

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
Ministry of High Education and Scientific Research  
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -  
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimy-Bba-  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق  
تخصص: قانون التهيئة و التعمير  
الموسومة ب:

## تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري

إشراف:  
الدكتور: رضا بوعافية

إعداد الطالبين:  
\_ عبد الرشيد مناصرية  
\_ يوسف صياد

### لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة	الصفة
بوبكر حربوش	أستاذ محاضر ب	رئيسا
رضا بوعافية	أستاذ محاضر أ	مشرفا و مقررا
سعاد قيرة	أستاذ مساعد ب	ممتحنا

السنة الجامعية: 2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر و تقدير

نشكر الله عز وجل على إتمام هذا العمل، ونتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل، و نخص بالذكر الأستاذ بوعافية رضا ومساعدته لنا وتوجيهاته المستمرة لنا منذ بداية هذا البحث حتى الانتهاء منه كما نتقدم بخالص الشكر والثناء إلى كل من زودنا بالمعلومات الخاصة بموضوعنا وكان سندنا لنا خلال إعدادنا لهذا البحث وإلى كل الأساتذة الكرام الذين ساهموا في بلوغنا هذه المرحلة

# إهداء

• إلي هديتي من الله، والنعمة الكبيرة التي أعيشها، أمي وأبي،  
إليكما أهدي هذا البحث المتواضع، عسى أن أكون مصدر فخر  
لكما.

• إلى زوجتي العزيزة: أهدي هذا البحث المتواضع، تعبيرًا عن  
شكري لها، لوقوفها إلي جانبي كي أحقق طموحي العلمي.  
• إلي عيون أولادي الأجل أهدي هذا البحث.

• إلى الأصدقاء الأوفياء، الذين ما انفكوا يومًا عن تقديم العون  
والمساعدة والدعم لي في أحلك الظروف: أهدي هذا البحث.

• إلى أولئك الذين يفرحهم نجاحًا، ويحزنهم فشلنا أهدي هذا  
البحث إلى الأقارب قلبًا دومًا ووفاءً.

\* يوسف \*

# إهداء

- إلى الكنز الغالي، و المثل العالي إلى الذي لم يبخل علي يوماً بدعمه المعنوي و المادي ، فكان السبب في نجاحي أبي العزيز رحمه الله.
  - إلى الشمعة الذي تضيء دربي ، و البسمة التي استمد منها قوتي ، إلى أطيب قلب ، أمي الحنون رعاها الله.
  - إلى التي طالما وقفت إلى جانبي و ساندتني في رحلة الدراسة زوجتي الغالية
  - إلى من وجودهم يسعد حياتي ، و يبهج جوارحي، إلى أبنائي الأعزاء إسلام ، أنس ، ووائل.
  - إلى إخوتي الأعزاء حفظهم الله.
  - إلى كل من مد لي يد العون في مشواري الدراسي الجامعي من أساتذة ، أصدقاء وزملاء و كل من تمنى لي النجاح إليكم جميعاً أهدي هذا البحث.
- \*عبد الرشيد\*

# قائمة أهم المختصرات

## أولا باللغة العربية

- ج ر: الجريدة الرسمية
- د س ن: دون سنة النشر
- ص: الصفحة
- ط: الطبعة
- ق.م.ج: لقانون المدني الجزائري.

## ثانيا باللغة الفرنسية

- **Aadl**: L'Agence nationale de l'amélioration et du développement du logement.
- **Bdl** : La Banque de développement local.
- **Cnep** : La Caisse nationale d'épargne et de prévoyance.
- **Cpa** : Le Crédit populaire d'Algérie.
- **Enpi** : Entreprise nationale de la promotion immobilière.
- **FGCMPI** : Le fond de garantie et de la caution mutuelle de promotion immobilière.
- **SRH** : La société de refinancement hypothécaire.
- **SGCI**..... Société De Garantie De Crédit Immobilier.
- **CNL**..... Caisse National de Logement.
- **CAAR** ..... compagnie algérienne d'assurance et de réassurance.
- **CAAT** ..... compagnie algérienne d'assurance
- **SAA** .....Société Nationale d'assurance.

