



جامعة العربي التبسي-تبسة-الجزائر

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

بعنوان :

## تمويل الترقية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

إشراف:

الاستاذة: إلهام بخوش

إعداد الطالبة:

بوديار عزيزة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
عزاز مراد	استاذ محاضر قسم "أ"	رئيسا
الهام بخوش	استاذ محاضر " أ "	مشرفا ومقررا
مخلوف طارق	استاذ محاضر قسم "أ"	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد  
في هذه المذكرة من آراء

قال الله تعالى:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ)

(المجادلة: 11)

## شكر و عرفان

الحمد لله على احسانه و الشكر له على توفيقه

بعد شكر الله سبحانه و تعالى على توفيقه لي باتمام هذا البحث أتقدم بجزيل الشكر الى  
الوالدين العزيزين.

والى زوجي الكريم على تشجيعه ومساندته لي في مسيرة العلم والنجاح

كما أتوجه بجزيل الشكر الى استاذتي التي تفضلت بالاشراف على هذه الدراسة "الهام  
بخوش" على صبرها و توجيهاتها العلمية.

" و الله و لي التوفيق "

## اهداء

الى اعز الناس وأقربهم إلى قلبي "والدتي العزيزة ووالدي  
العزيز" اللذان كانا كونا عوناً وسنداً لي وكان لدعائهما أثر  
عظيم في تسير بحثي حتى يرسو على هذه الصورة. أدامهما  
الله لي تاجاً على رأسي

الى زوجي الكريم الذي ساندني طيلة مشواري الدراسي و  
تشجيعي دائماً، له مني اهداء خاص، كما لا انسى ابنائي :  
عبد الرحمان، مريم البتول ، و ايناس

و اخواتي اللاتي لهن الفضل في ذلك و اخي الوحيد  
الى أساتذتي الذين كان لهم الدور الأكبر في مساندي  
ومدي بالمعلومات القيمة

أهدلي لكم بحث تخرجي

## قائمة المختصرات

---

الاختصار	البيان
ج.ر	جريدة رسمية.
د.ط	دون طبعة.
د.ب.ن	دون بلد نشر
د.ت.ن	دون تاريخ نشر
ص	صفحة
P	Page

مقدمة

### مقدمة :

لقد كانت الدولة هي الممول الوحيد للسكن ، والذي كان بطريقة عشوائية الامر الذي نتج عنه تبديد اموال الخزينة العمومية ، وكذا تهميش بعض الفئات من الافراد وحرمانها من الاستفادة بالسكن كونه كان يتم انجاز السكنات لفئة معينة وهي الطبقة الهشة وتهميش الفئات المتوسطة الدخل وهو ما ادى الى فشل السياسة التمويلية المتبعة، فصدر القانون رقم 04-11 بعد التجربة الفاشلة في تمويل الترقية العقارية ، والذي جاء ليفرض ضرورة مراجعة مصادر تمويل الترقية العقارية والياتها للحد من الطلب المتزايد للسكن ولتفادي حدوث خلل في الميزانية ، اين اشترط وجوب تقديم ضمانات كافية للهيئات المالية التي تقدم قروض عقارية مخصصة لتمويل السكن ومراجعة كيفية تدخل السلطات العمومية في مشاريع الترقية العقارية ، ضف الى ذلك فانه قام بتحرير المبادرة لصالح القطاع الخاص من خلال مساهمة جميع المتدخلين في الترقية العقارية بما فيهم المرقى العقاري و الافراد المستفيدين من السكن ، لذا حاولت الجزائر وضع استراتيجيات خاصة لتمويل هذا القطاع من خلال فتح المجال امام جميع المؤسسات المالية للمساهمة في تحقيق الاكتفاء فيه .

وان موضوع الترقية العقارية لايسمى بالاهمية بالغة سواء من الناحية العملية او العلمية ، فمن الناحية الاولى يكمن في الاهمية الخاصة في المساهمة المرجوة من المرقين العقاريين الخواص كمتدخلين في نشاط الترقية العقارية، وبالتالي رفع الاحتكار عن اشخاص القانون العام في ممارسة نشاط الترقية العقارية ، اما من العلمية فتكمن في تبيان دور الترقية العقارية الخاصة نظرا لحدائتها قوانينها و ندرة الابحاث القانونية المتخصصة فيها فنعمل من خلال هذه الدراسة الى البحث في الاشخاص المتدخلين في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة و الاليات التي اعتمدها المشرع الجزائري في تمويلها .

وقد دفعا لاختيار هذا موضوع مجموعة من الاسباب الذاتية و الموضوعية ، فالاسباب الذاتية : تتمثل في الرغبة في معالجة نشاط الترقية العقارية الخاصة نظرا لصلته بالتخصص الذي ندرسه لزيادة الرصيد المعرفي ، كذلك الميل و الرغبة في دراسة الموضوع نظرا للإشكالية التي يطرحها بالنسبة للأطراف المستفيدة من التمويل من اجل الحصول على قرض عقاري وكذا الشروط التي على اساسها تمنح الجهة المختصة في مثل هكذا قروض

خاصة بالنسبة لفئات المجتمع متوسطة الدخل، اما بالنسبة للأسباب الموضوعية فتتمثل في حجم المشاكل والازمات التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر وطبيعة النظام والاسلوب التي تعتمد عليها الجزائر في هذا المجال. والدور الذي تلعبه الترقية العقارية الخاصة في الحد من ازمة السكن التي تعرفها الجزائر ، اضافة الى حداثة هذا الموضوع في الجزائر والذي لم يعرف دراسات كثيرة.

**ولدراسة هذا الموضوع تم طرح الإشكالية التالية :** من هم المتدخلون الفاعلون في تمويل الترقية العقارية الخاصة ، و ماهي الاليات المتعمدة من طرفهم .  
وللإجابة على هذه الاشكالية المطروحة تم اتباع **منهج علمي** يتناسب مع طبيعة موضوع البحث اين تم الاعتماد على المنهج الوصفي لجمع المادة العلمية بجميع عناصرها من خلال شرح المفاهيم و الاحكام القانونية و التحليل الموضوعي لمختلف النصوص القانونية والاستناد بشكل ثانوي على المنهج التاريخي لعرض مختلف مراحل تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر على اخر التعديلات التي مرت بها والالغاءات للقوانين و المراسيم .

وتترتب على دراسة هذا الموضوع جملة من **الاهداف** تتمثل في التعرض لمجالات الترقية العقارية الخاصة و تمويل نشاطاتها، وتحديد من هم الاشخاص الفاعلين في نشاط الترقية العقارية الخاصة، و تحديد ادوار مختلف المتدخلين في تمويل الترقية العقارية الخاصة.

ومن اهم **الدراسات السابقة** التي تم الاعتماد عليها و التي عالجت نفس الموضوع هي : فائزة رحماني ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، رسالة ماجستير ، تخصص ادارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2004/2003 ، وبوستة إيمان الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتوراة ، تخصص قانون اعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2017/2016 ، ونادية منصوري ، الترقية العقارية الخاصة - دراسة مقارنة - ، رسالة ماجستير في القانون ، فرع الادارة و المالية ، السنة الجامعية 2002/2001 .

وكل باحث فقد واجهت إعادة صعوبات تتمثل في افتقار هذا الموضوع للمؤلفات الفقهية على عكس المؤلفات الأكاديمية التي كانت ثرية إلى حد بعيد سواء من حيث الرسائل و المذكرات الجامعية أو المقالات العلمية المتخصصة، وضعف المراجع و الاجتهادات القضائية أو عدم نشرها .

ولدراسة هذا الموضوع تم الاعتماد على خطة ثنائية متكونة من فصلين ، اين تطرقنا في الفصل الاول الى الاطار المفاهيمي لنشاط الترقية العقارية ،وشمل مبحثين خصص الاول لماهية نشاط الترقية العقارية و المبحث الثاني الى المرفق العقاري في الترقية العقارية الخاصة ، اما الفصل الثاني فتم تخصيصه لضمان مشاريع نشاط الترقية العقارية الخاصة والليات المعتمدة في تمويلها ،والذي شمل مبحثين خصص الاول الي الهيئات المالية المتدخلة في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة ، اما الثاني فقد تم تخصيصه للآليات القانونية المعتمدة في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة .

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

المبحث الأول: ماهية نشاط الترقية العقارية

المبحث الثاني: المرقى في الترقية العقارية الخاصة

في ظل أزمة السكن التي عرفتھا الجزائر، فقد لجأ المشرع الجزائري للحد منها أو التخفيف إلى نظام الترقية العقارية كحل من الحلول التي يمكن اللجوء إليها وعليه تم سن القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية والذي أُلغي بالمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، والذي جاء بمفهوم جديد للترقية العقارية من خلال الغائه لهذا الأخير بموجب القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، أين خصصنا هذا الفصل لنتناول فيه ماهية الترقية العقارية في المبحث الأول، والتقنيات القانونية للترقية العقارية في الفصل الثاني.

### المبحث الأول: ماهية نشاط الترقية العقارية

إن مهنة المرقى العقاري مرتبطة أساسا بالترقية العقارية لأنها تمثل معظم نشاطاته، والتي تم تنظيمها بموجب القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية والتي الغي بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وبعدها تم صدور القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

وستتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين، إلى مفهوم نشاط الترقية العقارية كمطلب اول ، وإلى التقنيات القانونية لنشاط الترقية العقارية كمطلب ثاني

### المطلب الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية

من خلال النصوص القانونية التي نصت نشاط الترقية العقارية والتي تعاقبت، فإن المشرع الجزائري حاول من خلالها تنظيمها بما لا يدع مجالا للشك والتأويل نظرا لخصوصية هذا النشاط والمتعلق بقطاع حساس بالدولة وهو قطاع السكن. وعليه قبل التطرق الى التاصيل التاريخي لنشاط الترقية العقارية في الفرع الاول والى تعريف الترقية العقارية في الفرع الثاني ، و أنواع نشاط الترقية العقارية في الفرع الثالث

### الفرع الأول: التاصيل التاريخي لنشاط الترقية العقارية

لقد مر تطور الترقية العقارية بمراحل أساسية وهي :

#### أولا : فترة ما قبل صدور القانون رقم 07/86

طيلة الفترة الممتدة من استغل الاستقلال الجزائر في سنة 1962 إلى غاية سنة 1986 لا يمكننا أن نتكلم عن وجود الترقية العقارية في الجزائر، فمجملة النصوص التي صدرت في هذه الفترة تعطي للدولة الحق في القيام بعمليات البناء والتشييد لتلبية الطلبات المتزايدة على السكن<sup>1</sup>

وهو ما أدى بفشل السياسة المعتمدة من قبل الجزائر في هذا القطاع، وعليه لا يمكن التعرف على السياسة المعتمدة في الجزائر في فترة ما قبل صدور القانون رقم 07-86 المتعلق

<sup>1</sup>ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 267 .

بالترقية العقارية، إلا من خلال عرض ما جاءت به مختلف النصوص القانونية التي كانت تترجم التوجهات السياسية والاقتصادية للجزائر وهو ما سنوضحه بإيجاز فيما يلي: سنة 1974 اعتمدت الجزائر سياسة الاحتياطات العقارية لصالح البلديات وذلك بصدور الأمر رقم 74-26 الذي يعطي للبلديات احتكار المعاملات العقارية من خلال:

سنة 1974 اعتمدت الجزائر سياسة الاحتياطات العقارية لصالح البلديات وذلك بصدور الأمر يعطي للبلديات احتكار المعاملات العقارية من خلال: رقم 74-26 الذي

- احتكار البلديات بيع أراضي البناء.
- السماح للبلديات بتأميم ملكيات كبيرة.
- التنازل للبلديات عن كل الأراضي الصالحة للبناء التابعة للأموال العمومية.
- السماح للبلدية ببيع أراضي غير مهيئة دون أي التزام بإنجاز أعمال التهيئة<sup>1</sup> وبصدور الأمر رقم 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية تم تجميد المعاملات العقارية للعقارات الحضرية غير المبنية<sup>2</sup>
- بسنة 1976 صدر الأمر رقم 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري<sup>3</sup> والذي كان يهدف حسب نص المادة الأولى منه إلى اكتساب كل رب عائلة مسكنه الشخصي ملكية عاملة حسب المادة 02 منه فإنه أصبح يسمح بمجموعة أشخاص طبيعيين انشاء شركة مدنية تتضمن تعاونية عقارية هدفها الأساس هو الحصول على ملكية السكن العائلي لأعضائها، وحسب نص المادة 06 منه نفر الأمر أن هذه التعاونية تخضع لمراقبة المجلس الشعبي البلدي الذي يتبعه مركزها.

<sup>1</sup> مساهمة في مشروع الاستراتيجية الوطنية للسكن، تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي ، رقم 02 ، اكتوبر 1995 ، ص 30.

<sup>2</sup> ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية بين الجزائر رسالة ، دكتوراه دولة ، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004-2005 ، ص 128

<sup>3</sup> عمر حمدي باشا، مجتمع النصوص التشريعية والتنظيمية ، د ط ، دار هومة، 2016 ، ص 563

أما في سنة 1981 فقد صدر القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهدي أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومي<sup>1</sup> غير أن هذا القانون لم يكن يركز على عمليات الانجاز بل يركز هو على تنظيم التنازل عن العقارات المبنية من قبل<sup>2</sup>

ومن خلال القوانين التي يتم عرضها يمكن أن تستنتج السياسة المتبعة في الجزائر في هذه الفترة ( أي ما قبل صدور القانون رقم 87-07)، فإذا ما تم استثناء الطابع التعاون لبعض أشكال التنظيم التي خضع لها المواطن لكي يتمكن من بناء مسكن، نلاحظ أن الترقية العقارية في تلك الفترة ظلت مخصصة للأجهزة العمومية التي أنشئت لهذا الغرض وهي دواوين الترقية ولتسيير العقاري (OPCI) ومؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF)<sup>3</sup> فترة ما بعد صدور القانون رقم 07/86 قد تميزت هاته المرحلة بصدور القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04-03-1986 والذي جاء بعدة أحكام من أهمها:

احتكرت الدولة قطاع السكن لفترة طويلة عبر مؤسسات عمومية وكذا تمويل عمومي، في ظل غياب الوسائل التقنية والتنظيمية لإنجاز وتسيير المشاريع السكنية إضافة إلى شح الموارد المالية الكافية لتمويل برامج السكن الضخمة نتيجة الأزمة الاقتصادية التي عرفتها الجزائر منتصف الثمانينات، في ظل تزايد سكاني وتروج ريفي نحو المدن، مما وسع الفجوة بين المطلوب والمعروض من السكن، والعلاج هذه المشكلة أصدر المشرع الجزائري قانون الترقية العقارية 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 محاولا إيجاد حل للمشكلات التي بدأت تطرح في مجال السكن وذلك بتشجيع الخواص على الاستثمار في مجال البناء<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، نفس المرجع ، ص 643

<sup>2</sup> أحمد مرابط، ( اشكالية العقار الحضري - الإشكالية التي تثيرها الترقية العقارية الملتقى الوطني الأول للتوقيت وتحديات العصرية)، ، 16، 17 أبريل 2002 ، الغرفة الوطنية للتوثيق، الجزائر ، ص 52.

<sup>3</sup> تقرير اللجنة الوطني الاقتصادي والاجتماعي، المرجع السابق، ص 31.

<sup>4</sup> النوعي أحمد، (الترقية العقارية في التشريع الجزائري ) ، مجلة أفاق علمية ، المجلد 11 ، العدد 04 ، سنة 2019 رقم العدد التسلسلي 21 ، ص 239.

نظرا للسلبيات الناتجة عن السياسة المتبعة في الجزائر سابقا حاولت الدولة بموجب أحكام القانون رقم 86-67 تخفف العبء عن مؤسساتها العمومية ومواردها الفتح المجال أمام المبادرة الخاصة في مجال البناء إلى جانب الأشخاص العمومية، حيث تنص المادة 4/6 على تتولى انجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم- الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه<sup>1</sup>

إذا فالقانون رقم 07/86 يعتبر فقرة نوعية في ميدان فتح المجال أمام المبادرات الخاصة، تماشيا مع سلطة الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها في بداية النصف الثاني من الثمانيات في الجزائر<sup>2</sup>

فاعتماد القانون رقم 07/86 ثم في ظرف اقتصادي متميز بانخفاض الموارد المالية الإجمالية للجزائر، وهو ما انعكس بدوره على ميزانية قطاع السكن فكان القانون رقم 86-07 يهدف إلى استغلال التوفير المالي للرأسمال الخاص للمواطنين من أجل تمويل برامج السكن، وكان هذا التفتح مشمولا ومدعما بإجراءات خاصة شكلت فيما بعد عقبات تحول دون تطور الترقية العقارية<sup>3</sup>

سرعان ما اتضحت محدودية مجال تطبيق القانون رقم 86-07 وبالتالي محدودية النتائج المتحصل عليها للتخفيف من أزمة السكن<sup>4</sup>

### ثانيا: مرحلة ما بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03

نظرا للسلبيات التي أحرزها تطبيق القانون رقم 86-07، وكذا التحولات الجذرية التي عرفت الجزائر بعد صدور دستور سنة 1989، أصبح من الضروري إيجاد إطار قانوني جديد للترقية العقارية وهو ما تم فعلا حيث تم إصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن تنظيم النشاط العقاري بتاريخ 03 مارس 1993 صدر المرسوم التشريعي رقم

<sup>1</sup>بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية-دراسة تحليلية، د ط، دارهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011، ص40.

<sup>2</sup>فتحي ويس، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة، ص11.

<sup>3</sup>بوستة إيمان، المرجع السابق، ص40.

<sup>4</sup>بوستة إيمان، نفس المرجع، ص46.

93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي أُلغى صراحة بموجب نص المادة 30 منه أحكام القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية.

يتعلق المرسوم التشريعي رقم 93-03 بالنشاط العقاري ككل، وليس فقط بالترقية العقارية التي تعتبر صورة من صوره وأهم ما جاء به المرسوم التشريعي رقم 93/03 حيث أن هذا الأخير جاء بالعديد من الأحكام القانونية تعدل في الباب الخامس بالإيجار من القانون المدني، وفي الباب الخاص بالأعمال التجارية من القانون التجاري، كما تم بموجبه تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون وتم إنشاء حتى حق الشقة لمستأجرا، كما تناول أحكاما أخرى تتعلق بالأملك الشاغرة التي يبيعت في إطار القانون رقم 81-101<sup>1</sup>.

المرسوم التشريعي رقم 93-03 صدر من أجل إحداث تطور وتحكم في مجال الترقية~ العقارية، وبصفة خاصة لسد الطلب المتزايد على السكن من خلال تفادي السلبات التي نتجت عن تطبيق القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، حيث نظم نشاط الترقية العقارية بناء على السياسة الاقتصادية المنتهجة بالجزائر في الوقت إلي صدر فيه وبأحكام مختلفة تعالج مختلف الجوانب التي أدت إلى فشل القانون رقم 86/07

فمن خلال تم فتح مجال الترقية العقارية على أساس المناعة الحرة بن القطاعين العام والخاص، بعد أن كان معتمرا على القطاع العام طبعا لما نصت عليه المادة 03 منه، كما أدمج نشاط الترقية العقارية في النظام العام للاقتصاد من خلال إضفاء الصحة التجارية على القائمين بعمليات الترقية العقارية سواء كان متعاملا خاصا أو عام، وفتها أمام الشرعان التجارية<sup>2</sup>.

كما قام بإلغاء نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية الذي كان عائقا ماديا أمام المتعامل في الترقية العقارية، كما أصبح نشاط الترقية العقارية يشمل البيع والإيجار على حد سواء وهو ما جاءت به المادة 1/2 من المرسوم التشريعي رقم 93/09.

<sup>1</sup>-ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 267، 268

<sup>2</sup>-بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 47

وأصبح نشاط الترقية العقارية أيضا يشمل الخدمات في الميادين العقاري أي أصبح ينصب على انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة لتلبية حاجات خاصة للقائمين بعمليات الترقية العقارية أو أحد المشاركين فيها، كما أصبح يشمل إلى جانبه انجاز المجال ذات الاستعمال السكني، المجال المخصصة للنشاط الحرفي أو التجاري أو الصناعي، وفقا لما نصت عليه المادة 2/2 من نشأ المرسوم.

ورقم سمو أهداف المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ورغم النتائج الايجابية التي تم تحقيقها، إلا أنه احتوى على العديد من النقائص مردها إلى غياب سياسة واضحة ومتكاملة الجوانب والأبعاد عند صياغته وكذا حداثة هذا النشاط في الجزائر، مما حزا بالمشروع إلى استبداله بالقانون 104/11<sup>1</sup>

**ثالثا: مرحلة صدور القانون 04/11 المؤرخ في 17-02-2017 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .**

يعتبر القانون الجديد 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية تفره نوعية في مجال تطوير وتوسيع المرقين العقاريين الخواص، حيث عمل المشرع الجزائري من خلاله على إبراز جميع الإجراءات الجديدة والتي تم إغفالها من خلال القوانين السابقة على سبل تحقيق اكبر قدر ممكن من التنمية في المجال العقاري<sup>2</sup> وقد نصت المادة 02 من القانون 04/11 على أنه يهدف هذا القانون في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى ما يلي:

- تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية
- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها.
- تحدد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقين والمفتشين
- تأسيس امتيازات وإعانات خاصة لمشاريع الترقية العقارية.

<sup>1</sup> - النوعي أحمد، المرجع السابق، ص 239.

<sup>2</sup> - شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2014/2015، ص 67

### الفرع الثاني: تعريف نشاط الترقية العقارية

سيتم التطرق إلى التعريفات التشريعية لنشاط الترقية العقارية حسب كل قانون.

#### أولاً: تعريف الترقية العقارية في القانون رقم 07 /86

عرف المشرع الترقية العقارية في المادة 02 منه بقولها (تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية، وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل لسكن أساساً، وتشمل صفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراضي خاصة أو مقتناه عارية أو مهينة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون).

#### ثانياً: تعريف الترقية العقارية في المرسوم التشريعي 03/93

عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في نص المادة 02 منه أين خصص الفصل الأول منه للترقية العقارية وذلك بقوله (يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية مجال ذات الاستعمال السكني أو مجال مخصصة للإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري).

ما يلاحظ على نص المادة 1/2 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 هو أنها تختلف من حيث الصيغة بين النص العربي والنص الفرنسي، فالنص العربي يتكلم من النشاط العقاري. أما النص الفرنسي يتكلم عن نشاط الترقية العقارية ( L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE ) رقم ما يوجد بين الاصطلاحيين من اختلاف جوهري، والمتعلق بالترقية العقارية معرض الترجيح بين النصين فإن النص الفرنسي هو الأصح والأرجح، لأنه ينسج مع إرادة المشرع بالنظر إلى موقع المادة في الفصل المتعلق

بالترقية العقارية، كما أن بقية النص كما لا يدع مجالاً للشك أن المقصود هو ( نشاط الترقية العقارية) مثلما ورد في النص الفرنسي وليس ( النشاط العقاري)<sup>1</sup>

### ثالثاً: تعريف الترقية العقارية في القانون 04/11

قام المشرع الجزائري بتعريف الترقية العقارية في موقعين من هذا القانون الأول بنص المادة 10/03 منه الوارد ضمن الفصل الأول الذي تضمن الأحكام العامة الفرع الأول منه، وبنص المادة 14 منه ضمن الفصل الثاني تحت عنوان مهنة المرقي العقاري في الفرع الأول منه تحت عنوان نشاط الترقية العقارية

ونصت المادة 10/3 على أن ( الترقية العقارية مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية، والمادة 14 نصت على ( يشمل نشاط الترقية العقاريين مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضها يمكن أن تكون مجالات ذات استعمال حرفي أو تجاري.

من خلال التعريفات السابقة للترقية العقارية فإنه تم توجيه عدة انتقادات لها إلا أنه سوف يتم التركيز عن تلك الموجهة للتعريف الأخير الذي تضمنه القانون 04/11 باعتباره الفن القانونين السابقين وباعتباره القانون الساري المفعول حالياً.

### الفرع الثالث: أنواع الترقية العقارية

يتحدد نوع الترقية حسب الأشخاص القائمين بها حيث تنص المادة 19 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على ( يسمح شخص طبيعي أو معنوي...) فالترقية العقارية يقوم بها شخص طبيعي أو شخص عنون ويعرف هذا الأخير على بأنه ( مجموعة الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين، ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض) والأشخاص المعنوية نوعان: أشخاص معنوية عامة، وأشخاص معنوية خاصة.

