



جامعة العربي التبسي-تبسة-الجزائر



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

آليات تمويل الترقية العقارية

إشراف الأستاذ :
عزاز مراد

إعداد الطالبة:
سلسبيلت ميداقين

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر - ب-	فيصل الوافي
مشرفا ومقرا	أستاذ مساعد - أ-	مراد عزاز
ممتحنا	أستاذ محاضر - ب-	طارق مخلوف

السنة الجامعية: 2018/2017

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

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

<< وَمَا تَوْفِیْقِیْ اِلَّا بِاللّٰهِ عَلَیْهِ تَوَكَّلْتُ وَآلِیْهِ اُنِیْبُ >>

سورة هود: الآیة 88

شكر وعرفان:

اللهم لك الحمد على فضائك ونعمك بأن بصرتنا بمعرفة العلم ونور الفهم، فالحمد لله على توفيقه لنا ومنحنا قوة الإرادة والصبر لتحمل هذا إلى نهايته، وندعوه سبحانه وتعالى برضاه أولاً ثم الوالدين .

أتوجه بالشكر الجزيل الى أستاذي الفاضل عزاز مراد والذي تفضل بالإشراف على هذه المذكرة ولم يدخر وقتاً ولا جهداً فجزاه الله عني كل خير وله مني كل الإحترام والتقدير.

كما لا يفوتني أن أتوجه بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرين من رئيس ومناقش.

كما أقر بمجهودات كل طاقم كلية الحقوق والعلوم السياسية طيلة مشواري الدراسي.

الإهداء

إلى من أن السبيل في وجودي، إلى من حرم نفسه ليعطيني، إلى من
أتعب نفسه ليريحني، إلى من شجعني إلى طلب العلم ودفعتني
إليه...أبي أطل الله في عمره.

إلى من جعل الله من نبض قلبها صوتا يسمع، ومن دفئ حضنها أول
مأوى يسكن، إلى من جعل الله الجنة تحت قدميها...أمي حفظها
الله.

إلى نبع الحنان أمي الثانية شفيها الله وحفظها من كل
مكروه...خالتي فتاحت

إلى أخي وسندي في الحياة...إسلام

إلى من لا تحلوا الحياة بوجودهما...رحاب، أنفال

إلى من أهدتني إياه الحياة حفظه الله وأتمم لنا في الخير...رؤوف

إلى أختي التي لم تلدها أمي...سلمى

إلى توائه روعي ورفيقات دربي إلى من أشاركهن أفراحي

وأحزاني...إيمان، ليليا، مروى

"إلى كل من علمني حرفا أهدي هذا البحث المتواضع راجية من

المولى عز وجل ان يجد القبول والنجاح"

سلسبيلت

قائمة المختصرات:

- د.س.ن = دون سنة نشر.
- د.ط = دون طبعة.
- ج.ر = الجريدة الرسمية.
- ق.ن.م = قانون المدني الجزائري.
- ت.ع = ترقية العقارية.
- م.ج = المشرع الجزائري.

1-التعريف بموضوع البحث وأهميته:

عرفت الجزائر في مجال النشاط العقاري منذ الاستقلال، ثلاثة (03) أنظمة قانونية، حيث نجد أن النصوص القانونية المتعلقة بالنشاط العقاري صدرت في المرحلة التي تلت الاستقلال الى غاية منتصف الثمانيات سنة 1986 و أخذت على عاتقها مسؤولية انتاج السكن وتمويله وذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة، فكانت السلطات العمومية هي المتدخل الوحيد في سوق السكنات دون مشاركة جهات أخرى أو حتى المواطن مما خلق لدي هذا الأخير ذهنية الشخص الذي يتلقى المساعدة و ينتظر من الدولة أن تحل له مشكلة السكن، رغم الجهود المالية للسلطات العمومية، إلا أنها لم تتوصل الى الوفاء بإحتياجات المواطن نتيجة محدودية موارد الدولة من جهة ومن جهة أخرى لسوء التسيير وعدم الدقة في إتخاذ القرارات لعدم وجود رؤية وسياسة واضحة يمكن إتباعها في مجال السكن، كل هذه العوامل أدت الى جعل عرض السكن يقل بكثير عن الطلب، وهو ما هيا طرق مناسبة لتولد أزمة السكن الخانقة التي عرفتها الجزائر.

ونتيجة لذلك بات من الضروري النهوض بقطاع السكن، وفعليا بدأ التغيير في منتصف الثمانيات بصدور أول قانون ينظم الترقية هو القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية الذي أعتبر بمثابة قفزة نوعية، لكونه أول نص يعبر صراحة عن بعث الترقية العقارية، ويفتح الباب أمام المبادرات الخاصة لإنجاز سكنات موجهة للبيع، من خلال من العديد من الإجراءات التي شكلت فيما بعد عقبات وقيود حالة دون تطور الترقية العقارية، وهو ما أدى الى الحكم على القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية بالفشل في تجسيد الترقية العقارية، وتحقيق الأهداف الاساسية المبرمجة التي تتمحور حول فكرة التخفيف من أزمة السكن.

وذلك نتيجة صدور في ظل نظام سياسي واقتصادي إشتراكي، تميزت الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية خلاله بهيمنة السلطات العمومية واحتكارها باختلاف النشاطات مقابل انخفاض الموارد المالية الإجمالية للدولة، مع اعتماد المواطنين شبه الكلي على الدولة في توفير سكن لائق.

ومنه جاءت ضرورة تعديل مختلف النصوص القانونية في كافة المجالات، لما يتناسب والتوجه الجديد الذي تبنته الجزائر في مجال الترقية العقارية والنشاط العقاري عموما ثم إصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري الذي فرض ضرورة مراجعة تمويل الترقية العقارية وآلياتها بما يتفق والمرحلة الحالية بخلق توازن بين عرض السكن والطلب عليه دون إحداث إخلال في ميزانية الدولة.

وذلك من خلال القروض العقارية والتي تعتبر اليه مهمة في تمويل الترقية العقارية والتي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية سواء للأفراد أو العائلات ذات الدخل المتوسط أو المتعاملين في الترقية العقارية والتي أحاطها المشرع بمجموعة من الضمانات (كالرهن الرسمي، الكفالة، التأمين)، لتشجيع خوض مجال القروض العقارية في مجال السكن وكل ذلك ينصب في إطار محاولة التقليل من أزمة السكن الحادة التي عرفت الجزائر.

كذلك تقوم الدولة بتقديم الدعم والذي يعتبر آلية من آليات تمويل الترقية العقارية سواء للمتعاملين في الترقية أو الأفراد وذلك نظرا لعدم كفاية القروض العقارية للحصول على السكن بالنسبة لبعض شرائح المجتمع بل أن فئات المجتمع المحرومة ليست بمقدورها استعمال القروض العقارية أساسا ومنه جاءت ضرورة تدخل الدولة في فئات معينة وبأساليب معينة.

ومنه تعود أهمية الموضوع في:

- أهمية علمية: تكمل الأهمية العلمية للموضوع الى دراسته دراسة قانونية وموضوعية لإزالة اللبس الذي يشوب آليات تمويل الترقية العقارية.

وبيان صورته الحقيقية لكونه يؤدي الى تحسين مستوى السكنات من خلال منح القروض وكذلك تدخل الدولة بدعمها للفئات المحرومة والمتوسطة الدخل.

أما من الناحية العملية فتكمن في إبراز أهم النقاط والأحكام المختلفة المتعلقة بآليات تمويل الترقية العقارية التي تعمل على تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن.

2- دوافع إختيار الموضوع:

وهي محاولة التطرق الى آليات تمويل الترقية العقارية وبيان مدى مساهمتها في تحقيق التنمية والتخفيض من العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن.

- **الدوافع الذاتية:** بإعتبار آليات تمويل الترقية العقارية من المواضيع المهمة في الوقت الحالي لا سيما مع قلة النصوص القانونية المنظمة لها، فقد حاولت دراسة الموضوع دراسة قانونية وموضوعية وإثراء الأبحاث والدراسات المتعلقة بتمويل الترقية العقارية بصفة عامة وآليات التمويل بصفة خاصة.

3- الإشكالية:

الي اي مدي وفق المشرع في حصر اليات تمويل الترقية العقارية ؟

حيث تتفرع عنها مجموعة من التساؤلات:

- وهل تعتبر هذه الآليات كافية وناجعة لتمويل الترقية العقارية؟

- فيما تتمثل الضمانات التي دعم بها المشرع هذه الآليات؟

4- المنهج المتبع:

لدراسة هذا الموضوع فقد اتبعنا المنهج التحليلي والوصفي فالمنهج الوصفي من خلال دراسة آليات تمويل الترقية العقارية دراسة موضوعية بين خلالها هذه الآليات والمتمثلة أولا: في القروض العقارية وثانيا: دعم الدولة أما المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية والقرارات القضائية المتعلقة بالترقية العقارية وآليات تمويلها.

5- أهداف الدراسة:

- **الأهداف العملية:** محاولة بيان مدى مطابقة الأهداف النظرية التي رسمها القانون مع حقيقة الممارسات الفعلية التي تجسد في أرض الواقع بالنسبة لآليات تمويل الترقية العقارية.
- إجلاء بعض الغموض المتعلقة بالموضوع.
- كذلك تبيان دور نشاط الترقية العقارية بصفة عامة في الحد والتخفيض من أزمة السكن الخانقة التي عرفت الجزائر على مدى التوازن.
- غياب سياسة موحدة واضحة يمكن إتباعها في مجال النشاط العقاري عموما و نشاط الترقية العقارية بصفة خاصة.
- **الأهداف العلمية:**
- إثراء الرصيد المعرفي فيما يخص آليات تمويل الترقية العقارية.
- بغرض تجميع هذا الموضوع خاصة أمام ندرة المؤلفات الفقهية في الجزائر التي تتناول هذا الموضوع.

- إثناء المكتبة الجامعية لكلية الحقوق والعلوم السياسية، بموضوع جديد في ميدان القانون العقاري يتعلق بالترقية العقارية بصفة عامة وآليات تمويل الترقية العقارية بصفة خاصة.

- الدراسات السابقة:

نظرا لحدائثة الموضوع وقلة التأليف في محتواه، لم نجد دراسات ولا حتى مراجع متخصصة في موضوعنا، ما عدا المراجع العامة.

6- صعوبات الدراسة:

على الرغم من وجود بعض عناصر الدراسة في بعض المراجع والمذكرات إلا أنه لا توجد دراسات قانونية منفصلة متعلقة بآليات تمويل الترقية العقارية فالمذكرة تفتقر الى الكتب المتخصصة تماما بالموضوع رغم البحث المتكرر في مجموعة من الجامعات الأخرى الى جانب غياب الاجتهادات القضائية في مجال الترقية العقارية وتجدر الإشارة أيضا الى قلة إتمادات على المراجع باللغة الفرنسية يرجع الى طبيعة الموضوع الخاصة ومعظم المراجع باللغة الفرنسية تدرس الترقية العقارية في فرنسا تختلف عنها في الجزائر.

من خلال المراجع والمصادر التي تحصلنا عليها وفي سبيل الإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا الدراسة الى فصلين يحتوي كل فصل على مبحثين.

تناولنا في الفصل الأول: القروض العقارية وقسمناها الى مبحثين:

تناولنا في المبحث الأول: ماهية القروض العقارية.

والمبحث الثاني: ضمانات القروض العقارية.

أما الفصل الثاني: دعم الدولة فقسمناه الى مبحثين.

المبحث الأول: التحقيقي في إشعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع ذات طابع إجتماعي.

المبحث الثاني: المساعدات المالية والإعفاءات الضريبية.

تمهيد:

تعتبر القروض العقارية من أهم آليات تمويل الترقية العقارية تهدف الى مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط للحصول الى ملكية مسكن، إذا كان القرض العقاري موجها للأفراد، أما إذا كان القرض العقاري موجها للمتعاملين في الترقية العقارية فإن الهدف الأساسي هو ارتفاع عرض السكنات الموجهة للبيع، وبالتالي فإن القروض العقارية بصفة عامة تهدف الى زيادة العرض والطلب على السكنات.

وتمنح القروض العقارية هيئات معينة من بنوك ومؤسسات مالية، إلا أنه رغم التشجيع الكبير من الدولة لهذه الهيئات من أجل خوض مجال تمويل الترقية العقارية فإنها ترفض المخاطرة بأموالها لذلك فإن هاته الهيئات المالية ولضمان القروض العقارية تطلب ضمانات معينة ولذلك تناولنا القروض العقارية من خلال التقسيم التالي:

المبحث الأول: ماهية القروض العقارية.

المبحث الثاني: ضمانات القروض العقارية.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

المبحث الأول: ماهية القروض العقارية.

تعتبر القروض العقارية أهم ألية لتمويل الترقية العقارية خاصة بعد أن ألغيت قانون النقد والقرض والشروط التمييزية لمنح القروض بين القطاع العام والقطاع الخاص، فلم يعد إعتبار المؤسسة عمومية سببا كافيا لتستفيد من قروض بشروط أحق من تلك المطبقة على المؤسسات الخاصة، كما أن منح القروض أصبح يخضع الى قواعد التجارة ومعايير المردودية والربحية، الشيء الذي من شأنه أن يدفع البنوك والمؤسسات المالية الى تكييف مناهجها وعقلية إستعمال الموارد المتاحة يتجنب الإجراءات البيروقراطية وتحسين فعالية إجراءات التقييم الخاص بوضعية الزبائن وأداء مشاريعهم.¹

وإذا كانت القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية تتخذ في شروطها ومراحلها بين القطاع العام والخاص فإنها تختلف حسب المستفيد من القرض العقاري فمنها ما هو موجه للأفراد ومنها ما هو موجه للمتعاملين في الترقية العقارية، كما تختلف حسب موضوع القرض، لذلك سنتناول القرض العقاري من خلال التقسيم التالي:

المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية.

المطلب الثاني: إجراءات منح القروض العقارية.

المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية.

نتعرض من خلال هذا المطلب الى تعريف القروض العقارية وخصائصها الفرع الأول والى أنواع القروض الموجهة لتمويل الترقية العقارية كفرع ثاني.

¹ - الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، المطبوعات الجامعية، الجزائر 2007 ص 216.

الفرع الأول: تعريف القروض العقارية و خصائصها

1-تعريف القروض العقارية

-لغة:

ما سلفت من إحسان أو إساءة وهذه الكلمة مأخوذة من قرض، قرضة، قرضا ونعني ما تعطيه غيرك من مال بشرط أن يعيده لك من أجل معلوم، وتوجد لكلمة القرض في اللغة العربية العديد من المرادفات أبرزها:

1- الإئتمان: ومعناه إئتمن فلان فلانا أي عده أمينا عليه وجديرا برد

الأمانة الى أهله.

2- السلفة: وتعني المال المقترض وجمعها السلف¹

-قانونا:

حسب المادة 450 من القانون المدني التي تنص على قرض الإستهلاك والعقد يلتزم به المقرض أي تنتقل الى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو شيء مثلي أقر على أن يرده إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدرة والصفة.²

والملاحظ أن قروض الإستهلاك التي تطرق إليها المشرع في نص المادة 450 من القانون المدني الجزائري والتي لا تشكل إلا نوعا واحدا من أنواع الفروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية تختلف عن القرض العقاري، لأن هذه الأخيرة ذات طبيعة خاصة، فالقرض الإستهلاكي لا تتعدى الغرض منه شراء المقترض أشياء إستهلاكية لا

¹ - طالي لطيفة، القرض العقاري فرع العقود والمسؤولية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير *** جامعة الجزائر كلية الحقوق 2001-2002 ص 06.

² - أنظر: نص المادة 555 من الأمر رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، المعدل والمتمم بمقتضى القانون المدني.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

تتجاوز المنقولات، أما القروض العقارية فلها طبيعتها الخاصة التي تستمدتها من الطبيعة الخاصة للعقار والنشاط العقاري في حد ذاته.¹

فقها:

القرض العقاري هو إتفاق بين البنك والعميل يحدد شروطه هذه القروض وأجلها ويتقاضاها البنك من فوائد والعمولة والضمانات التي يقدمها العميل كما تطبق القواعد العامة على وجود صحة القرض العقاري وتجارته مع إثباته وتكون له نفس الآثار التي تعرفها بمقتضى القواعد العامة، كل ما في الأمر أن العقد الذي يبرمه البنك لا تقتضيه فيه نية التبرع كما هو الشأن في عقد القرض المدني.²

وغالبا ما يرد القرض على النقود لأنها موضوع القرض العقاري، لكنه قد يرد على شيء آخر هلك بالاستعمال أو لم يهلك.

وكثيرا من الفقهاء الذين قارنوا بين عقد العارية وعقد القرض حيث يرى جانب منهم أن هذه العقود حتى عندما كانت ملزمة للجانبين، ذلك أن كلا من المعير و الراهن كان لا يزال ملتزما بترك العين في يد المتعاقد الآخر الى الوقت الذي ينتهي فيه العقد وهذا الالتزام يقابله إلتزام المتعاقد بالمحافظة على العين، وفي عقد القرض يلتزم المقترض بعد إسترداد مثل ما اقرضه الى بعد نهاية القرض، وهذا الإلتزام قد يقابله إلتزام المقترض بدفع

¹ - فائزة رحمانى، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، تخصص إدارة ومالية كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2033-2004، ص 71.

