتحسين العقارات، وكذلك عدم حصره في مجرد منح القرض في الصورة النقدية.

- ينبغي أن تشكل الترقية العقارية كما هو في العالم وسيلة هامة لاستيعاب الطلب، ويتوجب دراسة القيود التي تتواجد لاسيما على مستوى تباطؤ الإجراءات والتكلفة العالية والتزام الهيئات المالية.



الملحق رقم 01

القرض الشعبي الجزائري
CREDIT POPULAIRE D'ALGERIE



رقم الملف: Dossier N°
 مجموعة الإستغلال : Groupe d'Exploitation :
 وكالة التوطن : Agence domiciliaire :
 رقم حساب التوفير : N° Compte d'épargne :
 رقم حساب الصنك : N° Compte Chèque :

(طلب قرض عقاري)

(Demande d'un Crédit Immobilier)

Etat Civil

الحالة المدنية

	القرين / الكفالة Conjoint / Caution	الطالب Demandeur	
Nom :	اللقب :
Prénoms :	الاسم :
Date de naissance :	تاريخ الميلاد :
Lieu de naissance :	مكان الإزدياد :
Situation Familiale :	الحالة العائلية :
Personnes à charge :	الأفراد المتكفل بهم :
Adresse actuelle :	العنوان الحالي :
Téléphone :	رقم الهاتف :
Références Bancaires			المراجع البنكية :
CPA / Compte No :	ق.ش.ج/ حساب رقم :
ouvert le :	مفتوح بتاريخ :
CPA / Livret No :	ق.ش.ج/ دفتر رقم :
ouvert le :	مفتوح بتاريخ :
Autres Banques			البنوك الأخرى
Compte No :	حساب رقم :
ouvert le :	مفتوح بتاريخ :

Demandeur Salarié

الطالب الأجير

	القرين / الكفالة Conjoint / Caution	الطالب Demandeur	
Employeur/ Nom ou Raison Sociale :	المستخدم / الإسم أو العنوان التجاري :
Adresse :	العنوان :
Activité :	النشاط :
Demandeur/ Fonction Exercée :	الطلب / المهنة :
Depuis le :	الممارسة :
Ancienneté dans l'emploi précédent :	منذ تاريخ الأقدمية في المهنة السابقة :

Demandeur non Salarié

الطالب غير أجير

Nature de l'activité ou profession exercée : طبيعة النشاط أو المهنة الممارسة :
Depuis le : منذ تاريخ :
Adresse professionnelle : العنوان المهني :
Téléphone ou Fax : الهاتف أو الفاكس :
Forme juridique (p / les stés) : الشكل القانوني (للشركات) :
Capital social : رأس المال الإجتماعي :
Immatriculation au R.C. N°: مسجل في السجل التجاري رقم :
Date : بتاريخ :
à

هل الطالب مالك للمحل Propriétaire مسير حر Gérant libre قيمة المحل د.ج. Valeur du fonds DA :

Date d'expiration du bail de location : تاريخ إنتهاء عقد الإجار :

Patrimoine Immobilier

الملكية العقارية

القرين / الكفالة
Conjoint / Caution

الطالب
Demandeur

Désignation des biens immeubles : تعيين الأملاك :
Adresse : العقارية :
Année d'acquisition : العنوان :
Prix d'acquisition : سنة الإقتناء :
Valeur estimative actuelle : ثمن الإقتناء :
القيمة المقدرة حاليا :
:

Emprunts Contractés

(par le demandeur et/ou son conjoint)

القروض المحصلة

(من طرف الطالب أو القرين)

1 - Emprunts en cours

1 - القروض الحالية

المقرضون Prêteurs	السنة Année	المبلغ Montant	المدة Durée	التسديدات الشهرية Mensualités	المبلغ المتبقى Encours	الضمانات Garanties
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

2 - Nature du prêt sollicité

2 - طبيعة القرض المطلوب

Hors Epargne خارج التوفير المسند لدفتر التوفير السكن Adossé au Livret Epargne Logement