<sup>1</sup> - بوسنة إيمان ، المرجع السابق، ص17.

وعليه سنتناول أنواع نشاط الترقية العقارية بصفحة موجزة على النحو التالي:

**أولاً: الترقية العقارية العامة:** الترقية العقارية العامة أو العمومية هي التي يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص معنوية عامة المرقون العقاريون العموميون وهذا النوع من الترقية العقارية يعتبر هو الأصل في الجزائر لأنه في السابق لم يفتح المجال للمبادرات الخاصة في ميدان الترقية العقارية بل كانت الدولة تحتكر زمام المبادرة والتنفيذ<sup>1</sup>

**ثانياً: الترقية العقارية الخاصة:**

الترقية العقارية الخاصة هي التي تتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية اشخاص طبيعيين او اشخاص معنوية خاصة . الرقون العقاريون الخواص . الذين يعملون لحسابهم الخاص سواء كانوا فرادى او في شكل شركات خاصة<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: التقنيات القانونية للترقية العقارية

التقنيات القانونية للترقية العقارية هي الطريقة القانونية التي يتعامل بها المرقى العقاري مع المستفيد أي أنها العلاقة القانونية الموجودة بين الطرفين وعليه قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين الأول تناولنا فيه عقد البيع، و الفرع الثاني تناولنا فيه عقد الإيجار.

### الفرع الأول: عقد البيع

نجد أن تقنيات البيع في الترقية العقارية تتمثل في عقد البيع عقار مبنى، وقد البيع بناءا على التصاميم، وعقد حفظ الحق، وقبل التطرق لكل نوع على حدى وجب أولاً تعريف البيع والذي هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع ان ينتقل للمشتري ملكية الشيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي.

### ■ أولاً: عقد بيع عقار مبنى:

حول المشرع للمرقى العقاري الحق في بيع عقارات مبنية بموجب القانون 11-04 وهو الأصل في ابرام عقود بيع الأملاك العقارية، وقد عرفت المادة 26 فقرة 1 من القانون 11-

<sup>1</sup>بوستة ايمان، المرجع السابق، ص 25، 26.

<sup>2</sup>فتحي ويس ، المرجع السابق ، ص 38.

04 عقد بيع عقار مبنى على أنه ( هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني الملكية التامة والكاملة للعقار المبنى موضوع الصفقة<sup>1</sup> وليكون العقد صحيحا ومنتجا لآثار وجب توفر شروط وهي:

### الشرط 1: ووجوب افراغه في قالب الرسمي:

لقد تناول المشرع الجزائري تعريف العقد الرسمي في نص المادة 324 من القانون المدني على أنه ( عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.

تعتبر الرسمية من إحدى التصرفات الشكلية وتظهر قوة السند الرسمي في صحته أو حجته في الإثبات، فمن حين صحة ما ورد في السند الرسمي، فهو يعتبر صحيحا تجاه الكافة ولا يجوز إنكاره إلا عن طريق الطعن بالتزوير<sup>1</sup>، وعليه فعقد بيع عقار هو عقد شكلي وجب أن يصدر التراقي بين المتعاقدين في الشكل الذي يعتبره القانون. وعليه فإن القانون رقم 04-11 أوجب عندما تكون أمام بيع عقار مبنى في إطار الترقية العقارية فإنه وجب إفراغه في الشكل الرسمي.

### الشرط 2: التسجيل

إضافة إلى تحير العقد وإفراغه في قالب رسمي، فقد اشترط قانون التسجيل الصادر بتاريخ 1976/12/09 بموجب الأمر 105-76 على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق اقليميا إذ جاء في المادة 1/75 من القانون السابق ما يلي (لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم) وألزم نفس

<sup>1</sup> اسمية بولحية، (عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 04-11 )، مجلة الشريعة والاقتصاد، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، العدد الثاني عشر، ديسمبر 2017، ص 266

<sup>1</sup> - ريم مراحي، (الشكلية في البيع العقاري في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، العدد الخامس عشر، ص 87.

القانون وجوب التسجيل في أجل لا يتجاوز شهرا من تحرير العقد، وهذا طبقا للمادة 58 من القانون نفسه والتي تنص على ما يلي: ( يجب تسجيل عقود الموثقين من أجل شهر ابتداء من تاريخها، وفي نفس السياق فقد أتى المشرع ينص صريح في المادة 10 من القانون رقم 06-02 المتضمن مهنة التوثيق على مايلي:

يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو بتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لاسيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانونيا، لأنه في حالة التأخر يتعرض الموثق الى عقوبات جنائية وتأديبية دون نزع الصيغة الرسمية على العقد، إذ تنص المادة 93 من نفس القانون ما يلي ( إن الموثقين الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المحددة، تطبق عليهم العقوبات التأديبية من قبل السلطة المختصة التي يتبعونها من دون المساس بتطبيق العقوبات الأخرى المنصوص عليها في القوانين والأنظمة السارية المفعول عند الاقتضاء<sup>1</sup>

### الشرط 3: وجوب شهر العقد بالمحافظة العقارية:

يعتبر شهر العقد إجراء يتطلبه القانون أساسا بغية اعلام الغير بحصول هذا التصرف حتى يكون حجة عليهم، فضلا على أنه في التشريع الجزائري يترتب الأثر العيني وهو نقل الملكية في العقارات<sup>2</sup>

وعليه لا بد من شهر العقد في المحافظة العقارية، ومن النصوص الآمرة بذلك المادة 793 من القانون المدني التي نصت على أنه لا تنقل الملكية ولحقوق الغيبية الأخرى في العقار سواء كان ذلك في المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون فيها وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.

تنص المادة 15 من الأمر رقم 74-75 على أن كل حق للملكية وكل حق عيني اخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ اشهاره في مجموعة البطاقات العقارية، كما أن المادة 13 من نفس الامر أو أوجبت على الموثق أو كاتب الضبط أو

<sup>1</sup>سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع دراسة مقارنة ومدعمة باجتهاادات قضائية وفقهية، د ط ، دار هومة، الجزائر، د ت ن ، ص 195، 153.

<sup>2</sup>حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات وأحدث الاحكام، طبعة 2013، دار هومة ، الجزائر ، د ت ن ، ص 122.

كاتب العقود الإدارية أن يودع لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً على نسختين، ويرفقه بجميع المستندات المثبتة لملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية الأخرى المقدمة للإشهار<sup>1</sup>

إضافة لما سبق ذكره فإننا نلاحظ أنت قانون الترقية العقارية أضاف شروط في مجال السكن والتهيئة تقنية وفنية يجب أن يخضع لها العقار وذلك تقادياً لتلاعب المرقين العقاريين الذين ينشئون بنايات لا تخضع لهاته الشروط ويقومون ببيعها دون جاهزيتها.

**ثانياً: عقد البيع بناء على التصاميم:**

على غرار عقد البيع العادي يعتبر عقد البيع بناء على التصاميم من المواضيع المتشعبة والتي تستحق أن تحظى بدراسة خاصة ومفصلة، وهو يشترك مع البيع العادي المنصوص عليه وفقاً للقواعد العامة في العديد من الجوانب<sup>2</sup>

وبالتالي يجب ذكر أهم العناصر التي تميزه عن عقد البيع العادي وباقي العناصر تشترك مع عقد البيع العادي والتي تحيلنا إلى القواعد العامة والمراجع القانونية العامة في عقد البيع.

**أ - تعريفه:**

لم يتطرق المشرع ج، لتعريف عقد البيع بناء على التصاميم في القانون 87-06 والمرسوم التشريعي رقم 93(03) تاركا تلك المسألة لاجتهاد الفقه.

وقد بادر القانون رقم 04/21 في تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بتعريفه في المادة 28 منه التي تقتضي على أن " العقد عقد البيع على التصاميم لبنانية أو أخرى من نيابة مقرر بناءها أو في طور البناء هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2003، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ت ن، الجزائر، ص 59.

<sup>2</sup> بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 73.

<sup>3</sup> عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، دكتوراه، جامعة منتوري، فسنطينة، كلية الحقوق، 2011-2012، ص 19

وقد تم تعريفه على أنه ( هو العقد الذي يلتزم بموجبه البائع (المركبي العقاري) ببناء العقار المتعاقد عليه خلال المدة التي يحددها العقد، وأن يأتي هذا البناء مطابقا للمواصفات والتصاميم والنماذج والرسومات المتفق عليها، كما يلتزم بان ينتقل حقوقه على الأرض، وكذلك والبناء المقام على الأرض والموجود وقت إبرام البيع، وينتقل ملكية المنشآت التي ستقام مستقبلا أول بأول إلى المشتري بمجرد الانتهاء منها، ويلتزم المشتري (المكاتب) بدفع الثمن حسب التقدم في أعمال البناء<sup>1</sup>

يتضح لنا أن الالتزام الأساسي والجوهرى الذي يصفه هذا العقد على عاتق البائع (المركبي العقاري) هو الالتزام بتحويل حقوق الأرض وملكية البنايات لفائدة المكاتب وأن الالتزام الرئيسى الذي يضعه عقد البيع بناء على التصاميم على عاتق المشتري هو الوفاء بالثمن<sup>2</sup>

وهو الأمر الذي الأمر الذي تم ملاحظته من خلال نص المادة 28 السالفة الذكر التي عرفت عقد البيع بناء على التصاميم اين نجد أن المشرع لم يتطرق إلى التزامات طرفي العقد واكتفى حفظ بالنص على الالتزام بتحويل الملكية من قبل المركبي العقاري إلى المشتري ( المكاتب) والالتزام هذا الأخير بدفع الثمن.

### ب . شروط تكوين عقد بيع العقار بناء على التصاميم

لقد وضع المشرع الجزائري شروطا لانعقاد عقد البيع على التصاميم بما فيها الشروط الموضوعية التي أفناها في سائر العقود وهي الرضا والمحل والسبب أي وفقا للقواعد العامة للعقود، وقد فرض على طرفي العقد حسب المادة 34 فقرة 1 من القانون 11-04 شرطين أساسين بقولها ( يتم إعداد عقد البيع بناء على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والاشهار، ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي تشيد فيها.

### - الرسمية في بيع عقار بناء على التصاميم:

<sup>1</sup> عياشي شعبان، المرجع السابق ، ص21.

<sup>2</sup> عياشي شعبان، نفس المرجع ، ص19-20.

ليكون الانعقاد صحيحا يجب أن يتم تحرير عقد البيع بناء على التصاميم في شكل رسمي لدى الموثق.

ولقد حدد المشرع الجزائري شكلا نموذجيا يفرغ فيه مضمون الاتفاقيات الحاصلة بين الطرفين .

وذلك أن المشرع يتولى بنفسه صياغة البنود الأساسية في العقد واكتسابها الصفة الالزامية<sup>1</sup>

ويشمل عقد البيع بناء على التصاميم مجموعة من البنائيات وفقا للقانون رقم 11-04 والذي لم يحدد بعد نمودجه أن نصت المادة 30 منه على هاته البنائيات وهي:

- أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ رخصة البناء.

وعليه فالمشرع حرض على النص صراحة على وجوب أن يتضمن العقد التراخيص الإدارية التي تثبت أن مشروع البناء المرصع إقامته يسير بطريقة صحيحة.

هذا وقد نصت الفقرة الثانية من المادة 34 من القانون رقم 11-04 على أن يتم عقد البيع على التصاميم بمحضر يحرر وجاهيا بذات مكتب التوثيق الذي حرر العقد قصد معاينة الحياة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية، كما أن الرسمية تعتبر ركنا في العقد ولا يقوم بدونها، فالجزء الذي يترتب على تخلفها هو البطلان المطلق<sup>2</sup>

### - التسجيل والإشهار:

الغرض الأساسي من الشهر هو إعلام الغير بما يريد على العقارات من حقوق عينية لضمان الثقة في المعاملات العقارية، ذلك أنه إذا وثق العقد انعقد صحيحا، لكنه لا ينتج التزامات شخصية بين المتعاقدين، أما أثره العيني وهو نقل الملكية فيتأخر إلى تاريخ القيام بعملية الشهر، وبالتالي فإن التوثيق لا يستغني عن الشهر، لأن لكل منها وظيفة يقوم بها

<sup>1</sup> عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، 2004، 2003، ص74.

<sup>2</sup> عياشي شعبان، المرجع السابق، ص120-121-122.

يقوم بها في إتمام عملية بيع العقار قانونيا، وعليه فإن عقد بيع العقار بناء على التصاميم يشمل ضرورة تحرير العقد وفقا للشكل النموذجين ليفرغ العقد لدى الموثق في قالب رسمي وبعدها يسجل العقد ويشهر بالمحافظة العقارية<sup>1</sup>

### ثالثا: عقد حفظ الحق:

#### أ- تعريفه:

لقد تناول المشرع ج تعريف عقد حفظ الحق بالمادة 27 من القانون 04-11 على أنه (عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ فور إنهائه، مقابل تسبيق بدفعه هذا الأخير، يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان علميات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون) ، يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم

#### ب - شروط إبرام عقد حفظ الحق

من أجل إبرام عقد حفظ الحق وجب توفر شروط وهي كالتالي:

#### - توفر صفة المرقي العقاري في البائع:

نصت المادة 29 من القانون 04-11 على أنه ( لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقي العقاري).

#### - وجوب تضمين الأصل الخاص بالملكية والرخص المتعلقة بالبناء:

وجب على المرقي العقاري أن يثبت عند إبرام العقد، أنه أرفق أصل ملكية القطعة الأرضية المشيد عليها البناء، ورقم السند الذي من خلاله تحصل على ملكية هذه القطعة الأرضية، ويبين أيضا مرجع رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

#### - أن يحضر العقد في شكل رسمي:

<sup>1</sup>عقيلة نوي، المرجع السابق، ص77.

كون هذا العقد يتعلق بملكية عقارية، إنه وجب أن يكون في قالب رسمي، وكذا ما تفرضه القواعد القانونية فيما يتعلق بالعقود المتعلقة بالحقوق العقارية، سيما قانون التسجيل

- لا يتم تحويل ملكية العقار إلا بعد السداد النهائي لسهر العقار.

إن عقد حفظ الحق لا ينتقل الملكة لصاحب حفظ الحق إلى غاية إبرام العقد النهائي، كون أن العقود الناقلة للملكية تخضع لإجراءات خاصة والمتعلقة بالإشهار في حين أن هذا العقد لا شهر فهو يترتب التزامات شخصية بين طرفيه تحكمها القواعد العامة والقواعد الخاصة المنصوص عليها بالقانون 04/11 وهذا راجع للطبيعة القانونية للعقد.

رابعاً: البيع بالإيجار

أ - تعريفه:

عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 بأنه ( هو الصيغة التي تسمح بالحصول على سكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب) وقد عرفته المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 بنصها المالك المؤجر ان يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتر اثر فترة تحدد باتفاق مشترك حسب شروط هذا المرسوم).

عرفه محمد حسنين على أنه ( العقد الذي يريد فيه المتعاقدين الإيجار والبيع معا، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا وبيع حين يتم الوفاء).

إذن فهو العقد الذي يريد فيه العاقدان الإيجار والبيع معا، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا، وبيع حين يتم الوفاء بالثمن، وفي هذا العقد يتفق الطرفان على أن يسلم البائع العين المبيعة في مقابل مبلغ دوري متجدد، على أن يعتبر هذا المبلغ أجرة عن الانتفاع بالعين المبيعة، حتى إذا أتم الطرف الآخر ( المشتري) الوفاء بها جميعها في نهاية المدة المحددة انتقلت إليه الملكية، فإذا تخلف عن دفع أي مبلغ منها عند حلول اجل إستحقاقاتها فيوجب أن يرد العين المبيعة ويعتبر ما دفع أجرة مقابل الانتفاع بها طوال المدة

التي بحيث فيها تحت يده، والغرض من ذلك هو ضمان عدم التصرف في العين المباعة قبل الوفاء بكافة الأقساط باعتبار أن الإيجار من عقود الأمانة<sup>1</sup>

### ب - خصائصه:

تميز البيع بالإيجار بعدة خصائص هي:

. **عقد ملزم للجانبين:** وفيه يلتزم المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر،

ويلتزم المستأجر بدفع يدل الإيجار المحدد في العقد.

. **عقد يرد على العقار:** محل هذا العقد هو بيع بالإيجار لشقة ذات الاستعمال سكني، وذلك

بصريح المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن

المنجزة باموال عمومية في اطار البيع بالإيجار و كفايات ذلك والتي تنص على ما يلي:

((تطبيق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولية، أو الجماعات المحلية وفقا

لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا))<sup>2</sup>

### . **عقد شكلي:**

تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 على ما يلي ( يحرر عقد البيع

بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق...الخ).

### . **عقد مشهر:**

كون هذا العقد طويل المدة فلا يكون نافذا في مواجهة الغير إلا بعد إشهاره في المحافظة

العقارية طبقا للمادة 17 من الأمر 74-75 والتي تنص على ( إن الإيجارات لمدة 12

سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عد إشهارها)<sup>3</sup>

### . **عقد مركب:**

<sup>1</sup> محمد حسنين ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر

2000، ص15.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية ، عدد 25 ، الصادر بتاريخ 29-04-2001 .

<sup>3</sup> الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، ج ر ، رقم 52 ، نوفمبر 1975.

أن هذا العقد عبارة عن مزيج بين عمليتين الإيجار والبيع فهو يبدأ بإيجار ينتهي ببيع عند تسديد المستأجر لكل الأقساط وتنتقل اليه الملكية خالصة<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: عقد الإيجار

#### أولاً: تعريفه

عرف المشرع عقد الإيجار في نص المادة 1/467 من القانون المدني الجزائري كما يلي ( الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضى المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم) ويعتبر عقد الإيجار ذا أهمية اقتصادية واجتماعية بالغة لذلك نظمه المشرع وفقا لأحكام القانون المدني، أين أحاط المستأجر بالعديد من النصوص التي تكفل له العملية حماية الكافية ضد تعسف المستأجر فقرر له حق البقاء والحق في التنبيه بالإخلاء، وغيرها من الحقوق التي شكلت قيودا بالنسبة للمستأجر، والتي أدت فيما بعد إلى أحجام الملاك عن إيجار أملاكهم خوفا من النصوص القاسية السارية المفعول، الشيء الذي جعل سوق الإيجار تتراجع ولا تعرف التطور<sup>2</sup>

لا شك أن المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي فتح المجال أمام البيع والإيجار على حد سواء على خلاف القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، غير أنه بالعودة إلى القانون 04/11 نلاحظ أن المشرع الجزائري فقد اعتبر ان عقد الإيجار تقنية من تقنيات الترقية العقارية، دون أن يفصل في أحكامه موجبا إلى تركه إلى القواعد العامة التي تحكم عقد الإيجار.

#### ثانياً: أحكام عقد الإيجار

تجدر الإشارة أنه بعد صدور تعديل القانون المدني سنة 2007 بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13-05-2007<sup>3</sup> الذي يعدل ويتم الأمر، رقم 7-58 المتضمن

<sup>1</sup>تعيمي عبد الرحمان، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري ، دراسة مقارنة بالشرعية الإسلامية ، أطروحة دكتوراه كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، قسم العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون ، الجزائر، السنة الجامعية 2019/ ، 2020 ص87.

<sup>2</sup>بوستة ايمان ، المرجع السابق، ص108.

<sup>3</sup>الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 31 المؤرخ في 13-05-2007

القانون المدني، فقد تم فيه تعديل باب الإيجار وأعلن عن أحكام هي نفس أحكام المرسوم التشريعي 93-03<sup>1</sup> المتعلق بالنشاط العقاري فيما يتعلق بالإيجار<sup>1</sup> وأهم أحكامه هي:

### 1- الشكلية في عقد الإيجار

لقد كان عقد الإيجار رضائيا قبل صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فكانت الرضائية هي الأصل أما الشكلية مجرد استثناء في بعض الحالات المقررة قانونا، إلا أنهى بصدور المرسوم 03/93 أصبحت الكتابة الرسمية إلزامية أين نصت المادة 1/21 و 2 (تجسيد العلاقات بين المؤجر والمستأجرين بج وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسنن يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها وهذا ما أكده المشرع من خلال القانون المدني في مادته 467 السالفة الذكر.

### 2- إلغاء التجديد الضمني والحق في البقاء

تنص المادة 1/509 من القانون المدني ( والتي تم إلغاؤها بموجب نص المادة 1/8 من القانون رقم 05/07 المتضمن تعديل القانون المدني). على أنه (( إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة اعتبر الإيجار قد تجدد شروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة...)) فإذا بقي المستأجر شاغلا للعين المؤجرة فإنه يعتبر إيجابا ضمنيا لانعقاد إيجار جديد، ويعتبر سكوت المؤجرة على بقاء المستأجرين في الأمكنة بعد انقضاء مدة عقد الإيجار قبولا لتجديد عقد الإيجار، فالمؤجر الذي يرفض تجديد عقد الإيجار عليه ان يبدي معارضته عن طريق توجيه تنبيه بالإخلاء للمستأجر، وفي هذه الحالة إذا ما بقي المستأجر في العين المؤجرة رقم المعارضة يعتبر بقاءه جد بدون سند ويكون للمؤجر الحق في المطالبة بالتعويض عن ذلك الاحتلال<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>بوسته ايمان، المرجع السابق، ص 108-109

<sup>1</sup> عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، الطبعة 01، الديوان الوطني للاشغال التربوية الجزائرية، 2001، د ب ن، ص 76، د ب ن، ص 76.

إلا أن المشرع بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري قام بإلغاء العمل بالتجديد الضمني لعقد الإيجار وذلك بإلغاء التنبيه بالإخلاء ووجوب مغادرة المستأجر للأمكنة عند انقضاء مدة الإيجار تلقائياً، ومن ناحية أخرى ألغى صراحة العمل بنصوص المواد التي تتناول التجديد الضمني في القانون الجزائري وذلك بموجب نص المادة 20 منه، كما يلي ( لا تطبق المواد 271 و 472 و 473 و 474 و 509 وكذا المواد من 514 إلى 537 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي يظل تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي خاضعا للتشريع السابق المطبق على هذه العقود<sup>2</sup>.

والملاحظ فإن نص المادة 507 مكرر عندما استخدم عبارة ( الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق) فإنه يندرج ضمنها حتى عقود الإيجار المبرمة في الفترة الممتدة من صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري إلى غاية نشر القانون رقم 07-05 في الجريدة الرسمية، فهي بدورها تبقى خاضعة للقوانين السارية عليها في تلك الفترة<sup>1</sup>

وخلاصة القول أنه تم إلغاء العمل بالتجديد الضمني لعقود الإيجار وأصبح تجديدها خاضعا لإرادة الأفراد، وهو ما يستتف منه تطبيق مبدأ سلطان الإرادة هذا بالنسبة للتجديد الضمني.

<sup>2</sup>- بوسنة ايمان، المرجع السابق، ص115-116.

<sup>1</sup>بوسنة ايمان- المرجع السابق، ص117.

### المبحث الثاني: المرقى العقاري في الترقية العقارية الخاصة

يعتبر المرقى العقاري في الترقية العقارية العنصر الأساسي في عملية الترقية بالمفهوم الواسع والذي قد يكون من القطاع العام أو من القطاع الخاص، قد يكون شخصا طبيعيا أو شخص معنويا لكنه خاضع للقانون الخاص ( المرقى العقاري الخاص)، وعليه سنتناول مفهوم المرقى العقاري الخاص في المطلب الأول، وضوابط ممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص في المطلب الثاني

### المطلب الأول: مفهوم المرقى العقاري الخاص

إن ممارسة نشاط الترقية العقارية تقتضي وجود أشخاص ومختصين في هذا المجال، ولديهم صفات ومنوطة بهم مهام تختلف عن غيرهم من المتدخلين في هذا الميدان، وان هؤلاء الأشخاص يطلق عليهم مصطلح المرقى العقاري ، والذي سنحاول من خلال هذا المطلب دراسة مفهوم المرقى العقاري من خلال الفروع التالية

### الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري

لقد اختلفت تعاريف المرقى العقاري حسب القوانين الثلاثة التي صدرت فيما يتعلق بالنشاط الترقية العقارية، وأن كل قانون أطلق عليه تسميته وهو ما سيتم التطرق له من خلال كل قانون.