² - عبد الحميد الشواري، عمليات البنوك في ضوء القضاء الفقه، التشريع في ضوء العقود والدعاوي التجارية وفقا لقانون التجارة رقم 17 سنة 1999، منشأة المعارف، 1999، ص 122.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

الفوائد المشتركة، فإذا ما أخل هذا التزاماته جاز للمقترض فسخ القرض و إسترداد ما أقرضه.¹

وما يستنتج من آراء الفقهاء أي القرض هو تقديم شيء معين من طرف شخص لشخص آخر على أن يرجعه هذا الأخير للأول في أجل محدد وذلك مجاناً أو بمقابل فهو على لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما، أو يعود بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر إلتزاماً بالتوقيع كضمان الإحتياطي أو الكفالة أو الضمان.

-التعريف التشريعي:

كما عرفه فقهاء الشريعة الإسلامية القرض على أنه: إقتطاع جزء من مال المقرض ليسلمه الى المقترض وهو دفع مال أو أي شيء آخر مشمول بشرط أن يكون متماثلاً أو أن يكون لمنفعة المقترض فقط وهذا مستمد من الآيات الكريمة والأحاديث الشريعة نذكر على سبيل المثال المذهب الشافعي الذي عرف القرض على أنه تملك الشيء على أن يرد مثله.²

-التعريف الإصطلاحي:

إن مصطلح القرض العقاري يتألف من مصطلحين مركبين لكل واحد منهما مدلوله ومضمونه القانوني الأول القرض والثاني العقار ومن ثم يجب إعطاء تعريف لكل من المصطلحين حتى نصل الى تعريف القرض العقاري.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس، الفقرة 267، دار النهضة العربية، القاهرة 1988، ص 435.

² - علاء الدين خروفة، عقد القرض في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، دراسة مقارنة، مؤسسة نوفل، لبنان 1982 ص 93.

1-تعريف القرض:

بالرجوع الى القانون 03/11 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالقرض والنقد فإنه عرف القرض على أنه "تشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر لكل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر ويأخذ بموجبه لصالح شخص آخر إلتزاما بالتوقيع كالضمان الإحتياطي أو الكفالة أو الضمان، تعتبر بمثابة عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار بالشراء ولا سيما عمليات القرض الإيجاري¹.

تعريف العقار:

عرفت المادة 683 ق م الجزائري العقار على أنه >>كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف وكما عادة لك من شيء فهو منقول "ومن هذا النص تبين أن المشرع في الفقرة الأولى قد عرف العقار لكنه لم يعرف المنقول وذلك معناه أن كل الأشياء التي تخرج عن هذا التعريف تعتبر من المنقولات².

ومن خلال تعريف القرض والعقار لكل على حدة قانون يمكن تعريف القرض العقار على أنه عمل يرد على الأملاك العقارية لقاء عوض، يضع بموجبه شخص - مؤسسة القرض- أن يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر -المستفيد- على أن يلتزم هذا الأخير بضمان والكفالة.

¹ - الأمر 11/03 المتعلق بالنقد والقرض، المؤرخ في 27 جمادى الأولى 1424 الموافق لـ 26 أوت 2003، المعدل والمتمم.

² - إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق وتطبيقها في القوانين الجزائرية، د ط، المطبوعات الجامعية، د. س. ن، ص 260.

-الطبيعة القانونية للقرض العقاري:

عقد القرض العقاري من العقود المختلطة فهو تجاري بالنسبة لمؤسسة القرض ومدني بالنسبة للفرد وعليه يكون الإثبات حر أي بكافة الطرق بالنسبة للمقترض إتجاه مؤسسة القرض وإثبات مقيد أي بالكتابة بالنسبة لمؤسسة القرض إتجاه الفرد أو الطرف المدني¹.

2 خصائص القروض العقارية:

يتميز العقد الذي يربط بين المقرض والمقترض في عمليات القرض بكونه يجمع بين أوصاف مستمدة من القواعد العامة وأخرى من التقنيات الخاصة التي تحيط بممارسة من مراكز وأطرافه ومن العملية التي يرتبط بتمويلها ويتبين مما سبق أن عملية القرض العقاري تتسم بالعديد من الخصائص منها ما ينتسب الى عقد ومنها ما يرجع الى القرض نفسه والتي سوف نتطرق إليها بالتفصيل:

-قرض رضائي:

نستنتج من خلال نص المادة 450 فالقانون المدني الجزائري أن عقود القرض هي عقود رضائية تنشأ بمجرد تطابق إرادتي المقرض والمقترض تتلاقى الإيجاب والقبول، يقوم الالتزام بنقل ملكية مبلغ القرض من المقرض الى المقترض ويقوم في ذمة هذا الأخير بصفته المستفيد من القرض العقاري الالتزام بالوفاء بمبلغ القرض العقاري عن طريق دفع أقساط قد تكون شهرية أو بحسب الاتفاق في العقد.

أن المبدأ في القانون المدني هو رضائية العقد إلا أن هذا المبدأ ليس مطلق بل ترد عليه إستثناءات تتمثل في بعض العقود التي يجب لقيامها صحيحة تحقيق شرط الشكلية تكون مطلوبة للإثبات.

¹ - طالي لطيفة، المذكرة السابق، ص 07.

قرض نقدي:

كأصل عام يكون المحل في عقد القرض من الأشياء المثلية القابلة للإستهلاك كالسلع والبضائع إلا أن الحياة العملية تثبت أن الشيء المقترض يكون في معظم الحالات مبلغ من النقود مما دفع المشرع الجزائري الى تخصيصها بالذكر في نص المادة 450 ق م القرض العقاري ضمن صنف أو نمط القروض النقدية حيث يكون المحل دائما في القرض العقاري مبلغا من النقود يسلمه المقرض للمقترض من أجل تمويل للعملية أو المشروع العقاري¹.

قرض بفائدة:

تنقسم القروض الإستهلاكية وفق لأحكام القانون المدني الجزائري الى نوعين، قروض إستهلاكية مجانية وقروض إستهلاكية بفائدة، قرر المشرع الجزائري وعلى عكس معظم التشريعات الأخرى أن تكون عقود القرض الإستهلاكية المدنية المبرمة بين الأفراد ودائما قروض مجانية فلا يجوز لأي فرد أن يتقاضى أجرا مهما كانت طبيعته أو شكله مقابل أن يقرض مالا وإن التقاضي هنا في حالة إستثنائية برخص نص المشرع في حالات معينة² نصت عليها المادة 455 ق م على ما يلي >> يجوز لمؤسسات القرض في حالة إيداع أموال لديها أن تمنح فائدة يحددها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية لتشجيع الادخار<<. وكذلك المادة 456 ق م >> يجوز لمؤسسات القرض التي تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الإقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحددها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية.

¹ - أنظر: نص المادة 450 من القانون المدني الجزائري.

² - لطيفة طالي، المذكرة السابقة، ص 14.

قرض زمني:

للقروض العقارية مدة محددة يمكن أن تفرضها المؤسسة المقرضة حسب التنظيم المعمول به، وشروط منح القرض تكون عادة محصورة بمدة دنيا ومدة قصوى وذلك حسب قدرة الزبون المقترض على التسديد.

عقد ملزم الجانبين:

وتلك حسب نص المادة 55 من القانون المدني الجزائري >> يكون العقد ملزما للطرفين متى تبادل المتعاقدان الإلتزام بعضها بعضا.^{1<<}

من خلال نص المادة نستنتج أن عقد القرض العقاري هو من العقود الملزمة لجانبين حيث ينشأ إلتزامات متبادلة فيما بين المؤسسة المقرضة والمقترض إذا تلتزم المؤسسة المقرضة بتسليم المبلغ المقدر الى المقترض ويلتزم هذا الأخير بإعادة هذا المبلغ في الآجال المحددة في العقد كما يلتزم المقترض بتقديم ضمانات للمؤسسة المقرضة حتى تتمكن من إستفاء دينها من المقترض في حالة الإخلال بالتزامه.

الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية

تنقسم القروض العقارية الموجهة لتمويل النشاط العقاري عموما والترقية العقارية خاصة من حيث المستفيد من القرض الى قروض عقارية ممنوحة للأفراد (أولا) وقروض عقارية ممنوحة لمتعاملين في الترقية العقارية (ثانيا) وهذا ما سنتناوله في ما يلي:

¹ - أنظر: في المادة 55 من القانون المدني الجزائري.

أولاً: القروض العقارية الموجهة للأفراد:

هذه القروض تصنف الى صنفين أساسيين هما: القروض الممنوحة من أجل إنجاز مسكن خاص في إطار البناء الذاتي أو القروض الممنوحة من أجل شراء مسكن منجز أو في طور الإنجاز في إطار الترقية العقارية العامة أو الخاصة.

1 القروض العقارية الممنوحة من أجل البناء الذاتي:

تمنح هذه القروض لكل شخص يملك قطعة أرض لبناء مسكنه الشخصي أو العائلي أو لمالك مسكن من أجل إصلاحه أو تحسينه أو صيانتته، ويتميز هذا النوع من القروض بمايلي:

- يتم تسليم القرض على أقساط (دفعات) حسب مراحل تقدم الأشغال المنجزة.
- قروض طويلة لمدة تتراوح ما بين 15 و 20 سنة.
- قيمة القرض لا تعطي سوى 60% أو 70% من قيمة العملية الممولة.
- ويجب تقديم الضمانات المطلوبة وهي إكتساب عقد رهن رسمي لصالح الجهة المقترضة¹.

2 القروض العقارية الممنوحة من أجل الحصول على ملكية سكن جديد:

هذا النوع من القروض موجهة للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن جاهز أو في صور الإنجاز من طرف المتعاملين في الترقية العقارية العموميين أو الخواص، ويعتبر هذا النوع من القروض وسيلة تتلاءم مع إحتياجات الأسر بكيفية أفضل، حيث يهدف الى جعل الطلب على السكنات يسيرا من خلال التمويل المباشر للمشتريين، وقد سجل هذا النوع من القروض تقدما ملحوظا في السنوات الأخيرة.

¹- كنوش داودي، إشكالية القروض العقارية والآليات الجديدة للبنوك (غير منشورة) الجزائر 2009 ص 04.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

ثانيا: القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية:

على خلاف تمويل الترقية العقارية من خلال منح قروض عقارية للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن في إطار البيع بناء على التصميم الذي إستحدث بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، فإن منح قروض عقارية للمتعاملين في الترقية العقارية ليس جديدا، قد تم تكييفه مع الوضعية الحالية تبعا لأحكام المرسوم التشريعي 03/93، تتمتع هذا النوع من القروض بالخصائص التالية:

- قروض قصيرة المدى لا تتجاوز مدتها 24 شهرا كحد أقصى.
- قروض لتمويل مشاريع متوسطة الحجم تتراوح بين 20 و 10 مسكن يحددها المتعامل في الترقية العقارية.

أما بالنسبة لشروط منحه فتمثل في:

- إمتلاك سجل تجاري يرخص لهم القيام بنشاط عقاري.
- البرهنة على وجود مساهمة شخصية لا تقل عن 40% من التكلفة التقديرية للمشروع¹.

ويتألف طلب التمويل بشكل رئيسي من الوثائق التالية:

- طلب قرض موقع ومؤرخ من قبل الوكيل العقاري.
- نسخة طبق الأصل مصادق عليها من السجل التجاري ساري المفعول يحيز صراحة القيام بالنشاط في مجال الترقية العقارية.
- نسخة طبق الأصل مصادق عليها لعقد ملكية قطعة أرض إذا ألزم الأمر.
- الصلاحيات والسلطة التي يتمتع بها المدير والتي تسمح بإقتراض الأموال وإقتسام أملاك الشركة.

¹ - بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 228.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

- وضعية الثروة التي يملكها المدير، والمروج أو شركاء للشركة.
- بطاقة الإستعمالات مملوءة بعناية وموقعة من قبل الزبون.
- بطاقة البيانات التقنية، والتصريح والبناء للمشروع بالمشروع.
- دراسة تقنية إقتصادية لتبرير الجدوى والربح الذي يستفاد من المشروع.
- بيان حصائل وتقارير نتائج آخر ثلاث مشاريع التي تم إكمالها والإستفادة من أرباحها.
- بيان حصائل وتقارير توقعات نتائج ثلاث مشاريع المراد إنجازها في المستقبل القريب.
- الوضعية الضريبية والشبه ضريبية التي يرجع تاريخها للشهر الأخير من ثلاث أشهر أخيرة.
- الضمانات المتقدمة والمتمثلة في: أول رهن عقاري على القطعة الأرضية ومشروع البناء وودائع الشركاء للشركات التأمين على المسؤولية المهنية خلال فترة التشييد والتأمين على المسؤولية العشرية الحالي إبتداء من القبول النهائي للصفحة¹.

المطلب الثاني: إجراءات منح القروض العقارية

عملية القرض العقاري تمر عمليا بمرحلتين أساسيتين، وتمثل في الإجراء الأولي منح القرض العقاري، (كفرع أول) ومعالجة ملف طلب القرض (كفرع ثاني).

الفرع الأول: الإجراءات الأولية لمنح القروض العقارية

تتمثل الإجراءات الأولية لمنح القرض العقاري في:

¹- كنوش داودي، المرجع السابق ص 05.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

1- سلطة إتخاذ القرار:

إن سلطة إتخاذ القرار بشأن طلب القرض هي من صلاحيات لجان القرض حيث تقوم بدراسة ملفات طلب القرض المسجلة في جدول أعمالها للبحث فيما وهذا ضمن الحدود الموضوعة¹ وسلطة القدار محدد حسب الجدول التالي²:

الجدول رقم - 1 - : ملفات طلب القرض

مبلغ القرض	لجنة القرض
حتى مبلغ 2 مليون دج حسب قدرت الوكالة	لجنة القرض بالوكالة (CCP)
حتى مبلغ 5 مليون دج	لجنة القروض بالمديرية الجهوية (CRC)
إبتداء من 5 مليون دج فما فوق	لجنة القروض بالإدارة المركزية (CCC)

2- تكوين ملف القرض:

لكل نوع من أنواع القروض العقارية هناك وثائق مشتركة بينهم ووثائق أخرى خاصة بكل نوع وأهم هذه الوثائق التي يجب أن تتوفر في ملف القرض العقاري هي:

- طلب القرض ممضيا من طرف طالب القرض.
- شهادة ميلاد.
- بطاقة عائلية للمتزوجين.

¹ - ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، (غ منشورة)، كلية الحقوق، جامعة عنابة 2004 - 2005 ص 66.

² - دليل إقتناء القرض العقاري، من الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، (منشورة)، 2009، ص 09.

- نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية.¹

3-ميرر الدخل:

يجب تقديم كشف الرواتب حديث، معاش بالنسبة للمتعاقدين، راتب بالنسبة للإجراء شهادة العمل، تصريح سنوي للأجور لدى مصلحة التأمينات الإجتماعية (CNAS).

الفرع الثاني: معالجة ملف طلب القرض العقاري

بعد استلام الملف كاملا مقابل تسليم وصل الإيداع تباشر الوكالة في دراستها وبالخصوص ما يلي:

1 التأكد من الوثائق المكونة للملف:

على المكلف بالقرض التأكد من مطابقة وشرعية الوثائق المقدمة وذلك تفاديا لأية مشاكل، ومن أهم الوثائق التي يجب التأكد منها هي:

- مبررات الدخل: فحص دقيق لعناصر الدخل.
- شهادات الملكية المتوفرة: طبعة الشهادة (موثقة، شهادة إدارية، دفتر عقاري).

تعريف المالك وطالب القرض والتأكد من أن العقار ليس ملكا لشخص آخر ولديه ملكية مشتركة.

- رخصة البناء: تعريف صاحب الحق، طبعة الأشغال، مدة صلاحية الرخصة.

- إعداد البطاقة التقنية: تعد البطاقة التقنية وتمضي من طرف المكلف

بالقرض في ثلاث (3) نسخ ويؤشر من طرف المسؤول بالقرض المكلف بدراسة

¹- نموذج طلب القرض العقاري، الملحق رقم (01).

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

الملف كما تقدم البطاقة التقنية لدراسة ملف طلب القرض الى لجنة القرض للبحث فيما حسب عينة القدرة على الالتزام¹.

2 إعداد الملف و عقد القرض:

بالتوازن مع تأسيس قرار المنح وقبل تحرير عقد القرض تقوم الوكالة بإرسال رسالة الموافقة للزبون تبلغه فيه شروط القبول أو الرفض والزيون أمامه مهلة 15 يوم لتأكيد قبوله يعد قرار القرض بعد موافقة الزبون وبعد التأكد من أن الشروط الموضوعية في قرار منح القرض قد تمت بعد المسؤول عن القرض بالوكالة عقد قرض، ويقدم لمدير الوكالة للتوقيع عليه مع الحرس على إمضاء الزبون وبمجرد توقيع وتاريخ العقود تباشر الوكالة في تنظيم الضمانات التي ستقدم².

المحاور المحددة لقيمة القرض: تتمثل محددات قيمة القرض في 4 محاور

وهي:

1- الفوائد والرواتب:

* **الفوائد:** تتحدد فوائد القرض حسب معيار الإدخار، فالنسبة لغير المدخر فإنه يطبق عليه معدل فائدة يقدر بـ 7.75% أما المدخر فإنه يستفيد من معدل فائدة أقل يقدر بـ 6.5% (معدلات قابلة للتغير) بإضافة الى أن خاصية المدخر تحدد القيمة النظرية للقرض والتي تعادل 30 مرة مجموع القواعد المتحصل عليها الى غاية تاريخ طلب القرض.