# مقدمة

لقد أولت الدولة الجزائرية على غرار باقي الدول الأهمية اللازمة للقطاع السكني بحيث عمدت إلى ترقيته وتميمته من خلال بحث إيجاد الحلول المناسبة و لاسيما منها تبني السياسة الوطنية للإسكان التي تجلت صورها عبر مختلف المخططات التنموية ، ليصبح بذلك تسيير قطاع السكن بما يحتويه من مشاكل و مقومات رهانا يتصدر الأولويات الكبرى للدولة.

لقد كان من الضروري اعتماد سياسة كفيلة بتحقيق نتائج في مستوى تطلعات برامج السكن المسطرة، والتوصل إلى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن، ومن هنا جاءت ضرورة اعتماد الترقية العقارية كخيار أساسي لذلك. وفعليا بدأ التغيير بسن القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية<sup>1</sup> ، و الذي كان بمثابة أول نص يعبر صراحة عن بعث الترقية العقارية، إلا أنه جاء بأحكام قانونية شكلت عقبة أمام القطاع الخاص ميدانيا، حيث أن المشرع من خلال أحكام هذا القانون توجه إلى حصر نشاط الترقية العقارية ضمن فئة المؤسسات العمومية فقط ، دون غيرها ضف إلى ذلك محدودية الموارد المالية المرصودة و ما .صاحب تلك الفترة من عوامل خارجية إنعكست سلبا على الأوضاع المالية للبلاد.

إن التحولات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية التي شهدتها البلاد نهاية الثمانينات فرضت على الدولة تبني سياسة جديدة تمكنها من تحقيق أهدافها، و قد تجسد ذلك بالفعل من خلال تبني خيار التحول نحو اقتصاد السوق و التخلي عن النظام الاشتراكي بمقتضى دستور 1989 ، لتشهد بذلك الدولة مرحلة جديدة في ظل هذا التوجه نظام اقتصاد السوق الذي يقوم على تشجيع المبادرات الخاصة و يحد من تدخل الدولة و احتكارها .

<sup>1</sup> القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، الملغى، ج ر عدد 10 الصادرة في 1986/03/05،

وتماشيا مع هذه التطورات استدعى الأمر مراجعة مختلف النصوص القانونية التي أقرها المشرع بما يواكب رهانات المرحلة الجديدة ، و لعل من بين أهم المجالات التي شملتها الإصلاحات سياسة التمويل العقاري ، نظرا لأهمية عنصر التمويل في بعث نشاط الترقية العقارية ، حيث تم إصدار القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد و القرض<sup>2</sup>، الذي جاء بقواعد و مبادئ تتماشى و سياسة اقتصاد السوق ، حيث تم ادخال تعديلات مهمة على هيكل الجهاز المصرفي ، لاسيما في مجال الخدمات المصرفية بما في ذلك خدمة القرض العقاري، و تزامنا مع هذه الإصلاحات التي مست مجال تمويل النشاط العقاري ، تم إلغاء أحكام القانون رقم 07/86 الذي لم يعد يساير تطورات المرحلة الانتقالية ، إذ تم إقرار نصوص قانونية جديدة تتولى تنظيم الترقية العقارية وفق رؤية جديدة ، تجسدت من خلال إصدار المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي كان بمثابة نقلة نوعية في مجال تعبئة الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية ، حيث اعتبره المشرع نشاطا تجاريا و فتح المجال أمام مشاركة كل من القطاع الخاص و القطاع العام على حد سواء.