### أولاً: التعريف التشريعي:

1- تعريفه في القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية ان مصطلح التعامل في الترقية العقارية لم يكن كذلك لبل كان يطلق عليه مصطلح ( المكتتب)<sup>1</sup> وفي بعض النصوص القانونية كان يطلق عليه مصطلح ( المترشح)<sup>2</sup> وحسب المادة 08 من نفس القانون فإن المكتتب لا وجود له إلا لفترة عملية واحدة، لأن مهنته كانت تعتبر مجرد اكتتاب وقد حصر المشرع الجزائري الأشخاص القائمين بعمليات الترقية العقارية على سبيل الحصر في القطاعين العام والخاص.

<sup>1</sup>مثل المواد 8 و 2/12 و 2/15 و 19 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

<sup>2</sup>نص المادتين 1/9 و 11 من نفس لقانون.

فبالنسبة للأول كان يتولى الانجاز:

- المقاولات والهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي لذلك.
- الجماعات المحلية ( الولايات والبلديات).

أما بالنسبة للقطاع الخاص:

الخواص القائمون بالنشاط الذاتي، سواء كانوا فرادى أو منتظمين في تعاونيات عقارية أي القائمين بالبناء من أجل تلبية الحاجات العائلية<sup>1</sup>

فمهمة المتعامل الترقية العقارية حسب القانون رقم 07/86 كانت مقصاة من كل نشاط للترقية العقارية بمعناها الحقيقي لذلك أصبح من الضروري اعادة الاعتبار لمهنة المتعامل في الترقية العقارية بشكل يشجع المهنيين الحقيقيين ويبرز ديناميكية جديدة بين الممارسين للمهنة، وفي نفس الوقت يضمن نوعية بناء تستجيب للمعايير<sup>2</sup>

**1- تعريفه في المرسوم التشريعي رقم 03/93** من إلى جاء في مرحلة جديدة في

توجه الدولة الجزائرية من خلال تشجيع المبادرات الخاصة في مثل هذه النشاطات كرس نفس الوضع السابق في مجال تحديد تعريف شامل ودقيق لشخص محل الدراسة، حيث نصت المادة 03 منه على ليدعن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة الثانية السابقة متعاملا في الترقية العقارية<sup>3</sup> وبالتالي كهذا المرسوم جاء بتسمية للشخص على أنه متعامل في الترقية العقارية سواء أكان متعاملا عاما أو خاصا والأكثر من ذلك فقد جاء بتعريف مركب أي قام بتركيب نص المادتين الثانية والثالثة منه التي أحالت الى العمليات التي يمكن أن يقوم بها هذا الشخص في مجال النشاط العقاري.

وعليه فالمشرع الجزائري عرف النشاط العقاري من خلال المرسوم التشريعي 03/93. بين مكوناته والذي يشمل مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز وتجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجاتهم خاصة موجهة للاستعمال السكني أو لإيواء

<sup>1</sup>أيوسنة ايمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتوراه ، تخصص قانون الاعمال ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، السنة الجامعية 2016-2017 ، ص35.

<sup>2</sup> تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، المرجع السابق ، ص78.

<sup>3</sup>شعوة مهدي، المرجع السابق ، ص12، ص13

نشاط عرفي أو صناعي أو تجاري، واعتبر كل شخص يمارس هذه النشاطات متعاملا في الترقية العقارية<sup>1</sup>

**2- تعريفه في القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية:**  
من خلال استقراء المادة 03 من القانون رقم 04/11 السالف الذكر نجد أن المشرع الجزائري جاء بالجدير وضع الاستثناء وذلك من خلال نصه على مجموعة من التعاريف والتي تعلق بمفهوم المرقى العقاري وبعض النشاطات والعمليات الموكلة للمرقى العقاري، كما جاء بمفهوم بعض المتدخلين في عمليات الترقية العقارية لتمييزه في المتعامل في الترقية العقارية، وهو ما تم استدراكه من خطأ وقع في المشرع الجزائري في المرسوم التشريعي 03/93، والذي من خلال المفهوم الذي أعطاه للمتعامل في الترقية العقارية والذي لا يمكن التمييز بينه وبين المتدخلين في عمليات الترقية العقارية.

وبالتالي فمن خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع عرف المرقى العقاري بصفة عامة دون تمييز بين المرقى الخاص أو العمومي على النحو التالي ( يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة

تأهيل أو هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها)<sup>2</sup>

وبالرجوع أيضا إلى القانون رقم 04/11 نجد أن المشرع في نص المادة 18 منه اعطى تعريفا للمتعامل العقار بقوله ( يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق والواجبات المخصصة حصرا للبناء أو التجديد العمراني قصد بيعها).

أيضا نجد أن المشرع ج أعطى تعريفا للمتعامل العقاري بموجب المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 02 فبراير 2012 المحدد لكيفيات ممارسة مهنة المرقى العقاري

<sup>1</sup>شعوة مهدي-المرجع السابق، ص13

<sup>2</sup>شعوة مهدي، نفس المرجع ، ص14.

وكذا كيفية مسك الجدول الوطن للمرقي العقارين<sup>1</sup>، اين نصت المادة 02 منه على يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يجوز اعتمادا ويمارس الترقية العقارية.

### ثانيا: التعريف الفقهي والقضائي:

#### 1-التعريف الفقهي:

لقد اجمع العديد من الفقهاء خاصة الفرنسيين منهم على أن المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بجمع الأموال اللازمة لتحقيق عملية تشيد المباني، والإشراف على جميع مراحل عملية البناء لهذه السكنات مع جميع ما يترتب عن ذلك من أعمال تقنية وإدارية وقانونية الى غاية تسليم المباني إلى أصحاب المشروع أو بيعها كمرحلة أخيرة<sup>2</sup>

تعريف الأستاذين **Philippe Malinvand et Philippe Jestaz** المرقي العقاري (هو العون الاقتصادي الذي يقوم بانجاز مبنى أو عدة مباني حتى يقوم بتملكها لشخص أو عدة يطلق عليهم تسمية الحائزين على الملكية)<sup>3</sup>

أما الأستاذ **روجي سانت الاري Roger Saint Olary** فقد عرف المرقي العقاري- على أن ( هو ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي ( شركة انتاج) الذي يقوم بعملية بناء العقارات)<sup>4</sup>

أما الأستاذ عبد الرزاق حسين فقد عرف المرقي العقار بأنه ( الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري وذلك عن طريق القيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل، حتى تسليم العقار تاما خاليا من العيوب<sup>5</sup> وقد عرفته **بوستة ايمان** على أنه ( كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم يأخذ زماما المبادرة والعناية الرئيسية من اجل انجاز أو تجديد أملاك عقارية مخصصة للسكن او

<sup>1</sup> المعدل بالمرسوم التنفيذي 93/13 المؤرخ في 26-02-2013، ج ر ، العدد 13 ، الصادر في 06-03-2013.

<sup>2</sup>شعوة مهدي- المرجع السابق، ص8.

<sup>3</sup> Malinvaud (ph) et Jestaz (ph) le droit de la promotion immobilière 5 eme ed- PARIS. Attaz. 1991.p1

<sup>4</sup> Saint- Abary R , le droit de la construction 2 eme édition, Paris, PUF1972

<sup>5</sup>حسين ياسين ( عبد الرزاق)،المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، شروطها، ونطاق تطبيقها والضمانات المستحدثة بينها، دراسة مقارنة في القانون المدني ، د ط ، دار المعارف ، أسويط ، 1987 ، ص542.

لغرض حرفي أو صناعي أو تجاري بغرض بيعها أو تأجيرها أو استعمالها لتلبية حاجات خاصة<sup>1</sup>

أيضا عرفه أ، عبد الحليم بن مشري على أنه ( هو الذي يتعهد قبل رب العمل بمقتضى عقد الترقية العقارية أو بدون عقد في مقابل أجر أو لحاجة الخاص بأن يقوم بتشديد المباني، إما بنفسه أو بواسطة الغير، والقيام بجميع الأعمال المادية والتصرفات القانونية، الإجراءات الإدارية والعمليات المالية التي من شأنها أن تؤدي إلى انجاز البناء<sup>2</sup>

**التعريف القضائي:**

أما على مستوى القضاء فقد أدى غياب تعريف دقيق للمرقي العقاري قيام القضاة عن طريق اجتهاداتهم الخاصة إلى البحث عن وضع مفهوم لهذا الشخص، وذلك على غرار القضاء الفرنسي من خلال صدور العديد من القرارات التي تعنى بالمرقي من خلال تناول دور هذا الأخير في مجال الترقية العقارية.

ابتداء من طرق وكيفيات حموله على صفة المرقي العقاري مرورا بالخطوات اللازمة للحصول على التراخيص الإدارية والقروض البنكية وبيع الحصص<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: أنواع المرقي العقاري.

حسب نص المادة ثلاثة من القانون 04 /11 المحدد لقواعد تنظيم الترقية العقارية فقد يكون المرقي العقاري شخصا طبيعيا أو شخص معنويا وهذا الأخير الذي قد يكون شخصا معنويا عاما أو شخص معنويا خاصا فالأول يكون تابعا للدولة ويسمى بالعام أو العمومي، والثاني من أشخاص القانون الخاص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ويسمى بالمرقي العقاري الخاص.

وعليه سنتطرق إلى نوعي المرقي العقاري.

<sup>1</sup> بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، المرجع السابق، ص 53.

<sup>2</sup> عبد الحليم بن مشري، فريد علوش، ( التزامات المرقي العقاري في ظل قانون الترقية الجديد )، ملتقى وطني للترقية العقارية، واقع وفاق، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، يومين 27، 28/02/2018، ص 109.

<sup>3</sup> منصورى نادية، الترقية العقارية الخاصة-دراسة مقارنة-، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2002/2001، ص 34.

### أولاً: المرقى العقاري العام:

المرقى العقاري العمومي هو كل شخص عمومي تابع للدولة ويعمل لحسابها، أي خاضع للقانون العام، ويتمثل المرقون العقاريون العموميون في الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم الحضريين، دواوين الترقية والتسيير العقاري، مؤسسة ترقية السكن العائلي (الديوان الوطني للترقية العقارية حالياً)، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك<sup>1</sup>

### ثانياً: المرقى العقاري الخاص:

المرقى العقاري الخاص ليكون إما في شكل شخص واحد في الجار شركة ذات الشخص الوحيد ( EURL ) أو في شكل أشخاص متعددة في إطار شركة ذات مسؤولية مخدومة ( SARL ) أو في شكل شركة توصية أو مساهمة ( SPA ) ، أي أنها تأخذ شكل شركات تجارية.

فالأشخاص الطبيعية الذي يمارسون أعمالاً في إطار الترقية العقارية فإنها تخصص لتلبية حاجاتهم الخاصة وعليه فهم يخضعون لقواعد القانون المدني.

وقد اعتبر المشرع الجزائري مهنة المرقى العقاري مهنة منظمة، وممارستها مانعة لأي نشاط آخر طبقة لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين. والمرقى العقاري الخاص هو الذي تتمحور دراستنا على نشاطاته، إذ أن موضوع مذكراتنا حول الترقية العقارية الخاصة واليات تمويلها.

### الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للمرقى العقاري الخاص

لقد اختلفت الطبيعة القانونية للمرقى العقاري باختلاف تسمية في التشريعات الثلاثة المتعاقبة التي نظمت نشاط الترقية العقارية، بين اعتباره تاجراً أو شخصاً مدنياً.

### أولاً: في ظل القانون رقم 07 /86

<sup>1</sup> عائشة طيب، (عقد البيع على التصاميم في القانون 04 /11 ) ، مجلة دراسات قانونية ، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، عدد 13 ، نوفمبر 2011، ص71-72.

تنص المادة 1/13 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية على ( لا يستطيع أن يكتسب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية للأشخاص المعنيون الخاضعون للقانون الخاص الموصوفون بأنهم تجار شكلا، تطبيقا لأحكام القانون التجاري). وحسب نص المادة فإن المشرع الجزائري أضاف الصفة المدنية على المكتب في إحدى عمليات الترقية العقارية ومنع جراحة الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص والموصوفون بأنهم تجار من الاكتتاب في تلك العملات لذلك فالقائم بعمليات الترقية العقارية لا يمكن أن يكون تاجرا<sup>1</sup>

### ثانيا: في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03

إن الصيغة القانونية لنشاط المتعامل في الترقية العقارية حسب المرسوم التشريعي رقم 93-03 تحدد حسب الهدف من المشروع العقاري، فيعتبر تاجرا وتعتبر أعماله تجارية المتعامل في الترقية العقارية الذي يقوم بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية بغرض بيعها أو تأجيرها.

حيث تنص المادة 2/3 من المرسوم التشريعي 93-03 على انه (يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا.....) وهو الأصل غير أن المتعامل في الترقية العقارية الذي ينشط من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك فقد أضيف عليه المشرع الصفة المدنية كاستثناء.

وفي الحالات التي يعتبر فيها المتعامل في الترقية العقارية تاجرا فإن القانون يشترط أن يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية<sup>2</sup>

### ثالثا: في ظل القانون رقم 11/04

لقد نص القانون رقم 11/04 على أن المرقي العقاري هو دائما تاجرا واشترط صفة التاجر حتى يسمح للشخص بممارسة مهنة المرقي العقاري، وذلك في نص المادة 1/4 يقولها(يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية) وتنص المادة أيضا 19 من نفس القانون على انه( يسمح لكل شخص

<sup>1</sup>بوستة ايمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص50.

<sup>2</sup>المادة 60 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال تجاره بممارسه نشاط الترقية....)، كما انه يمنع على المرقى العقاري ممارسه أي نشاط آخر مدفوع الأجر<sup>1</sup>

هناك من يرى أنه كان ينبغي من البداية اعتبار المرقى العقاري مستثمرا وليس فقط تاجرا حتى يستفيد من الحقوق والامتيازات المقررة في قانون الاستثمار فالمرقى العقاري مقارنه مع باقي المستثمرين على سبيل المثال هو الوحيد الذي تنتكر وكاله تشجيع الاستثمارات لحقوقه في الامتيازات عند الانجاز أملاك عقاريه من اجل البيع، ض فيحق لأي مستمر يضع أي شيء لبيعه الاستفادة من الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات لمدة خمس سنوات إلا في مجال السكن نتيجة عدم اعتبار المرقى العقاري مستثمرا<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: ضوابط ممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص

تتطلب ممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص شروطا و أسس و ضوابط، والتي تتدخل في نشاط الترقية العقارية وتضبط علاقته مع الأطراف المتدخلين في هذا النشاط، وعليه سنتطرق في الفرع الأول الى شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص، و في الفرع الثاني الى علاقته بالمهنيين المتدخلين في نشاط الترقية العقارية الخاصة .

### الفرع الاول: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص

يمكن تحديد شروط المرقى العقاري فيما يلي:

#### اولا : شرط اكتساب صفات التاجر

حيث اشترط قانون 04/11 صراحة على وجوب توفر هذه الصفة من خلال نصه (يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة في المشاريع العقارية).

<sup>1</sup> تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 على (يمثل نشاط المرقى العقاري مهنة منظمه في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، تكون ممارسه مانعه لأي نشاط آخر مدفوع الأجر).

<sup>2</sup> أحمد مرابط، اشكالية العقار الحضري ( الاشكالية التي تثيرها الترقية العقارية)، الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديات العصرية، الغرفة الوطنية للتوثيق - الجزائر، 16 و 17 أفريل 2002، ص52.

وقد ابقى المشرع على هذا الشرط، الذي كان منصوص عليها في المرسوم التشريعي 03 /93 الذي يعتبر متعاملين في الترقية العقارية تجارا باستثناء الذي يقوم بعمليات الترقية العقارية لتثبيته حاجتهم الخاصة<sup>1</sup> كما سلف ذكره والمعرفة كيفية اكتساب الصفة التجارية يجب العودة إلى النصوص القانونية المنظمة للسجل التجاري حيث انه تثبت الصفة التجارية بعقد رسمي يحرره ضابط عمومي مؤهل قانونيا، لكل شخص طبيعي يتمتع بالحقوق المدنية والمعنوية يقوم بتعبير صراحة عن رغبته في امتحان أعمال تجاريه باسمه ولحسابه الخاص أو باسم شخص معنوي على أن لا يكون موضوع أي تدابير تمنعه من ممارسة النشاط أو المهنة أو فقدان الأهلية المدنية<sup>2</sup>

### ثانيا: الاعتماد المسبق

إن الحصول على الاعتماد هو شرط هام لممارسه مهنة المرقى العقاري وبدونه لا يمكن لأي شخص أن يمارس هذا النشاط أو حتى يدعي صفة المرقى العقاري وإلا تم اعتماده منتحلا لهذه الصفة تطبيق القانون رقم 04 /11 والذي ينص (لا يمكن أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني المرقين العقاريين حسب شروط والكيفيات المحددة في هذا القانون). وفي هذا الصدد تعاقب المادة 77 من نفس القانون كل شخص يمارس مهنة المرقى العقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من قانون العقوبات<sup>3</sup> ومن الضوابط التي وضعها المشرع لملاح هذا الاعتماد ما يلي:

### 1- الشروط المتعاقبة بشخص الطبيعي:

أن يكون عمره 25 سنة على الأقل وهذا الشرط في سابق لم يكن موجودا إذا كان الأصل تواجد أهلية اكتساب صفة التاجر فقط.

<sup>1</sup> زكرياء زيتوني، (التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري)، مجله الدراسات القانونية، العدد الأول، جامعة المدية ، جانفي 2015، ص16.

<sup>2</sup> زكرياء زيتوني، نفس المرجع ، ص16.

<sup>3</sup> لمين لعريط، (قراءة في شروط ممارسه مهنة المرقى العقاري وفقا للتشريع الجزائري)، مجله دراسات وابحاث، العدد 2، المجلد 11، 11 جوان 2019، ص83.

- ان يكون جنسيه جزائرية هذا شرط موجود في القانون 86 -07 اليتم الغائه بموجب المرسوم التشريعي 93 /03 ويعود المشرع الى سنة من جديد في قانون 04/11.
  - أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشاريعه العقارية.
  - أن يتمتع بحقوقه المدنية.
  - أن يكتب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته وهذه النقطة تم حذفها بعد التعديل الاخر<sup>1</sup>
  - أن يقدم ضمانات حسن السيرة والسلوك، وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة، أو أحد موانع الممارسة.
  - تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفرة لديه<sup>2</sup>
- 2- الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي:**

يمكن أن يكون المرقى العقاري الخاص شخصا معنويا إما في إطار شركة ذات الشخص الوحيد (eurl) أو في شكل أشخاص متعددة ذات مسؤولية محدودة (Sarl) أو في شكل توصية بالأسهم، أو شركة مساهمة (SPA) وعلى هذا الاساس يمكن للشخص المعنوي ان يطلب اعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري للقانون الجزائري<sup>3</sup>

### ثالثا: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

نصت المادة 4 في فقرتها الثانية من القانون 04/11 على انه ( لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتمادا، ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون).

حتى يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدون قانونا في السجل التجاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن، ويفهم من ذلك انه آخر

<sup>1</sup> زكريا زيتوني، المرجع السابق، ص19.

<sup>2</sup> لمين لعريط، المرجع السابق، ص84.

<sup>3</sup> فوزية بوعتبة، (الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري على ضوء أحدث التعديلات)، مجلة المعيار، العدد 13، لمركز الجامعي أحمد بن يحي تسمسليت، جوان 2016، ص118.

إجراء قوم به المرقى العقارى للممارسة المهنة، وهذا خلافا لما تقيد به المادة 23 من القانون 04/11، والذي تجعل منه إجراء تبليغا لمنح الاعتماد، وهو الأمر الذي يقتضى تعديل هذا النص بما يتوافق مع النصوص الأخرى خاصة وأن هذا التسجيل لا يعتبر من بين الشروط المنصوص عليها لمنح الاعتماد.

ويعتبر المشرع الجزائري هذا التسجيل ترخيص لمزاولة مهنة المرقى العقارى، كما رتب عليه الانتساب الى صندوق الضمانة والكفالة المتبادلة<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : علاقته بالمهنيين المتدخلين في نشاط الترقية العقارية الخاصة

ان المتدخلين في نشاط الترقية العقارية الخاصة كثيرون يتمثلون في الجهات الإدارية التي يتعامل معها المرقى العقارى الخاص ، اذ لا يمكن اعتبار المرقين العقارين الخواص و الهيئات المالية الممولة هم الاطراف الفاعلين في نشاط الترقية العقارية ولا يعني انهم هم المتدخلين الوحيديين ، فهناك الاشخاص المهنيين والتي تربطهم علاقة بالمرقى العقارى الخاص اهمهم المقاولون و المهندسون المعماريون وعليه سنتطرق الى علاقة المرقى العقارى الخاص بهؤلاء الاشخاص المهنيين المتدخلين في نشاط الترقية العقارية .

### أولا : علاقة المرقى العقارى الخاص بالمقاول .

تنص المادة 1/16 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على " كل شخص طبيعى او معنوي يبادر بمشروع عقارى معد للبيع او الايجار ، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقارى ، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة " ، ومن نص المادة فان المرقى العقارى الخاص ملزم بالاستعانة بمقاول مؤهل قانونا ، بحيث يربط بينهما عقد مقاوله<sup>2</sup>

### 1-تعريف المقاول:

<sup>1</sup>لمين لعريط، المرجع السابق، ص86.

<sup>2</sup>بوستة إيمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 54-55.

عرفته المادة 3/13 من القانون رقم 11-04 الموقر على انه " كل شخص طبيعي او معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا او مؤسسة تملك المؤهلات المالية " .

### 2- تعريف عقد المقاولة :

عرفته المادة 549 من القانون المدني على انه " المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين ان يصنع شيئا او ان يؤدي عملا مقابل اجر يتعهد به المتعاقد الاخر " وبما ان طرفي عقد المقاولة هما رب العمل والمقاول ، فانه في مشاريع الترقية العقارية الخاصة يعتبر رب العمل هو المرقى العقاري الخاص ، لانه هو الشخص الذي يقوم بابرام عقد المقاولة مع المقاول ، و يلتزم المقاول تجاه المرقى العقري بنفس الالتزامات التي يلتزم بها تجاه رب العمل المحددة في القواعد العامة<sup>1</sup>

### ثانيا: علاقة المرقى العقاري الخاص بالمهندس المعماري

لقد عرف المشرع الجزائري الهندسة المعمارية في نص المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 04-07 المؤرخ في 18-05-1994 لذي يتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>2</sup>

"الهندسة المعمارية هي التعبير عن مجموعة من المعارف و المهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها وتعد نوعية البنيات و ادماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية و الحضرية وحماية التراث و المحيط المبني ذات منفعة عامة ". اما المهندس المعماري فقد اشار اليه المشرع في المادة 9 من نفس المرسوم التشريعي كما يلي " يقصد بصاحب العمل في الهندسة المعمارية ، كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور انجاز البناء و متابعتة " .

وقد نصت المادة 22 من المرسوم التشريعي السالف الذكر على ان ممارسة مهنة المهني المعماري تتعارض بصفة خاصة مع كل الوظائف العمومية غير الانتخابية ، في مصالح

<sup>1</sup>ابوستة ايمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص ص 55-56.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية، عدد 32، مؤرخة في 25-05-1994 ، وقد صدر القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14-08-2004 الذي تضمن الغاء بعض احكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 ، الجريدة الرسمية ، عدد 51 ، مؤرخة في 15-08-2004.

الدولة ، او الجماعات المحلية او المؤسسات العمومية المكلفة بالهندسة المعمارية و التعمير ، كما تتعارض ممارسة مهنة المهندس المعماري مع ممارسة المهنة كعامل او مقاول او متعامل في الترقية الصناعية او ممون بمواد او لوازم تستعمل في البناء<sup>1</sup>.  
وانه طبقا للمادة 4-1 من نفس المرسوم التشريعي فلها تؤكد انه قانونا فان المرقى العقاري الخاص ملزم باللجوء الى مهندس معماري من اجل اعداد مشروعه العقاري و الذي وجب ان يكون معتمد والتي نصت على " يجب على كل شخص طبيعي او معنوي ،يرغب في انجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري ، ان يلجأ الى مهندس معماري معتمد لإنجاز المشروع حسب مفهوم المادة 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 والمتعلق بالتهيئة و التعمير " .