كما تحدد نسبة الفوائد حسب الخصائص التالية:

¹ - ناصر لباد، الأطروحة السابقة، ص 69.

² - دليل إقتضاء القرض العقاري، المرجع السابق ص 12.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

- أقدمية الدفتر أو حسب إحتياط لأجل يجب أن تكون على الأقل 3 سنوات عند تاريخ طلب القرض.
- مجموع الفوائد الى يوم طلب القرض يجب أن يكون يساوي على الأقل 3000 دج.
- فوائد (الزوج، الأب، الأم، الأبناء، الإخوة أو الأخوات) تؤجد بعين الإعتبار:
- ويمكن الحصول على شهادة تنازل على حقوق الفوائد على مستوى وكالة البنك يكفي أن يقدم:

- ✓ كشف الفوائد أو تنازل من المؤسسة الموظفة.
- ✓ شهادة ميلاد عائلية تثبت الرابطة العائلة للمتنازل.
- ✓ يمكن لغير الموفر الإستفادة من هذه الميزة الحاصل عليها الزوج أو الطفل القاصر.

* الرواتب:

تحدد قاعدة حساب قيمة القرض باستثناء

- العلاوات الاستثنائية.
- المداخيل المتأخرة.
- الساعات الإضافية.
- المستحقات المتقطعة من القروض الممنوحة.

وهذا في حالة حصوله على فرص من قبل.¹

¹ - بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص، 236.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

وتحدد نسب المستحقات المتقطعة من الراتب لتسديد القرض هي حسب الجدول

التالي¹:

الجدول رقم - 2 - : نسب تسديد القرض

نسبة التسديد	الراتب الشهري الصافي
30%	أقل أو يساوي 4 مرات الحد الأدنى للراتب
40%	أكثر من 4 مرات وأقل من 9 مرات الحد الأدنى للراتب
45%	أكثر أو يساوي 9 مرات وأقل من 10 مرات الحد الأدنى للراتب
50%	من 10 مرات الى 11 مرة الحد الأدنى للراتب
55%	أكثر من 11 مرة الحد الأدنى للراتب
30%	الراتب الصافي المدون بالعملة الصعبة قبل التحويل وبعد الإقتطاع من الراتب الأدنى المضمون من طرف البلد المقيم به (للجزائريين المقيمين خارج الجزائر)

ويجدر الإشارة هذا أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- وضع طرق لخدمة مقترضية وذلك من أجل رفع أو دعم قدرتهم الإفتراضية والمتمثلة في صيغة الكفيل (CAUTION) أو صيغة التدريب المشترك (Codébiteur).

2- الكفيل وصيغة التدين المشترك

الكفيل:

يمكن رفع القدرة المالية للمقترض بضم راتب أحد الأقارب: الزوج، الزوجة، الآباء، الأبناء، الأخوة الأخوات الذين لديهم راتب منظم بحيث يمكنهم تقديم الدعم كالأتي:

¹ - دليل إقتناء القرض العقاري، المرجع السابق، ص 13.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

- يدخل الزوج أو الزوجة في عملية الإقتراض بنسبة 30% من الراتب الصافي.

- يدخل أفراد آخرون في عملية الإقتراض بنسبة 15% من الراتب الصافي دون أن تتعدى القيمة الإجمالية 60% من دخل القرض.¹

صيغة التدريب المشترك:

وضعت صيغة التدريب المشترك أيضا ما أجل رفع القدرة المالية للمقترض على التسديد إذ أن التدريب المشترك يسمح لأي شخص مادي الحصول على قرض عقاري لدى البنك ودون التفرقة مع شخص مادي آخر، أي وكأنه قرض واحد يمنع لشخصين، ويجب أن تقدم وثائق تثبت أن لديها دخل دائم ومنتظم، كما يجب أن لا تتعدى مستحقات التسديد 60% من الدخل الشهري للمدين الذي لديه الدخل المرتفع.²

3- السن وقيمة العقار

- **السن:** أقصى مدة لتسديد القرض العقاري 30 سنة قابلة للتقليص حسب رغبة المقترض والسن الأقصى للمقترض هو 70 سنة.

- **قيمة العقار:** قد تصل قيمة القرض الى 90% من قيمة العقار والمحددة في تقرير معاينة المالكين والمحددة من طرف مكتب دراسات أو هندسة معتمد.

يعتبر الملك العقاري للمقترض بمثابة الضمان الذي سيكون موضع الرهن من الدرجة الأولى شرعي أو بإتفاق لصالح البنك طيلة مدى القرض.³

¹- زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، د. ط، دار الأمل، الجزائر، 2006، ص 55.

²- بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 270.

³- ناصر لباد، الأطروحة السابقة، ص 70.

المبحث الثاني: ضمانات القروض العقارية

إن الدراسة التي تكون على مستوى البنك والتحليل المالي لطلبات القروض التي لاتمثل الضمان الكافي على إمكانية إسترجاع البنك المقرض بصفة كاملة، وهذا راجع لعدم معرفة التطورات والتعبيرات المستقبلية، لهذا تلجأ البنوك لتدعيم دراستها وتأمين نفسها بضمانات، والقرض مبني على معيار أساسي وهو الثقة التي تنتج عن معرفة المقرض الجيدة للمقرض، مع تأكده من التحصيل على الديون بدون أي مشاكل كون المستفيد له عادة مصادر مادية ومالية كافية تمكنه من تبرئة ذمته في الأجل المتفق عليه وزيادة على معيار الثقة يشترط عنصر آخر وهو تقديم ضمانات بحيث يفيد في تغطية خطر عدم تسديد الزبون للقرض، وبذلك فإن إختيار طبيعة ودرجة الضمان يساعدنا في الوصول الى هذا الغرض، ويقصد بالضمان كل ما يساعد على تدارك وتغطية خطر مستقبلي لعدم تسديد مبلغ القرض، أو هو عبارة عن وسائل وأدوات لمواجهة مختلف الأخطار¹.

المطلب الأول: مفهوم الضمان

الفرع (1): تعريف الضمان

باعتبار أن الحظر عنصر ملازم للقرض لا يمكنه تجنبه، يلجأ البنك فضلا عن كل الدراسات السابقة حول الزبون ووضعيته الى طلب ضمانات كافية من هذا الأخير، والملاحظ أن هذه الضمانات ذات أهمية مبرى بالنسبة للبنك خاصة عندما يتعلق الأمر

¹ - مرقش سليمان، الوافي في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، دار الكتب القانونية، لبنان، 1995،

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

بالقروض طويلة الأجل والضمانات البنكية تتمثل في طلب أشياء ملموسة وذات قيمة ويكون ذلك قبل منع القرض¹.

فالضمان هو هامش الأمان الذي تلجأ إليه البنوك في حالة عدم رد الزبون للأموال المقترضة كحل أخير.

لما عرفت الضمانات أيضا تلك الأصول التي يبدي المقترض أو طالب التمويل إستعداده لتقديم للبنك كضمان في مقابل الحصول على القرض، ولا يجوز للمقترض التصديق في الأصل المرهون بأن نوع من أنواع التصرف، وفي حالة فشله في سداد القرض أو الفوائد يصبح من حق البنك بيع الأصل المرهون لإسترداد مستحقاته.

كما نصت المادة 121 من الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض على:

>>تستفيد المؤسسات المذكورة من إمتياز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضمان لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك أو المؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانه، ولإبقاء السندات المبيعة لنص أو المسلمة لها كرهن حيازي وكذا لضمان أي تعهد تجاهها لكفالة أو تكفل أو تطهير أو ضمان.

يترتب هذا الإمتياز فورا بعد إمتيازات الأجزاء والخزينة صناديق التأمين الإجتماعي<<.

إن هذا النص يتكلم عن النشاط الإقتصادي عموما وليس فقط النشاط العقاري، فالضمانات التي تتحصل عليها البنوك تكون أكثر إطمئنانا عند منح القرض نتيجة القوة القانونية للضمانات التي تتحصل عليها من المدين، وهو ما ينعكس إيجابا على تدخل

¹ - الطاهر لطرش، المرجع السابق ص، 453.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

البنوك والمؤسسات المالية لتمويل النشاط العقاري عموماً ونشاط الترقية العقارية بصفة خاصة.

الفرع الثاني: مميزات الضمان

أفضل أنواع الضمانات التي تقدم للبنك هو ذلك النوع الذي يتمتع بالمميزات الأربعة التالية.

- الضمان الواضح في قيمته دون أتعاب وإجراءات.
- الذي يمكن تسييله الى نقد سريع وبكل سهولة.
- الذي يحتفظ بقيمته مهما حدث من تقلبات في الأسعار أي الذي يتمتع باستقرار في قيمته السوقية.
- الذي لا يدخل البنك من أطراف أخرى في إلزام إضافي.¹

والضمانات المقبولة لدى بنك بصفة عامة هي:

- الأوراق المالية، الأسهم والسندات.
- العقارات والأراضي.
- الضمانات الشخصية (كفالة فريق ثالث).
- تجميد رصيد دائن بالعملة الأجنبية أو المحلية.
- ضمان كفالة مصرفية.
- **المطلب الثاني: أنواع ضمانات القروض العقارية**

تتمثل الضمانات القانونية عموماً في نوعين أساسيين هما: التأمينات العينية، والتأمينات الشخصية.

¹ - عبد المعطي أرشيد ومحفوظ أحمد حودة، إدارة الائتمان، د. ط، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، 1997، ص،

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

التأمين العيني فهو: >> عبارة عن تخصيص مال أو أكثر من أموال المدين لضمان دين الدائن، وذلك بتقرير حق عيني على هذا المال أو هذه الأموال وبذلك تكون له الافضلية عن غيره في إستيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا المال أو هذه الأموال...

وبإضافة الى ذلك يكون للدائن حق تتبع المال أو هذه الأموال في أي يد ليمارس حقه في التقدم على غيره من الدائنين¹. أما التأمينات الشخصية فتكون: >> تعهد شخص غير المدين لآخر بالوفاء بالالتزام بشروط خاصة.²

وتتمثل التأمينات العينية في الرهن الرسمي والرهن الحيازي، حق التخصيص وحقوق الإمتياز، أما التأمينات الشخصية فتتمثل أساسا في الكفالة، وكل تلك التأمينات تستعملها البنوك والمؤسسات المالية لضمان القروض الموجهة للنشاط الإقتصادي عموما. غير أنه ما دما بصدد دراسة نشاط الترقية العقارية فإننا سنتطرق الى أكثر الضمانات التي تستخدمها البنوك كضمان لمنح القروض العقارية.

وهي الرهن الرسمي كضمان حقيقي (تأمين عيني) والكفالة (كضمان شخصي) الى جانب التأمينات الشخصية والعينية فإن البنوك والمؤسسات المالية ومن أجل تقليص نسبة الخطر في القرض الذي تمنحه تطلب أنواع أخرى من الضمانات وهي التأمينات، فيجب تقديم تأمين على حياة المقترض شخصيا وتأمين على العقار موضوع القرض ضد مختلف المخاطر كحرائق... وإذا كان المقترض متعاملا في الترقية العقارية يشترط الى جانب تلك التأمينات أن يقدم تأمينا على المسؤولية المدنية العشرية للمهندسين المعماريين والمقاولين المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط

¹ - نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية، د. ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2005 ص 31.

² - محمد كاما مرسي باشا، التأمينات الشخصية العينية، د. ط، منشأة المعارف، مصر، 2005، ص 16.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

التجاري¹ حيث تطرقنا الى الضمانات العينية (كفرع أول) الضمانات الشخصية (كفرع ثاني).

الفرع الأول: الضمانات العينية

لإستفاء المؤسسات المالية لديونها وضمان تحصيلها من المستفيدين والمتعاملين في الترقية العقارية، فإنها تلجأ الى هذا النوع من الضمانات العينية أو ما يعرف بالرهن خصوصا.

أولاً: الرهن الرسمي

1-تعريف الرهن الرسمي:

يعرف الرهن لغويا بأنه: "تخصيص مال معين الوفاء بالدين".²

أما قانونيا فقد عرفه المشرع في نص المادة 882 من القانون المدني الجزائري هما: >>الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار الوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في إستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي بلد كان³

أما فقيها فقد عرفه عبد الرزاق السنهوري بأنه >>حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن يتقرر ضمانا للوفاء بدين وهذا الحق العيني يتقرر على عقار مملوك للمدين أو الكفيل العيني وبموجبه يكون للدائن الحق في إستيفاء دينه من ثمن هذا العقار متقدما في

¹ - أنظر المادة 8 من المرسوم رقم 03/93 المؤرخ في الفاتح مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

² - القاموس القانوني الثلاثي، مورييس نخلة و روجي البعلجي و صلاح مطر، د. ط، منشورات الحيلي الحقوقية دون بلد نشر دون سنة، ص، 899.

³ - أنظر المادة 882 من القانون المدني الجزائري.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

ذلك على باقي الدائنين العاديين لمالك هذا العقار و للدائنين أصحاب الحقوق العينة على هذا العقار المتأخرين في المرتبة ونتيجة هذا العقار تحت يد من إنتقلت إليه.¹

كما عرفه سمير عبد السيد تناغو بأنه: "حق عيني تبعي فينشأ بمقتضى عقد رسمي وبتقرير ضمان لدين على عقار مملوك للمدين أو غيره ويكون للدائن بمقتضاه أن يتقدم في استيفاء حقه في المقابل النقدي لهذا العقار منفصلا عن غيره من الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة وأن يتبع العقار في أي يد يكون.²

2- شروط الرهن الرسمي:

في مجال الترقية العقارية يشترط في الرهن الرسمي الذي يتم إبرامه كضمان للقرض العقاري الى جانب الشروط العامة في العقود شروط خاصة تتمثل في:

- أن يكون الرهن من الدرجة الأولى.
- تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون والمال المرهون.

* 1- أن يكون الرهن من الدرجة الأولى:

فلا تقبل هيئة القرض أن يؤسس الرهن الرسمي الضامن للمدين (المبلغ القرض العقاري) على عقار مرهون سابقا، لأن ذلك يقلل من فرصتها في إستيفاء كامل الدين في حالة عدم التسديد، ويتأكد البنك أو المؤسسة المالية المقترضة من كون العقار غير المرهون من قبل من خلال شهادة تثبت أن العقار غير مثقل بأي تأمين أو رهن.³

* 2- تخصيص الرهن:

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 22.

² - سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، الكفالة الرهن الرسمي، حق الإختصاص الرهن الحيازي، حقوق الإمتياز، د. ط، مطبعة الأطلس 1994، ص 127.

³ - لطيفة طالي، المذكرة السابقة، ص 45.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

بمقتضى مبدأ تخصيص الرهن أمرين أساسيين هما: تخصيص العقار المرهون فيجب تعيينه تعيينا دقيقا في عقد الرهن الرسمي، وتخصيص الدين المضمون فيجب ذكر مقداره.¹

أ- تخصيص العقار المرهون:

فلا يرد الرهن الرسمي إلا على عقار وهو ما بينه نص المادة 886 الفقرة 1 من القانون المدني الجزائري حيث تنص: >> لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقتضي غير ذلك.<< وقد ينصب الرهن الرسمي على العقار موضوع العملية الممولة بالقرض المضمون أو على أي عقار آخر ملك للمقترض، شرط أن يكون للعقار قيمة مريحة، إلا أن الواقع يبين أن غالبية وإن لم تقل كل الرهون الرسمية المبرمة بين المقترضين وهيئات القرض في مجال الترقية العقارية تنصب على العقار الممول بالقرض العقاري خاصة وأن المقترض عادة ما يكون فردا ذا دخل متوسط لا يملك عقارا ذا قيمة مريحة غير العقار موضوع القرض.²

والرهن الرسمي لا يتم إذا إستوفى العقار المرهون الشروط المنصوص عليها في القانون، حيث تنص المادة 886 الفقرة (02) من القانون المدني الجزائري على: >> ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معيناً بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلا، أما المادة 887 من نفس القانون فتنص على: >> يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا، ويشمل بوجه خاص حقوق الإرتفاق و العقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والإنشاءات التي

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 10 في التأمينات الشخصية والعينية، الطبعة 03 الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2000، ص ص: 347-348.

² - لطيفة طالي، المذكرة السابقة، ص 45.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

تعود بالمنفعة على المالك، ما لم يتفق على غير ذلك مع عدم الإخلال بإمتياز البائع المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين المنصوص عليها في المادة 997¹.

ويشترط أن يكون العقار المرهون ملكا للراهن سواء كان الراهن هو المدين (المقترض) نفسه أو شخص آخر يضمن المدين (المقترض) أمام هيئة القرض، ففي جميع الأحوال لا بد أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه¹.

إلا أنه عمليا عادة ما يكون الراهن هو المدين نفسه (المقترض نفسه) وذلك نظرا للشروط المطلوبة في عقد القرض نفسه، إذ أنه إذا كان القرض موجها للأفراد في إيجار شراء مسكن بناء على التصاميم فيجب أن يكون المقترض خاصة على عقد بيع بناء على التصاميم للمسكن المراد رهنه، وإذا كان في إطار البناء الذاتي وعليه أن يثبت ملكيته لقطعة الأرض المراد إنجاز المسكن عليها ورهنها. أما إذا كان القرض موجها للمتعامل في الترقية العقارية فإنه يتوجب على هذا الأخير أن يثبت ملكيته بعقد رسمي مسجل ومشهر لقطعة الأرض موضوع المشروع وموضوع الرهن.