كما سعت الدولة إلى توفير الضمانات الملائمة للتمويل ، بغية مرافقة الهيئات المالية ، حيث تم اعتماد استراتيجية تقوم على تحفيز البنوك و المؤسسات المالية لتقديم خدمة القرض العقاري على وجه الخصوص ، حيث تم في هذا الإطار، إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و تحويله إلى بنك متخصص في تمويل السكن بناء على مصادقة مجلس النقد و القرض حسب المقرر رقم 01/97، وقد تم نقل حصة من أملاكه

<sup>2</sup> لقانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد و القرض ، ج ر عدد الصادرة في 18/04/1990 الملغى بالأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 ج ر عدد 52، الصادرة في 27/08/2003.

و صلاحياته إلى هيئة مستحدثة جديدة وهي الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91<sup>3</sup>.

إضافة لذلك ، تم استحداث مؤسسات مالية متخصصة تدعم تدخلها في هذا المجال حيث توفر لها ضمانات و تؤمنها من مخاطر هذا التمويل، أين تم في سنة 1997 تأسيس شركة إعادة التمويل الرهني SRH ، التي أوكلت لها مهمة توفير السيولة المالية للبنوك و المؤسسات المالية ، و كذلك تم إنشاء شركة ضمان القروض العقارية SGCI ، إضافة إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية FGCMPI، بما يكرس ضمانه أكبر لاندماج البنوك التجارية على غرار بنك القرض الشعبي الجزائري، وبنك التنمية المحلية.... وغيرها ،

و تعزيزا لآلية تمويل الترقية العقارية تدخلت الدولة لاتخاذ جملة من الإجراءات التي من شأنها أن تساهم في تطوير نشاط الترقية العقارية، إذ يرتبط تحقيق النتائج الإيجابية فيه بمدى تطوير آليات تمويله و تفعيلها ، حيث تم الاعتماد على آلية الدعم المقدم من طرف الدولة إلى جانب تكريس العمل بآلية القرض العقاري، وكان ذلك بموجب أحكام المادتين 75 و 109 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009<sup>4</sup> و المادتين 75 و 74 من قانون المالية لسنة 2010<sup>5</sup>، و ما تلاها من نصوص تنظيمية ، و التي تمحورت حول الترخيص للخبزينة العمومية بدعم تخفيض نسب الفائدة على القروض العقارية الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية و كذا شروط الاستفادة منها،

---

3- المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12/05/1991 ، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، الصادرة في 29/05/1991.  
4- القانون رقم 01/09 المؤرخ في 22/07/2009 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، ج ر عدد 44 الصادرة في 26/07/2009 ..

5- القانون رقم 09/09 المؤرخ في 30/12/2009 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2010 ، ج ر عدد 96، الصادرة في 31/12/2009 .

و قد تازمنت هذه الإصلاحات التي أقرتها الدولة في جانب تمويل الترقية العقارية مع إعادة مراجعة الإطار التنظيمي لنشاط الترقية العقارية ، من خلال إصدار القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، و الذي جاء برؤية جديدة بغية مسايرة المستجدات و تدارك النقائص المسجلة سابقا في ذات المجال أين تناول تنظيم مهنة المرقي العقاري وعلاقته بالمقنتي و كذا ضبط المفاهيم و العمليات التي تدخل ضمن نشاط الترقية العقارية ، و إعادة تنظيم التقنيات القانونية المرتبطة بعقد حفظ الحق و البيع على التصاميم...، حتى تسمح بخلق دينامية في القطاع وهو الأمر الذي يدفع باتجاه الرفع من وتيرة إنجاز الصيغ السكنية بغرض توفير أكبر عرض ممكن بما يضمن الاستجابة و تحقيق نوع من التوازن بين سوق العرض والطلب .

وبالتالي فجهود الدولة و مساعيها نحو القضاء على مشكلة السكن اقتضى منها ضرورة الاهتمام بتنظيم نشاط الترقية العقارية و كذا تفعيل آليات تمويله باعتبارهما وجهان لعملة واحدة لا يستقيم أحدهما دون الآخر .