وقد نصت المادة 55 فقرة 1 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر<sup>2</sup>، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004<sup>3</sup> " يجب ان يتم اعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندسين معتمدين في اطار عقد تسيير المشروع "

وبالرجوع للمادة 46 من القانون رقم 11-04 فان تؤكد ان العلاقة التي تربط المرقى العقاري الخاص بالمهندس المعماري هي علاقة تعاقدية ، لا ان المشرع الجزائري لم يحدد اسم هذا العقد ، وعليه فانه يجب الرجوع الى القواعد العامة التي تؤكد ان العقد الذي يربط المرقى العقاري الخاص بالمهندس المعماري هي عقد مقاوله وتخضع لنفس الاحكام .  
وتجدر الاشارة الى انه بالرغم من عدم اعتبار المهندس المعماري من الاطراف المتدخلين في نشاط الترقية العقارية ، الا انه يعتبر من المتدخلين في النشاط بصورة غير مباشرة وتدخله على درجة كبيرة من الاهمية ، اذ انه باعتباره الشخص الوحيدة الذي يقوم بوضع تصاميم البناءات بصفته صاحب العمل والتي لا يمكن الانطلاق في المشاريع العقارية او في أي عملية بدون تلك التصاميم<sup>4</sup>

1 بوستة ايمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 357 .

2 الجريدة الرسمية ، عدد 52 ، مؤرخة في 02-12-1990 .

3 الجريدة الرسمية ، عدد 51 ، مؤرخة في 15-08-2004 .

4 بوستة ايمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 358 .

### خلاصة الفصل الاول

ان الترقية العقارية تعتبر من اهم نشاطات التنمية الاقتصادية والاجتماعية خاصة فيما يتعلق بجانب السكن و تمويله ، لذلك اعتمدها المشرع الجزائري في سنة 1986 بهدف التخفيف من ازمة السكن التي تعاني منها البلاد ، فقد اعتبرها المشرع نشاطا تجاريا بصور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ، هذا الاخير الذي منذ صدوره اصبحت الترقية العقارية الخاصة تلعب دورا هاما في مجال السكن والذي تم تسليط الضوء عليه في دراستنا نظرا لاهميته وحساسية الموضوع ، الا انه الغي بموجب القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والذي جاء بقواعد تضمنت اعادة صياغة العديد من الاحكام الى جانب استحداث بعضها ، ولقد سعى المشرع الى تنظيم نشاط الترقية العقارية من جميع الجوانب من حيث الاشخاص المتدخلة في عملية الإنجاز ( المرقين العقاريين ) ونظم مختلف العقود التي تبرم في اطار هذا النشاط وهو ما اطلق عليها مصطلح التقنيات القانونية لنشاط الترقية العقارية ، واحاطها بمجموعة من الضمانات الخاصة التي تكفل الحماية للمستفيدين من مشاريع الترقية العقارية .

## الفصل الثاني:

ضمان مشاريع نشاط الترقية العقارية الخاصة والاليات المعتمدة  
في تمويلها

المبحث الاول: الهيئات المالية المتدخلة في تمويل نشاط  
الترقية العقارية

المبحث الثاني: الاليات القانونية المعتمدة في تمويل مشاريع  
الترقية العقارية الخاصة

## الفصل الثاني: ضمان مشاريع نشاط الترقية العقارية الخاصة والاليات المعتمدة في تمويلها

ان السياسة التمويلية المعتمدة من طرف الدولة سابقا ادى الى فشل السياسة المعتمدة في تمويل نشاط الترقية العقارية ، مما دفع بالدولة للبحث عن بدائل لحل الازمة باشارك القطاع الخاص في نشاط الترقية العقارية ، فظهر اول قانون وهو القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية والذي اظهر ضعف حدوده وعدم نجاعته اين الغي بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري في ظل توجه الدولة نحو تبني سياسة تقوم على الاقتصاد الحر والمبادرة الفردية والتخلي تدريجيا عن احتكار الدولة لعدة قطاعات ، الا انه لم يعمر طويلا نتيجة للعيوب التي وجدت فيه اثناء دخوله حيز التطبيق والمشاكل الكبيرة التي وقعت بين المرقين الخواص و المكتتبين ، اين صدر القانون رقم 04/11 المتعلق بالترقية العقارية اضافة الى مجموعة من المراسيم التنظيمية والذي جاء بأحكام جديدة ادت الى تنوع مصادر تمويل الترقية العقارية من خلال تجنيد الهيئات المالية التي تتدخل في تمويل الترقية العقارية وتحديد الاليات التي تعتمد عليها هذه الهيئات في عملية التمويل ، وعليه فإننا قسمنا هذا الفصل الى مبحثين : المبحث الاول : الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية والمبحث الثاني : الاليات المعتمدة في تمويل نشاط الترقية العقارية .

**المبحث الاول : الهيئات المالية المتدخلة في تمويل نشاط الترقية العقارية**

اعتبرت هاته المؤسسات العصب الرئيسي في انجاح عملية التمويل والتي اصبحت تمنح قروض عقارية تخضع لشروط حددها القانون وهو ما يطلق عليها بالمؤسسات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية ،الى جانب ذلك استحداث مؤسسات مدعمة لتمويل الترقية العقارية والتي اصبحت ضمان يقلل من مخاطر القروض العقارية وكذلك يدعم تمويل الترقية العقارية من خلال حل مشكلة السيولة لدى البنوك ، اذ انها توفر تأمين على القرض العقاري الممنوح من طرف الهيئات المالية الممولة ذلك لفائدة طالبيه سواء كانوا الافراد المستفيدين منه او المرقي العقاري الخاص ، كما تضمن سداد القرض للمؤسسة المقرضة في حالة عجز الزبون عن التسديد، وعليه فإننا سندرس الهيئات المالية المتدخلة في المطلب الاول و الهيئات المالية الضامنة في المطلب الثاني.

**المطلب الاول : الهيئات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية الخاصة**

بما ان نشاطات الترقية العقارية الخاصة من الاعمال التجارية التي تتطلب اموالا خاصة للقيام بها ، فكان من الضروري تدخل الدولة باشتراك البنوك و المؤسسات المالية الاخرى في تمويل هذا القطاع ، وعليه فانه تم التطرق الى البنوك في الفرع الاول و الى المؤسسات المالية في الفرع الثاني.

**الفرع الاول : البنوك**

تلعب البنوك دورا هاما في تمويل الترقية العقارية ، وهناك بنوك متخصصة في مجال العقار اهمها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط دورها اساسي هو تمويل عمليات الترقية العقارية ، كما ان هناك بنوكا اخرى غير متخصصة في مجال العقار الا انها

تلعب دورا هاما في تمويل الترقية العقارية ، اهمها القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية<sup>1</sup>

**اولا : الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط :**

**1- تأسيسه او انشاءه :**

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتاريخ : 10/08/1964 بموجب القانون رقم 227/64 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط<sup>2</sup>، و يعد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط من اهم الممولين لنشاطات الترقية العقارية منذ تأسيسه بحيث يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي<sup>3</sup>، ويعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير ، ويطبق عليه القانون التجاري ما لم يقضي القانون الذي ينظمه بخلاف ذلك<sup>4</sup>

**2- صلاحياته كممول لنشاط الترقية العقارية :**

بالرجوع للمادة 08 من القانون رقم 227/64 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط نجد انها حددت الصلاحيات الاصلية للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط والتي وردت تحت عنوان (نشاطات الصندوق الوطني ) وذلك بنصها " يقوم الصندوق الوطني بالعمليات التالية : أ- تركيز التوفير التي تجمعها المصالح البريدية باسم الصندوق الوطني .

ب- ايجاد و تسيير اشكال من التوفير يقصد منها تشجيع السكنى .

ج- التدخل لتسهيل التمويل لبناء السكنى و خاصة في اطار برامج السكنى القروية التي تنفذها او تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية .

<sup>1</sup>ابوستة ايمان ،النظام القانوني للترقية العقارية ،المرجع السابق - ص158

<sup>2</sup>الجريدة الرسمية ،عدد 26،مؤرخة في 25-08-1964 .

<sup>3</sup> المادة 1 من القانون رقم 64-227 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .

<sup>4</sup> المادة 1/2 و2 من نفس القانون .

## الفصل الثاني: ضمان مشاريع نشاط الترقية العقارية الخاصة والاليات المعتمدة في تمويلها

د- منح او توقيف العروض و ديون الرهن و القروض و السلف الخاصة بالبناء ومنح تسبيقات و جميع عمليات القرض في مقابل ضمان بالرهن او مقابل اعطاء أي دين مضمون برهن و تعزيز كل قرض للبناء .عقد تامين على الحياة لمقترضها لتسهيل منح القروض الخاصة بالبناء .

هـ- شراء بعض او كل دين موثوق برهن مع ضمان حسن الوفاء او بدون ذلك و شراء كل دين ناتج عن قرض للبناء تسديد كل دائن مرتين بدل وعوض المدين مع خلف الدائن في حقوقه ورتبته اقتناء او قبول عمليات الخصم و التصديق و التنازل و ضمان او تسليم كل اوراق ممثلة لقروض البناء و ضمان وفائها .

و- منح قروض و تسبيقات ذات صبغة اجتماعية مع اخذ الاحتياطات الشديدة و

بالكيفية التي يحددها مجلس الادارة و يصادق عليها وزير الاقتصاد الوطني .

ز- منح قروض تتميز للميزانية الملحقة الخاصة بالبريد و المواصلات السلوكية و اللاسلكية .

ح- منح قروض او تسبيقات للجماعات المحلية ، منح ضمانات باسمها ، الاكتتاب في كل قرض تفتحه هذه الجماعات او تضمنه او شراؤها شراء باتا او ضمانا او الاحتفاظ بها او تزويدها او اسنادها او مفاوضاتها و القيام بالأعمال المالية الخاصة بهذه القروض منح تصديقه باسم الجماعات المحلية .

ط- منح قروض و تسبيقات على سندات عمومية تصدرها او تضمنها الدولة او الجماعات المحلية او المؤسسات العمومية .

ي- الاكتتاب في جميع السندات العمومية التي تصدرها او تضمنها الدولة او اخذها لمدة مؤقتة و اقتنائها و الاحتفاظ بها ورهنها ووضعها و الاتجار فيها .

## الفصل الثاني: ضمان مشاريع نشاط الترقية العقارية الخاصة والاليات المعتمدة في تمويلها

ك - منح قروض و تسبيقات او تسهيلات في عملية خصم بالتتويب لمؤسسات عمومية اخرى في اطار المخططات المالية الوطنية التي يضعها وزير الاقتصاد الوطني .

ل- يقترض هو نفسه على أي شكل لتزويد المساعدات المالية التي يمد بها الغير شريطة عرض القروض على وزير الاقتصاد الوطني .

م- اجراء كل عملية مالية لتسيير ما تملكه من اموال و استخدامها من جديد " و بعد صدور المقرر رقم 01/97 واعتماد الصندوق بصفة بنك ، حددت المادة 2 منه صلاحيات اخرى للصندوق ، الى جانب الصلاحيات المنصوص عليها في القانون رقم 277/64 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، حيث اخضعتة لنصوص المواد 110 الى 113 من القانون رقم 10/90 المتضمن قانون النقد و القرض ، غير انه تجدر الاشارة الى ان القانون الاخير تم الغاؤه بموجب الامر رقم 11/03 المؤرخ في 26-08-2003 المتعلق بالنقد و القرض وبناء عليه فان صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط الى جانب تلك المحددة في القانون رقم 277-64 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، تتحدد بموجب المواد 66 الى 69 من الامر رقم 03-11 ، غير ان ما يهمننا من صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط هو صلاحياته و دوره كممول للسكن و لنشاط الترقية العقارية بصفة خاصة<sup>1</sup> ، وهو ما سنتناوله على النحو التالي :

أ- دور الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط للترقية العقارية قبل صدور القانون رقم 07/86 :

<sup>1</sup>بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 167 .

قبل سنة 1986 و في غياب قانون ينظم الترقية العقارية و كيفية تمويلها ، كان الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يمول قطاع السكن بطرق مختلفة في كل مرحلة كما يلي :

\*بين سنتي 1964 و 1971 كان الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يمنح قروضا لأجل انجاز سكنات جماعية للبلديات ، كما كان يقدم قروضا فردية لصالح الافراد متوسطة و طويلة المدة لبناء سكنات جديدة ، او توسيع و اتمام بناء شرع فيه او لتعلية بناء ، وقد كانت هذه القروض تمنح للمدخرين في الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط فقط ، لكن في بداية الثمانينات تم توسيع دائرة المستفيدين منها الى غير المدخرين ، غير ان القروض الفردية كانت مبالغها ضئيلة و نسب الفوائد المطبقة عليها مرتفعة تصل الى 5.75 بالمائة في بعض الحالات <sup>1</sup>

\* بين سنتي 1971 و 1986 فكما سبق و ان ذكرنا تميزت بالتمويل المزدوج من طرف الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط للسكنات المنجزة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري ، مع التركيز على السكن الاجتماعي <sup>2</sup>

**ب- دور الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في تمويل الترقية العقارية بعد**

**صدور القانون رقم 07/86:**

بعد صدور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية الذي فتح مجال الترقية العقارية ونظم كفاءات تمويل هذا النشاط سواء منها العمومية او الخاصة ، اصبح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يتدخل كمولم لنشاط الترقية العقارية حيث تنص المادة 6 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالنشاط العقاري على ( تتولى انجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات و الاشخاص الاتية أسمائهم :

<sup>1</sup>لرحماني فايزة ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن (دراسة حالة) ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، نخصص ادارة و اعمال ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2004/2003 ، ص 30، 31 .

<sup>2</sup>بوستة ايمان ،النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية -، ص 168 .

- الجماعات المحلية طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها.  
- المؤسسات و المقاولات و الهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي ( والصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يعتبر اهم المؤسسات العمومية في مجال الترقية العقارية ، خاصة بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري حيث تنص المادة 3 منه على ( يدعي كل شخص طبيعي او معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة متعاملا في الترقية العقارية )<sup>1</sup>.

### **3-أساليب تمويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط لنشاط الترقية العقارية :**

يتدخل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في تمويل الترقية العقارية بطريقتين : إما غير مباشرة وإما مباشرة .

**\* التمويل غير المباشر للترقية العقارية :** في هذه الحالة يكون الصندوق هو

الممول فقط حيث يتحمل جميع المخاطر المالية المتعلقة بالترقية العقارية غير المباشرة التي يقوم بها الافراد سواء كانوا فرادة او مجتمعين في شكل شركات تجارية او تعاونيات عقارية والتي تعتبر من الناحية القانونية شركات مدنية هدفها الاساسي الحصول على ملكية السكن العائلي للأشخاص الطبيعيين المكتتبين فيها لحصص مشتركة ، لكن بإلغاء الامر 92/76 المؤرخ في 23 اكتوبر 1976 المتعلق بالتعاونيات العقارية تخلى المشرع عن هذا الشكل القانوني من خلال نص المادة 80 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>2</sup>

تمويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط للترقية العقارية (منها الخاصة ) وبالطريقة غير المباشرة يتخذ مظهرين : الاول يتمثل في تمويل المتعاملين في الترقية

<sup>1</sup>بوستة إيمان، نفس المرجع ، ص 168،169 .

<sup>2</sup>يوسف محمد ، (الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية وأثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر) ، مجلة العلوم الادارية ، المجلد 1 ، العدد 1 ، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي ، الجزائر ، سبتمبر 2017 ، ص ص 44-45 .

## الفصل الثاني: ضمان مشاريع نشاط الترقية العقارية الخاصة والاليات المعتمدة في تمويلها

العقارية حيث تحدد نسبة مساهمة الصندوق تبعا لنوعية المشروع سوا في اطار مشاريع انجاز سكنات موجهة للبيع بالإيجار او تمويل شراء اراضي لانجاز مشاريع الترقية العقارية او حتى تمويل شراء املاك عقارية من اجل اتمامها او تجديدها ، والمظهر الثاني يتمثل في تمويل المستفيدين من خلال منح قروض للأفراد من اجل شراء مسكن ، شراء قطعة ارض ، او غيرها حيث يطبق الصندوق نسبة فوائد تفضيلية بالنسبة للمدخرين لديه ، وتعتبر منخفضة مقارنة مع النسب المطبقة على القروض الممنوحة لغير المدخرين في اطار الترقية العقارية الممولة من طرف الصندوق او غيرها ، حيث تحدد نسبة مساهمة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في تمويل الافراد حسب نوعية السكن لمطلوب تمويله<sup>1</sup>

### \* التمويل المباشر للترقية العقارية : في هذه الحالة يؤدي الصندوق الوطني

للتوفير و الاحتياط - بنك دور المرقي العقاري ، مما يجعله يقوم بعملية التمويل المباشرة للترقية العقارية وذلك من خلال انشاء شركة الترقية العقارية ، اذ تقوم هذه الاخيرة بانجاز سكنات و بيعها لمدخري الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط . تم انشاء هذه الشركة في 22 أفريل 1989 و بالاتفاق مع وزارة المالية من اجل ان تكون شركة فرعية للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، وبصفتها صاحب مشروع منتدب قامت بإنشاء عدة مشاريع ذات استعمالات مختلفة ، فلقد أنشأ ووزع ما يقارب اكثر من 36000 مشروع ذات استعمال سكني ، و 4400 ذات استعمال تجاري ، كما تم انجاز سكنات ترقية موزعة على 34 موقع ، بالإضافة الى السكنات بصيغة البيع بالإيجار<sup>2</sup>

<sup>1</sup>بوستة إيمان ،النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص ص 169-170.

<sup>2</sup>بليس مباركة المولودة كباب ، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك و الترقية العقارية في مجال السكن ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،تخصص الدولة و المؤسسات العمومية ،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ،

2012/2011 ، ص ص 112-117 .

الى جانب قيامه بانجاز مشاريع الترقية العقارية تم تحويل العديد من برامج السكن الاجتماعي الحضري الى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ليواصل انجازها و بيعها لمدخره ، واصبحت سكنات الترقوي تنطبق عليها نفس الشروط المطبقة على السكنات التي يقوم بانجازها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط<sup>1</sup>

**ثانيا : بنك القرض الشعبي الجزائري:**

**1- إنشاءه:** تم إنشاء بنك القرض الشعبي بموجب الامر رقم 366/66 المتضمن احداث البنك الشعبي الجزائري<sup>2</sup>، حيث نصت المادة 1 من هذا الامر على انه " تحدث شركة وطنية مصرفية تحت تسمية البنك الشعبي الجزائري " ، والذي حل محل بعض البنوك التي كانت متواجدة من قبل ، والتي حددتها نص المادة 03 من ذات الامر و المتمثلة في : البنك الشعبي التجاري و الصناعي لمدينة الجزائر ، البنك الشعبي التجاري و الصناعي لمدينة وهران ، البنك الشعبي و التجاري لمدينة قسنطينة ، البنك الاقليمي التجاري و الصناعي لمدينة عنابة ، البنك الاقليمي لمدينة الجزائر<sup>3</sup> ، و اصبح عبارة عن شركة مساهمة أي بنك بموجب المقرر 27-02 المتضمن اعتماد بنك<sup>4</sup>

**2- صلاحياته :** حدد المشرع الجزائري صلاحيات بنك القرض الشعبي الجزائري الاساسية بموجب نص المادتين 7 و 8 من الامر رقم 67-78 المتضمن القانون الاساسي للقرض الشعبي الجزائري<sup>5</sup> الذي له صفة .

<sup>1</sup>بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية - دراسة تحليلية - ، المرجع السابق، ص 173 .

<sup>2</sup>أمر رقم 366/66 مؤرخ في 29-12-1966 المضمن احداث البنك الشعبي الجزائري، ج ر عدد 110 ، الصادرة بتاريخ 30-12-1996 .

<sup>3</sup>شعوة مهدي ، المرجع السابق ، ص 126 .

<sup>4</sup>مقرر 02-27 مؤرخ في 06-04-1997 المتضمن اعتماد بنك ، ج ر عدد 33 الصادر بتاريخ: 25-06-1997 .

<sup>5</sup> أمر رقم 78/67 مؤرخ في 11-05-1967 المتضمن القانون الاساسي للقرض الشعبي الجزائري ، ج ر عدد 40 ، الصادر بتاريخ : 16-05-1967 .

حيث تنص المادة 07 على انه " إن القرض الشعبي الجزائري الذي له ضفة بنك الابداع والذي هو مقيد في قائمة البنوك ، تتحصر مهمته بصفة خاصة بالقيام بالعمليات المصرفية ومنح القروض و الاعتمادات على شتى الاشكال و تطوير النشاط و تنمية الصناعة التقليدية و الفندقية و السياحة و الصيد البحري و الخدمات و المقولات الصغيرة و المتوسطة من جميع الانواع بما في ذلك المؤسسات الداخلة في القطاع المسير ذاتيا ... وفي نطاق التنظيم الجاري به العمل لمؤسسات القطاع العمومي و القطاع المسير ذاتيا ، أما المادة 08 فتتص على " يختص القرض الشعبي علاوة على ذلك بما يلي :

- تقديم معونة مالية للمهن الحرة .....، القيام بجميع عمليات خزينة الدولة لتسيير الاموال المتوفرة او اعادة استعمالها "

وفيما يخص صلاحيات القرض الشعبي الجزائري في مجال دعم النشاط العقاري فانه بعد سنة 1999 اصبح اول بنك ينشط في مجال القروض العقارية الا انه لا يقوم بعمليات شراء السكن من اجل اعادة بيعه، حيث انه اول بنك في الجزائر وضع القرض العقاري حيز التنفيذ ، وقد اعتمد عدة صيغ لتمويل السكن الى غاية 2002 اين اصبح يمنح القروض بكل انواعها<sup>1</sup>

ولقد سجل البنك ارقام هامة في مجال تمويل السكن ن خلال منح القروض العقارية التي كان يقدمها سواء للأفراد او للمتعاملين في مجال الترقية العقارية ، فقد بلغت في 31-12-2003 قيمة القروض الممنوحة 500.000.000 دج وسجلت ارتفاع مستمر ليبلغ في 31-03-2004 قيمة 600.000.000 دج<sup>2</sup> ، دون التدخل

---

<sup>1</sup>دبار محمد أمين و نجية بوراس ، (ألية التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية )، المجلد العاشر ، عدد 03 ، جامعة سيدي بلعباس ، الجزائر ، ديسمبر 2019 ص ص 359-390-367.  
<sup>2</sup>يوسف محمد ، القرض العقاري كألية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتوراة نظام ( ل .م.د ) في القانون الخاص التخصص ، القانون العقاري، المرجع السابق ، ص 267.

في نشاطات اخرى كبيع السكنات او المحلات التجارية وغيرها ، فلم يرق بإنشاء شركة تختص بأعمال الانجاز و البيع بل فقط بمنح القروض العقارية لطالبيها ، غير انه اصبح يتدخل في هذه النشاطات المذكورة بعد ان تم ابرام اتفاق انشاء شركة للترقية العقارية بتاريخ : 10-04-2003 مع الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك والتي تقوم بمختلف النشاطات العقارية بنسبة مساهمة متساوية أي ( 50 بالمئة - 50 بالمئة)<sup>1</sup>

### **ثالثا : بنك التنمية المحلية :**

#### **1-نشأته :**

أنشأ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم 85-85 المتضمن انشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونه الاساسي<sup>2</sup>، حيث تنص المادة 1/1 من المرسوم "ينشأ بنك الايداع و الاستثمار يسمى بنك التنمية المحلية ،ويشار اليه في صلب النص ب البنك " ، ويتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، كما يعد تاجرا في علاقاته مع الغير ، ويخضع لكل القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك و القروض و الاحكام التشريعية المعمول بها المطبقة على عقود ووسائله و هياكله و اعماله ، الى جانب احكام القانون الاساسي الذي ينظمه .

#### **2- مهامه :**

لقد حددت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 85-85 مهام البنك حيث نصت على " تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريق تنفيذ جميع العمليات المصرفية ، طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها في منح سلفيات و قروض بجميع اشكالها ، والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية المعتمدة في اطار المخططات الوطنية للتنمية

<sup>1</sup>اناصر لباد - المرجع السابق، ص ص 312-313 .