ب- تخصيص الدين المضمون

لا يمكن إنشاء رهن رسمي لضمان كل الديون التي تثبت في ذمة الراهن، بل لا بد من تحديد الدين المضمون بالرهن وإلا كان عقد الرهن الرسمي باطلا بطلان مطلق². وإذا

¹ - أنظر المادة 884 من القانون المدني الجزائري.

² - زليخة لحميم، إنشاء الرهن الرسمي وإنقضاءه في القانون المدني الجزائري مقارنا، رسالة ماجستير (غ منشورة) في العقود والمسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1995، 1665 ص 101.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

لم يتم تخصيص الرهن الرسمي من حيث العقار المرهون والدين المضمون فإن العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا.¹

3 الشكلية في عقد الرهن الرسمي

يشترط المشرع الشكلية في عقد الرهن الرسمي، وذلك لتبنيه الأطراف وبالتحديد الراهن الذي هو نفسه المقترض في عقد القرض الى خطورة التصرف الذي يقدم عليه وتمثل الشكلية في عقد الرهن الرسمي من جهة في الكتابة الرسمية، ومن جهة أخرى في وجوب قيد عقد الرهن الرسمي وتجديد قيده سنتناولها فيما يلي:

- الكتابة الرسمية في الرهن الرسمي:

يجب أن يكون الرهن الرسمي محرزا في شكل رسمي حيث تنص المادة 883 من القانون المدني الجزائري على: >> لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون، وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا إتفق على غير ذلك << فعقد الرهن الرسمي لا ينعقد إلا إذا تمت كتابته في ورقة رسمية وطبقا لأوضاع ورسوم معينة، وإذا تخلفت الرسمية كان الرهن باطلا بطلانا مطلقا ولا يرتب الأثر المقصود منه، ويجوز لكل ذي مصلحة التمسك ببطلان عقد الرهن الرسمي، ويكون عقد الرهن الرسمي باطلا سواء لعدم تحريره في ورقة رسمية لدى الجهة المختصة قانونا أو لعدم ذكر البيانات الضرورية التي يشترطها القانون.

وتقع مصاريف أو نفقات عقد الرهن الرسمي على عاتق الراهن بإعتباره صاحب المصلحة في إتمام عقد الرهن الرسمي الذي يغيره ما كان المرتهن يقبل إعطائه بلغ القرض.

¹- زاهية سي يوسف، المرجع السابق، 723.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

كما أن مصاريف قيد الرهن وتجديد القيد تقع على الراهن تطبيقا لنص المادة 906 من القانون المدني الجزائري >> تكون مصاريف القيد وتجديده و شطبه على الراهن ما لم يتفق على غير ذلك.¹

وللإشارة فإن عقد الرهن الرسمي يختلف عن عقد القرض الذي أنشئ ضمانا له فيجب أن يستوفي عقد الرهن شروطه التشكيلية والموضوعية بأن يحرر رسميا أمام الجهة التي يحددها القانون، وتحدد فيه أركانه من أطراف الرهن (الراهن والمرتهن) وموضوع الرهن والحق المعلق عليه طبقا لنصوص المواد 882-883 السابقة الذكر، ولا يمكن بأي حال من الأحوال تكييف القرض الثابت بالكتابة على أنه عقد رهن.² وعقد الرهن يكون في وثيقة مستقلة عن عقد القرض.³

- قيد وتجديد قيد الرهن الرسمي:

يعتبر القيد إجراء شكلي يشترطه المشروع لكي يرتب عقد الرهن الرسمي آثاره بالنسبة الى الطرفين وفي مواجهة الغير، وقد أحال القانون المدني الجزائري من خلال نص المادة 905 منه تنظيم إجراء قيد الرهن الرسمي وتجديده و شطبه الى القانون الذي ينظم الشهر العقاري.⁴ وقد نصت المادة 16 من الأمر رقم 58/75 المتضمن إجراء مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على: >> إن العقود الإرادية و الإتفاقات التي ترمي الى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية⁵ فمن نص المادة

¹ - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص: 25-26.

² - أحمد لعور، نبيل صفر، القانون المدني نسا وتطبيقا طبقا لأحداث التعديلات بالقانون 07-05، دار الهدى، عين مليلة، 2007، ص: 363.

³ - أنظر الملحق رقم 2 يتضمن نموذج عقد رهن عقاري.

⁴ - أنظر المادة 905 من القانون المدني الجزائري

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

يتضح أن تخلف إجراء قيد الرهن الرسمي يؤدي الى عدم ترتب هذا الأخير لأثاره حتى فيما بين الطرفين أي الراهن (المقترض) أو المرتهن (هيئة القرض).¹

ومما سبق إتضح أن عقد الرهن الرسمي الى جانب خضوعه لإجراءات التسجيل لدى مصالح التسجيل والطابع المختصة، فهو يخضع لإجراء الشهر لدى مصالح الشهر العقاري المختصة، وإلا فقد الدائن صفته كدائن مرتهن وبالتالي يفقد مرتبته وإمتيازه، حيث تنص المادة 1/96 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري >> تحتفظ التسجيلات الرهن والإمтиاز طيلة عشر سنوات (10) ابتداء من تاريخها ويوفق أثرها إذا لم يتم تحديد هذه التسجيلات قبل إنقضاء هذا الأجل².

4- آثار الرهن الرسمي:

بعد أن ينعقد عقد الرهن الرسمي صحيحا مستوفيا للشروط القانونية يرتب آثار فيها من المتعاقدين أي الراهن (المقترض)، والمرتهن (هيئة القرض الدائنة) كما يرتب آثار بالنسبة للغير. إلا أننا في هذا المقام سوف نتطرق فقط الى آثار الرهن الرسمي بين المتعاقدين بإيجاز مع حالة دراسة آثاره بالنسبة للغير الى القواعد العامة، وذلك لأن أهم آثار الرهن بالنسبة للغير هو أنه يخول لهيئة القرض المرتهنة حق التقدم والتتبع وقد تكلمنا سابقا عن إمتياز الضمانات التي تحصل عليها البنوك والمؤسسات المالية بشكل عام.

¹ - أنظر الأمر 75- 58 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 92.

² - أنظر المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

1 آثار الرهن الرسمي بالنسبة للراهن:

عندما نتكلم عن الراهن فيقصد به المدين المقترض في الغالب غير أنه يمكن أن يكون شخصا آخر يسمى الكفيل الذي يرهن عقار ضمان لدين المقترض، فأثار الرهن الرسمي تصرف الى الراهن أيا كان سواء المقترض نفسه أو الكفيل.

وبالنسبة للراهن فإن أهم الآثار التي يربتها الرهن الرسمي عليه فهي إلتزامه بضمان سلامة الرهن، كما يخوله الرهن الرسمي مجموعة من السلطات إلا أنها مقيدة، وذلك حتى لا يضعف الضمان المقرر لمصلحة هيئة القرض.

أ- الإلتزام بضمان سلامة الرهن:

إذا أحدث الراهن بخطئه إضرار تمس سلامة العقار المرهون، أو وقعت منه أعمال تعرضه للهلاك أو للتلف أو تنقص من ضمانه (التعرض الشخصي وتعرض الغير). يجوز لهيئة القرض إتخاذ كل الوسائل التحفظية التي توقف تلك الأعمال أو تمنع وقوع الضرر¹ وهو ما يؤكد نص المادة 898 من القانون المدني الجزائري كما يلي:

>> يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، وللدائن المرتهن أي يتعرض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا، وله في حالة الإستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما يتفق في ذلك².

ب- سلطات الراهن على العقار المرهون:

إن الميزة الأساسية للرهن الرسمي هو أنه لا يجر الراهن من ملكية العقار المرهون ولا من حيازته، فيبقى مالكا للعقار المرهون ولا تنتقل حيازته الى المرتهن (هيئة القرض)

¹ - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 76.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

وبما أن الراهن يبقى مالكا للعقار المرهون فإنه يبقى له السلطات التي يخوله حق الملكية للمالك من حق التصرف وحق استعمال وإستغلال العقار المرهون¹.

- حق التصرف:

يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون سواء كان التصرف ماديا أو قانونيا شرط أن لا يضر لحقوق الدائن المرتهن وهذا ما نصت عليه المادة 894 من ق م ج >يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون على أن أي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرهون <<.

- سلطة الإستعمال:

للاهن بإعتباره المالك والحائز للعقار المرهون الحق في إستعماله الى حين التنفيذ عليه دون أن يتسبب في إنقاص أو إضعاف الضمان المقرر للمرتهن إضعافا كبيرا ويمنع عليه أن يخرب العقار المرهون أو أن يتركه ينخرب ممتنعا عن صيانته².

وللمرتهن عندئذ كافة الوسائل للحفاظ على حقه في الرهن، ويرجع على الراهن بما انفقته، كما أن له الرجوع على الراهن بمقتضى قواعد الضمان، بحيث يكون له الإختيار بين إنقضاء تأمين كافي أو إستيفاء حقه فورا، على إعتبار أن ما يصدر من الراهن مضاعفا به ما قدمه من تأمينات من شأنه إسقاط أجل الدين.

سلطة الإستغلال: المبدأ أن الرهن لا يحرم الراهن من سلطته كمالك ولا ينزع عنه حيازته للعقار المرهون ويترتب على ذلك أن يحتفظ الراهن الى حين التنفيذ على العقار سلطة إستغلاله بما تحوله له من إدارة وإستغلال بالكيفية التي تحقق مصلحته وتحصيل

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص: 395 - 396.

² - همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، الطبعة العاشرة، دار اليازوري للطباعة والنشر، مصر، 2011، ص: 356-394.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

ثامره، ولا يوجد من حقه في كل ذلك لالتزامه بضمان سلامة الرهن وذلك طبقا للمادة 898 من ق م ج.¹

2 آثار الرهن الرسمي بالنسبة لهيئة القرض

نتناول آثار الرهن الرسمي بالنسبة لهيئة القرض باعتبارها الدائن المرتهن، وقد نظم المشرع آثار الرهن الرسمي بالنسبة للدائن المرتهن وتتمثل في جملة من الحقوق والقيود الواردة على هيئة القرض تناولها فيما يلي:

-حقوق هيئة القرض:

تنص المادة 902 من القانون المدني الجزائري >>يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء أن ينفذ لجهة على العقار المرهون، ويطلب بيعه في الآجال ووفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية.

وإذا كان الراهن شخص آخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن تخلى عن العقار المرهون وفق للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائر في تخلية العقار<<. ومن نص المادة يتضح أن لهيئة القرض حق التنفيذ على العقار المرهون وفقا للإجراءات القانونية، فبعد التنبيه على المقترض بالوفاء يمكنها أن تنفذ بحقها على العقار المرهون بعد تنبيه المدين بنزع ملكية العقار المرهون وطلب بيعه في المواعيد ووفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات، وتكون لها الأولوية في إستيفاء حقها من ثمن بيع العقار المرهون جبرا بالمزاد، وحق الهيئة المانحة للقرض في التنفيذ على العقار المرهون لا ينفي حقها في الضمان العام في حالة عدم كفاية ثمن العقار لتسديد مبلغ القرض

إلا أن ذلك يحكمه شرطان: الأول ألا يتم التنفيذ على أموال المدين (المقترض) غير المرهونة إلا بعد التنفيذ على العقار المرهون وعدم كفاية للوفاء بمبلغ القرض،

¹ - همام محمد محمود، المرجع السابق، ص: 415-417.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

والثاني ألا يتم التنفيذ على عقارات المدين (المقترض) التي تكون قيمتها أكبر بكثير من الحق المراد تحصيله مع ملاحظة أنه حالة ما إذا كان الراهن هو الكفيل (أي شخص آخر غير المقترض) فلا يجوز التنفيذ إلا على العقار المرهون من أمواله فقط دون غيره.¹

ب- القيود الواردة على حقوق هيئة القرض:

إن حق هيئة القرض في التنفيذ على العقار المرهون لا بد أن يتم وفقا للإجراءات المقررة في قانون الإجراءات المدنية والتي تنتمي ببيع العقار المرهون بالمزاد العلني وهي من النظام العام، ويقع باطلا كل إتفاق يقضي بخلاف ذلك سواء كان الإتفاق بأن تمتلك هيئة القرض، (الدائن المرتهن) العقار المرهون عند عدم إستيفاء دينها وقت حلول أجله المتفق عليه في عقد القرض العقاري، أو الإتفاق على قيامها ببيع العقار المرهون دون إتباع الإجراءات القانونية التي فرضها القانون للتنفيذ على العقار، و تم الإتفاق بعد إبرام عقد الرهن الرسمي، لأن تلك الإجراءات وضعها القانون لضمان حقوق كلا من الدائن والمدين مما يحقق التوازن بين المصالح المتعارضة فلا يقر القانون أي إخلال بتلك الإجراءات وإن إرتضاه الطرفان خشية إستغلال الدائن (هيئة القرض) حاجة الراهن.²

وذلك تطبيقا لنص المادة 903 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: >> يكون باطلا كل إتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم إستيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يمتلك العقار المرهون نظير ثمن معلوم أي كان، أو في بيعه دون مراعاة الإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الإتفاق قد أبرم بعد الرهن.

غير انه يجوز بعد حلول المدين أو قسط منه الإتفاق على أن يتنازل المدين للدائن على العقار المرهون وفاء لدينه <<. وحسب الفقرة الأخيرة من نص المادة فإن الإتفاق على التنازل عن العقار المرهون بعد حلول أجل الدين أو قسط منه يعتبر صحيحا لإنقاء فكرة

¹ - التفصيل راجع زاهية يوسف، مرجع سابق، ص 96 وما بعدها.

² - أحمد لعور، نبيل صقر، مرجع سابق ص 368 ص، 369.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

إستغلال الدائن المرتهن (هيئة القرض) لضعف المقترض، لأن هذا الأخير في هذه الحالة يكون على بنية من الأمر وقادرا على تقرير ما هو في مصلحته، وقد يقدر أن في ذلك مصلحته كتجنب مصاريف بيع العقار بالمزاد العلني.¹

ثانيا: الرهن الحيازي

1-تعريف الرهن الحيازي:

الرهن الحيازي هو عقد يلتزم به شخص، ضمانا لدين أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو يخوله حسب الشيء الى أن يستوفي الدين، وأن يقدم الدائنين العاديين الدائنين التاليين له في المرتبة في ان يتقاضى حقه من ثمن الشيء في أي يد يكون.²

ويستعمل هذا الرهن الحيازي كضمان للمؤسسة المالية، بحيث يمكن أن يتم رهن المؤسسة التجارية لصالحها وهذا بعقد عرفي مسجل وفقا للأحكام القانونية المطبقة في بهذا المجال إلا أن هذا النوع من الرهن لا تلجأ إليه البنوك والمؤسسات المالية كثيرا في ضمان قروضها من المتعاملين والمستفيدين في الترقية العقارية بقدر ما تؤسس لصالحها رهن قانوني على القطعة الأرضية أو البناءات محل التمويل وهو تمكين المشتري من إستخدام العقار.³

2-شروط قيام الرهن العقاري الحيازي:

إذا كان الرهن العقاري الحيازي عقد رضائي كما سبق القول، فالشروط اللازمة لإنعقاده هي الشروط العامة في سائد العقود، فيلزم لإبرامه أن تكون إدارة كل من طرفيه مبرأة من العيوب المبطله لها كتصرف قانوني، وأن يكون كل من الراهن والمرتهن أهلا

¹ - زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 101.

² - فائزة رحمانى، المذكرة السابقة، ص 110.

³ - علم الدين محي الدين إسماعيل، شرح قانون التمويل العقاري، د. ط دار السلام للنشر، مصر، 2002 ص 209.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

للإلتزام بهذا العقد، ويجب أن تتوافر فيه عدة شروط وهي إما ان تكون شروط موضوعية في قيامه والمتمثلة أساسا في أهلية إبرام عقد الرهن الحيازي، الشيء المرهون محل الرهن الحيازي والدين المضمون بالرهن الحيازي وكذلك شرطي الرسمية والشكلية بإعتبارها من الشروط الشكلية لقيام الرهن العقاري الحيازي.