مبلغ القرض المطلوب
Montant du prêt sollicité :
مدة التسديد
Durée de remboursement :
مبلغ التسديد الشهري المقترح نظريا
Mensualité théorique proposée :

ثمن الملك العقاري
Prix du bien immobilier :
المردود السنوي للزوجين
Revenus annuels du couple :
المردود الشهري للزوجين
Revenus mensuels du couple :

Date souhaitée de mise à disposition des fonds : التاريخ المرغوب فيه لوضع الاموال تحت التصرف :

Plan de Financement

المساهمة الشخصية للطالب (للتبرير)

Apport personnel du demandeur (à justifier) DA :

قيمة القرض

Montant du crédit : DA :

قيمة / ثمن

Coût / Prix : DA :

قيمة الخبرة

Valeur de l'expertise : DA :

مخطط التمويل

Ressources Annuelles

(à préciser et à justifier)

الموارد السنوية

(للتوضيح و التبرير)

القرين / الكفالة
Conjoint / Caution

الطالب
Demandeur

Revenus Professionnels :

Salaires :

Forfait :

Bénéfice réalisé :

Revenus Extra-Professionnels :

Prestation Familiales :

Loyers :

Pensions-retraites etc... :

Aides de l'Etat :

Autres revenus :

المدخلات المهنية :

الأجور

الجزافي

الأرباح المسجلة

المدخلات غير المهنية :

الإعانات العائلية

الأجور المقبوضة

منح - التقاعد الخ...

إعانة التولة

مدخلات الأخرى

Programme à Financer

البرنامج موضوع التمويل

1 - Acquisition d'un logement

جديد (أ)
Neuf (A)

على المخطط (ب)
Sur plan (B)

من خاص إلى خاص
P.A.P. (C)

1 - إقتناع السكن

السكن الفردي
Maison individuelle

السكن الجماعي
Logement Collectif

2 - Construction d'une maison individuelle

2 - بناء السكن الفردي

بناء (أ)
Construction (A)

تمديد (ب)
Extension (B)

3 - Travaux d'aménagement

3 - أشغال التهيئة

السكن الفردي
Maison individuelle

السكن الجماعي
Logement Collectif

Informations Générales

معلومات عامة

- Adresse du logement/Construction :

- Type de logement/Construction :

- Surface habitable :

- Date de début des travaux :

- Prix de l'habitation ou des

travaux d'aménagement :

- Date d'achèvement de

l'habitation ou des T.A. :

عنوان السكن/مكان البناء :

نوعية السكن/البناء :

المساحة الصالحة للسكن :

تاريخ بداية الأشغال :

ثمن السكن أو أشغال التهيئة :

تاريخ إنتهاء السكن أو

أشغال التهيئة :

Informations Particulières

معلومات خاصة

- Nom ou R.S. du

promoteur/vendeur : (1)

- Adresse du promoteur/vendeur : (1)

- Montant des avances versées : (1)

- N° et date d'obtention du

permis de construire : (2)

- Adresse du bureau qui a

réalisé l'études : (2)

- Superficie du terrain : (2)

- Surface habitable actuelle : (2)

- Surface de l'extension : (2)

- Description des travaux

à réaliser : (3)

- اسم أو الحالة الشخصية

للمقاول/البائع : (1)

- عنوان المقاول/البائع : (1)

- مبلغ المسبقات المدفوعة : (1)

- رقم و تاريخ تحصيل

رخصة البناء : (2)

- عنوان المكتب الذي حقق

الدراسة : (2)

- مساحة الأرض : (2)

- المساحة الصالحة لسكن حاليا : (2)

- مساحة التمديد : (2)

- وصف الأشغال التي

ستنشأ : (3)

Destination des Locaux

تخصيص المحلات

A - Logement actuel :

أ - المسكن الحالي :

هل أنتم
Etes-vous ?

<input type="checkbox"/> مستأجرين Locataire	<input type="checkbox"/> ساكنين مجاني Logé gratuitement	<input type="checkbox"/> مسكن وظيفي Logement de Fonction
<input type="checkbox"/> مالكين Propriétaire	<input type="checkbox"/> إيجار شهري Loyer mensuel	<input type="checkbox"/> مع العائلة En famille

Sort du logement après la nouvelle acquisition ?