<sup>2</sup>مرسوم تنفيذي رقم 85-85 مؤرخ في 30 افريل 1985 يتضمن انشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونه الاساسي، ج ر عدد 19 ، الصادر بتاريخ : 01/05/1985 .

## الفصل الثاني: ضمان مشاريع نشاط الترقية العقارية الخاصة والاليات المعتمدة في تمويلها

، وهو مكلف على الخصوص باستخدام وسائل الخاصة و الوسائل التي تقدمها الدولة له ، قصد السعي وفق للقوانين و التنظيمات المعمول بها الى تمويل :

- المؤسسات و المقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت وصاية الولايات والبلديات.
- عمليات الاستثمارات المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية .
- العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن.
- المؤسسات الخاصة غير الفلاحية ، وهذا بطريقة البنوك التجارية الاخرى نفسها " .

كما اعتمدت الدولة على التمويل من البنوك العمومية لتخفيف الضغط على الخزينة العمومية من خلال عقد اتفاقيات مع البنوك للحصول على التمويل من بينها بنك التنمية المحلية ، الذي وقع مع المؤسسة الوطنية العقارية في فيفري 2012 على اتفاق اطار من أجل ترقية الاستثمار العقاري و تمويل السكنات الترقية لفائدة الخواص الجزائريين ، حيث خصص البنك في نهاية 2011 حوالي 25 مليار دج من المفروض للمرقين العقاريين ، و 46 مليار دج للخواص من أجل الحصول على سكن ، ولقد بلغت نسبة مساهمة بنك التنمية المحلية في تمويل السكن 28 بالمائة من إجمالي القروض التي تخصصها البنوك العمومية للسكن<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : المؤسسات المالية :

تتمثل اهم المؤسسات المالية الناشطة في هذا المجال هي :

### اولا : الصندوق الوطني للسكن<sup>2</sup>:

#### 1- انشائه :

<sup>1</sup>منصوري عبد النور ، (واقع التمويل الإسكاني وإفاقه المستقبلية في الجزائر) ، مجلة الإقتصاد و التنمية البشرية ، عدد 02 ، جامعة البليدة 02 ، الجزائر ، جوان 2018 ، ص ص 95-108 ص 102 .  
<sup>2</sup>بوسته إيمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ص 191 .

تم انشائه عند اعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وأبلولة امواله و انشاء الصندوق الوطني للسكن<sup>1</sup> يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر ، تم إنشائه من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل اعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن<sup>2</sup>

الصندوق الوطني للسكن عبارة للسكن عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري ، يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لقانونه الأساسي<sup>3</sup>

**2- صلاحياته :**

يمارس الصندوق الوطني للسكن مهامه تحت وصاية وزارة السكن و العمران طبقا لما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 111/94 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن<sup>4</sup>

حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 السالف الذكر ، فإن صلاحيات الصندوق الوطني للسكن تتمثل في يلي "

---

<sup>1</sup>مرسوم تنفيذي رقم 144/91 مؤرخ في 12 مايو 1991 المتضمن اعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وأبلولة امواله و انشاء الصندوق الوطني للسكن ، ج ر ، عدد 25 ، الصادر بتاريخ 29-05-1991.

<sup>2</sup>الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط وأبلولة امواله و انشاء الصندوق الوطني للسكن ، ج ر ، عدد 25 ، الصادر بتاريخ : 29-05-1991 .

<sup>3</sup>بوستة إيمان ، (قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسرة )، مجلة الفكر ، عدد 11 ، جامعة بسكرة ، الجزائر ، 2014 ، ص ص 381- 382 .

<sup>4</sup>مرسوم تنفيذي رقم 111/94 مؤرخ في 18-05-1994 المتضمن القانون الساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، ج ر عدد 32 ، الصادرة بتاريخ 25 مايو 1994 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-145 مؤرخ بتاريخ 12 مايو 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، ج ر عدد 25 ، الصادر بتاريخ 29-05-1991 .

- تسيير المساهمات و المساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن لاسيما في مجال الكراء و امتصاص السكن غير اللائق و إعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني و صيانتة و ترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي .
- ترقية كل أشكال تمويل السكن ، لاسيما السكن الاجتماعي عن طرق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية و تعبئتها .
- وبهذه الصفة يكلف الصندوق ، لاسيما بما يأتي :
- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن ، لاسيما السكن ذو الطابع الاجتماعي .
- يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما و سيرها .
- ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات يسيرها ، لاسيما في المؤسسات المالية او التجمعات او المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه .
- يقترح كل الدراسات الرامية الى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان ، و لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي .
- ينجز كل الدراسات و الخبرات و التحقيقات و الأبحاث المرتبطة بالسكن و يقدم خبرته التقنية و المالية للمؤسسات العمومية و الهيئات المعنية و يشجع الأعمال الإعلامية و تبادل التجارب و اللقاءات من أجل ترقية السكن و تطويره .
- ويحدد دفتر الشروط ضوابط تدخل الصندوق و اجوره و كفاءات ذلك فيما يخص الخدمات التي يقدمها لحساب الدولة " .

### **ثانيا : الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:**

- يلعب الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية دورا مهما في مجال الترقية العقارية وذلك نظرا للأموال الكبيرة الموجودة على مستواه ، خاصة الناتجة عن استثمار الصندوق لأمواله لدى البنوك و شركات التأمين<sup>1</sup> .

<sup>1</sup>بوستة إيمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 204 .

**1- انشائه :**

انشأ و أسس الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بموجب القانون رقم 83-16 المتعلق بإنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية<sup>1</sup> ، وطبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-246 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره<sup>2</sup> .

**2- مهامه وصلاحياته :**

من صلاحيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية التي حددها المشرع في نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 76-74 الذي يتم المرسوم رقم 82-179 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها كما يلي : " تتمثل مهام الصندوق في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها لاسيما أحكام المادة 3 من القانون 83-16 المؤرخ في 2 يوليو سنة 1983 و المذكور اعلاه فيما يلي :

- العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الاجراء وفقا لمبادئ التوزيع المنصف و التضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط .
- المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات و المؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن لصالح العمال الأجراء و التأكد من الإجار الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار .
- تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء ولاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو

---

<sup>1</sup>قانون رقم 83-16 مؤرخ في 02 جويلية 1983 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ، ج ر ، عدد 28 الصادر بتاريخ: 03 يوليو 1983.

<sup>2</sup>مرسوم تنفيذي رقم 15-246 مؤرخ في 11 اكتوبر 2015 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات و سيره ، ج ر عدد 54 الصادر 14-10-2015 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03 فبراير 1996 ، ج ر عدد 09 ، الصادر بتاريخ 0 فبراير 1996.

مقرر في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في 6 يوليو سنة 1994 و المذكور اعلاه .

- القيام بكل الاعمال الرامية الى تحسين ظروف سكن العمال الأجراء .
- القيام بكل الدراسات الرامية الى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الاجراء<sup>1</sup>

### **المطلب الثاني : الهيئات المالية الضامنة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة**

نظرا للخصائص التي تتميز بها القروض العقارية و كذا المخاطر المتعددة كان من الضروري استحداث اليات تدعم و تشجع هاته الهيئات لتمويل المشاريع المنجزة في اطار الترقية العقارية الخاصة ، وهنا ظهرت حتمية خلق هيئات مالية ضامنة للتمويل ، والتي سنتناولها في فرعين .

### **الفرع الأول : صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية**

**أولا : إنشائه :**

تم استحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن احداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية<sup>2</sup>، وذلك عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 التي تنص على انه " تعدل و تتمم المادة 121 من القانون رقم 89-28 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1989 و المتضمن

<sup>1</sup>بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ص 183، - 187، 188

<sup>2</sup>مرسوم تنفيذي رقم 97-406 مؤرخ في 03-11-1997 المتضمن احداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج ر عدد 63 الصادر بتاريخ 1997 .

## الفصل الثاني: ضمان مشاريع نشاط الترقية العقارية الخاصة والاليات المعتمدة في تمويلها

قانون المالية لسنة 1990 كمايلي : المادة 121 : " يمكن إحداث صناديق للضمان و الكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم ....."  
كان انطلاقته الفعلية في سنة 2000 ، والذي تقرر انشائه لحماية المستفيدين من السكنات ، خاصة بعدما أنشئت شركات أجنبية للترقية العقارية ، ونظرا لأهميته فقد خصص له فصل من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية من المادة 54 الى غاية المادة 59<sup>1</sup> ، وهو مؤسسة عمومية ، يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ، وله طابع تعاوني ، فهو لا يسعى الى تحقيق الربح<sup>2</sup>.

**ثانيا : صلاحياته ودوره في ضمان نشاط الترقية العقارية الخاصة :**

تتمثل صلاحيات صندوق الضمان و الكفالة التبادلية في ضمان التسبيقات التي يدفعها المشترين الى المرقيين العقاريين او في ضمان إتمام الأشغال وذلك في عقد البيع بناء على التصاميم و عقد حفظ الحق .

### 1 - في إطار عقد البيع بناء على التصاميم :

ويتدخل في هذا الاطار من خلال دورين أساسيين وهما :

\* فالدور الاول فانه يتمثل في ضمان التسديدات من خلال تعويض المشترين في

اطار هذا العقد في كل التسديدات التي دفعوها للمرقي العقاري ، والتي تكتسي شكل

تسبيقات على الطلب وذلك في حالة عدم قدرة البائع على تسليم العقار محل الانجاز

---

اطيب عائشة ، (صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية لضمان خاص في الترقية العقارية )، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ، عدد 04 ، جامعة الجزائر ، ديسمبر 2011 ، ص ص 463-480 .

<sup>2</sup>مسكر سهام ، (علاقة المرقي بصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة وفقا للاحكام المستحدثة في التشريع الجزائري )، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ، عدد 01 ، جامعة البليدة ، الجزائر ، مارس 2015 ، ص ص 253-284 ، ص 07 .

وعدم امكانية تعويض المشتري للتسديدات المدفوعة بالنسبة للبنائيات التي لم يتم انجاز أساساتها بعد ، أي البنائيات التي لم يشرع في بنائها<sup>1</sup>

\* أما الدور الثاني فيتمثل في ضمان إتمام الانجاز الذي تخضع له البنائيات التي تم الشروع في انجازها ويقصد بضمن إتمام الانجاز حسب المرسوم التنفيذي 14-181 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية محل مقتني الاملاك العقارية المغطاة بضمن الترقية العقارية و كفيات ذلك<sup>2</sup> في مادته 09 " التزام الصندوق بالإتمام الجيد لأشغال انجاز البنائيات او اجزاء من البنائيات التي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم على حساب المرقي المخل بالتزاماته وبدلا عنه ، في حدود التسديدات التي دفعها المقتنون " ، وطبقا للمادة 10 من نفس المرسوم فانه يمكن للصندوق قصد إتمام الاشغال ان يباشر باسم المقتنين وعلى حسابهم كل الاعمال الادارية و التقنية و المالية و القضائية ، وان يسخر كل الوسائل الضرورية ، على الخصوص " من أجل :

- + اعداد التقييم التقني للأشغال المنجزة و البيانات الحسابية العامة وحصائل التسديدات التي دفعها المقتنون الذين لا يزالوا ملتزمين تجاه الصندوق ، او المرقي العقاري الذي يستأنف الاشغال قصد التسديدات المتبقية .
- + تكليف مرقي عقاري اخر بمواصلة الاشغال .
- + العمل على استبدال المرقي المخل بالتزاماته بالمرقي الملتزم ، بدفع التسديدات المتبقية في عقود البيع على التصاميم الخاصة بالمقتنين .

<sup>1</sup> زكريا زيتوني ، (قواعد تدخل صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ) ، مجلة البحوث و

الدراسات العلمية ، العدد 02 ، جامعة المنار ، تونس ، 2015 ، ص ص 237-268 ، ص 239

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 14-181 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية محل مقتني الاملاك العقارية المغطاة بضمن الترقية العقارية و كفيات ذلك ، ج ر عدد 37 ، الصادر بتاريخ 19 يونيو 2014 .

+ المبادرة بكل عمل قصد استرجاع المبلغ الزائد الذي تسبب فيه المرقى المخل بالتزامه عند الاقتضاء ، وكذا عقوبات التأخير التي حصلها المرقى و التكاليف الزائدة الناجمة عن استئناف المشروع " .

## **2- في اطار عقد حفظ الحق :**

ان دور الصندوق و مجال تدخله اقل اتساع مقارنة بدوره في اطار عقد البيع بناء على التصاميم فهنا يتجلى دوره كهيئة ضمان لكل من المرقى العقاري و صاحب حفظ الحق ، فبالنسبة لصاحب حفظ الحق بإيداعه مبلغ الضمان لدى الصندوق ، هذا يشكل له ائتمان و به يرتبط المرقى بالتزاماته الى غاية ابرام العقد النهائي ، وبالمقابل يشكل ائتمان بالنسبة للمرقى العقاري في مواجهة صاحب حفظ الحق للضغط على ارادته في الالتزام بالشراء ، وان تراجع بصفة منفردة يفقد نسبة من مبلغ الضمان ، حيث لم يحدد القانون رقم 04-11 كيفية الضمان أمام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في اطار حفظ الحق <sup>1</sup>

## **الفرع الثاني : شركات ضمان القرض العقاري**

شركات ضمان القرض العقاري هي مؤسسات مالية مستحدثة في اطار الاصلاحات المصرفية التي لحقت بالنظام المصرفي الجزائري سنة 1997 ، فهي تعتبر متخصصة بالمجال العقاري، وتتمثل هذه الشركات في :

### **أولا : شركة ضمان القرض العقاري:**

#### **1- إنشائها :**

تعتبر هذه الشركة من الهيئات المستحدثة من اجل تأمين البنك كدائن مرتهن من مخاطر إفسار المقترض النهائي او المؤقت ، وهي شركة مساهمة عمومية اقتصادية

---

<sup>1</sup>دعوة اسيا ،(عقد حفظ الحق )، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني ( حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع و الافاق ) ، جامعة قاصدي مرياح ، ورقلة ، يومي 27-28-02-2018 ، ص 13.

## الفصل الثاني: ضمان مشاريع نشاط الترقية العقارية الخاصة والاليات المعتمدة في تمويلها

، انشأت بمشاركة المؤسسات البنكية العمومية و شركات التأمين العمومية ، حيث تم إنشائها بتاريخ : 05-10-1997 ، وتم اعتمادها بتاريخ : 28-05-1999 بموجب قرار صادر عن وزارة المالية من اجل تأمين القروض العقارية فهي تعد بمثابة شركة تأمين<sup>1</sup>

والبنوك العمومية المساهمة في الشركة هي البنك الوطني الجزائري ، البنك الخارجي الجزائري ، والقروض الشعبي الجزائري ، و بنك الفلاحة و التنمية الريفية ، و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، أما بالنسبة لشركات التأمين تتمثل في الشركة الجزائرية للتأمينات ، والشركة المركزية لإعادة التأمين ، و الشركة الجزائرية لتأمينات النقل ، و الشركة الجزائري للتأمين و اعادة التأمين<sup>2</sup>

وتهدف شركة ضمان القرض العقاري أساسا الى ضمان القروض العقارية الممنوحة من طرفا بناء مسكن في حالة عجز المقترض عن السداد ، فالشركة تتدخل على مستوى البنوك و ليس لها علاقة بالمواطن ، وذلك من اجل تشجيع البنوك و المؤسسات المالية على منح قروض عقارية في مجال السكن عموما و في مجال الترقية العقارية بوجه خاص<sup>3</sup>

**2- صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري في تأمين القرض :** وجب الإشارة الى ان شركة ضمان القرض العقاري تفتقر الى نص قانوني ينظمها و يبين كيفية ادارتها و سيرها و صلاحياتها، ويكمن ان نوجز مجال تدخلها في تأمين القرض ( الخاص بنشاط الترقية العقارية ) في مجالين وهما :

### أ- التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد :

<sup>1</sup> لبراحلية زبير ، القرض العقاري و الرهن الرسمي في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة 1 ، 2016/2017 ، ص 319.  
<sup>2</sup> نسيم موسى ، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية ( عقد بيع العقار في طور الانجاز ) ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ، تخصص القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2015، ص 30.  
<sup>3</sup> بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية -، المرجع السابق ، ص 210.

تأخذ عملية التأمين على هذا القرض شكلين إما تأميناً او ضماناً بسيطاً يكون ضد خطر الاعسار النهائي للمقترض ، وفي هذه الحالة نميز بين التغطية المحدودة و التغطية الشاملة ، وإما ان يكون ضمان كلي بتعويض التأخر عن تسوية الاستحقاقات من طرف المقترض وهو ما يعرف بالإعسار المؤقت ، ويكون ذلك عند عجز الفرد المقترض عن دفع اربع استحقاقات شهرية مجتمعة او ست استحقاقات غير مجتمعة وفي الحالتين تقوم شركة ضمان القرض العقاري بتغطية الحادث الناتج عن التأخير في الدفع وذلك بعد سنة من تنفيذ القرض<sup>1</sup>

#### **ب- التأمين على القروض العقارية الممنوحة للمرققين العقاريين :**

ويتم تدخل شركة ضمان القرض العقاري في تأمين هذا الصنف من القروض العقارية الممنوحة من طرف مؤسسة القرض في حالة تسجيل الاعسار النهائي أي ( الافلاس) لدى المتعامل ( المرققي العقاري ) في الترقية العقارية ، وعليه يكون التعويض المرجعي المستحق لصالح المقرض عن حالة الاعسار لا يتجاوز مبلغ القيمة المعروضة للقرض المضمون وقت وقوع الضرر المؤمن عنه .

أيضاً اذا تم بيع العقار المرهون لصالح المقرض ومحل عملية التمويل بالمزاد العلني فهنا لا تعود المسؤولية على شركة ضمان القرض ، وبالتالي يكون التعويض المستحق للمؤمن يساوي 90% من مجمل القرض و الفوائد المترتبة عنه ، ويتم خصم منها المبلغ المحصل عليه من بيع العقار محل التمويل ، وبالتالي يصبح التعويض المستحق الممنوح كما يلي:

- يمنح تعويض يساوي 90% من مجمل القرض و الفوائد المترتبة عنه الا من تاريخ استعمال الضمان .

<sup>1</sup>إبراهيمية زوبير ، المرجع السابق ، ص ص 332-333.

- اما الرصيد المتبقي بعد عقد بيع العقار المرهون فعليا والذي يتم خصم منه 40 % من التعويض المدفوع مسبقا من الضمان و المحدد ب 50 % المتبقية<sup>1</sup> و نظرا لأهمية و صعوبة الضمانات التي تمنحها شركة ضمان القرض العقاري فأنها تفرض شروطا صارمة لضمان القروض العقارية ، حيث تقوم بدراسة دقيقة لكل الملفات المرسلة اليها من طرف البنوك و المؤسسات المالية حيث لا تؤمن الشركة الا القروض التي تتوفر فيها المعايير المطلوبة المتعلقة اساسا بإمكانية تسديد القرض من طرف المقترض ، ومن اهم الشروط التي تفرضها شركة ضمان القرض العقاري ما يلي :

- وجود الحد الادنى من المساهمة المالية الشخصية للمقترض .
  - وجود عقد رهن عقاري .
  - توافق مبلغ القرض مع الامكانيات المالية للمقترض .
  - تسديد مبلغ قسط التأمين للشركة التي تحدده حسب أهمية المخاطر<sup>2</sup>
- ثانيا : شركة إعادة التمويل الرهنية :**

### **1- انشائها :**

تعتبر مؤسسة عمومية اقتصادية تمارس مهامها قفي شكل شركة أسهم اذ يساهم فيها مجموعة من البنوك و المؤسسات المالية و بعض شركات التأمين<sup>3</sup> ، يقدر رأسمالها الاجتماعي بقيمة 3.190.000.000 دج ، وقد ارتفع الى 4.165.000.00 دج في سنة 2003 ويقدر عدد الاسهم ب 833 سهم موزعة على عدد المساهمين فيها من البنوك و المؤسسات المالية و شركات التأمين

<sup>1</sup>إليس مباركة المولودة كباب ، المرجع السابق ، ص 44 .

<sup>2</sup>بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص ص 212 - 213 .

<sup>3</sup>بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، نفس المرجع ص 202 .

وترتكز أهداف الشركة أساسا حول اعادة تمويل محافظ القروض العقارية

المقدمة من قبل البنوك و المؤسسات المالية<sup>1</sup>

## **2- مهام وصلاحيات الشركة :**

تتمثل اهم المهام التي تقوم بها هذه الشركة فيمايلي :

- تدعيم الاستراتيجية المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن ، وذلك بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة .

- المشاركة في تطوير سوق الرهن العقاري واعطاء فرصة اكبر للمؤسسات المالية و المصرفية الوطنية وحتى الاجنبية الناشطة في الجزائر ، لتقديم القروض الى المواطنين الذين يرغبون في اقتناء سكنات مع تشجيع المنافسة في ساحة النشاط العقاري .

- جلب رؤوس الاموال من السوق المالية بواسطة اصدار اوراق مالية مضمونة برهن عقاري من الدرجة الاولى .

- تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف الى تشجيع الوساطة المالية في مجال القرض الرهني<sup>2</sup>

ان شركة اعادة التمويل الرهني لا تتدخل في الاقراض السكني مباشرة و انما

تدعم نشاط البنوك لاضفاء حركية كبرى في السوق المالية ، و توفير عرض جيد

لتحريك السوق ، وفرص مجدية للاستثمار في سنداتها ، مما يشاعد على تطوير

السوق المالية و التي بعد تطويرها توفر للمدخرين المحتملين امكانية توظيف اموالهم

في البنوك<sup>3</sup>

<sup>1</sup>بوسته إيمان ، نفس المرجع ، ص 203.

<sup>2</sup>بوحفص جلاب نعاة ، (الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر) ،مجلة الفكر ، العدد 5 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة بسكرة ، الجزائر، 2010 ، ص 357.

<sup>3</sup>مناع ابتسام ، (قطاع السكن في الجزائر و تفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع )، مجلة العلوم الانسانية ، المجلد أ ، عدد 47 ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، جوان 2017 ، ص ص 135-153 ص

**\* آلية التوريق لعمل شركة اعادة التمويل الرهني :**

تعرض المشرع الجزائري لتعريف الية التوريق في القانون رقم 06-05 المتعلق بالقروض الرهنية<sup>1</sup> على انها " عملية تحويل القروض الرهنية الى اوراق مالية و تتم هذه العملية على مرحلتين : تنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية او مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى ، وقيام هذه الاخيرة باصدار اوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية "

عملية توريق القروض الرهنية تعني ان يقوم البنك بمنح قروض عقارية سواء للمرقين العقاريين او المواطنين مقابل تقديم الضمانات الكافية في شكل رهون عقارية من الدرجة الاولى ، وعند حاجة البنك الى السيولة يقوم بجمع تلك القروض المتجانسة في محفظة عقارية واحدة أي في شكل دين واحد ، و يتنازل عنها الى مؤسسة التوريق مقابل السيولة<sup>2</sup> ، وتقوم هذه الاخيرة باصدار سندات ذات قيمة مالية تساوي قيمة القروض العقارية ( أي توريق تلك الديون) و بيعها في السوق العقارية الثانوية ( و التي تعرف على انها السوق التي تتعامل بالقروض العقارية حيث يقدم المستثمرون على شراء و بيع القروض العقارية الموجودة في السوق ، فوظيفة السوق الثانوية هي توفير السيولة التي توظف في منح القروض العقارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>قانون رقم 06-05 مؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بالقروض الرهنية ، ج ر عدد 15 ، الصادر بتاريخ 12 مارس 2006 .

<sup>2</sup>بوستة إيمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 150.

<sup>3</sup>بوحفص جلاب نعاة ، ( القروض العقارية و اثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر ) ، 'مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني' حول ( اشكالات العقار الحضري و اثرها على التنمية في الجزائر ) ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، يومي 17/18 فيفري 2013، ص ص 353-379، ص 356

**المبحث الثاني : الاليات القانونية المعتمدة في تمويل مشاريع الترقية العقارية الخاصة**

ان تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة وكغيره من المشاريع الاقتصادية المرهونة بالجانب المالي الذي يخصص لانجازها يحتاج الي اتباع اليات معينة واجراءات مدروسة من طرف الهيئات المالية الممولة من اجل تلبية حاجيات جميع فئات المجتمع في مجال السكن على حد سواء ، و المتمثلة في آليتين وهو ما سنتاوله بالدراسة في مطلبين.