أ- الشروط الموضوعية لقيام الرهن الحيازي:

لإنعقاد عقد الرهن فإنه يجب توافر مجموعة من الشروط، تتمثل في أهلية إبرام عقد الرهن الحيازي، والشيء المرهون محل الرهن الحيازي، والدين المضمون بالرهن الحيازي والذي سنتطرق الى ذكرها كآلاتي:

*1- أهلية إبرام عقد الرهن الحيازي:

- أهلية الراهن والمرتهن:

الراهن قد يكون هو المدين، وقد يكون شخصا آخر غير المدين، وقد يكون كفيلا عينيا والرهن الحيازي بالنسبة للراهن عمل من اعمال التصرف كالرهن الرسمي، ورغم أنه لا ينطوي على إخراج الشيء المرهون من ذمة الراهن، إلا أنه تلتزم في الراهن أهلية التصرف في الشيء المرهون.¹

أما الدائن المرتهن رهنا حيازيا، فهو بموجب العقد يتلقى حق الرهن من الراهن وحيازته الشيء المرهون، وترتب عليه إلتزامات بصيانة الشيء المرهون، وإستغلاله ورده عند إنقضاء الرهن، مما يجعل عقد الرهن الحيازي بالنسبة إليه تصرفا يدور بين النفع

¹ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (التأمينات العينية)، ص 221.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

والضرر وليس نافعاً نفعاً محصناً كالرهن الرسمي، ولذا لا يكفي في الدائن المرتهن رهن حيازة أن يكون مميزاً كالمرتهن رهنًا رسمياً بل يجب أن يكون كامل الأهلية.¹

2- الشيء المرهون محل الرهن الحيازي:

نصت المادة 949 من القانون المدني الجزائري على أن محل الرهن الحيازي يكون عقاراً أو منقولاً يمكن بيعه إستغلالاً بالمزاد العلني.²

فجميع الأشياء كلها من عقار ومنقول يمكن رهنًا حيازياً، وذلك على خلاف الرهن الرسمي الذي لا يرد إلا على عقار.

3- الشكلية في عقد الرهن الحيازي:

نصت المادة 904 من ق م ج بضرورة القيد حتى ينفذ في حق الغير وأحكام الرهن الحيازي هي نفسها أحكام الرهن الرسمي فيما يخص الإجراءات الشكلية لقيام الرهن العقاري الحيازي، فقد تكون الشروط الشكلية المطلوبة إما للإنعقاد في بعض العقود وقد تكون مطلوبة للإثبات، وتعتبر الرسمية الشكلية الأكثر شيوعاً تحرير العقد من طرف موظف عام.

¹ - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 221.

² - أنظر المادة 949 من القانون المدني الجزائري.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

أيضا نأخذ الشكلية في عقد الرهن "إفراغ عقد الرهن في ورقة رسمية وفقا للشكل الذي يتطلبه القانون". وهذا ما يعرف بالرسمية، يضاف إليها إجراء القيد بالمحافظة العقارية لمكان تواجد العقار¹.

4- آثار عقد الرهن الحيازي:

باعتبار الرهن العقاري الحيازي من العقود الملزمة للجانبين فقد رتب المشرع على عائق كل من المدين الراهن والدائن المرتهن عدة إلتزامات خاصة إذا إنعقد صحيحا فينتج عنه آثار معينة فيما بين المتعاقدين (المدين الراهن والدائن المرتهن) وبالنسبة للغير.

1 إلتزامات المدين الراهن:

بالرجوع للأحكام العامة في الرهن الحيازي نجد أنه يقع على عائق الراهن (03) ثلاث إلتزامات أساسية او ردتها المواد 951، 953، 954 من القانون المدني الجزائري والمتمثلة في الإلتزام بتسليم الشيء المرهون طبقا لنص المادة 966 ق م ج

- الإلتزام بضمان سلامة الرهن ونفاذه نصت عليه المادة 953 من القانون المدني الجزائري: يضمن الراهن سلامة الرهن وتفاده، وليس له أن يأتي عملا ينقص من قيمة الشيء المرهون أو يحول دون إستعمال الدائن لحقوقه المستمدة من العقد وللدائن المرتهن في حالة الإستعجال أن يتخذ على نفقة الراهن كل الوسائل التي تلزم للمحافظة على الشيء المرهون".

وكذلك الإلتزام بضمان هلاك العقار المرهون أو تلفه نصت عليه المادة 954 من القانون المدني: >> يضمن الراهن هلاك الشيء المرهون أو تلفه إذا كان الهلاك أو التلف راجعا لخطئه أو ناشئا عن قوة قاهرة <<

¹ - عبد الرزاق، أحمد السنهوري، الجزء 10، المرجع السابق ص 281.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

ويسرى على الرهن الحيازي أحكام المادتين 899 و 900 ق م ج

2 إلتزامات الدائن المرتهن:

رتب المشرع على عاتق الدائن المرتهن في المادة 968 من القانون المدني إلتزامات وهي القيام بصيانة العقار والنفقات اللازمة لحفظه ودفع ما يستحق سنويا على العقار من ضرائب وتكاليف، وأن يستنزل من الثمار التي يحصلها قيمة ما انفق أن يستوفي هذه القيمة من ثمن العقار ولم تحمله صراحة الإلتزامات الأخرى الواردة في الأحكام العامة المشتركة للرهن الحيازي.¹

3 نفاذ الرهن العقاري الحيازي بالنسبة للغير:

من آثار الرهن الحيازي العقاري بالنسبة للغير أنه ينشئ حقا عينيا هذا الأخير الذي لا ينفذ في مواجهة الغير إلا بإنتقال حيازة العقار المرهون من الراهن الى المرتهن وبقيدته، حيث يخوله إمتيازات يحتج بها على الغير، وهي حسب العقار في مواجهة الغير الذي يكسب حق عليه أو الدائن المرتهن رهنا تأمينيا إذا كان قد أشهر حقه قبلها وبالأولى في مواجهة الدائنين العاديين، كما يثبت حقه في مواجهة إجراءات التطهير.² ذلك أنه وإن كان لمن يكتسب ملكية العقار المرهون رهنا تأمينيا أن يتخلص من الدائنين المرتهنين رهنا تأمينيا، وذلك بواسطة التطهير بأن يعرض عليهم الثمن الذي إشتري به إلا أنه ليس لمشتري العقار المرهون هذا الحق في مواجهة الدائن المرتهن رهن حيازي عقاري لان الدائن المرتهن رهن حيازي حق الحسب على العقار المرهون وله أيضا حق الأفضلية على الثمن المتحصل من بيع العقار المرهون لماله حق التتبع فهو يستفيد من دعوى

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، 932.

² -paniol et G.RIPRT:traité pratique de droit civil francais,suret réelles,2^{eme} partie tome X III ,paris,1953.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

وضع اليد للمحافظة على حقه في الحسب وما يتفرع عنه من مزايا وفي النهاية تلحق هذه الحقوق في (حق الحسب، حق الأفضلية، حق التتبع).

1 حق الحسب:

تنص المادة 962 من القانون المدني الجزائري على أنه: يخول الرهن الدائن المرتهن الحق في حسب الشيء المرهون على الناس كافة دون إخلال بما للغير من حقوق تم حفظهما، وإذا خرج الشيء يد الدائن دون إرادته أو دون علمه كان له الحق في إسترداد حيازته من الغير وفقا لأحكام الحيازة.¹

وحتى يتمكن الدائن المرتهن حيازيا من حسب العقار المرهون، يجب إنتقال الحيازة إليه أو الى الأجنبي الذي عينه المتعاقدان والذي يباشر الحسب لمصلحة الدائن ويسأل امامه عن أي إخلال بذلك.¹

2 حق الأفضلية:

لقد تقرر الحق في الأفضلية والتقدم للمرتهن بنص المادة 948 من القانون المدني الجزائري، حيث تقضي أن للدائن المرتهن حق عيني ناشئ عن عقد الرهن، يمكنه من حسب الشيء المرهون حتى يستوفي دينه كاملا وفي حالة بيع الشيء المرهون بالمزاد العلني، يكون له حق التقدم والافضلية على ثمن المبيع.

وبذلك فإن حق الرهن يخول المرتهن الحق في التقدم على الدائنين العاديين وذلك خلافا لقاعدة المساواة أمام الضمان العام، والتقدم على الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة والذين إكتسبوا حقوقهم على العقار المرهون بعد إستيفاء المرتهن لإجراءات نفاذ

¹ - سمير عبد السيد تتاغو، المرجع السابق، ص 381.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

رهنه، ويكون هذا التقدم إستيفاء المرتهن لحقه كاملا من ثمن العقار المرهون أو مما حل محله.¹

3 حق التتبع:

خولت المادة 948 من ق م ج الدائن المرتهن هذا الحق بنصها على أن للدائن المرتهن حق إقتضاء حقه من ثمن الشيء المرهون ولو انتقل هذا الشيء الى شخص آخر حيث يخول الرهن الحيازي للدائن المرتهن حيازيا حق تتبع العقار في أي يد ينتقل إليها لينفذ عليه بحقه، ويستوفي دينه بالأفضلية على غيره من الدائنين المتخلفين عنه في المرتبة، وبذلك فإن هذا الحق يستعمله الدائن المرتهن، إذا إنتقلت ملكية العين المرهونة الى شخص آخر قصد التنفيذ، يستعمل الدائن المرتهن حيازيا حق التتبع للعين المرهونة وهي في يد من إنتقلت إليه ملكيتها.²

الفرع الثاني: الضمانات الشخصية

كما ذكرنا سابقا ان المؤسسات المالية لإستيفاء لديونها وضمان تحصيلها من المستفيدين والمتعاملين في الترقية العقارية فيما تلجأ كذلك الى ضمانات شخصية إضافة الى الضمانات العينية.

أولاً: الكفالة

تقدير الكفالة من أهم الضمانات بعد الرهن الرسمي التي تستعملها البنوك والمؤسسات المالية كضمان للقروض العقارية في مجال الترقية العقارية.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 985.

² - المرجع نفسه، ص 390.

-تعريف الكفالة:

عرف المشرع الكفالة في نص المادة 644 من ق م ج كما يلي: > الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن تتعهد للدائن بأن يفى بهذا الإلتزام إذا لم يفى المدين نفسه¹ ومن التعريف فمن الكفيل هو الشخص الذي يتدخل في العلاقة بين الدائن (هيئة القرض) ومدينه (المقترض)، فيرتبط مع الدائن (هيئة القرض) بعقد كفالة ويلتزم إزاءه بالوفاء بمبلغ القرض في حالة عدم وفاء المقترض به وبالتالي فعقد الكفالة تؤدي الى إنضمام ذمة مالية أخرى في ضمان تسديد مبلغ القرض.¹

والكفالة هي عقد يبرم بين الكفيل والدائن الأصلي (هيئة القرض) أما المدين الأصلي (المقترض) فليس طرف في عقد الكفالة.²

ثانيا: القواعد التي تحكم الكفالة:

تحكم الكفالة ثلاث قواعد أساسية عند حلول أجل الدين ومطالبة هيئة القرض بأموالها، وهي تصب في إطار حماية الكفيل، تتمثل القواعد العامة الثلاثة في:

01- لا يجوز لهيئة القرض (الدائن) الرجوع على الكفيل قبل أن ترجع على المقترض (المدين). حيث تنص المادة 1/660 من ق م ج على: > لا يجوز للدائن أن يرجع على الكفيل وحده إلا بعد رجوعه على المدين¹.

02- لا يجوز لهيئة القرض أن تنفذ على أموال الكفيل قبل أن تجرد المقترض (المدين) من أمواله، وهو ما يسمى بحق التجريد. إذ تنص المادة 2/660 من ق م ج

¹ - رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، د. ط، دار الجامعة الجديدة، 2005، ص 28.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص: 19.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

على: >> لا يجوز له أن تنفذ على أموال الكفيل إلا بعد أن يجرد المدين من أمواله ويجب على المدين في هذه الحالة أن يتمسك بهذا الحق¹.

03- لا يجوز لهيئة القرض إذا تعدد الكفلاء أن ترجع على واحد منهم بكل الدين بل ترجع على كل واحد منهم بقدر نصيبه فقط، وهو ما يسمى بحق التقسيم، فتنص المادة 664 من ق ن ج على: >> إذا تعدد الكفلاء لدين واحد، ويعقد يواحد وكانوا غير متضامنين فيما بينهم، قسم الدين عليهم، ولا يجوز للدائن أن يطالب كل كفيل إلا بقدر نصيبه في الكفالة.

أما إذا كان الكفلاء قد إلتزموا بعقود متوالية، فإن كل واحد منهم يكون مسؤولاً عن الدين كله، إلا إذا كان قد إحتفظ لنفسه بحق التقسيم².

والملاحظ أن تلك القواعد أو بالأحرى الحقوق المقررة لصالح الكفيل يمكنه عدم إستعمالها والتنازل عنها، لذلك فإن أغلب عقود الكفالة التي تبرمها هيئات القرض (البنوك والمؤسسات المالية) هي عقود كفالة تضامنية وغير قابلة للتقسيم، وذلك بهدف إيجاد مخرج تحمي نفسها من خلاله، فيتخلى الكفيل في عقد الكفالة التضامنية وغير القابلة للتقسيم عن حق التجريد وحق التقسيم، فيمكن بذلك لهيئة القرض من إجمل إستيفاء أموالها عند حلول أجل الوفاء بها أن ترجع على أموال الكفيل دون أن تكون ملزمة بالرجوع أولاً على أموال المقترض (المدين الأصلي)².

وبذلك تكون هيئة القرض أكثر اطمئناناً، حيث تضمن إستيفاء دينها سواء من أموال المدين أو من أموال الكفيل، دون أن يكون لهذا الأخير أن يطالب أو يخضع بالتجريد أو التقسيم.

¹ - لطيفة طالي، المذكرة السابقة، ص-ص 49,50.

² - فائزة رحماني، المذكرة السابقة، ص 107.

ثانيا: التأمين

1-التعريف

التأمين من آمن أي أطمأن وزوال الحقوق، وهو بمعنى سكن قلبه ومن قوله تعالى بعد بسم الله الرحمان الرحيم [...وإمنهم من خوف]¹ وكذلك [وإذا بلغنا البيت مثابة للناس وآمنا ...]²

وهو إتفاق بمقتضاه الطرق الأول (المؤمن) أن يؤدي الى الطرف الثاني المؤمن أو الى المستفيد الذي إشتراط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو مرتب أو أي عوض مالي آخر (مبلغ التأمين) في حالة وقوع الحادث أو تحقق خطر

2 شروط قيام عقد التأمين العقاري

1-الشروط الشكلية لعقد التأمين العقاري

*شروط الكتابة: يشترط المشرع أن يستوفي عقد التأمين العقاري بعض الشكليات حتى يمكن أن ينتج آثاره القانونية³.

وتختلف الشكليات من تعيين الى آخر ومن أهم الشروط الشكلية الكتابة التي يتطلبها المشرع لإعتبرات مختلفة، وهذا يشترط المشرع الكتابة ويترك أمر تحديد صياغتها ومهمة تحريرها لإنفاق الأطراف، وقد يشترط المشرع الكتابة بأن تحرر في شكل رسمي من قبل موظف عمومي مؤهل للقيام بهذا العمل وتسمى هذه المحررات >>

¹ - القرآن الكريم، الآية 04، من سورة قريش.

² - القرآن الكريم، الآية رقم 125 من سورة البقرة.

³ - جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، طبعة 5، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 207، ص 6.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

محركات رسمية¹ وقد تكون الكتابة مطلوبة لإثبات العقد فقط وبالتالي يكون العقد تأمين العقاري صحيحا ويمكن إثباته بشتى وسائل الأخرى.¹

2 الشروط الإجبارية

وبإضافة الى شرط الكتابة إشتراط المشرع ج بأن تتضمن عقد التأمين العقاري إجباريا زيادة على توقيع الأطراف المتعاقدة البيانات التالية: إسم كل من الطرفين المتعاقدين وعنوانهما، الشيء المؤمن عليه أة الشخص المؤمن له، نوع الأخطار المضمونة، تاريخ إبرام عقد التأمين العقاري، تاريخ سريان عقد التأمين العقاري ومدته، مبلغ الضمان، مبلغ القسط.

3 شروط العقار المؤمن

يشترط في العقار المؤمن عليه أن يكون مهما يصح التعامل فيه وبيعه، وأن يكون معينا ومملوك للمؤمن له.²

3- أنواع التأمين:

تشتري البنوك والمؤسسات المالية المتاحة للقروض العقارية أن يعطي القرض العقاري الممنوح بنوعين من التأمينات: تأمين على حياة المقترض، وتأمين على المال المرهون، والتأمين الذي تشتريه البنوك المؤسسات المالية سواء على حياة المقترض أو على العقار المرهون يعتبر ضمانا أكثر للدين أكثر منه شرطا للحصول على القرض وإن كان التأمين يخدم مصالح هيئة القرض فإنه يزيد من أعباء المقترض بسبب إلتزامه بدفع أقساط التأمين وبالتالي تزيد تكلفة القرض بالنسبة إليه، والأصل أن يتم إكتتاب التأمين لدى شركات التأمين، إلا أن تأمين القرض العقاري في الجزائر يخضع لإجراءات

¹ - حديدي معراج، المرجع السابق، ص: 65.

² - نفس المرجع، ص ص: 66-67.

الفصل الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية

خاصة، حيث أنه بعد إنشاء شركة ضمان القرض العقاري (SGCI) فقد أصبحت تتكفل بتأمين القروض العقارية سواء تلك الموجهة للأفراد المتعاملين في الترقية العقارية، من خلال إكتتاب هيئة القرض (باعتبارها الدائن في عقد القرض العقاري) تأمين ضد المخاطر التي تنجم عن منح القروض العقارية.¹

¹ - لطيفة طالي، المذكرة السابقة ص ص: 49 - 50.