### أهمية الدراسة

إن أهمية دراسة هذا الموضوع تتمحور فيما يلي :

-يعتبر نشاط الترقية العقارية المحرك الأساسي لتنمية قطاع السكن من خلال توفير العروض السكنية لتلبية طلبات السكن المسجلة من خلال مختلف الصيغ السكنية المعتمدة للحصول على السكن لاسيما للفئة ذات الدخل المحدود و المتوسط في المجتمع نظرا لمحدودية مواردهم المالية .

-أهمية استثمار الهيئات المالية لأموالها في التمويل العقاري كونه عنصرا رئيسيا في تنشيط عمليات الترقية العقارية ، إذ أنها تمكن الأفراد والمرقين العقاريين من الحصول على القروض اللازمة لتمويل مختلف مشاريعهم العقارية .

- مساهمة التمويل العقاري في تنشيط القطاع المصرفي لما له من أهمية باعتباره مجالاً خصباً لاستثمار أموال ضخمة و تحقيق أرباح كبيرة نتيجة الفوائد ، مما ينتج عنه انتعاش في السوق المالية مما يضمن توفير السيولة اللازمة بصفة دائمة ، و تقادي الوقوع في خطر نقص السيولة مما يشجع البنوك على الاستمرار في مزاوله خدمة القروض العقارية و توسيعها.

### أسباب اختيار موضوع البحث

و لعل من أهم الأسباب التي دفعتني لاختيار هذا الموضوع ما يلي :

#### أسباب ذاتية

-بحكم شغلنا لوظيفة عمومية لها علاقة بمجال السكن ، الترقية العقارية و العقار بصفة عامة، منحنا ذلك دافعا لدراسة موضوع تمويل الترقية العقارية و التعمق فيه ،لاثراء الزاد المعرفي من أجل الاستفادة منه مستقبلا في المجال العملي.

#### أسباب موضوعية

باعتبار موضوع السكن من المواضيع التي تشغل اهتمام الدولة بشكل كبير في الوقت الراهن و كونه القاطرة التي تجر معها كل القطاعات لاسيما منها القطاع الاجتماعي و الاقتصادي و حتى السياسي .

#### أهداف الدراسة

الهدف الرئيسي من دراسة موضوع تمويل الترقية العقارية هو محاولة إبراز أهم ما تضمنته النصوص القانونية المتعلقة بالترقية العقارية التي تتناول بشقي الدراسة أي ما تعلق بالإطار التنظيمي للترقية العقارية و الهيئات المتدخلة في تمويل مختلف نشاطاتها.

### الدراسات السابقة

إن هذا الموضوع تجاذبته العديد من الدراسات، في مختلف التخصصات الاجتماعية، الاقتصادية و السياسية و حتى التقنية، إذ أنه لم يخلو من الدراسات التي تولت دراسة الموضوع من الناحية القانونية في الجزائر. و نذكر منها أطروحة دكتورراه في الحقوق للباحثة إيمان بوسته، مقدمة سنة 2017، بجامعة محمد خيضر بسكرة، موسومة بـ " الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، حيث طرحت إشكالية تدور حول مدى تمكن المشرع الجزائري من إرساء قواعد تنظم نشاط الترقية العقارية الخاصة، من أجل ضمان تكامل الأدوار بين مختلف المتدخلين الفاعلين؟ حيث خصصت الباحثة فصلا كاملا لتعداد المتدخلين في تمويل نشاط الترقية العقارية، و توصلت إلى نتائج تخص موضوع بحثنا ، كما قدمت عدة اقتراحات، منها: اقتراح تخفيض نسبة الفائدة على القروض الموجهة للسكن إلى 100%، وكذا تنظيم عقد القرض العقاري بقانون خاص.

ونذكر أيضا أطروحة دكتوراه في القانون للباحث محمد يوسف، مقدمة في 2020 بجامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم، الموسومة بـ " القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري"، و لقد استفدنا منها كثيرا عند دراسة الشق المتعلق بآليات تمويل الترقية العقارية، حيث أن الباحث توسع كثيرا في دراسة آلية القرض العقاري بالنسبة لمختلف صيغ السكن ، كما ساعدتنا هذه الدراسة في التعرف على الالتزامات الناتجة عن القروض العقارية المقدمة من طرف الدولة، ومن الاقتراحات التي قدمها الباحث ، اقتراح تعديل قانون القرض و النقد و القانون المدني و كذا قانون المستهلك، بما يسمح بجمع و تنظيم الأحكام المتعلقة بالقرض العقاري و المتناثرة حسه بين أحكام هذه النصوص القانونية.