**المطلب الاول : التمويل عن طريق منح القروض العقارية .**

لقد رخصت الدولة بمنح قروض للافراد الا في اطار القروض العقارية من خلال الامر 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، وهو الامر الذي زاد من العرض و الطلب وخلق سوق عقارية تنافسية ، وعليه سيتم التطرق الى ماهية القروض العقارية من خلال الفروع الاتية .

**الفرع الاول : مفهوم القروض العقارية**

وجب ان نحيط بالموضوع من خلال العناصر التالية :

**اولا : تعريف القرض العقاري**

لم يعرف المشرع الجزائري القرض العقاري لا في القواعد العامة و لا حتى في قواعد قانون النقد و القرض ،وانما حاول بعض فقهاء القانون والباحثين تعريفه من خلال جمعهم للعناصر المكونه له و العمليات الممولة بعقد القرض العقاري .  
فقد عرفته طالبي لطيفة على انه " عقد يلتزم بمقتضاه المقرض ( مؤسسة القرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود الى المقترض ( الفرد او المتعامل في الترقية العقارية)

ليستعمله او يستهلكه في تمويل انجاز عملية ذات طابع عقاري ، مقابل ان يلتزم المفترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض ، بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الاجل و بالكيفيات المحددة في العقد<sup>1</sup>

وقد عرفه اسلام عبد القادر عثمان على انه ( هو قرض موجه لتمويل عمليات بناء ، شراء مسكن ، عقار او للصيانة او تحسين مسكن ، مدة القرض تصل الى 25 سنة ، المبلغ لا يتعدى 80% من قيمة المشروع ، ويعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا ، فالزبون يقدم ضمانات و يرهن المشروع ، سعر الفائدة في الجزائر ما بين 8% و 6.5%<sup>2</sup>

وقد عرفه هشام محمد القاضي على انه ( نوع من انواع القروض التي تمارسها البنوك التجارية ، وهي تستخدم في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل ، او في تمويل انشاء مباني ، او اقامة مباني جديدة ، وقد يمتد تاريخ استحقاقها الى ثلاثين سنة ، يسدد خلالها القرض على أقساط ، او يسدد دفعة واحدة عندما يحل اجله ، وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه ، او اقامته ، ونظرا لضخامة حجم هذه القروض وطول الفترة التي يستحق بعدها القرض فانها عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة<sup>3</sup>

### **ثانيا : انواع القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية:**

بالنظر للهيئة المقرضة فانه يمكن ان نقسم القروض العقارية الموجهة لتمويل

الترقية العقارية الخاصة الى :

<sup>1</sup>اطالي لطيفة ، القرض العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2002 ، ص 15 .

<sup>2</sup>اسلام عبد القادر عثمان ، القروض البنكية ( كأداة لتمويل المؤسسات الاقتصادية و العقارات ) ، ط1 ، مكتبة الوفاء القانونية ، د ب ن ، 2017 ، ص 294 .

<sup>3</sup>هشام محمد القاضي ، التمويل العقاري ( دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة ) ، د ط ، دار الفكر الجامعي ، مصر ، 2012 ، ص 288 .

### **1- القروض الممنوحة من قبل البنوك :**

وجب التفرقة بين نوعين من القرض الذي تمنحه البنوك وهو : القرض الموجه للأفراد من اجل الحصول على سكن ، وهناك قرض عقاري موجه للمرقيين العقاريين من اجل تمويل مشاريعهم العقارية .

#### **أ - القروض العقارية الموجهة للأفراد :**

نظرا لعدم كفاية الموارد المالية الخاصة للأفراد اصبحوا يلجأون لطلب القرض العقاري من اجل تمويل مختلف عملياتهم العقارية ، مما جعل من القرض آلية مساعدة لفئة ذوي الدخل المتوسط و المحدود في المجتمع ، وقد حاولت البنوك و المؤسسات المالية وضع شروط تتلاءم مع متطلباتهم حتى تمكن من تغطية الطلبات لأكبر فئة ممكنة ، حيث تختلف الاجراءات الخاصة بالقرض حسب نوع العملية العقارية المراد تمويلها<sup>1</sup>.

#### **ب- القروض العقارية الممنوحة للمرقيين العقاريين :**

تتميز هذه القروض عن تلك الممنوحة للأفراد بحجم المشروع و قيمة القرض المرتفعة التي تغطي اكثر من مسكن ، اضافة على ان هذه القروض تتمتع بالخصائص التالية<sup>2</sup> :

- قروض قصيرة المدى .
- قروض لتمويل مشاريع متوسطة الحجم تتراوح بين 50 و 100 مسكن ، يحددها المرقي العقاري مسبقا .
- نسبة الفائدة فيها متغيرة .

ويشترط عدة شروط للحصول على القروض العقارية للمرقيين العقاريين الخواص

وهي :

---

<sup>1</sup> ليوسفي محمد ، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ص 226.

<sup>2</sup> بوسنة ايمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 256.

- ان يثبت المرقي العقاري الخاص ملكيته لقطعة الارض ، او القطع الارضية محل انجاز المشروع .

ان يقدم دراسة تقنية و مالية كافية عن المشروع و متطلباته .

- ان يثبت المرقي العقاري الخاص قدرته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع

المراد انجازه ، أي المساهمة الشخصية للمرقي ، والتي تتحدد حسب العملية او

المشروع المراد تمويله ، مع العلم انه لا يمكن للمرقي العقاري استعمال اموال القرض

الا بعد استهلاكه لمشاركته الشخصية الكاملة ، ويمنح القرض على دفعات حسب

مراحل الانجاز تحت رقابة مؤسسة القرض<sup>1</sup>

## **2- القروض العقارية الممنوحة من قبل الخزينة العمومية :**

تلعب الخزينة العمومية دورا هاما في مجال تمويل قطاع السكن من خلال منح

القروض لفئة الموظفين والذين حددتهم المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 166/10

الذي يحدد كفيات و شروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين (

وهم حسب المادة 02 موظفو المؤسسات و الادارات العمومية و المستخدمون

المرسمون في البرمان و المستخدمون العسكريين و المدنيون الشبيهيون المرسمون

التابعون لقطاع الدفاع الوطني و القضاة الذين يمارسون الوظيفة عند تاريخ تقديم

طلب القرض ) من اجل اقتناء او بناء او توسيع السكن<sup>2</sup> من خلال منح القروض لفئة

الموظفين الذين حددتهم المادة 02 من المرسوم بهدف انشاء او بناء او توسيع

مساكنهم وذلك بموجب عدة نصوص قانونية ، كان اولها قانون رقم 12-07

<sup>1</sup>فائزة رحماني ، المرجع السابق ، ص ص 94-95.

<sup>2</sup>مرسوم تنفيذي 166/10 مؤرخ في 30-06-2010 الذي يحدد كفيات و شروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين من اجل اقتناء او بناء او توسيع السكن ، ج ر عدد 41 ، الصادر بتاريخ : 04 يوليو 2010 .

المتضمن قانون المالية لسنة 2008<sup>1</sup> ، ثم صدور المرسوم التنفيذي رقم 10-166 السالف الذكر ، و الذي تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي 12-425 الذي يحدد كفاءات و شروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين بهدف اقتناء او بناء او توسيع السكن حيث يستفيد منها فقط الموظفون الذين يقيمون في ولايات الجنوب و الهضاب العليا<sup>2</sup> .

#### **أ- شروط منحه :**

ذكرت هذه الشروط في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 10-166 السالف الذكر و تتمثل في :

- بلوغ سن ستين سنة على الاكثر (60) بما في ذلك الموظفين الذين يشغلون وظيفة عليا في الدولة .
- تمديد السن الى 65 سنة بالنسبة لكل من الاساتذة الباحثين ، الاساتذة الباحثين في المستشفيات الجامعية ، الباحثين الدائمين ، القضاة .
- اثبات اقدمية خمس سنوات .
- اثبات دخل شهري يساوي على الاقل مرة و نصف الدخل الوطني الادنى المضمون بما في ذلك احتساب العلاوات القانونية .
- تكلف المديرية العامة للخزينة بدراسة طلبات القروض و معالجتها وكذا تسيير القروض الممنوحة بالاتصال مع الهياكل المعنية في وزارة المالية.

---

<sup>1</sup>قانون رقم 07-12 مؤرخ في 30-12-2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، ج ر عدد 82 ، الصادر بتاريخ: 31-12-2007 .

<sup>2</sup>مرسوم تنفيذي 12-425 مؤرخ في 15 ديسمبر 2012 الذي يحدد كفاءات و شروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين بهدف اقتناء او بناء او توسيع السكن ج ر ، عدد 69 الصادر بتاريخ : 19-12-2012.

**ب- مبلغ القرض الممنوح من طرف الخزينة العمومية :**

ضبط المشرع الحد الاقصى لمبالغ قروض اقتناء او بناء مسكن مع اخذ قدرة المستفيد على التسديد بعين الاعتبار ، فقد ضبط الحد الاقصى لمبالغ هذه القروض في نص المادة 06 و 07 من المرسوم التنفيذي 10-166 كما يلي ( سبعة ملايين دج للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا و اربع ملايين للفئات الاخرى من الموظفين تطبق عليها نسبة فائدة قدرها 1 % ، اما بالنسبة لقروض توسيع السكن فقد ضبطت باربعة ملايين دج للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا ، ومليون دج للفئات الاخرى من الموظفين ، وقد مكن المشرع طالب هذه القروض اذا كان قد تحصل على قرض من بنك ان يستفيد من قرض الخزينة بمبلغ يعادل المستحقات الباقي تسديدها و الموجهة للمؤسسة المقرضة تدفع مباشرة لهذه الاخيرة من الخزينة العمومية ، حيث تعتبر الاستفادة من قروض الخزينة العمومية مانعة لاي اعانة عمومية للسكن باستثناء الاعانة المباشرة<sup>1</sup>

**الفرع الثاني : ضمانات القروض العقارية**

يقصد بالضمانات تلك الاصول التي يكون طالب القرض مستعدا لتقديمها كضمان للحصول على القرض ، وتعتبر هذه الضمانات تكميلية ، لانها لا تلغي خطر عدم السداد وانما تقلله فقط ، واهميتها تزيد كلما زاد احتمال عجز المقترض عن السداد ، غير ان الاهم من هذه الضمانات ، هو قدرة طالب القرض على السداد في الاجال المحددة ، لذلك تتجه البنوك الى الاهتمام اكثر بقدرة المقترض نفسه على السداد لا

<sup>1</sup>ابوخص جلاب نعاة ، المرجع السابق ، ص 139 .

بالضمانات عند اتخاذ قرار منح القرض<sup>1</sup> ، تصنف هذه الضمانات الى ضمانات شخصية و ضمانات عينية.

### **اولا- الضمانات الشخصية:**

ترتكز الضمانات الشخصية على التعهد الذي يقوم به الاشخاص و الذي بموجبه يعدون بتسديد الدين في حالة عدم قدرة المدين على تسديده في تاريخ استحقاقه ، وعليه فان هذا الضمان يقوم على وجود شخص ثالث يقوم بدور الضمان<sup>2</sup> وتأخذ هذه التامينات الشخصية الصور التالية :

#### **1- الكفالة :**

عقد الكفالة عرفته المادة 644 من القانون المدني الجزائري بقولها " الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بان يتعهد للدائن بان يفي بهذا الالتزام اذا لم يف به المدين " ، من هذه المادة يتضح ان طرفي الكفالة هما الكفيل و الدائن ، اما المدين فليس طرفا في العقد ، فيصح ان تتم الكفالة دون علمه مع انها لا تتصور بغير وجود الالتزام الذي يقع على عاتق هذا المدين<sup>3</sup> ، وقد نظمت احكامها في الباب الحادي عشر من القانون المدني ، فهي تعد من الضمانات الشخصية لضمان القروض العقارية ، الا انها ليست اجبارية في عقد القرض العقاري ، مع انها تقدم مزايا عديدة كالسرعة و البساطة في اجراءات ابرامها و قلة التكاليف المترتبة عنها ، مقارنة مع تلك التي يتطلبها و يرتبها الرهن الرسمي و التامين ، اذ انه يتم اثباتها بالكتابة دون اشتراط الكتابة الرسمية حسب مفهوم المادة 654 من القانون المدني الجزائري و يلجأ الى

<sup>1</sup> عادل هبال ، إشكالية القروض المصرفية المتعثرة دراسة حالة الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية ، تخصص تحليل اقتصادي ، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر 03 ، 2012/2001 ، ص ص 13-14 .

<sup>2</sup> طرش الطاهر ، تقنيات البنوك ، طبعة 07 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2010 ، ص 165 .

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي ، شرح القانون المدني ( التامينات الشخصية و العينية ) ، د ط ، دار الكتاب الحديث ، الجزائر ، 2005 ، ص 15 .

الكفالة في عقد القرض العقاري اذا كانت الضمانات الاخرى غير كافية ، او اذا رغب المقترض في حماية نفسه من مخاطر التوقف عن الدفع او لزيادة قيمة الضمان في القرض ، و بالتالي زيادة قيمة او مبلغ القرض ذاته <sup>1</sup>

## 2- التأمين :

عقد التأمين عرفته المادة 619 من القانون المدني الجزائري كما يلي " التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه ان يؤدي الى المؤمن له او الى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال او ايرادا او أي عوض اخر في حالة وقوع الحادث او تحقق الخطر المبين بالعقد و ذلك مقابل قسط او اية دفعة مالية اخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن " .

التأمين هو الحصول على الامان في مواجهة خطر معين ، لتفادي نتائجه الضارة او على الاقل حصرها في اضييق نطاق ممكن ، لان توزيع النتائج الضارة لحادثة معينة يخفف من عبئها ، عكس لو تحملها شخص واحد او جهة واحدة ، وهذا ما يحقق التأمين <sup>2</sup>

وتشترط البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية ان يغطي القرض العقاري الممنوح نوعين من التامينات وهي :

### \* تأمين على حياة المقترض :

وهو من اهم ميادين تطبيق التامين على الاشخاص في مجال الترقية العقارية ، فالتامين على حياة المقترض مع شركة التامين باعتبارها المؤمن لفائدة الهيئة المانحة للقرض العقاري وهو المستفيد من التامين ، للحصول على مبلغ من المال عند وفاة المقترض ، ووفقا للقواعد العامة فان شركة التامين تلتزم بدفع المبلغ المنفق عليه دون

<sup>1</sup>طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 50.

<sup>2</sup>ابراهيم ابو النجا ، التأمين في القانون الجزائري ، ج 1 (الاحكام العامة للتأمين الجديد ) ، ط 03 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، قسنطينة ، د س ن ، ص 1 .

مناقشة ودون النظر الى مدى الاضرار التي لحقت المستفيد ( هيئة القرض ) عند وفاة المقترض<sup>1</sup>

**\* تأمين على المال المرهون :**

تتشرط البنوك و المؤسسات المالية عند منح قروض عقارية تأميناً على العقار المرهون من خطر الحريق و الاخطار اللاحقة ، وذلك نظراً لمخاطر الحريق و جسامه الاضرار الناجمة عنه ، والتي تتجاوز في العادة قدرة الشخص على مواجهتها<sup>2</sup> فالتأمين يعتبر من الضمانات الهامة لمنح القروض العقارية ، ومن عوامل زيادة الائتمان ، لكونه يحمي البنوك و المؤسسات المالية من مخاطر عدم التسديد ، سواء بسبب وفاة المقترض ، او بسبب تعرض العقار المرهون لحادث كالحريق ، وهو كما ذكرنا سابقاً تقرر لمصلحة هيئات القرض وان كان يزيد في اعباء المقترض الا انه يحقق اهدافاً ابعد فبزيادة الضمانات في القروض العقارية يزيد اقدام البنوك و المؤسسات المالية على منح القروض العقارية لتمويل الترقية العقارية ، وبالتالي التخفيف من ازمة السكن الخائفة التي عرفت الجزائر<sup>3</sup>

**ثانياً - الضمانات العينية**

تقوم هذه التامينات على تخصيص مال معين من اموال المدين لضمان الوفاء بالالتزام ، تحقق حماية الدائن من خطر تصرف مدينه في هذا<sup>4</sup> وبلجاً لهذا النوع من الضمانات لاستيفاء المؤسسات المالية لديونها ، وضمان تحصيلها من المستفيدين والمقرنين العقاريين في الترقية العقارية ، وتتمثل اساساً في رهن العقارات

<sup>1</sup> ابراهيم ابو النجا ، نفس المرجع ، ص 98 .

<sup>2</sup> جديدي معراج ، محاضرات في قانون التأمين الجزائري ، د ط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005 ، ص 116 .

<sup>3</sup> بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 258-259 .

<sup>4</sup> محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني ( التامينات العينية ) ، د ط ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010 ، ص 11 .

او البنائيات محل التمويل ، للحصول على هذا العقار المرهون كضمان لها يتم سواء برهنه رسميا او حيازيا .

### **1 - الرهن الرسمي :**

عرفه المشرع الجزائري في المادة 882 من القانون المدني كما يلي " الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على العقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد كان " ، فهو يعتبر من اهم الضمانات في نجاح عملية القرض اذ ينشأ بموجب عقد رسمي بين الدائن المرتهن و هو البنك او المؤسسات المالية و المدين الراهن وهو المقترض فردا كان او مقاوله .

ومن خصائص الرهن الرسمي ان حيازة العقار المرهون تبقى للراهن ، ومن ذلك يجوز للراهن مباشرة كافة السلطات كالاستعمال و الاستغلال و التصرف ، كما يخول للدائن المرتهن حقي التتبع و التقدم في استيفاء حقه من المقابل النقدي للعقار المرهون على الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة ، على ان الاحتجاج به على الغير لا يكون الا اذا تم قيده ، و ينقضي الرهن الرسمي بطريقتين اصلي و تبعي ، فهو ينقضي بصفة تبعية بانقضاء الدين المضمون تبعية الرهن للدين ، كما ينقضي بصفة اصلية بتطهير العقار المرهون و البيع بالمزاد العلني و التنازل على الرهن ، و هلاك العقار المرهون هلاكا كلياً<sup>1</sup>

### **2- الرهن الحيازي :**

عرفه المشرع الجزائري في المادة 948 من القانون المدني على انه " عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه او على غيره ، وان يسلم الى الدائن او الى اجنبي يعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء الى ان يستوفي الدين

<sup>1</sup>براحلية زوبير ، المرجع السابق ، ص 90.

، وان يتقدم الدائنين العاديين التاليين له في المرتبة في ان يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون " ، وانه طبقا للمادة 950 من نفس القانون فان هناك بعض الاحكام الخاصة بالرهن الرسمي المنصوص عليها بالمواد 891 و 893 و 904 من القانون المدني المتعلقة بالرهن الرسمي .

يمكن للبنوك و المؤسسات المالية ان تمنح قروض عقارية مقابل ضمان يتمثل في الرهن الحيازي ، وفي هذا الصدد فقد تضمن الامر 03-11 المتعلق بالنقد و القرض على ما يمكن ان يرد عليه الرهن الحيازي من محل تجاري و رهن للسندات و العقار و البضائع واموال منقولة ، ويمقتضى الرهن الحيازي يجوز للبنك المرتهن اذ لم يستوفي حقوقه ان يطلب من القضاء الترخيص له ببيع الاشياء المرهونة ( عقارات ) بالمزاد العلني او بسعر السوق اذا اقتضى الحال ذلك ، او الامر له بتمليكه هذه الاشياء وفاء للدين على ان يحسب بيعه بقيمته حسب تقدير الخبراء ، وما يمكن ملاحظته ان الرهن الحيازي نظام شديد التأثير على حياة الراهن الاقتصادية لانه يحرمه في الحال من حيازة الشيء المملوك له ومن حقه في الانتفاع به<sup>1</sup>

### **المطلب الثاني : التمويل عن طريق دعم الدولة .**

نظرا للقيمة المالية المتزايدة للعقارات فان الية القروض العقارية وحدها لا تكفي للقضاء على ازمة السكن في الجزائر نظرا لاعتبارات عديدة ولذلك وجب استكمال تمويل الحصول على سكن عن طريق الية ثانية وهي الدعم المالي المقدم من الدولة سواء كان مباشرا او غير مباشر ، والذي سنتناوله في فرعين.

<sup>1</sup>براحلية زوبير ، المرجع السابق ، ص 84-85.

### **الفرع الاول : الدعم المالي المباشر للدولة**

ويتمثل هذا النوع من الدعم المالي عن طريق الدولة في:

**اولا : الاعانات المالية المقدمة من الدولة في مجال السكن العمومي الايجاري**

بصدور اول مرسوم تنفيذي رقم 98-42 المعدل و المتمم يحدد شروط

الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك<sup>1</sup>

المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-76 المؤرخ في 02-04-

2000 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع

الاجتماعي و كيفيات ذلك وايضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-334 المؤرخ في

24-10-2004 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات

الطابع الاجتماعي ، والذي الغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدد

قواعد منح السكن العمومي الايجاري الساري المفعول حاليا<sup>2</sup>، فان السكن العمومي

الاجباري اصبح يحتل مكانة هامة ضمن مختلف الصيغ السكنية التي تطلقها الدولة

والتي تتكفل بانجاز هذا النوع من بالسكنات بهدف تحقيق سياستها الاجتماعية الهادفة

الى ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن الموجه الى الفئات الاكثر حرمانا من اجل

تمكينها من الحصول على سكن لائق .

عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن

العمومي الايجاري على ان السكن العمومي الايجاري هو " السكن الممول من طرف

---

<sup>1</sup>مرسوم تنفيذي رقم 98-42 المعدل و المتمم يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات

الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك ، ج ر عدد05 الصادر بتاريخ 04-02-1998 ، المعدل و المتمم بموجب

المرسوم التنفيذي رقم 2000-76 المؤرخ في 02-04-2000 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية

الاجبارية ذات الطابع الاجتماعي و كيفيات ذلك ، ج ر عدد19 الصادر بتاريخ 05-04-2000 ، وايضا بموجب

المرسوم التنفيذي رقم 04-334 المؤرخ في 24-10-2004 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية

الاجبارية ذات الطابع الاجتماعي ج ر عدد67 الصادر بتاريخ : 24-10-2004 (ملغى).

<sup>2</sup>المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري ، ج ر عدد24 الصادر بتاريخ

. 2008-05-11 .

الدولة او الجماعات المحلية و الموجهة فقط للاشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة و المحرومة التي لا تملك سكنا او تقطن في سكنات غير لائقة او لا تتوفر لادنى شروط النظافة ، كما يمكن استعمال السكن العمومي الايجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية او ذات منفعة عامة مؤكدة ."

ويتضح من نص المادة اعلاه ان السكن العمومي الايجاري يتم تمييزه من خلال ثلاث معايير تتمثل اساسا في فئة المستفيدين منه و طريقة التمويل خصوصا حيث تتولى الدولة تمويل انجاز هذا النوع من الصيغ السكنية حيث لا يقف دعمها على التسديد فقط وانما يتعداه الى التخفيض في قيمة بدل الايجار الذي لا يطابق في الواقع التكلفة الحقيقية<sup>1</sup>

### **ثانيا : الاعانات المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن**

قبل التطرق الى مجال تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي المباشر وجب اولا التطرق الى القوانين و التنظيمات و القرارات التي نظمت كفيات تدخله الى غاية المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الساري المفعول<sup>2</sup> ، حيث صدر اول نص ينظم كفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال السكن سنة 1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المتضمن كفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن ، والذي الغي بموجب المرسوم

<sup>1</sup>ازغلامي حسيبة، (الاطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر)، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية، عدد 15، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، الجزائر ، 2018 ، ص ص 132-147-ص 134 .

<sup>2</sup>مرسوم تنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 05-10-2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي او سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محدودة في الجنوب و الهضاب العليا و مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة ، ج ر عدد 58 ، الصادر بتاريخ : 2010/10/07 معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-325 مؤرخ في 26-09-2013 ، ج ر عدد 84 الصادر بتاريخ 29-09-2013 وايضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-06 مؤرخ في 20-01-2018 ، ج ر عدد 02 الصادر بتاريخ : 21-01-2018 .