خلاصة الفصل الأول:

نلخص في ختام هذا الفصل ومن خلال ما تم تقديمه أن القروض العقارية كأداة أو نمط لتمويل الترقية العقارية ضمن إستراتيجية وطنية تقوم على تشجيع ودعوة رؤوس الأموال الخاصة سواء تجسدت في مؤسسات مالية أو أشخاص طبيعية للمساهمة في التحقيق من حدة أزمة السكن والتصدي لها وإن كان يفضي على القرض العقاري طابع وأهمية خاصة لا ينفي كونه أداة فعالة في التمويل الترقية العقارية كذلك لا تنسى دور الضمانات التي تلجأ لها البنوك والمؤسسات المالية لتدعيم دراستهما وتأمين نفسها أكثر كذلك لتحصل الديون دون مشاكل في حالة عدم تسديد الزبون للقرض.

تمهيد

إن سياسة التمويل التي إعتدها المشرع لا تلغي دور الدولة بل توجه مجال تدخلها فقط، ليبقى مقتصرًا إلى جانب التنظيم والرقابة على فئات معينة من المجتمع، وعلى نوع من السكنات وهي السكنات الاجتماعية، وتدخل الدولة يتخطى شكلاً مباشراً أو غير مباشر، أما الأول فيكون من خلال تقديم مساعدات مالية غير قابلة للتسديد، أما الدعم غير المباشر فيكون من خلال التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز عمليات الترقية العقارية، ذات الطابع الاجتماعي، وكذا في مجموعة من الإعفاءات الضريبية التي تخفف العبء على الأفراد والمقرنين العقاريين، ومنه صار إلزاماً معرفة مدى نجاح التدخل غير المباشر للدولة في إطار دعم تمويل الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، وفي سبيل ذلك قسمنا هذه الدراسة إلى مبحثين أساسيين:

نتناول في المبحث الأول: التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع ذات طابع اجتماعي.

أما المبحث الثاني: فتناولنا فيه: المساعدات المالية والإعفاءات الضريبية.

المبحث الأول: التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع ذات طابع

اجتماعي

النصوص القانونية تضمن مسألة التخفيضات بدأت بالقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01-10-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية¹. حيث تنص المادة 110 منه على: >> عندما يتقرر التنازل بالتراضي عن عقارات من الأملاك الوطنية بمقتضى القانون والتنظيم المعمول بها: يحدد الثمن ويتم التنازل وفق للإجراءات المقررة²، فتتص المادة أحال مسألة تحدد ثمن التنازل عن العقارات التابعة للأملاك الوطنية للتنظيم دون إشارة واضحة الى نوع من الأملاك.

وتنفيذا له صدور المرسوم التنفيذي رقم 91-545 المؤرخ في 23-11-1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة المخصصة لإنجاز عمليات تعمير او بناء لفائدة، المتعاملين العموميين أو الخواص على سبيل التراضي على خلاق الاحكام العامة، التي تقتضي بأن التنازل عن أملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق البيع بالمزاد العلني².

غير أنه بالبيع بالتراضي يجب موافقة الوزير المكلف بالبناء وترخيص من الوزير المكلف بالمالية، كما تحدد شروط إستعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفاتر شروط تحدد كيفيات فسخ البيع عند عدم تنفيذ المنازل لهم لإلتزاماتهم³.

وحسب نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، المعدل

¹ - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 71.
² - أنظر المادة 10، من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك.
³ - أنظر المادة 12 من المرسوم السابق 91-454.

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-08-303 المؤرخ في 08-12-1993¹، فإنه إذا تم البيع بالتراضي لعقارات تابعة للدولة لفائدة هيئات عمومية أو هيئات ذات منفعة عمومية مكلفة بإنجاز مساكن ذات طابع إجتماعي فإنه يمكن تخفيض سعر الأراضي المباعة في مناطق الترقية وفقا للتنظيم المعمول به، أما في المناطق الأخرى فيكون تخفيض سعرها حسب معدلات تحدد بقرار وزاري مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء وتحدد في دفاتر شروط كفيات وشروط إستعمال العقارات المتنازل عنها من قبل المتنازل لهم والتزاماتهم، خاصة فيما يتعلق بتحديد أسعار المساكن ذات الطابع الاجتماعي المنجزة، على أن تدخل في الحساب التخفيضات الممنوحة لهم من أسعار شراء الأراضي، كما تحدد تلك الدفاتر كفيات فسخ البيوع وكفيات فسخ البيوع وكفيات إعادة دفع مبلغ التخفيضات الممنوحة في حالة عدم تنفيذ المنازل لهم لإلتزاماتهم كعدم مراعاة الوجهة المخصصة لها الأملاك المنجزة أو وجه إستعمالها.²

نلاحظ هنا أن المرسوم التنفيذي 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك لم يتم بتحديد نسبة التخفيضات بل أشار إليها القانون رقم 91-25 حيث نصت المادة 161 منه على: >> مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير يمكن التنازل عن الأراضي العارية والمتوفرة التابعة للأملاك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورة لإنجاز مشاريع إستثمارية يقوم بها المقيمون وغير المعنيين بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين وذلك على أساس دفتر إعفاء يحدد شروط إنجاز التنازل وكفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتراضي.

¹ - الجريدة الرسمية، عدد 82، مؤرخة في 12-12-1993.

² - أنظر المادة 12/403 من نفس المرسوم التنفيذي السابق، ونص المادة 3/13.

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

يطبق تخفيض على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها لفائدة الإستثمارات في النشاطات المعترف بأولويتها في المخططات الوطنية السنوية أو نشاطات التصدير وذلك حسب النسب التالية:¹

- 80% عندما تكون الإستثمارات في المناطق الواجب ترميتها.

- 25% عندما لا تكون الإستثمارات في المناطق المشار إليه أعلاه.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم².

وبعدها تم إصدار العديد من القرارات الوزارية المتعلقة بالتخفيضات حيث كان بعضها يلغي الآخر حسب المرحلة وحسب القوانين السارية، وسنتناول شروط التنازل عن العقارات التابعة للأملك الخاصة للدولة، (كمطلب أول) ثم شروط التخفيض (كمطلب ثاني).

المطلب الأول: شروط التنازل عن العقارات التابعة لأملك الدولة الخاصة

سوف نتناول (كفرع أول) بيان المستفيدين من التنازل (وكفرع ثاني) العقارات القابلة للتنازل (وكفرع ثالث) قرار التنازل كما يلي:

الفرع الأول: بيان المستفيدين من التنازل

يتم تحديد شروط وكيفيات التنازل بالتراضي لفائدة التعاونيات العقارية عن طريق تعليمة مشتركة بين الوزراء المكلفين بالداخلية والجماعات المحلية والمالية والسكن والعمران لفائدة المرقين العقاريين العموميين أو الخواص، هذا ما نصت عليه في المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05، وبالتالي فالأشخاص

¹ - أنظر المادة رقم 161 من القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18 - 12 - 1991 المتضمن لقانون المالية لسنة 1992.

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

المستفيدين من التنازل بالتراضي عن العقارات التابعة لأملاك الخاصة للدولة هم المرقون العقاريون العموميون أو الخواص والذين يقصد بهم في مفهوم هذا القرار كل شخص طبيعي أو معنوي يمكنه القيام لعمليات التعمير والبناء.¹ وتنص عليه كذلك المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي 91-454.

المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-454 نصت على: >> خلاف على الأحكام المادة 10 أعلاه تتنازع العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للدولة على سبيل التراضي لفائدة متعاملين عموميين أو خواص والتعاونيات العقارية، وذلك بعد موافقة الوزير المكلف بالبناء، عندما تكون هذه العقارات مخصصة لكي تستعمل في إنجاز عملية التعمير أو البناء.

يتم البيوع بترخيص من الوزير المكلف بالمالية، تحدد شروط إستعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفاتر شروط، تعدها مصلحة الأملاك الوطنية، بمساعدة مصالح الوزارة المكلفة بالبناء.

تحدد دفاتر الشروط إستعمال كفيات فسخ البيوع في حالة عدم تنفيذ المنازل لهم عنها لإلتزاماتهم²

المادة 13 من المرسوم 91-454 نصت على ما يلي: >> يمكن أن تنص دفاتر الشروط المذكورة في المادة 12 أعلاه على الإحتفاظ بنسبة من المساكن في العقارات السكنية الواجب إنجازها ببناءها، وذلك لفائدة موظفي الدولة وحسب توزيع تعدده لجان

¹ - أنظر المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/4/5 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبينة أو غ م التابعة للأملاك خ للدولة والمخصصة لإنجاز تعمير أو بناء.

² - المادة 12 من المرسوم 91-454، ص 6.

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

خاصة تحدد تشكيلتها وكيفيات علمها بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالمالية والبناء والداخلية.¹

كذلك نصت عليه المادة 3 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري يتجلى لنا تعريف المتعامل العقاري "وهو كل شخص طبيعي او معنوي يمارس النشاطات الخاصة بإنجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة".²

الفرع الثاني: العقارات القابلة للتنازل

تنص المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل من العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء على: >> يجب أن تكون العقارات المبنية أو غير المبنية التي يمكن إلتماس شراؤها:

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- غير مخصصة أو متحمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية.
- واقعة في القطاعات الحضرية او قابلة للعمران كما هو محدد في الأدوات الخاصة بالتهيئة والتعمير أو المخصصة لإستيعاب برامج إنجاز السكن الريفي المدعم وفي ما يخص العقارات المبنية لا تشمل العملية إلا العقارات المبنية التي ينبغي إعادة تأهيلها أو إستعادة أرضها حسب الشروط التقنية المحددة في دفتر الشروط الخاصة بالمجموعة السكنية المقصودة.³

¹- المادة 13 من المرسوم 91-454.

²- ليلي زروقي وحمدي شاعر، المنازعات العقارية، د. ط، دار هومة الجزائر، 2003، ص 296.

³- المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05.

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

غير انه يمنع التنازل من الأراضي ذات القيمة العالية، أو تلك التي تكون جيوب عقارية الى جانب الأراضي الفلاحية بصفة عامة التي يجب الحفاظ عليها خاصة تلك التي تمنح لها حق الإنتفاع الدائم، والأراضي التي تشكل جيوبا عقارية هي الأراضي الواقعة داخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتتميز بقيمة حضرية عالية، فلا يتم التنازل عنها مهما كانت طبيعة المشاريع التي سيتم إنجازها إلا تلك المتعلقة بالتجهيزات العمومية (مصالح مالية، مؤسسات تربية) ويتم التنازل عليها بالمزاد العلني وليس بالتراضي.¹

الفرع الثالث: قرار التنازل من العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة

نصت المادة 5 من القرار الوزاري المشترك على أنه وقبل إصدار قرار التنازل تتعين على المتعامل في الترقية العقارية المترشح لطلب شراء عقار وتحضير ملف وتقديمه يتضمن الوثائق التالية:

- طلب يبين طبيعة البناءات والتهيئات المقررة وبرامجها أو شكليتها، وكذلك مواصفاتها الرئيسية، ومساحة القطعة الأرضية الازمة وموقعها، والإحتياجات التي يقتضيها المشرع (مياه، غاز، كهرباء... إلخ) ونوع الإتفاقيات والأضرار المحتملة.
- مشروعا تمهيدا للإنجاز المزمع يشمل على الخصوص كشفا وصفيا تقديريا للعملية وآجال إنجاز المشروع، ومخططا للأشغال أو تصميميا إجماليا للمشروع إذا كانت القطعة الأرضية معروفة.
- خطة تمويل تبين مبلغ المساهمة الشخصية للمترشح، ومبلغ القروض المالية التي يمكن أن يمنح إياها أو يمكن أن يتصرف فيها مرفوقا بالوثائق المثبتة لذلك.
- نسخة من السجل التجاري تتضمن المدونة المتعلقة بالمرقي العقاري.

¹-بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 285.

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

- نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية.¹

ويتوجب على المراقب العقاري ان يرسل الملف كاملا في سبعة (07) نسخ الى الوالي المختص إقليميا ويقوم هذا الأخير بعرضه أما اللجنة التقنية الولائية خلال خمس عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداعه.²

وتقوم اللجنة الولائية بما يلي:

- ضمان إشعار الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة المخصصة لإستيعاب مشاريع الترقية العقارية.

_البث في كل الطلبات المقدمة ويتم ذلك بعد:

- إيداء رأيها بشأن نوع المشاريع المقدمة وبنيتها ومدى ملاءمتها أو مطابقتها للمصلحة العامة، وبشان ما تطلبه هذه المشاريع من وسائل.

- فحص مدى توافق هذه المشاريع مع أدوات التعمير في حالة وجودها وذلك بالنظر الى الموقع المطلوب شراؤه (أي المتنازل عنه).³

اما بالنسبة للجنة التقنية الولائية المذكورة سابقا تتكون من الأعضاء الآتية

- الأمين العام للولاية، رئيسيا.
- مدير أملاك الدولة.
- مدير السكن والتجهيزات العمومية.
- المدير المكلف بالتهيئة العمرانية والتخطيط.
- مدير المصالح الفلاحية.
- المدير المكلف بالتنظيم والشؤون العامة.¹

¹- أنظر المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/5.

²- أنظر المادة 6 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

³- أنظر المادة 8 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

وهنا تقوم إجابة الى طالب الشراء خلال 60 يوما على الأكثر من تاريخ إيداع الملف الكامل، حيث تبين الإجابة ما يلي:

- الملف مقبول حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط.
- الملف مقبول مع تخطيطات يتم تبيان نوعها ويجب رفعها خلال مهلة تحددها اللجنة التقنية.
- الملف لا يمكن قبوله وذلك للأسباب التي يجب أن تنسب في الإجابة.
- وفي حالة قبول الطلب يجب ان يكرس القرار من الوالي يرخص بالبيع ويبلغ الى المصالح المعنية.
- ويتم إعداد عقد بيع من طرف إدارة أملاك الدولة خلال أجل 30 يوم على أساس قرار الوالي بالترخيص بالبيع وهذا بعد دفع سعر التنازل والأتعاب المترتبة على الصفقة²

على أن يلحق بالعقد دفتر الشروط مطابق لدفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك والمؤرخ في 05-04-2003 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمیر أو بناء.

حيث نص على هذا الأخير في المادة 13 منه.³

¹- أنظر المادة 7 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق المؤرخ في 05 /04 /2003.

²- بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 267.

³- أنظر المادة 13 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق المؤرخ في 05 /04 /2003.

المطلب الثاني: شروط التحقيق في أسعار العقارات التابعة للأملاك الخاصة

للدولة

تستفيد بعض العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة من تخفيضات في أسعارها بنسب محددة حسب طبيعة السروع المراد إنجازها، وهذا مت سوف نتناوله فيما يلي من خلال تحديد القيمة التجارية للعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة موضوع البيع (كفرع أول) ونسب التخفيضات المالية (كفرع ثاني).

الفرع الأول: تحديد القيمة التجارية للعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة

موضوع البيع

يتم تحديد القيمة التجارية للعقارات وفق حالتين:

- الحالة الأولى: عندما يتضمن المشروع إنجاز مساحات عمومية، فإنه يتعين حدث المساحات اللازمة لإنجازها، ولا تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد القيمة التجارية إلا المساحة المتبقية، على ان تبقى أجزاء العقار الموجهة لإستيعاب تجهيزات عمومية ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

- الحالة الثانية: عندما لا يتضمن المشروع إنجاز تجهيزات عمومية، فإنه يجب تحديد القيمة التجارية لكل القطعة الأرضية أي لكل المساحة بما فيها الأجزاء التي لا يتم بناؤها (كمدخل والفضاءات الجوارية...)¹.

الفرع الثاني: نسب التخفيضات المطبقة

في نص المادة 15 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05-04-2003 حدد المشرع نسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة،

¹- بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 267.

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

المعدلة المتممة بموجب نص المادة الأولى من المقرر الوزاري المشترك في 01 - 06-2005 كما يلي:

1- بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لإستقبال عمليات الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي تقدر بـ 80% من القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة، على أنه يمكن إحداث تعديل على نسبة التخفيض بموجب مقرر من وزير المالية وذلك حسب طبيعة البرنامج.

2- بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لإستقبال برامج سكنات البيع بالإيجار والممولة بتسيقات قابلة للتعويض من الخزينة العامة، فإن نسبة التخفيض تحدد بصفة إستثنائية بمائة بالمائة 100% من القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة.¹

3- بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لإستقبال برامج سكنات البيع بالإيجار التي تتجز من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في الولايات غير ولايات الجزائر ووهران وقسنطينة وعنابة، نظيف بنسبة تخفيض مائة بالمائة 100% على القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة.²

- والمثال التالي يوضح لنا كيفية التخفيض:

لدينا برنامج ترقوي ذو طابع إجتماعي سينجز على مساحة تقدر بـ 200 م² وتتمثل

في:

(4) عمارات كل عمارة تشكل من:

- طابق أرضي به (08) محلات تجارية مساحة كل محل هي 50 م².

- (03) طوابق، كل طابق به شقتين مساحة كل شقة 100 م².

¹ - أنظر المادة 15 من القرار الوزاري المشترك السابق، المؤرخ في 05 / 04 / 2003.

² - أنظر المادة 15 من القرار الوزاري المشترك السابق. المؤرخ في 05 / 04 / 2003.

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

- ثمن م² المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة هو 8000 دج/م².

إذن:

المساحة الإجمالية للمحلات التجارية هي: $(50 \times 8 \times 4) - 1600$ م².

المساحة الإجمالية للسكنات هي: $(100 \times 2 \times 3 \times 4) - 2400$ م².