مصير السكن بعد الإقتناء الجديد ؟

<input type="checkbox"/> معاد للملاك Rendu au propriétaire	<input type="checkbox"/> محتفظ Conservé	<input type="checkbox"/> مؤجر Loué	<input type="checkbox"/> مبيع Vendu
---	--	---------------------------------------	--

B - Destination du nouveau bien
immobilier

ب - تخصيص الملك العقاري
الجديد

<input type="checkbox"/> إقامة رئيسية Résidence principale	<input type="checkbox"/> إقامة ثانوية Résidence secondaire
---	---

أشهد أن جميع المعلومات المصرح بها أعلاه هي صادقة و حقيقية الى تاريخ اليوم، نتيجة لذلك فإن كل تصريح خاطيء غير متعمد أو إيرادى محتوي في هذه الوثيقة أتحمّل مسؤوليته أمام البنك.

Je certifie que toutes les informations déclarées ci-dessus sont sincères et exactes à la date de ce jour. En conséquence, toute fausse déclaration intentionnelle ou involontaire contenue dans ce formulaire engage pleinement ma responsabilité vis à vis de la Banque.

A : le, في

إمضاء الطالب
Signature du demandeur

متبوع بعبارة مكتوبة بخط اليد (قرىء وصدق عليه)
Après la mention "Lu et approuvé"

قائمة المصادر والمراجع

❖ قائمة المصادر:

أولاً: النصوص القانونية

01- القوانين:

01- القانون رقم 64-227، المؤرخ في 10\08\1964 المتعلق بتأسيس الصندوق

الوطني للتوفير والاحتياط، ج، ر عدد 26 الصادر بتاريخ 25\08\1964.

02- القانون رقم 76_105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل،

ج.ر، عدد 81 الصادر بتاريخ 18/12/1976 المعدل والمتمم بالقانون رقم

95/27 مؤرخ في 12 /30 /1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ،

ج.ر، عدد 82 الصادر بتاريخ 31/12/1995.

03- القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02\07\1983 المتضمن إنشاء الصندوق

الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج، ر عدد 28 الصادر بتاريخ 03 جويلية

1983.

04- القانون 86/07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر،

عدد 10 الصادر بتاريخ 05 مارس 1986.

05- القانون رقم 11_04 المؤرخ في 17/05/2011 يحدد قواعد نشاط الترقية

العقارية، ج.ر، عدد 14 الصادر بتاريخ 06 مارس 2011.

02- الأوامر:

01- الأمر رقم 366\66، المؤرخ في 29\12\1966، المتضمن إحداث البنك

الشعبي الجزائري، ج. ر عدد 110 الصادر بتاريخ 30\12\1966.

02- الأمر رقم 67-78 المتضمن القانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، ج.ر

عدد 40 الصادر بتاريخ 16\05\1967.

03- الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 27 جمادى الثانية ام 1424 الموافق لـ 26

أوت سنة 2003 والمتعلق بالنقد والقرض.

03- المراسيم:

- المراسيم التشريعية:

- 01- المرسوم التشريعي رقم 93-01 مؤرخ في 19 يناير 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1990، ج.ر عدد 13 الصادر بتاريخ 20 يناير 1993.
- المراسيم التنفيذية
- 01- المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج، ر عدد 25 الصادرة بتاريخ 29\05\1991.
- 02- المرسوم التنفيذي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1990، ج، ر عدد 13 الصادر بتاريخ 20 يناير 1993.
- 03- المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18\05\1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج، ر عدد 32 الصادر بتاريخ 25 ماي 1994، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ بتاريخ 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج، ر عدد 25 الصادر بتاريخ 29\05\1991.
- 04- المرسوم التنفيذي 98/42 , المؤرخ في 21/02/1998, يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي، ج.ر، عدد 05 الصادر بتاريخ 04/02/1998, المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76/2000 المؤرخ في 02/04/2000, الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي وكيفيات ذلك، ج.ر، عدد 19, الصادر بتاريخ 05/04/2000.
- 05- المرسوم التنفيذي رقم 01_105_23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر، عدد 25 الصادر في 29/01/2001.
- 06- المرسوم التنفيذي رقم 08/142 المؤرخ في 11 / 5 / 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج.ر، عدد 24. الصادر بتاريخ 11/05/2008.
- 07- المرسوم التنفيذي رقم 10/166 المؤرخ في 30/06/2010 الذي يحدد كيفيات وشروط منح القروض.