## الفصل الثاني: ضمان مشاريع نشاط الترقية العقارية الخاصة والاليات المعتمدة في تمويلها

التنفيذي رقم 308-94 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للاسرة<sup>1</sup> ، وتنفيذا له صدر القرار الوزاري المشترك لسنة 1998 ليحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 308-94 ، وقد الغي هذا القرار بموجب القرار الوزاري المشترك لسنة 2000<sup>2</sup> الذي يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308-94 معدل ومتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02-05-2002<sup>3</sup>، وايضا بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02-08-2006<sup>4</sup>، وبسنة 2008 صدر قرار وزاري مشترك لسنة 2008<sup>5</sup> الغى تطبيق جميع الاحكام السابقة لاسيما تلك التي تضمنها القرار الصادر سنة 2000 يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308-94 السالف الذكر<sup>6</sup>، وبعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي او سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محدودة في الجنوب و الهضاب العليا و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه المساعدة المعدل و المتمم والذي حدد مستويات اخرى للمساعدات المالية الممنوحة عن طريق الصندوق الوطني للسكن .

الاعانات التي تمنحها الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن موجهة الى

ثلاث صيغ من صيغ السكن وهي :

---

<sup>1</sup>الجريدة الرسمية، العدد 66 الصادر بتاريخ: 06-10-1994. الجريدة الرسمية عدد41 الصادر بتاريخ : 10-1998-06

<sup>2</sup>الجريدة الرسمية، العدد 16 الصادر بتاريخ : 2001

<sup>3</sup>الجريدة الرسمية ، العدد 32 الصادر بتاريخ : 08-05-2002

<sup>4</sup>الجريدة الرسمية ، العدد 53 الصادر بتاريخ : 08/11/2006 .

<sup>6</sup>الجريدة الرسمية، العدد 57 الصادر بتاريخ : 2008

## **1- السكن الترقوي المدعم :**

عرفته المادة 02 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 السالف الذكر على انه " كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية و يوجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في اطار احكام هذا المرسوم تم تمويل عملية اقتنائه عن طريق " ، ويتم تمويل عملية اقتنائه عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لطالب السكن ، بالاضافة الى قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة هذا من ناحية ومن ناحية اخرى مساعدة مباشرة يتحصل عليها من قبل الدولة ممثلة في الصندوق الوطني للسكن<sup>1</sup>

وانه طبقا للمادتين 03 و 04 من القرار الوزاري المؤرخ في 14-03-2018 الذي يحدد الشروط و الكيفيات المالية وكذا اليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم<sup>2</sup> فانه تم بعث هذه الصيغة من جديد في مطلع سنة 2018، اين كلف الصندوق الوطني للسكن زيادة على اعانات الدولة بجمع كل الموارد المالية لانجاز السكن الترقوي المدعم و المكونة من مساهمات المستفيدين و كذلك القروض العقارية و كل الموارد المالية الاخرى لتودع لفائدة المرقى العقاري عن طريق الصندوق الوطني للسكن .

## **2- سكن البيع بالايجار :**

عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على انه " عقد البيع بالايجار صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد اقرار شرائها بملكية تامة بعد انقضاء مدة الايجار المحددة في اطار عقد مكتوب " .

نستج ان هذا العقد ينطوي على مرحلتين: مرحلة الانتفاع المسبق بالمسكن

تحت عنوان الايجار التي تليها مرحلة انتقال الملكية التي تتمثل في البيع<sup>3</sup>

<sup>1</sup>زغلامي حسبية، المرجع السابق ص 138

<sup>2</sup>الجريدة الرسمية ، العدد 23، الصادر بتاريخ : 22-04-2018

<sup>3</sup>زغلامي حسبية، المرجع السابق، ص 136

### 3- السكن الريفي :

عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 على انه " كل سكن ينجزه اشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي ، ويجب ان ينجز السكن الريفي في فضاء ريفي في اطار البناء الذاتي "

والجدير بالذكر انه قبل سنة 2013 كان الحديث عن صيغة السكن الريفي فقط ، وبعد تعديل المرسوم التنفيذي 10-235 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-325 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي او فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب و الهضاب العليا و مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه المساعدة السالف الذكر ظهرت صيغة حديثة تستفيد من دعم الدولة تعرف بصيغة السكن الريفي في شكل مجمع ، وقد عرفها هذا المرسوم انها " سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة موجهة للاشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي.وان الفرق الجوهرى بين السكن الريفي في شكل مفرق و السكن الريفي في شكل مجمع وهو الشخص القائم بانجاز السكن ، فالنوع الاول يقوم بانجازه الشخص المعنى به ذاتيا ، اما الثانى فيقوم بعملية انجازه مرقي عقارى ، ويمكن ان يكون هذا المرقي العقارى عمومي او خاص<sup>1</sup> لقد حدد المرسوم 10-235 السالف الذكر المعدل و المتمم مبلغ المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة وذلك حسب دخل الطالبين وكذلك الاشخاص المستفيدين منها .

<sup>1</sup>بوسته يمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 179

**ثالثا : الاعانات المالية عن طريق الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية**

ان هذا الصندوق كما سلف ذكره اثناء التعريف به يعد مصدرا جديدا في مجال الدعم المالي عن طريق تخصيص اعانات مالية لفائدة العمال وهي مساعدة نقدية غير قابلة، للتسديد ممنوحة من طرفه للاجرا الذين هم في وضعية نشاط او في حالة تقاعد.

**1- بالنسبة لشروط الاستفادة من الاعانة المالية للصندوق :**

يجب ان تتوفر في العمال الاجراء او المتقاعدين المكتتبين للصندوق الوطني

لمعادلة الخدمات الاجتماعية الراغبين في الحصول على الاعانة المالية المباشرة

للصندوق الشروط التالية<sup>1</sup> :

- الا يكون قد استفاد هو او زوجه من أي عقار ذو استعمال سكني او قطعة ارض صالحة للبناء ملكية كاملة .

- الا يكون قد سبق له هو او زوجه الاستفادة من خدمات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ( سكن ، اعانة ، قرض) .

- ان يكون عاملا اجيرا في حالة نشاط او تقاعد ، ومساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية ، لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات متتالية قبل ايداع ملف الاستفادة لدى الصندوق .

- الا يتجاوز دخل المستفيد 06 مرات الدخل الوطني الادنى المضمون .

- ان يكون السكن المدعم مكتسب ضمن برامج السكن الاجتماعي التساهمي او السكن الترقوي المدعم ، ولا يتعدى ثمنه ثمنه مليونان و ثمانمائة الف دينار جزائري 280.000 دج .

<sup>1</sup>موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

<http://www.fnpos.dz> .

- في حالة الاستفادة من اعانة لبناء سكن ريفي يجب الاستفادة على الاقل من الشطر الاول من اعانة الصندوق الوطني للسكن ، والا تكون الاشغال منتهية بنسبة 100 بالمائة.

اعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية الموجهة لفئة العمال الاجراء مشروطة بالاستفادة من اعانة الصندوق الوطني للسكن وبالتالي تستفيد هذه الفئة مم شكلين من اشكال المساعدة المباشرة ، والصيغ المعنية بهذه المساعدة هي السكن الاجتماعي التساهمي ، والسكن الترقوي المدعم و بناء السكن الريفي ، حيث تخرج منها سكنات البيع بالايجار التي لا لا يستفيد المكتتبون فيها من اعانة الصندوق حتى وان توفرت فيهم الشروط و كذلك صيغة البناء الريفي في شكل مجمع لم يشر اليها المشرع<sup>1</sup>

**2- بالنسبة لقيمة الاعانة المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية**  
حددت قيمة الاعانات المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ب 500.000 دج وهي غير مسترجعة ، تجتمع مع المساعدة التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن من اجل تكملة عملية تمويل اقتناء السكن من طرف العمال الاجراء او المتقاعدین المنتسبين للصندوق<sup>2</sup> .

نجد ان الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يلعب دورا فعال في مجال دعم و تمويل الترقية العقارية و السكن بصفة عامة في الجزائر ، ويتضح هذا جليا من خلال الدور المزدوج الذي يقوم به في الميدان ، فهو يقوم بدور الممول باعتباره مؤسسة مالية من خلال الاموال الضخمة التي يحوزها الناتجة عن الاستثمارات

<sup>1</sup>ابوستة ايمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 205.  
<sup>2</sup>قادية عبد الله ، (اليات دعم العامل في التشريع الجزائري )،مجلة القانون الدولي و التنمية ، عدد2 ، جامعة مستغانم ، 2018، ص ص 70-90، ص82.

التي يقوم بها في البنوك و شركات التأمين ، وهو يقوم ايضا بدوره كمتعامل في مجال الترقية العقارية من خلال انجاز السكنات لفائدة العمال الاجراء<sup>1</sup>

### **الفرع الثاني : الدعم المالي غير المباشر**

يمكن تلخيص هذه الامتيازات في النقاط التالية :

#### **اولا : في مجال منح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية :**

يتجسد الدعم الذي تقدمه الدولة في مجال الاوعية العقارية في التخفيض في اسعار الاراضي التابعة لاملاك الدولة المتنازل عنها لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي التي حددتها الدولة 14 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2003<sup>2</sup> ، اما بالنسبة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري فتستفيد من منح امتياز قابل للتحويل الى تنازل على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة .

#### **1 - التخفيض في اسعار الاراضي التابعة لاملاك الدولة المتنازل عنها**

#### **لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي :**

لقد صدرت عدة مراسيم تنفيذية و عدة قرارات وزارية لتنظيم مسألة التخفيض في سعر الاراضي التابعة للاملاك الوطنية الخاصة المتنازل عنها لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي اهمها المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات ادارة و تسيير الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة<sup>3</sup>، وكذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011 الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن قطعة ارضية تابعة لاملاك الخاصة للدولة وموجهة لانجاز برنامج

<sup>1</sup> يوسف محمد ، القرض العقاري كالية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 286.

<sup>2</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05-04-2003 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية التابعة للاملاك الخاصة للدولة و المخصصة لانجاز عمليات البناء و التعمير ، ج ر عدد 35 (ملغى) .

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية العدد 69 ، الصادر بتاريخ : 19-12-2012 .

السكنات المدعمة من طرف الدولة<sup>1</sup> المعدل و المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25-08-2015<sup>2</sup>

يستطيع المرقى العقاري الذي يساهم في انجاز برامج سكنية ان يتحصل على ارضية تابعة لاملاك الخاصة للدولة عن طريق التنازل و تخفيضات مالية هامة حيث تمنح الدولة تخفيضات عقارية تقدر ب 80 بالمائة على الاراضي الموجهة لاستيعاب مشاريع الترقية العقارية المدعمة وذلك من اجل ان تغطي العجز في مجال السكن<sup>3</sup>.

**أ- كيفية التنازل عن الاراضي التابعة لاملاك الوطنية الخاصة للمرقين العقاريين :**  
يتم التنازل عن الاراضي التابعة لاملاك الوطنية الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع

السكن في اطار الترقية العقارية الخاصة بطريقة استثنائية عن طؤيق التراضي وهذا خلافا للاحكام العامة التي تقضي بان التنازل عن الاملاك العقارية التابعة لاملاك الخاصة للدولة يتم عن طريق البيع بالمزاد العلني وهو ما نصت عليه المادة 1/90 من المرسوم التنفيذي 12-427 الذي يحدد شروط و كفيات ادارة و تسيير الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة .

وقد اشترط في هذا الشأن موافقة الوزير المكلف بالتعمير و البناء و ترخيص من الوزير المكلف بالمالية، ويتم تحديد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفتر الشروط يحدد اسعار المساكن او القطع الارضية وكذا ادخال التخفيضات الممنوحة لهم ضمن اسعار شراء الاراضي و تحدد كفيات فسخ هذه البيوع عند عدم تنفيذ المتنازل لهم لالتزاماتهم و اعادة دفع مبلغ التخفيضات الممنوحة

<sup>1</sup>الجريدة الرسمية العدد 51 ، الصادر بتاريخ : 14-09-2011 (الذي الغي بموجب القرار الوزاري المشترك لسنة 2003 المذكور اعلاه).

<sup>2</sup>الجريدة الرسمية العدد 70 ، الصادر بتاريخ : 29-12-2015 .

<sup>3</sup>بن صالحية صابر و بركات عماد الدين ، (مساهمة الدولة في معالجة ضعف الرصيد العقاري لانجاز عمليات البناء) ، مجلة التعمير و البناء ، عدد 01 ، جامعة تيارت ، الجزائر ، 2019 ، ص ص 01-35 ، ص 13 .

لهم في حالة عدم تنفيذهم لالتزاماتهم<sup>1</sup>، لكنه تم الغاء شرط موافقة الوزير المكلف بالتعمير و البناء و ترخيص من الوزير المكلف بالمالية في بيوع التراضي الذي كان منصوص عليه سابقا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد شروط ادارة املاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك<sup>2</sup> والذي تم الغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-472 السالف الذكر وذلك من اجل تسهيل الاجراءات على المرقى العقارى المتنازل له.

**ب- نسبة التخفيضات على الاراضي المتنازل عنها :**

حدد المشرع نسب التخفيضات المطبقة على اسعار الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة بموجب نص المادة 15 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05-04-2003 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية او غير المبنية التابعة للاملاك الخاصة للدولة و المخصصة لانجاز عمليات تعميم او بناء المعدلة و المتممة بموجب نص المادة الاولى من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01-06-2005 كمايلي : - بالنسبة لقطع الاراضي الموجهة لاستقبال عمليات الترقية العقارية ذات طابع اجتماعي والتي تكون مبينة في قرار الوالي صراحة تطبق نسبة تخفيض تقدر بثمانون بالمائة من القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح املاك الدولة ، على انه يمكن احداث تعديل على نسبة التخفيض بموجب مقرر من وزير المالية و ذلك حسب طبيعة البرنامج .

- بالنسبة لقطع الاراضي الموجهة لاستقبال برامج سكنات البيع بالايجار ( 550 مسكن ) المزمع انجازها في اطار برنامج 2001-2000 و الممولة بتسيبقات قابلة

<sup>1</sup> ليوسفي محمد ، ( توفير الوعاء العقارى لفائدة المرقى العقارى كتحفيز لتطوير نشاط الترقية العقارية بالجزائر ) ،

مجلة تشريعات التعمير و البناء ، عدد 02 ، جامعة تيارت ، الجزائر ، 2017 ، ص 76 .

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية ، العدد 60 الصادر في 24/11/1991 ( ملغى ) .

للتعويض من الخزينة العامة ، فان نسبة التخفيض تحدد بصفة استثنائية بمائة بالمائة من القيمة التجارية التي تحددها مصالح املاك الدولة<sup>1</sup>

2. منح امتياز قابل لتحويل الى تنازل على الاراضي التابعة لاملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري:

لقد نظم المشرع الجزائري اجراء منح الامتياز القابل للتنازل على القطع الارضية الموجهة للترقية العقارية التجارية بموجب المرسوم التنفيذي 15-281 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز القابل لتحويل الى تنازل على الاراضي التابعة لاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري<sup>2</sup> ان عقد الامتياز الذي جاء به المشرع و المتعلق باملاك الدولة الخاصة المخصصة لنشاط الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، يختلف عما هو عليه بالنسبة لعقد الامتياز الخاص بالاملاك العمومية ، فعقد الامتياز في مفهوم المرسوم التنفيذي 15-281 هو ذلك العقد الذي تحول بموجبه الدولة لمدة محددة الانتفاع من ارضية متوفرة تابعة لاملاكها الخاصة ، لفائدة شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الخاص قصد استخدامها لانجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري و الذي يمكن ان يتحول الى تنازل<sup>3</sup> .

#### أ- شروط منح الامتياز :

تتمثل شروط الاستفادة من عقد الامتياز في مجموعة من الشروط المتعلقة بالعقار محل عقد الامتياز ، وهي ان يكون العقار تابع لاملاك الدولة الخاصة ، وغير مخصص او في طريق التخصيص ، وان يكون العقار المعني في القطاع المعمر او

<sup>1</sup>بوستة ايمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 270-271

<sup>2</sup>الجريدة الرسمية ، العدد 58 ، الصادر سنة 2015

<sup>3</sup>بلهادي عقيلة ، (قد الامتياز كالية للحصول على الوعاء العقاري في اطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري) ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، عدد 14 ، جامعة البليدة ، الجزائر ، 2018 ، ص ص 265-279 ، ص 268.

القابل للتعمير ، اما بالنسبة للشروط المتعلقة بالمستفيد من عقد الامتياز و بالرجوع الى المادة 03 من المرسوم 15-281 السالف الذكر نجده ينص على ان يكون المستفيد سواء كان شخصا طبيعيا او معنويا له صفة المرقى العقاري.

**ب - اجراءات تحويل عقد الامتياز الى تنازل :**

يتم تحويل الامتياز الى تنازل عن الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، وفق اجراءات مشابهة لمنح الامتياز ، حيث يكون تحويل الامتياز الى تنازل بناء على طلب من المرقى العقاري ، وذلك بعد الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لدفتر الشروط ، وبعد الحصول على شهادة المطابقة ، حيث يوجه المرقى العقاري طلبه الى اللجنة التقنية الولائية للبت فيه خلال اجل شهر واحد من تاريخ استلامه ، وبعد موافقة اللجنة تشرع مصالح املاك الدولة باعداد العقد الاداري المكري لعملية التنازل ، وذلك بعد التأكد ان القطعة الارضية غير مثقلة باي رهن ، عندما لا يتعلق الامر بعمليات البيع على التصاميم ، وفي حالة وجود رهن تتم مطالبة المرقى العقاري بتسديده قبل عملية التحويل<sup>1</sup> طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السالف الذكر .

**ثانيا : الاعفاءات الضريبية**

ان مجال الاعفاءات الضريبية في اطار دعم الدولة لنشاط الترقية العقارية واسعا فمنها الاعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الافراد و منها الاعفاءات الضريبية التي يستفيد منها المرقون العقاريون .

**1- الاعفاءات التي يستفيد منها الافراد :**

ان الافراد في اطار دعم نشاط الترقية العقارية الخاصة يستفيدون من مجموعة من الاعفاءات واهمها هي الاعفاء من رسوم التسجيل و كذا الشهر العقاري ، اذ

<sup>1</sup>بلهادي عقيلة ، المرجع السابق ، ص 26.

نصت المادة 2/258 من القانون رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل<sup>1</sup> على انه يعفى من رسم نقل الملكية العقود المتضمنة نقل ملكية سكن منجز في اطار نشاط الترقية العقارية، كما تعفى العقود المتضمنة نقل ملكية السكن المنجز في اطار نشاط الترقية العقارية من رسوم الشهر العقاري، وان هذا الاعفاء استحدثه القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 في مادته 22 .

تستفيد العقود الناقلة لملكية السكنات المنجزة في اطار نشاط الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي من الاعفاء من رسوم الشهر العقاري في المقابل لا تستفيد الترقية العقارية ذات الطابع التجاري من هذا النوع من الاعفاء<sup>2</sup>، كما تعفى من رسوم الاشهار العقاري عمليات قيد الرهون و التشطيبات الخاصة بالرهون العقارية لفائدة البنوك و المؤسسات المالية ضمانا للقروض الممنوحة للأفراد لغرض بناء مسكن<sup>3</sup>

**2- الاعفاءات التي يستفيد منها المرقون العقاريون :**

تتمثل الاعفاءات التي يستفيد منها المرقى العقاري فيمايلي :

- الاعفاء من الضريبة على الدخل الاجمالي و الضريبة على ارباح الشكات المطبقة على الارباح الناتجة عن نشاطات انجاز المساكن الاجتماعية و الترقية وفقا للمادة 50 من القانون 03-22 المتضمن قانون المالية لسنة 2004<sup>4</sup> وفق دفتر شروط متعلقة بالغاء يحدد بموجب قرار وزاري مشترك .

---

<sup>1</sup> القانون رقم 76-105 مؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل ، ج ر عدد 81 الصادر بتاريخ 18-12-1976 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 95-27 مؤرخ في 30-12-1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، ج ر عدد 82 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1995 وكذلك بموجب القانون رقم 04-21 مؤرخ في 19-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، ج ر عدد 85، الصادر بتاريخ 30-12-2004

<sup>2</sup> بوسنة إيمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص ص 220-221.

<sup>3</sup> بوسنة إيمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 231 .

<sup>4</sup> بوسنة إيمان ، دعم الدولة غير المباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي ، المرجع السابق ، ص 472.

- إعفاء عمليات اقتناء المرقين العقاريين الخواص او العموميين للاراضي المستعملة كوعاء لانجاز برامج سكنية تستفيد من الدعم المالي من الدولة من رسم الاشهار العقاري<sup>1</sup>

### **ثالثا : تحديد و دعم نسبة الفائدة على القروض العقارية**

يقصد بتحديد سقف لنسبة الفائدة على القروض العقارية ، تخفيض معدل او نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن بهدف تخفيض تكاليف هذه القروض بالنسبة للفئات متوسطة الدخل ، وهو ما يؤدي الى تخفيض تكلفة السكن الاجمالية ، ونظرا للآثار السلبية لهذا التحديد عمدت الدولة في المقابل الى تقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية الموجهة للسكن والذي يقصد به تكفل الدولة بتسديد الفارق بين معدل الفائدة في السوق و المعدل المحدد قانونا ،حتى تضمن استفادة المقترضين من تحديد نسبة الفائدة دون زيادة في شروط و تكاليف القرض ،كما تضمن عدم عزوف البنوك على تقديم العقارية الموجهة لتمويل السكن<sup>2</sup> و يستفيد من تحديد ودعم نسبة الفائدة كل من الافراد المستفيدين من السكن والمرقنين العقاريين .

### **1- تخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة للمستفيدين من السكن :**

صدر أول نص يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية للمستفيدين من السكن سنة 2010 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-87 الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء

<sup>1</sup> القانون 03-22 مؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، ج ر عدد 83 الصادر بتاريخ

2003/12/13

<sup>2</sup> بوسنة ايمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 231.

سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين<sup>1</sup> ، تم الغاء احكام هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-389 الذي يحدد مستويات و كفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي ، وكذا سكن فردي في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب و الهضاب العليا ساري المفعول حاليا<sup>2</sup> وقد حددت هذه التخفيضات كمايلي :

- طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389 السالف الذكر فانه لاقتناء سكن جماعي يتحمل المستفيدنسبة فائدة قدرها 01 بالمائة في السنة ، اذا كان دخله اكثر بمرة واحدة الاجر الوطني الادنى المضمون واقل بست مرات الاجر الوطني الادنى المضمون ، اما اذا كان دخله اكثر بست مرات (6) الاجر الوطني الادنى المضمون واقل باثنتي عشر (12) مرة الاجر الوطني الادنى المضمون فيتحمل نسبة فائدة قدرها 3 بالمائة في السنة .

- طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389 السالف الذكر فانه لبناء سكن ريفي و بناء سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب و الهضاب العليا ، يتحمل المستفيد نسبة فائدتها قدرها 1 بالمائة في السنة اذا كان دخله اقل بست مرات (6) الاجر الوطني الادنى المضمون و اقل باثنتي عشر (12) هو الاجر الوطني الادنى المضمون فيتحمل نسبة لفائدة قدرها 3 بالمائة في السنة .

## **2- تخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة للمرقين العقاريين :**

لقد أقر المشرع استنفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة لتمويل مشاريعهم السكنية ذات الطابع الاجتماعي دون غيرها ،وقد حددت نسبة الفائدة على القروض العقارية التي يستفيد منها المرقون العقاريون لانجاز

<sup>1</sup>الجريدة الرسمية ، العدد 17 ، الصادر بتاريخ : 14-03-2010 .

<sup>2</sup>لجريدة الرسمية ، العدد 61 الصادر بتاريخ : 08-12-2013 .

برامج عمومية والتي يقصد بها كل مشروع للترقية العقارية يستفيد من دعم الدولة الموجه للاسر المؤهلة للحصول على مساعدة الدولة طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-167 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المشاهمين في انجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحها<sup>1</sup> باربعة بالمائة حسب نص المادة 2-2 من المرسوم التنفيذي 10-167 السالف الذكر، وعليه فان المشاريع الموجهة لانجاز صيغ السكن ذات الطابع التجاري لا تستفيد من نسب التخفيضات المقررة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-167 السالف الذكر. لقد حدد القرار الوزاري المشترك لسنة 2011 الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة<sup>2</sup> شروط استفادة المرقى العقاري من هذا التخفيض و المحددة في دفتر الشروط الملحق بهذا القرار الوزاري وهي:

- ان ينجز المرقى العقاري برامج سكنية عمومية طبقا لاحكام التشريعية و التنظيمية التي تنظم برامج السكن المدعمة من قبل الدولة و الموجهة الى الاسر المستفيدة من اعانة الدولة .