وعليه: مساحة السكنات الى المساحة الإجمالية هي:

$$\frac{2000 \text{ (مساحة الأرضية)} \times 2400 \text{ (مساحة السكنات)}}{4000 \text{ (مجموع مساحتي السكنات والمحلات)}} = 1200 \text{ م}^2$$

أما مساحة المحلات التجارية الى المساحة الإجمالية فهي:

$$\frac{2000 \text{ (مساحة الأرضية)} \times 1600 \text{ (مساحة المحلات)}}{4000 \text{ (مجموع مساحتي السكنات والمحلات)}} = 800 \text{ م}^2$$

إذن ثمن الأرضية هو:

الجزء المخصص للسكنات: $(8000 \times 1200) - 80\% - 1920.000$ دج بدلا
من 9600000 دج الجزء المخصص للمحلات التجارية: $(8000 \times 800) -$

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

6400.000 دج إذن سعر التنازل النهائي هو $1920.000 + 6.400.000 - 1.8.320.000^1$

غير أن بعض المرقين العقاريين إستغلوا التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، من خلال المضاربة بتلك الأراضي وإستغلالها في غير الغرض الذي منحت من اجله التخفيضات، وهو ما يستدعي وضع آليات مراقبة لسير المشاريع من جهة ومن جهة أخرى ضرورة سن عقوبات صارمة تتعدى مجرد إلغاء الإستفادة من العقارات.²

المبحث الثاني: المساعدات المالية للأسر والإعفاءات الضريبية:

من خلال فتح نشاط الترقية العقارية أمام جميع المتعاملين العموميين العموميين والخواص و تقليص تدخل الدولة في مجال السكن، وبقي تدخل الدولة موجها الى نوعين فقط من شرائح المجتمع، وهي الشرائح الاجتماعية المعوزة والشرائح الاجتماعية متوسطة الدخل، من خلال إنجاز سكنات إجتماعية ممولة كليا من ميزانية الدولة، ومنحها للأشخاص المنتمين الى النوع الأول من الشرائح (أي المعوزة) ويتم إستغلالها على أساس عقود إيجار بتكلفة شهرية معتدلة، أما بالنسبة الى النوع الثاني من الشرائح (أي ذات الدخل المتوسط) فإن تدخل الدولة يكون في شكل مساعدات مالية عمومية قابلة للتسديد تمنح عن طريق الصندوق الوطني للسكن وهذا ما سنتناوله كمطلب أول: المساعدات المالية للأسر، أما كمطلب ثاني: الإعفاءات الضريبية، حيث يعتبر مجال الإعفاءات الضريبية في إطار دعم الدولة لنشاط الترقية العقارية واسعا جدا ويوجد العديد من التطبيقات، فهناك إعفاءات ضريبية يستفيد منها

¹ - هذا المثال مأخوذ من الملتقى الدولي تحت عنوان: الترقية العقارية الواقع والآفاق، يومي 7 و 8 فيفري 2006،

كلية الحقوق، جامعة ورقلة، الجزائر، ص: 13.

² - بوسة إيمان، المرجع السابق، ص 280.

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

الأفراد، وإعفاءات ضريبية يستفيد منها المتعاملون في الترقية العقارية وهذا ما سوف يتم التطرق إليه.

المطلب الأول: المساعدات المالية للأسر:

سنتناول كفرع أول: (إعانة الدولة في مجال السكن العمومي الإيجاري) و (الإعانات المالية من طريق الصندوق الوطني للسكن) كفرع ثاني.

الفرع الأول: إعانة الدولة في مجال السكن العمومي الإيجاري

بصدور المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 01-02-1998 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك¹، الذي عدل مرتين: المرة الأولى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-76 المؤرخ في 02-04-2000². والمرة الثانية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-334 المؤرخ في 24-10-2004³.

وفي الأخير التي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11-05-2008 الذي يجدد، قواعد منح السكن العمومي الإيجاري⁴ الساري المفعول حالياً.

1- المقصود بالسكن العمومي الإيجاري:

يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم 08-142 المؤرخ في 11-05-2003 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ذلك السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجهة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب

¹ - الجريدة الرسمية، عدد، 5، مؤرخة في 04-02-1998.

² - الجريدة الرسمية، عدد، 19، مؤرخة في 05-04-2000.

³ - الجريدة الرسمية، عدد، 67، مؤرخة في 24-10-2004.

⁴ - الجريدة الرسمية، عدد، 24، مؤرخة في 11-05-2008.

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة، التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة، أو لا تتوفر شروط النظافة.

كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف إستثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة.¹

2- شروط الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري:

لا يمكن ل الشخص أن يطلب منحه سكناً عمومياً إيجارياً في مفهوم المرسوم 08-142 إلا إذا كان:

- يملك عقاراً زاد استعمال سكني ملكية تامة.
- يملك قطعة أرض صالحة للبناء.
- إستفادة من سكن عمومي إيجاري أو سكن إجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم إقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.
- إستفادة من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.²
- لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، إلا الشخص الذي يقيم منذ (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الإعتيادية ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرون ألف دينار 24000 دج.
- يجب ان يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه³
- تعني هذه الشروط أيضاً طالب السكن.

¹ - أنظر المادة 2 من المرسوم 08-142 المؤرخ في 11-05-2003 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

² - أنظر المادة 3 من المرسوم السابق رقم 08_142.

³ - أنظر المادة 4 و 5 من نفس المرسوم.

3- معالجة طلبات الاستفادة من السكنات العمومية الإجارية:

تنشأ على مستوى كل دائرة لجنة لمنح السكنات، تدعي في صلب النص "لجنة الدائرة" وتتكون من:

رئيس الدائرة رئيساً.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية.
- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.
- ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية.
- ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- ممثل الصندوق الوطني للسكن.
- ممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين.

تتخذ القائمة الإسمية لأعضاء هذه اللجنة لقرار من الوالي، يمكن لجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو هيئة من شأنها أن تساعد في أشغالها.¹

تحدد كفاءات عمل لجنة الدائرة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالجماعات المحلية.

تكلف هذه اللجنة بالمهام الآتية:

- البت في كل طلب.
- التأكد من تطابق كل من أحكام المادتين 3 و 4 المنصوص عليهم في المرسوم 08-142.
- الفصل في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق التحقيق.

¹- أنظر المادة 13 من المرسوم السابق 08-142.

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

- الترتيب حسب الأولوية، للطلبات الواردة من طالبي السكنات الذين تبلغ أعمارهم (35) سنة فأكثر وتلك الواردة من الذين تقل أعمارهم عن خمس وتلثين سنة على أساس المقاييس وسلم التنقيط.¹

في سجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة إقليمياً وتتولى مصالح الدائرة أمانته هذه اللجنة.²

يقوم رئيس لجنة الدائرة، عند استلامه قرار الوالي باستدعاء أعضاء اللجنة وإعلامهم بتاريخ انطلاق تنفيذ عمليات منح السكنات المستلمة واختتامها مع تحديد رزنامة أشغال لجنة الدائرة وفرق التحقيق حسب الآجال المذكورة في قرار الوالي، وتحديد عدد الفرق المكلفة بالتحقيق لدى طالبي السكنات يتم تعيينهم من طرف رئيس الدائرة (الفرق المكلفة بالتحقيق)، كما قيد المشرع هذه الفرقة بعدم دراسة ملفات طلب السكن لأزواجهم أو أصولهم أو فروعهم أو أقربائهم من الدرجة الرابعة.

- ويجب أن تكون الطلبات غير المقبولة من طرف لجنة الدائرة محل رفض كتابي يبلغ لطالبي السكن المعنيين مع تبرير أسباب الرفض.

- تسجل ملفات الطلبات المقبولة للتحقيق والدراسة، على كاشفين متباينين، يخص أحدها طالبي السكنات الذين يبلغون خمس وثلاثين (35) سنة فأكثر، ويخص الآخر طالبي السكنات الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة عند تاريخ استلام الطلب، ويجب على رئيس لجنة الدائرة أن يؤشر على هذين الكاشفين كما يقوم هذا الأخير بتسليم قوائم طالبي السكنات لكل فرقة مكونة للقيام بالمراقبة والتحقيق، مع تسليم نتائج التحقيق في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم القوائم من رئيس لجنة الدائرة. وبعد التداول تحدد لجنة الدائرة القائمة المؤقتة للمستفيدين نعلق القائمة في

¹ - أنظر المادة 14 و 15 من نفس المرسوم.

² - أنظر المادة 17 من نفس المرسوم.

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

الثماني والأربعين (48) ساعة التي تلي مداوات لجنة الدائرة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى خلال مدة ثمانية (8) أيام.⁽¹⁾

* مثال: كيفية تحديد وتقييم المعايير المرتبطة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالب السكن:

1- الوضعية العائلية:

- متزوج (ة)، أرمل (ة)، مطلق (ة) (10) نقاط.
- كل شخص معترف به قانون أنه متكفل به ويقيم معه تحت سقف واحد ... (2) نقطة.
- عازب متكفل بأشخاص آخرين (8) نقاط.

2- الوضعية الشخصية:

- مجاهد أو من ذوي الحقوق (30) نقطة.⁽²⁾
- كما يخضع السكن العمومي الايجاري لعقد الإيجار مفيد بدفتر الشروط يتم إبرامه بين الهيئة المفكرة والمستفيد لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية.⁽³⁾
- من الناحية العملية تختص دواوين الترقية والتسيير العقاري بإيجاز السكنات العمومية الايجارية، ويتم منحها للمستفيدين بناء على عقود إيجار تبرم بينهم وبين ديوان الترقية والتسيير العقاري.

¹ - أنظر المواد: 18، 19، 21، 24، 29، 30، من المرسوم السابق رقم: 08-142.

² - أنظر المادة 37 من نفس المرسوم.

³ - أنظر المادة 44 من المرسوم السابق رقم: 08-142.

الفرع الثاني: الإعانات المالية عم طريق الصندوق الوطني للسكن

تنفيذا للمرسوم التنفيذي رقم: 94-308 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، صدرت العديد من القرارات الوزارية المشتركة، ففي سنة 1998م صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/03/1998 ليحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم: 94-308، ألف سنة 2000 بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000 الذي يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المعدل والمتمم وفي سنة 2008 صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في: 04/11/1994 ساري المفعول حاليا وعلى هذا الأساس سوف نبين تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي الأسري قبل تاريخ 01/04/2008 أي العمل القرار الوزاري المشترك الصادر سنة 2000 (أولا) وكذلك تبين تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي الأسري قبل تاريخ 01/04/2008 أي العمل القرار الوزاري المشترك الصادر سنة 2008 (ثانيا).

أولا: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر قبل تاريخ (01/04/2008):

في هذه الفترة فإن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000 الذي يحدد كفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر المعدل والمتمم هو الساري المفعول.

1- المقصود بالدعم المالي:

تنص المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000 على تمثيل الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة، وإما عن طريق هيئة أقرض مالية يجب على المستفيد في جميع الحالات أن يثبت مسبقاً لدى الصندوق الوطني للسكن توفر شروط التأهيل للاستفادة من المساعدة المنصوص في المادة 06 أدناه.

أما المساعدات المالية حسب المادة 03 لا تمنح لتمويل كل تكاليف إنجاز أو شراء سكن، بل تمنح فقط لاستكمال التمويل الذي خصصه المستفيد لذلك والذي يكون إما في شكل مساهمة شخصية وقرض، مع الأخذ بعين الاعتبار في البناء الذاتي أن المساهمة الشخصية تأخذ شكل امتلاك أرضية البناء والشروط في أشغال إنجاز المسكن.⁽¹⁾

2- مستوى الإعانة المالية:

يحدد مستوى المساعدة أو الإعانة المالية حسب الجدول التالي:

الجدول رقم 3 - : مستوى الإعانة المالية

الفئات	المداخيل	مبلغ المساعدة
الأولى	الدخل $\geq 2,5$ الأجر الوطني الأدنى المضمون	500.000 دج
الثانية	الدخل ≥ 4 الأجر الوطني المضمون > الدخل	450.000 دج
الثالثة	الدخل ≥ 5 الأجر الوطني المضمون > الدخل	400.000 دج

حسب الجدول فإن المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن الموجهة للسكنات التي شرع في إنجازها قبل تاريخ 2008/04/01 لا يتجاوز مبلغ خمسة مئة ألف دينار

¹ - أنظر نص المادة 02،03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

جزائري (500.000 دج) وهي تحسب استنادا إلى دخل الأسر كما أنه لا يمكن أن تمنح مساعدات للحصول على الملكية عندما يتجاوز لكلفة إنجاز المسكن أربع (04) مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة في الجدول أي عندما يتجاوز لكلفة الانجاز مبلغ مليوني دينار جزائري 2.000.000 دج، وذلك بإسناد إذا كان المسكن يوجد في كل من الولايات (الجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة، تيبازة، بومرداس، البليدة) على سبيل الحصر، فإن المساعدة المالية في هذه الحالة لا تمنح إلا إذا تجاوزت لكلفة انجاز المسكن (05) مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحدد في الجدول السابق، أي مبلغ مليونين وخمسمائة ألف دينار جزائري (2500.000 دج)⁽¹⁾

أما بالنسبة للأشخاص المستفيدين من الإعانة المالية، من لم يستفيد من تنازل عن سكن من الأملاك العقارية العمومية، أو من مساعدة الدولة المخصصة للسكن، من لا يملك مبنى ذا استعمال سكني ملكية تامة، كذلك من يثبت دخلا شهريا يقل عن الأجر الوطني الأدنى المضمون بخمسة (5) مرات⁽²⁾، وقد تمنح الإعانة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة من خلال المؤسسات والهيئات العاملين في الترقية العقارية.⁽³⁾

ثانيا: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر بعد تاريخ (2008/04/01):

في هذه الفترة فإن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2008/09/13 الذي يتضمنه تحديد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم: 94 - 308 المؤرخ في 1994/11/04 هو الساري المفعول.

¹ - أنظر المادة 07 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق، المعدلة والمتممة بموجب نص المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02 - 08 - 2006.

² - أنظر نص المادة 06 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق، المؤرخ في 15 - 11 - 2000.

³ - أنظر نص المادة 08 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

1- المقصود بالدعم المالي:

نصت المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13/09/2008 الذي يتضمن تحديد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم: 94-308 المؤرخ في 04-11-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر على «يتمثل الدعم المالي للأسر من أجل الحصول على الملكية، في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي، في مساعدة مالية تمنحها الدولة، إما للمستفيد مباشرة، وإما عن طريق هيئة مالية للغرض»، كما يمكن منح الإعانة المالية على شكل:

- إعانة شخصية متبوعة في البناء الذاتي في الوسط الريفي.

- إعانة ترميم أو توسيع مسكن ملكية تامة في الوسط الحضري.

يجب على المستفيد في جميع الحالات أن يثبت مسبقا لدى الصندوق الوطني للسكن توفر شروط التأهيل للاستفادة من المساعدة.⁽¹⁾

كما نصت المادة 04 على: تمنح المساعدة المالية المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه، في جميع الحالات لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية أو في شكل قرض، وفي حالة البناء الذاتي في الوسط الريفي يمكن أن تشكل المساهمة الشخصية في وعاء عقاري والالتزام بإنجاز الأشغال، والملاحظ هنا أن المشرع بالنسبة للبناء الذاتي في الوسط الريفي قد حقق من شروط منح المساعدة المالية حيث كان يشترط في السابق إلى جانب ملكية الأرض الشروع في إنجاز المسكن، أما حاليا فأصبح يشترط إلى جانب ذلك فقط الالتزام بإنجاز الأشغال، وهو تخفيف على المستفيدين وتشخيصا للبناء الذاتي في الوسط الريفي.

¹- أنظر نص المادة 02،03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04-11-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

2- الأشخاص المستفيدين من الإعانة المالية:

- العائلات التي تثبت دخلا شهريا لا يفوق ستة (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

كذلك يجب على طالبي الإعانة من أجل اكتساب مسكن جديد أو الانجاز عن طريق البناء توفر فيهم الشروط التالية:

- عدم الاستفادة من مسكن في الحظيرة العمومية الايجارية، ما عدا في حالة تعمد مسبق بإرجاعه.

- عدم الاستفادة من مساعدة الدولة مخصصة للسكن.

- عدم حيازة أي محل ذي استعمال سكني حيازة تامة.⁽¹⁾

والملاحظ أنه بالنسبة للأشخاص المستفيدين في ظل القرار الوزاري المشترك السابق المؤرخ في 2000/11/15 المعدل والمتمم، ولم يبين القانون صراحة توفر كل الشروط بل يظهر من النص أنه يكفي توفر أحد الشروط المنصوص عليها للاستفادة من المساعدة بينما في النص الجديد (أي القرار المؤرخ في 2008/09/13)، يبين صراحة ضرورة توفر كل الشروط كي يتمكن الشخص من الاستفادة من المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن، وهو ما تؤكد دقة نصوص القرار الوزاري الجديد مقارنة مع النص القديم وفي ظل القرار الوزاري المشترك الجديد فإن المساعدات المالية يتم منحها بقرار من الوزير المكلف بالسكن باسم المستفيدين منها للمتعاملين في الترقية العقارية سواء مباشرة أو عن طريق الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية،⁽²⁾ حيث

¹- أنظر نص المادة 06 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق، المؤرخ في 13-09-2008.