### صياغة الإشكالية

مما تقدم ذكره نطرح الإشكالية التالية : ماهي الهيئات و الآليات المستحدثة من قبل  
المشروع الجزائري لتمويل نشاط الترقية العقارية في الجزائر ؟.

### المنهج المتبع

لقد تم الاعتماد على المنهج الوصفي الذي سمح لنا بإعطاء أكبر قدر ممكن من  
المعلومات و توظيفها ، من خلال تحديد مختلف المفاهيم لاسيما ما تعلق منها بألية القرض  
العقاري و كذلك ما تعلق بماهية الترقية العقارية، كما اعتمدنا أيضا على المنهج التحليلي  
بهدف تحليل ما تضمنته مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالترقية العقارية و آليات  
تمويلها.

و بناء على الإشكالية المطروحة تم تقسيم الدراسة إلى فصلين:

حيث جاء **الفصل الأول** تحت عنوان : الإطار المفاهيمي للترقية العقارية، و الذي بدور  
قسمناه إلى مبحثين: المبحث الأول بعنوان ماهية الترقية العقارية أما المبحث الثاني فتناولنا  
من خلاله مفهوم المرقى العقاري باعتباره مت دخلا و فاعلا رئيسيا في نشاط الترقية العقارية.  
أما **الفصل الثاني** فهو بعنوان الاطار القانوني لتمويل الترقية العقارية، مقسم على  
مبحثين ، الأول بعنوان: المؤسسات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية والهيئات الضامنة  
لعملية التمويل ،أما المبحث الثاني فتطرقنا في إلى آليات تمويل الترقية العقارية سواء عن  
طريق القروض أو عن طرق دعم الدولة.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي

للترقية العقارية

يحتل قطاع السكن مكانة هامة ضمن استراتيجية التنمية الاقتصادية للدولة الجزائرية على غرار بقية الدول، حيث يعتبر أحد انشغالاتها الأساسية على اعتبار أنه من أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية، وباعتباره أيضا حقا دستوريا يضمن كرامة المواطن إعمالا لمبدأ "لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق"، ولذلك تولي الدولة الجزائرية أهمية خاصة له من أجل أن تمكن كل مواطن من سكن لائق. ومن أجل تلبية الطلب المتزايد على السكن، جندت الدولة الجزائرية كل الوسائل البشرية والمادية المتاحة، ولكن رغم هذه الجهود إلا أنها لم تتمكن من إشباع حاجيات المواطنين من السكن، نتيجة عدم وجود سياسة واضحة ومحكمة يمكن اتباعها في هذا المجال، ومن أجل الحد من هذه الأزمة، بات من الضروري النهوض بهذا القطاع عن طريق إيجاد سياسة كفيلة بتخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر، وسعيا من المشرع إلى ذلك، لجأ إلى الترقية العقارية كحل أمثل وأحاطها بإطار تشريعي وتنظيمي، كما استحدث المشرع الجزائري تقنيات للترقية العقارية تساعد على تطور هذا النشاط بغية الحد أو على الأقل التخفيف من أزمة السكن، وعلى هذا الأساس سوف نتطرق إلى ماهية الترقية العقارية في (المبحث الأول)، ثم إلى مفهوم المرقي العقارية في (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: ماهية الترقية العقارية

تدخلت الدولة الجزائرية بكافة الطرق والوسائل من أجل القضاء على أزمة السكن، وذلك من خلال وضع برامج تخطيطية لتنفيذ سياسة محكمة في تنظيم قطاع السكن، وهو ما تجسد من خلال الترقية العقارية كآلية جديدة، والتي أصبحت ذات مدلول واسع، وذلك فسنتناول مفهومها وذلك من خلال بيان تعريفها، نطاق نشاطها وتطورها عبر المراحل التاريخية (المطلب الأول)، ثم نتطرق إلى تحديد الطبيعة القانونية للترقية العقارية وموضوعها (المطلب الثاني).