08-المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن فردي.

09-المرسوم التنفيذي 12/ 425 المؤرخ في 15 ديسمبر 2012 الذي يحدد كفاءات وشروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين بهدف بناء أو توسيع السكن، ج.ر، عدد 69 الصادر بتاريخ 2012 /12 /19.

10-المرسوم التنفيذي رقم 14-18 المؤرخ في 05 يونيو 2014 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج، ر عدد 37 الصادر بتاريخ 19 يونيو 2014 يعدل ويتم المادة 030 من المرسوم التنفيذي 97-406.

11-المرسوم التنفيذي رقم 15-246 المؤرخ في 2015\10\11 المتعلق بكفاءات تنظيم الصندوق الوطني للمعادلة الإجتماعية وسيره، ج، ر عدد 54 الصادر بتاريخ 2015\10\14 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03 فيفري 1996 ج، ر عدد 09 الصادر في 04 فيفري 1996.

04- القرارات الوزارية

01-القرار الوزاري المؤرخ في 18\05\1999 يتضمن إعتقاد شركة ضمان القرض العقاري، ج، ر عدد 41، الصادر في 27\06\1999.

02-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة والمخصصة لإنجاز عمليات البناء والتعمير، ج.ر، عدد 35.

03-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/01/30 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج.ر، العدد 13 ، والذي ألغى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14.

04-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 المحدد لشروط وكفاءات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج.ر، عدد 23.

05- المقررات

- 01-المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 06\04\1998 يتضمن إعتقاد مؤسسة مالية، ج، ر عدد 27 الصادر في 03\05\1998.
- 02-القرار المؤرخ في 23/07/2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر. عدد 23 الصادر 26/07/2001.

❖ قائمة المراجع

- أولاً: الكتب

- 01-أبو عتروس عبد الحق، الوجيز في البنوك التجارية، الطبعة 02، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2000.
- 02-حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004.
- 03-سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر. د، س.
- 04-شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، د.ط، دار هومة، الجزائر. د، س.
- 05-عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، الجزء الأول، دار الخلدونية، الجزائر. 2016
- 06-عبد القادر بلطاش، الإقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 07-عبد المجيد قدي، صيغ التمويل القصير الأجل للبنوك الإسلامية مع دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية، ط1، المطبعة العمومية، عنابة، الجزائر، 2002.
- 08-علي فيلاني، الإلتزامات (النظرية العامة للعقد)، ط 02، دار مقوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 09-محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني، (التأمينات الشخصية والعينية) دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2005.

- ثانيا: الرسائل والمذكرات

أ- رسائل الدكتوراه

- 01-براحلية الزويبير، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة 1، السنة الجامعية 2016\2017.
- 02-بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2016/2017.
- 03-دبار محمد أمين، الحماية القانونية للمشتري في البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الطور الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 19 مارس 1962، جيلالي الياس سيدي بلعباس، السنة الجامعية 2020 /2021.
- 04- شعوه مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2014/2015.
- 05- موسى نسيم، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية (عقد بيع العقار في طور الانجاز)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2014/2015.
- 06- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، عنابة، السنة الجامعية 2005.
- 07-يوسفي محمد، القرض العقاري لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2019 /2022.