²- أنظر نص المادة 08 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

ترصد المساعدات المالية لفائدة المتعامل في الترقية العقارية على أساس دفتر شروط يعد بينه وبين مدير الولاية المكلف بالسكن والصندوق الوطني للسكن.⁽¹⁾

ملاحظة:

إن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عنها لشاغلها طبقاً للتشريع الساري المفعول، وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها.

خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر (10) سنوات، باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة، وذلك لمنع التحايل، فالكثير من الأشخاص الذين يستفيدون من السكنات بطرق احتيالية ليس لحاجة إليها بل لبيعها والاستفادة من فروق الأسعار خاصة وأن شراءها لم يكلفه سوى مبالغ ضئيلة مقارنة مع ثمنها الحقيقي في السوق الحرة.

أما على المستوى العلمي، هناك من يرى أن مدة العشر سنوات في مدة طويلة جداً قد تغير خلالها ظروف المستفيد من السكن، كحالة النقل من العمل أو تغيير مكان العمل مما يستدعي تغيير مكان السكن وغيرها من الظروف، لذلك كان الأحرى بالمشروع أن ينص على شرطين يتضمن الأول منع التنازل لمدة أقل من عشرة سنوات ولتكن 5 سنوات مثلاً مع شرط ثاني هو أن يقوم المستفيد بإرجاع مبلغ المساعدة المالية إذا تم التنازل خلال المدة المحددة، وهو الشرط الذي يجعل الدولة تسترجع مبالغ المساعدات في حالة مخالفة شرط عدم البيع، إلا أن ذلك سيفتح باب التحايل من خلال اللجوء إلى التنازل عن السكنات بطريقة غير رسمية وهو ما يؤدي إلى إحداث فوض في السوق العقارية والدولة

¹ - أنظر نص المادة 09 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

في غنى عن ذلك، كما أن سعر السكن سيعون عليه بفائدة مضاعفة، لذلك من الأحسن 10 سنوات تعلق باب التحايل والمضاربة تماما.

المطلب الثاني: الإعفاءات الضريبية.

ستكتفي بإدراج بعض النماذج الأساسية للإعفاءات الضريبية في مجال الترقية العقارية كوسيلة لدعم النشاط العقاري وسنتناول الإعفاءات الضريبية من خلال التقسيم التالي:

الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الأفراد (كفرع أول).

الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها المتعاملون في الترقية العقارية (كفرع ثاني).

الفرع الأول: الإعفاءات التي يستفيد منها الأفراد:

- الإعفاء من رسوم تسجيل العقود المتضمنة نقل الملكية.

ومثال على ذلك ما تنص عليه المادة 20 من القانون رقم: 04-21 المؤرخ في: 2004/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، تضاف فقرة سابعة إلى المادة 258 من قانون التسجيل تحرر كما يلي:

- نقص من رسوم الملكية عليه في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البيانات ذات الاستعمال السكني، والتي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي.

- إعفاء من رسم الإشهار العقاري كلا من العقود التالية: العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكن جديدة.

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

وهذه الإعفاءات خاصة لصالح المشتريين المستفيدين من دعم الدولة، الذين في العالم هم من الطبقة المتوسطة، وبالتالي أي رسم وتكاليف مهما كانت بسيطة تنتقل ذمتهم المالية، وبهذه الإعفاءات التي يستفيدون منها ثقل أعبائهم وتكاليفهم المالية ولو بشكل بسيط.⁽¹⁾

الإعفاءات من رسوم تسجيل الرهون الرسمية:

تضمن نص المادة 58 من الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، إعفاء عقود الرهن الرسمي التي يبرم كضمان للقروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية كما يلي: «نعد المادة 353-41 من قانون التسجيل وتحرر كما يلي:

المادة 353-41: تعفى من رسم الإشهار العقاري...

3/ أن العقود المتعلقة بامتلاك عقارات من قبل البنوك والمؤسسات التالية التي يسري عليها القانون 10/90 المؤرخ في 1990/04/14 والمتعلق بالنقد والقروض في إطار اعتماد إيجاري عقاري أو أي قرض عقاري مماثل آخر مخصص لتمويل الاستثمارات التي يقوم بها المتعاملون الاقتصاديون لأغراض تجارية وصناعية وزراعية أو لممارسة مهن حرة...» وهو ما يخفف على المقرض عبئ تسجيل الرهن كضمان لقرضه لدى البنك أو المؤسسة المالية نتيجة الإعفاء الكلي من رسم الشهر العقاري المفروض على تسجيل الرهن الرسمي، وهو ما يؤثر بشكل إيجابي على الأعباء المالية الواقعة على المقرض.

¹ - فائزة رحمانى، المذكرة السابقة، ص: 123.

الفصل الثاني: دعم الدولة كآلية في تمويل الترقية العقارية

الفرع الثاني: الإعفاءات التي يستفيد منها المتعاملين في الترقية العقارية.

في نص المادة 44 من القانون رقم: 97-02 المؤرخ في: 1997/12/31 المتضمن لقانون المالية 1998.⁽¹⁾ «تعفي الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقوية وفق المقاييس المحددة في دفتر الشروط من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات.

يحدد دفتر الشروط وكيفيات هذه المادة بقرار وزاري مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والسكن».

وفي نص المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005: «تتم أحكام المادة 353 خامسا من قانون التسجيل بفقرتين 10 و 11 كما يلي:

المادة 353 خامسا: تعفي من رسم الإشعار العقاري:

10- العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العموميين أو الخواص أراضي الأساس الموجهة إلى إنجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولا سيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بإيجاز والسكن الريفي...»، وذلك للتقليل من التكاليف التي تقع على عاتق المتعاملين في الترقية العقارية.

وكل الإعفاءات التي يستفيد منها المتعاملين في الترقية العقارية نقداً لدعمهم وتشجيعهم على دخول مجال النشاط العقاري عموماً ونشاط الترقية العقارية تحديداً خاصة وأن المتعامل في الترقية العقارية يساهم بشكل مباشر أو غير مباشر إلى الحد من أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر.

¹ - الجريدة الرسمية عدد 89، مؤرخة في 1997/12/31.

خلاصة الفصل:

خلاصة لهذا الباب يمكن القول أنه بعد تحرير نشاط الترقية العقارية أمام المتعاملين الخواص، وبعد فشل السياسة التمويلية المعتمدة في ظل القانون رقم 86-07 وبعد التحولات السياسية والاقتصادية التي عرفت الجزائر، صار من الضروري القيام بالعديد من الإصلاحات التي تستهدف الجهاز المالي في الجزائر، خاصة وأن تمويل الترقية العقارية يعتبر عاملا أساسيا يؤثر ايجابيا وسلبا على طريق توزيع السكنات على فئات المجتمع المختلفة، وبالفعل أصبح النشاط يمول من مصادر مختلفة تتمثل في البنوك التي يعتبر أهمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنك) باعتباره أقدم وأكثر الهيئات المالية خبرة في هذا المجال، كما أنه يعتبر بنكا متخصص في مجال السكن خلافا للبنوك الأخرى التي تلعب دورا هاما في تمويل السكن إلا أنها غير متخصصة فيه، وإلى جانب البنوك تقوم المؤسسات المالية بتمويل السكن في الجزائر وأهمها هو الصندوق الوطني للسكن الذي تتمثل مهمته الأساسية في تقديم الدعم المالي في مجال السكن، وهذا الدعم موجه إلى مختلف فئات المجتمع التي تتوفر فيها الشروط القانونية خلاف للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية التي يعتبر مؤسسة مالية يوجه تمويلها إلى فئة العمال دون غيرها.

ويهدف جعل نشاط الترقية العقارية أكثر حيوية وأقل خطورة سواء بالنسبة للهيئات المالية الممولة للترقية العقارية أو المستفيدين من السكنات قانون المالية المشرع باستحداث هيئات مالية تختص بدعم الهيئات الممولة للترقية العقارية، فتم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية لتوفير الضمانات الكافية للمستفيدين من السكنات.

وأخيرا تقوم الدولة بتقديم الدعم من خلال سن العديد من الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها المتعاملون في الترقية العقارية أو المستفيدون من السكنات.

خاتمة

من خلال دراسة موضوع آليات الترقية العقارية اتضح لنا جليا مدى اهتمام المشرع وحرصه على سن نصوص قانونية تتلاءم مع التحولات الجذرية التي عرفت الجزائر منذ صدور دستور 1989، فانتقال من نظام الاقتصاد الحر يقتضي التزود بنصوص قانونية تساير هذا التطور وتسمح بتجسيده.

ويعد تقسيم دراسة الموضوع إلى فصلين رئيسيين تمكنا من التوصل إلى العديد من

النتائج:

- جاء المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري بمفهوم جديد للترقية العقارية عرفت من خلاله سياسة السكن منعطفا حقيقيا.

- أن سياسة التمويل التي اعتمدها المشرع لا تلغي دور الدولة إلا أنها توجه مجال تدخلها يبقى مقتصرًا إلى جانب التنظيم والرقابة على فئات معينة من المجتمع وعلى نوع من السكنات الاجتماعية وذلك من خلال التخفيض في أسعار الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز السكنات الاجتماعية كذلك تتدخل الدولة بالنسبة للفئات الأكثر حرمانا.

أما بالنسبة للفئات متوسطة الدخل فتتدخل الدولة من خلال تقديم مساعدات مالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن (CNL).

- كذلك تعتبر القروض العقارية أهم آلية لتمويل الترقية العقارية إلى جانب دعم الدولة حيث تهدف إلى مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكية مسكن ذلك إذا كان القرض العقاري موجها للأفراد أما إذا كان موجه للمتعاملين في الترقية العقارية فإن الهدف الأساسي هو ارتفاع عرض السكنات الموجهة للبيع كما قام المشرع بتعزيزها بمجموعة من الضمانات لضمان الوفاء.

ومن أهم التوصيات المقترحة:

- سن قانون موحد في آليات تمويل الترقية العقارية لأن النصوص القانونية التي أصدرت غير منسجمة وغير متكاملة وأحيانا متداخلة ومتعارضة.
- تفعيل دور الترقية العقارية الخاصة والبحث عن آليات جيدة لتمويلها.
- إعادة النظر في طريقة تمويل الترقية العقارية.
- إضافة آليات جديدة لدعم وتحويل الترقية العقارية في الجزائر.
- الاهتمام بالجانب التحسيبي من طرف الهيئات الفاعلة في الترقية العقارية لتوضيح الآليات القانونية لتمويل الترقية.

1-المصادر:

أولاً: القرآن الكريم:

- 1- الآية 125 من سورة البقرة.
- 2- الآية 88 من سورة هود.

ثانياً: القوانين:

- 1- الأمر 58-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 1995/11/12، ج - ر، العدد 92.
- 2- الأمر 27-95 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، المؤرخ في 1995/12/30.
- 3- الأمر 11-03 المتعلق بالنقد والقرض، المؤرخ في 27/جمادى الأولى الموافق ل 2003/08/26 المعدل والمتمم.
- 4- الأمر 05-07 المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 2007/05/13.

ثالثاً: المراسيم والقرارات:

- 1- المرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 1979/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 2- المرسوم رقم 03-93، المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري.
- 3- المرسوم رقم 142-08، المؤرخ في 2008/05/11، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 1991/11/23، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتغييرها ويضبط كيفيات ذلك.

قائمة المصادر والمراجع

5- المرسوم التنفيذي رقم 98-42، المؤرخ في 01/02/1998، الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

6- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

7- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003، الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأماكن الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز عمليا ترميم أو بناء.

8- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008، المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 74-308 المؤرخ في 04/11/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

2- المعاجم:

- القاموس الثلاثي موريس نخلة وروحي البعيلي وصلاح مطر، د.ط منشورات الحلبي الحقوقية، د.ب.ن، د.س.ن.

3- المراجع:

أولا: المراجع باللغة العربية:

- الكتب:

1- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.

قائمة المصادر والمراجع

- 3- إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق وتطبيقات في القوانين الجزائرية، د.ط، مطبوعات الجامعية، دون سنة نشر.
- 4- أحمد لعور ونبيل صقر، القانون المدني نصا وتطبيقا لأحداث التعديلات بالقانون 05-07، دار الهدى، عين مليلة، 2007.
- 5- بوسة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، د.ط، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- 6- جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، طبعة 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
- 7- دليل اقتناء القرض العقاري، من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (منشورة) 2009.
- 8- رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، د.ط، دار الجامعة الجديدة، 2005.
- 9- زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دون طبعة، دار الأمل، الجزائر، 2006.
- 3- عبد الحميد الشواربي، عمليات البنوك في ضوء القضاء والفقهاء، التشريع وضع العقود والدعاوي التجارية وفق القانون التجاري رقم 17 لسنة 1999، د.ط، منشأة المعارف، 1999.
- 4- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الحزب الخامس، دار النهضة العربية، القاهرة، 1988.
- 5- علاء الدين خروفة، عقد القرض في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، دراسة مقارنة، مؤسسة نوفل، لبنان، 1982.
- 6- عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، 2001.

قائمة المصادر والمراجع

- 7- علم الدين محي الدين إسماعيل، شرح قانون التمويل العقاري، د.ط، دار السلام للنشر، مصر، 2002.
- 8- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر في التأمينات الشخصية والعينية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 9- عبد المعطي أرشيد ومحفوظ أحمد حودة، إدارة الائتمان، د.ط، دار وائل، للطباعة والنشر، عمان، 1997.
- 10- سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، الكفاءة الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حق الامتياز، د.ط، مطبعة الأطلس، 1994.
- 11- كنوش داودي، إشكالية القروض العقارية والآليات الجديدة للبنوك (غير منشورة)، الجزائر، 2009.
- 12- ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 10- مرقش سليمان، الوافي في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، دار الكتب القانونية، لبنان، 1995.
- 11- محمد كاما مرسى باشا، التأمينات الشخصية والعينية، د.ط، منشأة المعارف، مصر، 2005.
- 12- محمد صبري السعدي الواضح في الشرح القانون المدني التأمينات (العينية).
- 13- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2005.
- 14- همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، الطبعة العاشرة، دار اليازوري للطباعة والنشر، مصر، 2011.

المدخلات: ملتقى دولي تحت عنوان الترقية العقارية الواقع والآفاق يومي 7-8 فيفري 2006، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، الجزائر.

الأطروحات والمذكرات:

1- الأطروحات:

- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقاري في الجزائر، رسالة دكتوراء (غير منشورة)، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004، 2005.

2- المذكرات:

- زليخة لحميم، إنشاء الرهن الرسمي وانقضاءه في القانون المدني الجزائري مقارن، رسالة ماجستير (غير منشورة)، في العقود والمسؤوليات، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1995، 1996.

- طالي لطيفة، القرض العقاري فرع من فروع العقود والمسؤوليات، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير (غير منشورة)، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2001، 2002.

- قابزة رحمان، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2003، 2004.

- M.Paniol et G. Ripert : Traité pratique de droit civil français, surete reelles, 2^{eme} partie tome XIII, paris, 1953.

رقم الصفحة	المحتوى
01	مقدمة
07	تمهيد الفصل الأول: القروض العقارية
07	تمهيد
08	المبحث الأول: ماهية القروض العقارية
08	المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية
09	الفرع الأول: تعريف القروض العقارية وخصائصها
15	الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية
18	المطلب الثاني: إجراءات منح القروض العقارية
18	الفرع الأول: الإجراءات الأولية لمنح القروض العقارية
20	الفرع الثاني: معالجة ملف طلب القرض العقاري
25	المبحث الثاني: ضمانات القروض العقارية
25	المطلب الأول: مفهوم الضمان
25	الفرع الأول: تعريف الضمان
27	الفرع الثاني: مميزات الضمان
27	المطلب الثاني: أنواع ضمانات القروض العقارية
29	الفرع الأول: الضمانات العينية
46	الفرع الثاني: الضمانات الشخصية
52	خلاصة الفصل الأول
53	الفصل الثاني: دعم الدولة
53	تمهيد
54	المبحث الأول: تخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع ذات طابع اجتماعي
56	المطلب الأول: شروط التنازل عن العقارات التابعة لأملك الدولة الخاصة

56	الفرع الأول: بيان المستفيدين من التنازل
58	الفرع الثاني: العقارات القابلة للتنازل
59	الفرع الثالث: قرار التنازل من العقار التابعة للأملك الخاصة للدولة
62	المطلب الثاني: شروط تحقيق في أسعار العقارات التابعة لأملك الخاصة للدولة
62	الفرع الأول: تحديد القيمة التجارية للعقارات التابعة لأملك الخاصة للدولة موضوع البيع
62	الفرع الثاني: نسب التخفيضات المطبقة
65	المبحث الثاني: المساعدات المالية للأسر والإعفاءات الضريبية
66	المطلب الأول: المساعدات المالية للأسر
66	الفرع الأول: إعانة الدولة في مجال السكن العمومي الإيجاري
71	الفرع الثاني: الإعانات المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن
77	المطلب الثاني: الإعفاءات الضريبية
77	الفرع الأول: الإعفاءات التي يستفيد منها الأفراد
79	الفرع الثاني: الإعفاءات التي يستفيد منها المتعاملين في التغطية العقارية
80	خلاصة الفصل الثاني
81	خاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	الملاحق
	الفهرس