### المطلب الأول مفهوم الترقية العقارية

مرت الترقية العقارية في الجزائر بعدة مراحل قانونية حتى تبلورت كنظام قانوني مستقل بذاته، انطلاقا من القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية وصولا إلى القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وهو الساري المفعول حاليا، وقد جاء هذا القانون بمفهوم جديد للترقية العقارية، وللتفصيل أكثر في هذا الموضوع نظرا لأهميته، فإننا سنتناول تعريف الترقية العقارية (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى دراسة المراحل القانونية التي مرت بها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية

رغم أن العرف السائد هو أن المشرع الجزائري يتفادى الخوض في التعريفات ويُنَبِّط ذلك للفقهاء، إلا أنه على خلاف ذلك، فقد تعرض إلى تعريف الترقية العقارية، وفيما يلي سنتناول التعريف الفقهي للترقية العقارية (أولا)، ثم سنتطرق إلى التعريف القانوني لها (ثانيا).

### أولا: التعريف الفقهي للترقية العقارية

عرف الفقيهان الفرنسيان Philippe JESTAZ و Philippe MALINVAUD الترقية العقارية أنها: « نشاط يتعلق بإنجاز عمليات البناء من طرف المحترفين، وفق نماذج و تقنيات متخصصة لتوجه إلى متلقي الملكية<sup>1</sup> »

ثانيا: التعريف القانوني للترقية العقارية تطرق المشرع الجزائري إلى تعريف الترقية العقارية من خلال القوانين المتعاقبة المنظمة لها، وسنتناول هذه التعريفات تباعا محاولين إبراز نقاط الاختلاف بينها .

<sup>1</sup> Philippe JESTAZ, Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, 6<sup>ème</sup> édition, Dalloz, Paris, 1995, p23.

### 1- تعريف الترقية العقارية حسب القانون رقم 86-07

نصت المادة 02 من القانون رقم 86-07 سالف الذكر على ما يلي « تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية. وتتمثل الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، تشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أرض خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد . ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون » .

يتضح أن صدور هذا النص في ظل النظام الاشتراكي الذي يعني بالملكية الجماعية آنذاك، هو الذي جعله محل انتقاد بشدة، لأنه من جهة استبعد المتعاملين الخواص من نشاط الترقية العقارية وقصره على المتعاملين العموميين فقط، كما أنه يتضح من جهة أخرى عجز ميزانية الدولة عن تمويل المشاريع العقارية المطروحة، وهو ما أثر سلبا على الإنتاج العقاري، لذلك فإنه لم يحقق الهدف المرجو منه وهو بناء المساكن لحل أزمة السكن، كما أنه لم يأخذ بعين الاعتبار الجانب الربحي والاقتصادي لنشاط الترقية العقارية، ورغم أنه نص على عمليات البيع والإيجار، إلا أنه لم تلحق به نصوص تنظيمية تحدد كفاءات تطبيقها من الناحية العملية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> حسينة ريمان ، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص. 19.

### 2- تعريف الترقية العقارية حسب المرسوم التشريعي رقم 93-03:

نصت المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 سالف الذكر على ما يلي :

« يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة . يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري ».

يلاحظ من خلال هذا النص أن عمليات النشاط العقاري أصبحت تشمل كذلك العمليات الحرفية والصناعية والتجارية، وهو ما يظهر منه تحول سياسة الدولة من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق<sup>1</sup> .