ب- مذكرات الماجستير

- 01-خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير فرع النقود والمالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2009/2008.
- 02-شميل كمال، التأمينات الممنوحة للمصارف والمؤسسات المالية، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر. السنة الجامعية 2010/2009.
- 03-عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2008/2009.
- 04-غريبي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق وعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2010\ 2009
- 05-فايرة رحماني، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير تخصص إدارة الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامع الجزائر، السنة الجامعية 2004/2003.
- 06-لمياء بولجمر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامع منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2006/2005.

- ثالثا: الدوريات المتخصصة

- 01-بخوش إلهام، المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، عدد 13 جامعة تبسة-الجزائر، 2017.
- 02-بعجي محمد، وجوب إلزام المرقى العقاري ضمان حماية المكتسب في عقد البيع لبناية على التصاميم، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد رقم 02 عدد 07.

- 03-بودالي محمد، الانتماء الاستهلاكي في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد 02 ، مكتبة الرشاد للطباعة والنشر والتوزيع، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2005.
- 04-حداد أسامة، مفهوم التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، عدد 02، جامعة المنار، تونس، جوان 2015
- 05-حنيش منى، عقد المضاربة كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 04 ، جامعه ابن خلدون تيارت ، 2017.
- 06-دوة آسيا، تملك السكن العمومي الايجاري الذي تسييره دوارين الترقى العقارية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 13، جامعة البليدة، الجزائر، فيفري 2018،
- 07-ديار محمد أمين ونجيه بوراس، آلية التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية، عدد 03، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، ديسمبر 2019.
- 08-زغلامي حسبية، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، عدد 15، جامعة العربي التبسي - تبسة، الجزائر، 2008.
- 09-زيدومة درباس، القرض العقاري ودوره في تأطير النشاط العقاري لضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، ديسمبر 2011.
- 10-شايب بوزيان، تطبيقات الرهن الحيازي في المجال البنكي، مجلة القانون، معهد العلوم القانونية والادارية بالمركز الجامعي، غليزان، العدد 04 ، ديسمبر 2014
- 11-طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، مجلة الجزائر للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مجلد 48، عدد 4، 2011.
- 12-القطبي محمد، تسيير السكن العمومي الايجاري في الجزائر، مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد 06، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2016.

- 13-كريم حرز الله، تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، العدد 19، ديسمبر 2013، مركز البصيرة للبحوث والاستثمارات والخدمات التعليمية، الجزائر.
- 14-محمد أبو زيد، إتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد 02، مصر، د، س.
- 15-مناع إيتسام، قطاع السكن في الجزائر وتفضيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد أ عدد 47، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، جوان 2017.
- 16-منصور عبد النور، واقع التمويل الإسكاني وآفاقه المستقبلية في الجزائر، مجلة الإقتصاد والتنمية البشرية، عدد 02 جامعة البليدة 2، الجزائر، جوان 2018.
- 17-هتشان آسيا، السكن الريفي كآلية للتنمية، (دراسة قانونية) مجلة الدراسات القانونية، عدد 01، جامعة المدينة، جانفي 2016.

- رابعا: المنتقيات والأيام الدراسية

- 01-بن طيبة صونية، السكن الريفي (العمود الفقري لتحقيق التنمية الوطنية)، مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول الترقية العقارية وسياسة السكن ورهانات وتحديات جامعة البليدة 02، يومي 01 و02 مارس 2017.
- 02-بوحفص جلاب نعاة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر بسكرة يومي 17 و18 فيفري 2013.

-05 المواقع الإلكترونية

- 01-موقع السكن الترقوي المدعم. www.mhuv.gov.dz، 2022/03/24، 10:15 سا.
- 02-موقع صندوق الضمان الإجتماعي والكفالة المتبادلة www.Fgcmpi.org.dz، 2022/03/24، 11:05 سا.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
I	الشكر والعرفان
II	إهداء
III	قائمة المختصرات
01	مقدمة
الفصل الأول: ماهية التمويل العقاري	
06	تمهيد
07	المبحث الأول: مفهوم التمويل العقاري
07	المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري وخصائصه
07	الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري
09	الفرع الثاني: خصائص التمويل العقاري
11	المطلب الثاني: أهمية التمويل العقاري وطبيعته القانونية
11	الفرع الأول: أهمية التمويل العقاري
12	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للتمويل العقاري
13	المبحث الثاني: الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية
13	المطلب الأول: المؤسسات المالية الممولة للترقية العقارية
14	الفرع الأول: البنوك
19	الفرع الثاني: المؤسسات المالية
22	المطلب الثاني: المؤسسات المالية الضامنة للترقية العقارية