- الالتزام بتحديد اجال انجاز المشروع ابتداء من تاريخ الانطلاق بالاشغال .  
- التزام المرقى العقاري تجاه الادارة المكلفة بالسكنى بتبليغها بكل من تاريخ بداية الاشغال و التبليغ بعقود الدراسات و الانجاز المبرم من طرف المرقى ، و الاعلام عن كل تاخير او توقف للاشغال ، كما يسمح بكل عملية تفتيش او مراقبة للاشغال و الحرص على انجاز البرنامج في الاجال المحددة<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 10-167 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المشاهمين في انجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحها، ج ر عدد 41 ، الصادر بتاريخ 04-07-2010 .

<sup>2</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 01-03-2011 الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة ، ج ر عدد 31 الصادر بتاريخ 05-06-2011 .

<sup>3</sup> يوسف محمد ، القرض العقاري كالية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 221 .

## الفصل الثاني: ضمان مشاريع نشاط الترقية العقارية الخاصة والاليات المعتمدة في تمويلها

---

- الالتزام بعدم الاقدام على بيع السكنات قبل انهاءها وعدم اصدار عقود البيع على التصاميم او قرض أي مبلغ من الاسر مهما كان سبب ذلك .

ويجب ان يكون دفتر الشروط موقعا من البنك العمومي او المؤسسة المالية العمومية التي يتم الاقتراض منها ، لان المشرع اشترط ان تكون القروض الموجهة للمرقين العقاريين التي يستفيد من تخفيض نسبة الفائدة ممنوحة من بنوك عمومية او مؤسسات مالية عمومية دون الخاصة<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>ابوسنة إيمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 229 .

**خلاصة الفصل الثاني :**

في اطار الاصلاحات التي عرفتها البلاد تم فتح نشاط الترقية العقارية امام الخواص ، اين تمت مراجعة مصادر تمويل نشاط الترقية العقارية من خلال مساهمة جميع المتدخلين في نشاط الترقية العقارية الخاصة اين اصبحت هناك مساهمة شخصية للمستفيد من المشاريع والموارد المالية للمركبي العقاري الخاص، اضافة الى اشراك هيئات مالية متدخلة في عملية التمويل سواء بصفتها كعمول او بصفتها ضامنة ، اين تقلص دور الدولة بتدخل هاته الهيئات المالية في عملية التمويل ، اذ اصبح دورها موجها لفئات اجتماعية معينة و في اطار صيغ سكنية محددة ، اين اصبحت الدولة طرفا فاعلا في تمويل نشاط الترقية العقارية من خلال الدعم المالي لهذا النشاط بشكل مباشر وغير مباشر .

الختامة

إهتم المشرع بتحديد الاشخاص الفاعلين في نشاط الترقية العقارية سواء كانوا من اشخاص القانون العام والتي كان من المفروض ضبط احكامها التي كانت متفرقة . ولقد نظم المشرع العلاقات التي تقوم بين اطراف الترقية العقارية الخاصة بموجب عقود منها ما يخضع للقواعد العامة و منها ما هو مستحدث في اطار نشاط الترقية العقارية .

وانه بعد تحليل مختلف النصوص القانونية المنظمة لمسألة التمويل في الترقية العقارية الخاصة والتي هي عبارة عن نصوص متناثرة و متفرقة تنتوع احكامها بين القانون المدني و التجاري وقانون النقد والقرض وبعض النصوص التنظيمية استخلصنا ان نشاط الترقية العقارية يرتبط بفكرة التمويل وهو ضرورة حتمية مثلها مثل باقي النشاطات التجارية باعتبارها عملا تجاريا ، وعليه فانه لتجسيد المشاريع التي بصدد انجازها في اطار الترقية العقارية الخاصة وعلى رأسها المحلات ذات الطابع السكني توفير الاموال اللازمة لذلك .

إذ تتطلب توفير هذه الاموال وتامين التمويل الكافي لانجاز مشاريع الترقية العقارية الخاصة تخلي الدولة عن احتكار مجال الترقية العقارية وفتحها امام الخواص مع السماح للبنوك التجارية باستثمار اموالها في اطار الترقية العقارية وتدعيمها اكثر بالضمانات اللازمة للتشجيع على خوض مجال تمويل الترقية العقارية الخاصة .

كما ان نظام التمويل الذي اعتمده المشرع الجزائري عرف تنوعا و تطورا وارسى ضوابط تنظيمية محددة خاصة بعد تدخل مؤسسات مالية ممولة لنشاط الترقية بالعقارية الخاصة و اخرى ضامنة لها واعتمد اليات لعملية التمويل العقاري ،وهذه اهم النتائج التي توصلنا اليها من خلال دراستنا لهذا الموضوع .

وفي هذا الاطار يمكن ان نقدم بعض الاقتراحات التالية:

- اصدار قانون موحد للتمويل العقاري يتضمن مختلف الهيئات المالية الممولة و الضامنة لنشاط الترقية العقارية بما فيها الخاصة أي تحديد من هم الفاعلون و المتدخلون في تمويل الترقية العقارية بصفة عامة ومنها الترقية العقارية الخاصة بصفة خاصة .
- انشاء بنوك خاصة و مؤسسات مالية متخصصة في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة سيما ذات الطابع السكني .
- العمل على تشجيع البنوك على عملية الاقراض العقاري من خلال تفعيل اكثر لصناديق الضما ( المؤسسات المالية الضامنة لتويل الترقية العقارية الخاصة ) .
- ضرورة تنظيم عمليات تمويل الترقية العقارية الخاصة من طرف البنوك بنصوص قانونية موحدة تضمن الانسجام و تحقق المنافسة خاصة في مجال السكن .
- قيام الدولة بتخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية لان معظم الافراد يجدون حرجا في الاستعانة بالقروض العقاري كالية لتمويل الترقية العقارية الخاصة مهما منخض الفائدة باعتبار انه قرض ربوي .

## قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع :

أولا : قائمة المصادر :

1-التشريع العادي :

- القانون رقم 76-105 مؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل ، ج ر عدد 81 الصادر بتاريخ 18-12-1976 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 95-27 مؤرخ في 30-12-1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، ج ر عدد 82 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1995 وكذلك بموجب القانون رقم 04-21 مؤرخ في 19-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، ج ر عدد 85، الصادر بتاريخ 30-12-2004.

- القانون رقم 03 - 22 مؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، ج ر عدد 83 الصادر بتاريخ 13/12/2003.

- القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14-04-2004 المتضمن الغاء بعض احكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 ، الجريدة الرسمية ، عدد 51 ، مؤرخة في 15-08-2004.

- قانون رقم 06-05 مؤرخ في فيفري 2006 المتعلق بالقروض الرهنية ، ج ر عدد 15 ، الصادر بتاريخ 12 مارس 2006 .

- قانون رقم 07-12 مؤرخ في 30-12-2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، ج ر عدد 82 ، الصادر بتاريخ: 31-12-2007.

2- التشريع التنظيمي :

- المرسوم تنفيذي رقم 85-85 مؤرخ في 30 افريل 1985 يتضمن انشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونه الأساسي ، ج ر عدد 19 ، الصادر بتاريخ : 01/05/1985 مرسوم تنفيذي رقم 91/144 مؤرخ في 12 مايو 1991 المتضمن

- اعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وأيلولة امواله و انشاء الصندوق الوطني للسكن ، ج ر ، عدد 25 ، الصادر بتاريخ 29-05-1991.
- المرسوم تنفيذي رقم 111/94 مؤرخ في 18-05-1994 المتضمن القانون الساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، ج ر عدد 32 ، الصادرة بتاريخ 25 مايو 1994 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-145 مؤرخ بتاريخ 12 مايو 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، ج ر عدد 25 ، الصادر بتاريخ 29-05-1991 .
- مرسوم تنفيذي رقم 97-406 مؤرخ في 03-11-1997 المتضمن احداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج ر عدد 63 الصادر بتاريخ 1997.
- مرسوم تنفيذي رقم 98-42 المعدل و المتمم يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك ، ج ر عدد 05 الصادر بتاريخ 04-02-01-1998.
- المرسوم التنفيذي رقم 2000-76 المؤرخ في 02-04-2000 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي و كيفيات ذلك ، ج ر عدد 19 الصادر بتاريخ 05-04-2000.
- المرسوم التنفيذي رقم 04-334 المؤرخ في 24-10-2004 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي ج ر عدد 67 الصادر بتاريخ : 24-10-2004 (ملغى).
- مرسوم تنفيذي 166/10 مؤرخ في 30-06-2010 الذي يحدد كيفيات و شروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين من اجل اقتناء او بناء او توسيع السكن ، ج ر عدد 41 ، الصادر بتاريخ : 04 يوليو 2010.

- المرسوم التنفيذي 10-167 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المشاهمين في انجاز برامج عمومية للسكن و كفيات منحها، ج ر عدد 41 ، الصادر بتاريخ 04-07-2010
- مرسوم تنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 05-10-2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي او سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محدودة في الجنوب و الهضاب العليا و مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة ، ج ر عدد 58 ، الصادر بتاريخ : 07/10/2010 معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-325 مؤرخ في 26-09-2013 ، ج ر عدد 84 الصادر بتاريخ 29-09-2013 وايضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-06 مؤرخ في 20-01-2018 ، ج ر عدد 02 الصادر بتاريخ : 21-01-2018.
- مرسوم تنفيذي 12-425 مؤرخ في 15 ديسمبر 2012 الذي يحدد كفيات و شروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين بهدف اقتناء او بناء او توسيع السكن ج ر ، عدد 69 الصادر بتاريخ : 19-12-2012.
- المرسوم التنفيذي 13/93 المؤرخ في 26-02-2013، ج ر ، العدد 13 ، الصادر في 06-03-2013.
- المرسوم التنفيذي 14-181 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية محل مقتني الاملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية و كفيات ذلك، ج ر عدد 37 ، الصادر بتاريخ 19 يونيو 2014.
- أمر رقم 66/366 مؤرخ في 29-12-1966 المضمن احداث البنك الشعبي الجزائري ، ج ر عدد 110 ، الصادرة بتاريخ 30-12-1996
- أمر رقم 67/78 مؤرخ في 11-05-1967 المتضمن القانون الاساسي للقرض الشعبي الجزائري ، ج ر عدد 40 ، الصادر بتاريخ : 16-05-1967 .

- الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام

وتأسيس السجل التجاري، ج ر ،رقم 52 ، نوفمبر 1975.

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05-04-2003 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية التابعة للملاك الخاصة للدولة و المخصصة لانجاز عمليات البناء و التعمير ، ج ر عدد 35 ( ملغى) .

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 01-03-2011 الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة ، ج ر عدد 31 الصادر بتاريخ 05-06-2011.

ثانيا : قائمة المراجع :

1- المراجع باللغة العربية :

أ - الكتب :

- ابراهيم ابو النجا ، التأمين في القانون الجزائري ، ج 1 (الاحكام العامة للتأمين الجديد ) ، ط 03 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، قسنطينة ، د س ن.

- بوسته ايمان ، النظام القانوني للترقية العقارية-دراسة تحليلية ، د ط ، دارهدى، عين مليلة ،الجزائر، 2011 .

- اسلام عبد القادر عثمان ، القروض البنكية ( كأداة لتمويل المؤسسات الاقتصادية و العقارات ) ، ط 1 ، مكتبة الوفاء القانونية ، د ب ن، 2017 .

- لطرش الطاهر ، تقنيات البنوك ، طبعة 07 ، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر 2010.

- حسين ياسين ( عبد الرزاق)،المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، شروطها، ونطاق تطبيقها والضمانات المستحدثة بينها، دراسة مقارنة في القانون المدني ، د ط ، دار المعارف ، أسيوط ، 1987 .
- جديدي معراج ،محاضرات في قانون التامين الجزائري ، د ط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005 .
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات وأحدث الاحكام ،طبعة 2013، دار هومة ، الجزائر ، د ت ن .
- \_\_\_\_\_، مجتمع النصوص التشريعية والتنظيمية ،د ط ، دار هومة، 2016 . - عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، الطبعة 01، الديوان الوطني للاشغال
- التربوية الجزائرية، د ب ن ،2001.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري،طبعة 2003، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ت ن الجزائر.
- سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، د ط ، دار هومة، الجزائر ، د ت ن .
- محمد حسنين ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ،الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2000 .
- محمد صبري السعدي ، شرح القانون المدني ( التامينات الشخصية و العينية ) ، د ط ، دار الكتاب الحديث ، الجزائر ، 2005.
- \_\_\_\_\_ ، الواضح في شرح القانون المدني ( التامينات العينية ) ، د ط ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010.

- هشام محمد القاضي ، التمويل العقاري ( دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة )  
، د ط ، دار الفكر الجامعي ، مصر ، 2012.

- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، د ط ،دار هومة، الجزائر،  
2003.

ب - الاطروحات و المذكرات :

ب1- أطروحات الدكتوراة :

- بوسنة ايمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ،  
اطروحة دكتوراه ، تخصص قانون الاعمال ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، السنة  
الجامعية 2016-2017.

- براحلية زبير ، القرض العقاري و الرهن الرسمي في التشريع الجزائري ، أطروحة  
مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم  
السياسية ، جامعة باتنة 1 ، 2016/2017 .

- نعيمة عبد الرحمان، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري ، دراسة مقارنة  
بالشريعة الاسلامية ، أطروحة دكتوراه كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، قسم العلوم  
الإسلامية، تخصص شريعة وقانون ، الجزائر، السنة الجامعية 2019/ ، 2020 .

- عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم- دراسة مقارنة بين القانون  
الجزائري والفرنسي، اطروحة دكتوراه، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق،  
2011-2012.

- شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع  
الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2014/2015.

- نسيمة موسى ، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية ( عقد بيع العقار في طور الانجاز ) ، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ، تخصص القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2015 .
- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية بين الجزائر رسالة ، دكتوراه دولة ، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004-2005.

**ب2- رسائل ومذكرات الماجستير :**

- عقيلة نوي،النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ،كلية الحقوق بن عنون الجزائر، 2003.
- رحمانى فايزة ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن (دراسة حالة) ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، نخصص ادارة و اعمال ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2003/2004.
- طالي لطيفة ، القرض العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2002.
- يلس مباركة المولودة كباب ، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك و الترقية العقارية في مجال السكن ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،تخصص الدولة و المؤسسات العمومية ،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2011/2012.
- فتحي ويس، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز ، رسالة ماجستير ، تخصص قانون عقاري ، جامعة البلدية .
- عادل هبال ، إشكالية القروض المصرفية المتعثرة دراسة حالة الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية ، تخصص تحليل اقتصادي ، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر 03 ، 2001/2012.

ج- المجالات :

بوستة إيمان ، (قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسرة )، مجلة الفكر ، عدد 11 ، جامعة بسكرة ، الجزائر ، 2014.

- مناع ابتسام ، (قطاع السكن في الجزائر و تفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع )، مجلة العلوم الانسانية ، المجلد أ ، عدد 47 ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، جوان 2017 .

- دعوة اسيا ،(عقد حفظ الحق )، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني ( حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع و الافاق ) ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، يومي 27 و28 -02-2018.

- النوعي أحمد ،(الترقية العقارية في التشريع الجزائري ) ، مجلة أفاق علمية ، المجلد 11 ، العدد 04 ، سنة 2019 رقم العدد التسلسلي 21 .

- زغلامي حسبية ، (الاطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر )، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية ، عدد 15 ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، الجزائر ، 2018

- ريم مراحي،( الشكلية في البيع العقاري في التشريع الجزائري ) ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي ، العدد الخامس عشر .

- منصور عبد النور ، (واقع التمويل الإسكاني وفاقه المستقبلية في الجزائر) ، مجلة الإقتصاد و التنمية البشرية ، عدد 02 ، جامعة البليدة 02 ، الجزائر ، جوان 2018

- عائشة طيب، (عقد البيع على التصاميم في القانون 04 / 11 ) ، مجلة دراسات قانونية ، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، عدد 13 ، نوفمبر 2011.
- عائشة طيب ، (صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية لضمان خاص في الترقية العقارية )، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ، عدد 04 ، جامعة الجزائر ، ديسمبر 2011 .
- مسكر سهام ، (علاقة المرقي بصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة وفقا لاحكام المستحدثة في التشريع الجزائري )، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ، عدد 01 ، جامعة البليدة ، الجزائر ، مارس 2015 .
- بلهادي عقيلة ، (عقد الامتياز كالية للحصول على الوعاء العقاري في اطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري )، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، عدد 14 ، جامعة البليدة ، الجزائر ، د ت ن .
- قادية عبد الله ، (اليات دعم العامل في التشريع الجزائري )،مجلة القانون الدولي و التنمية ، عدد2 ، جامعة مستغانم ،2018.
- زكرياء زيتوني،(التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري)، مجله الدراسات القانونية،العدد الأول، جامعة المدية ، جانفي 2015.
- \_\_\_\_\_ ، (قواعد تدخل صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية )، مجلة البحوث و الدراسات العلمية ، العدد 02 ، جامعة المنار ، تونس ، 2015.
- سمية بولحية،(عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 04-11 ) ،مجلة الشريعة - والاقتصاد، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ،العدد الثاني عشر، ديسمبر 2017.

- بن صالحية صابر و بركات عماد الدين ، (مساهمة الدولة في معالجة ضعف الرصيد العقاري لانجاز عمليات البناء) ، مجلة التعمير و البناء ، عدد 01 ، جامعة تيارت ، الجزائر ، 2019.
- فوزية بوعتبة، (الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري على ضوء أحدث التعديلات) ،مجلة المعيار،العدد 13، لمركز الجامعي أحمد بن يحي تسمسليت ، جوان 2016،
- لمين لعريط، (قراءة في شروط ممارسه مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري) ،مجله دراسات وابحاث، العدد 2، المجلد 11، 11 جوان 2019،
- يوسف محمد ،( توفير الوعاء العقاري لفائدة المرقي العقاري كتحفيز لتطوير نشاط الترقية العقارية بالجزائر )، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، عدد 02 ، جامعة تيارت ، الجزائر .
- \_\_\_\_\_، (الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية وأثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر) ، مجلة العلوم الادارية ، المجلد 1 ، العدد 1 ، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي ، الجزائر ، سبتمبر 2017 .
- دبار محمد أمين و نجية بوراس ، (آلية التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية )، المجلد العاشر ، عدد 03 ، جامعة سيدي بلعباس ، الجزائر ، ديسمبر 2019.

#### ج - المداخلات :

- أحمد مرابط، ( اشكالية العقار الحضري -الإشكالية التي تثيرها الترقية العقارية الملتنقي الوطني الأول التوقيت وتحديات العصرنة)، 16، 17 أبريل 2002 ، الغرقة الوطنية للتوثيق، الجزائر .
- بوحفص جلاب نعاة ،( القروض العقارية و اثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر )، 'مداخلة مقدمة في الملتنقى الوطني' حول ( اشكالات العقار الحضري

واثرها على التنمية في الجزائر ) ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، يومي 17/18  
فيفري 2013.

د- التقارير:

- تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي ، مساهمة في مشروع  
الاستراتيجية الوطنية للسكن رقم 02 ، اكتوبر 1995 .

و- المقررات :

- مقرر 02-27 مؤرخ في 06-04-1997 المتضمن اعتماد بنك ، ج ر عدد  
33 الصادر بتاريخ: 25-06-1997 .

هـ- المواقع الالكترونية :

- موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية  
<http://www.fnpos.dz>

2-المراجع باللغة الفرنسية:

- Ma linvaud (ph) et Jestaz (ph) le droit de la promotion immobilière 5  
eme ed- PARIS. Attaz. 1991

- Saint- Abary R , le droit de la construction 2 eme édition, Paris,  
PUF1972

# خلاصة الموضوع

### خلاصة الموضوع :

تعتبر مسألة توفير التمويل لانجاز مشاريع الترقية العقارية من اكبر المشاكل التي واجهت الدولة بعد ان كانت هي الممول الوحيد لها ، مما دفع بها الى تغيير سياستها من الاحتكار الى فتح المجال لكل الراغبين في الاستثمار فيه اين صدر القانون رقم 11-04 ليحدد قواعد تنظيم الترقية العقارية ، ليفتح المجال للخواص الذي تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها قانونا للتدخل في نشاطات الترقية العقارية ، و بالنتيجة كان من الضروري اشراك هيئات مالية تتدخل لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة اين تم الترخيص لها بمنح قروض عقارية لفائدة طالبيه سواء كانوا افراد او مرقين، و لتشجيع هاته البنوك و المؤسسات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية تم انشاء مؤسسات مالية ضامنة لسداد القرض للمؤسسة الممولة المقرضة في حالة عجز الزبون عن التسديد ، ولتطبيق سياسة تمويلية عقارية ناجعة وجد نظام يدعم الية القروض و يكملها والمتمثل في الدعم المالي للدولة والذي يتخذ عدة اشكال ويكون بطريقة مباشرة و غير مباشرة.

The issue of providing financing for the completion of real estate promotion projects is considered one of the biggest problems that the state faced after it was the only financier for it, which prompted it to change its policy from monopoly to opening the way for all those wishing to invest in real estate. Law No. 11-04 was issued to define the rules for organizing real estate promotion. To open the way for private individuals who meet the conditions stipulated by law to intervene in real estate promotion activities. As a result it was necessary to involve financial bodies that intervene to finance the private real estate promotion activity where they were authorized to grant real estate loans for the benefit of its applicants, whether they are individuals or promoters, and to encourage these banks and Financial institutions financing the real estate promotion activity, financial institutions have been set up to guarantee the repayment of the loan to the financing institution that lends it in the event that the customer is unable to pay. .

الفهرس

## الفهرس

الصفحة	المحتوى
/	الآية القرآنية
/	شكر و عرفان
/	اهداء
/	قائمة المختصرات
1	مقدمة
2	<b>الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية</b>
3	<b>المبحث الأول: ماهية نشاط الترقية العقارية</b>
3	<b>المطلب الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية</b>
3	الفرع الأول: التأهيل التاريخي لنشاط الترقية العقارية
9	الفرع الثاني: تعريف نشاط الترقية العقارية
10	الفرع الثالث: أنواع الترقية العقارية
11	<b>المطلب الثاني: التقنيات القانونية لنشاط الترقية العقارية</b>
23	<b>المبحث الثاني: المرقى العقاري في الترقية العقارية الخاصة</b>
23	<b>المطلب الأول: مفهوم المرقى العقاري في الترقية العقارية الخاصة</b>
23	الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري
27	الفرع الثاني: أنواع المرقى العقاري
28	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للمرقى العقاري الخاص
30	<b>المطلب الثاني: ضوابط ممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص</b>
30	الفرع الأول: شروط ممارسة مهنة للمرقى العقاري الخاص
33	الفرع الثاني: علاقته بالمهنيين المتدخلين في نشاط الترقية العقارية الخاصة.

## الفهرس

36	خلاصة الفصل
39	الفصل الثاني : ضمان مشاريع نشاط الترقية العقارية الخاصة و الاليات المعتمدة في تمويلها
40	المبحث الأول: المؤسسات المالية المتدخلة في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة
40	المطلب الأول: المؤسسات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية الخاصة
40	الفرع الأول: البنوك
50	الفرع الثاني: المؤسسات المالية
54	المطلب الثاني: المؤسسات المالية الضامنة لنشاط الترقية العقارية الخاصة
54	الفرع الأول: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة
57	الفرع الثاني: شركات ضمان القرض العقاري
63	المبحث الثاني: الاليات القانونية المعتمدة في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة
63	المطلب الأول: التمويل عن طريق القروض العقارية
63	الفرع الأول: مفهوم القروض العقارية
68	الفرع الثاني: ضمانات القروض العقارية
73	المطلب الثاني: التمويل عن طريق دعم الدولة
74	الفرع الأول: الدعم المالي المباشر
81	الفرع الثاني: الدعم المالي غير المباشر
91	خلاصة الفصل
92	الخاتمة
/	قائمة المصادر و المراجع

## الفهرس

---

/	خلاصة الموضوع
/	الفهرس