23	الفرع الأول: شركات ضمان القرض العقاري
27	الفرع الثاني: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
32	خلاصة الفصل الأول

الفصل الثاني: أساليب تمويل الترقية العقارية	
34	تمهيد
35	المبحث الأول: التمويل عن طريق منح القروض العقارية
35	الفرع الأول: تعريف القرض العقاري وخصائصه
35	المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية
39	الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية
44	الفرع الثالث: إجراءات منح القروض العقارية
45	المطلب الثاني: ضمانات القروض العقارية
46	الفرع الأول: الرهن الرسمي
47	الفرع الثاني: الكفالة
48	الفرع الثالث: التأمين
48	المبحث الثاني: التمويل عن طريق دعم الدولة
49	المطلب الأول: الدعم المالي المباشر للدولة
49	الفرع الأول إعانات الدولة في مجال السكن العمومي الإيجاري
52	الفرع الثاني: الإعانة المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNL
59	المطلب الثاني: الدعم المالي الغير مباشر لنشاط الترقية العقارية
60	الفرع الأول: الامتيازات الخاصة لتخفيض سعر الأراضي الموجهة لإنجاز

	المشاريع السكنية
62	الفرع الثاني: الإعفاءات والتسهيلات الضريبية لفائدة المرقين العقاريين والأفراد في مجال نشاط الترقية العقارية
64	خلاصة الفصل الثاني
65	الخاتمة
69	الملاحق
74	قائمة المراجع
83	الفهرس

الملخص:

إن التمويل العقاري أصبح من أولويات الدولة الجزائرية فيما يتعلق بسياسة السكن، وقد أفردته المشرع الجزائري بتنظيم خاص من خلال إنشاء هيئات ومؤسسات مالية خاصة، وتوفير أساليب وآليات الدعم بمختلف أشكاله، هاته الأخيرة تلعب دورا هاما في التخفيف من الأعباء المالية والإجراءات التي تعرقل نشاط المكتتبين والمرقيين العقاريين. ومن بين المؤسسات البارزة في هذا المجال الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني للتوفير والإحتياط والبنوك بمختلف أنواعها، التي تلعب دورا فعالا في تمويل نشاط الترقية العقارية. تعتمد هذه المؤسسات على آليات مدروسة، من أجل تلبية حاجات الأفراد في مجال السكن، كآلية التمويل عن طريق منح القروض العقارية، أو في شكل دعم مالي مباشر أو غير مباشر.

• **الكلمات المفتاحية:** التمويل العقاري - الترقية العقارية - آليات الدعم - الصندوق الوطني للسكن - الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - القروض العقارية.

Résumé :

Le financement foncier est devenu l'une des priorités de l'Etat Algérien en matière de politique du logement. Le législateur algérien l'a consacré à la création d'institutions et d'organismes financiers privés et à la fourniture de méthodes et de mécanismes de soutien sous toutes leurs formes. Ces derniers jouent un rôle important dans l'allègement des charges financières et des actions qui entravent les activités des souscripteurs et des promoteurs immobiliers. Les principales institutions dans ce domaine comprennent la Caisse National de logements et la Caisse national d'Epargne et de Prévoyance et les banques de toutes sortes, qui jouent un rôle actif dans le financement de l'activité de promotion immobilière. Ces institutions comptent sur des mécanismes réfléchis pour répondre aux besoins de logement des particuliers, comme l'octroi de prêts hypothécaires, ou sous forme de soutien financier direct ou indirect.

• **Mots clés :** Financement immobilier - Promotion immobilière - Mécanismes de soutien - la caisse national de logements - la caisse national d'Epargne et de Prévoyance - Hypothèques.