يتضح أن هذا النص قد أخلط بين مفهومين مختلفين، حيث نجد أن النص العربي تحدث عن النشاط العقاري وليس عن الترقية العقارية، أما النص الفرنسي لنفس المادة فإنه يتحدث عن الترقية العقارية *Activité de la promotion immobilière*، في حين أن هذه الأخيرة ما هي إلا جزء من النشاط العقاري وليست إلا مظهرا من مظاهره، حيث أنه أوسع وأشمل منها نطاقا، فالنشاط العقاري هو « كل المعاملات والتصرفات القانونية الواردة على العقار، أو المتعلقة به مثل بيع العقار وتأجير، وإعداد نظام الملكية المشتركة، وإدارة الشيوخ العقاري وقسمته...<sup>2</sup>». أما الترقية العقارية فإنها لا تشمل كل التصرفات المادية والقانونية التي ترد على العقار،

كما أنها تشمل فقط نوعا معينا من التصرفات ونوعا معينا من العقارات المحددة قانونا، وحتى يعتبر النشاط العقاري ترقية عقارية لا بد أن ينصب النشاط على عملية

<sup>1</sup> حسينة ريمان ، المرجع السابق، ص20.

<sup>2</sup> عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009-2010، ص12.

البناء بصفة عامة أي الإنجاز والتجديد، وأن يأخذ المتعامل في الترقية العقارية زمام المبادرة والعناية الرئيسية، أما العناية فهي أن يتتبع المتعامل العملية منذ بدايتها إلى غاية التسليم، وذلك بالتوجيه والتسيير والتنسيق، كما يجب أن يباشر المتعامل كل العمليات التي يتطلبها البناء أو بعضها بنفسه أو بواسطة الغير مثل شراء العقار المعد للبناء واستصدار رخص البناء وبيع المحال المنجزة أو تأجيرها، أما التنفيذ الفعلي فيقوم به المقاول، فإذا توفرت هذه الشروط في النشاط العقاري فإنه يعتبر ترقية عقارية ويسمى من يقوم به متعاملا في الترقية العقارية.<sup>1</sup>

كما أن عبارة «...مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية...» جاءت شاملة بحيث يفهم منها أن كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو جديد الأملاك العقارية تعتبر ترقية عقارية، مثلما هو عليه الحال في أعمال المقاول، وهذا لا يمكن تصوره، لأن هذه الأخيرة لها أحكامها الخاصة بها.<sup>2</sup>

وعليه، إذا كان المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 86-07 قد حصر معنى الترقية العقارية في بناء السكنات فقط وبيعها، فإنه في المرسوم التشريعي رقم 93-03 قد خلط بين مفهومي الترقية العقارية والنشاط العقاري في النصين العربي والفرنسي للمادة 02، وإن كان قد وسع مفهوم الترقية العقارية لتشمل المحلات المعدة لغير السكن، كما يفهم منها أن كل من يقوم بهذه الأعمال مثل المهندسين والعمال يعتبر متعاملا في الترقية العقارية وهذا لا يستوي مع طبيعة دور وعمل كل واحد منهم.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> إيمان بوستة ، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى، الجزائر، 2011 ، ص 21-22.

<sup>2</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 13.

<sup>3</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 14.

3- تعريف الترقية العقارية حسب القانون رقم 11-04:

عرف المشرع الترقية العقارية في المادة 3/10 من القانون رقم 11 - 04 على النحو الآتي: « الترقية العقارية: مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية» ويظهر من هذا التعريف إنه يركز على الجانب (الموضوعي في الترقية العقارية، وهو يتمثل في أمرين مهمين: أولهما تعبئة الموارد العقارية والمالية، وثانيهما إدارة المشاريع العقارية.<sup>1</sup>

ويلاحظ أن المشرع لم يكتف بتعريف الترقية العقارية بل عمل على توضيح مشتملات ما يسمى بـ نشاط الترقية العقارية، وذلك في المادة 1/14 من القانون رقم 11 - 04 على النحو الآتي: « يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة».<sup>2</sup> إن الجمع بين المادتين يقودنا إلى القول بأن نشاط الترقية العقارية يتمثل في مجموع العمليات السابقة لإنجاز المشاريع العقارية والعمليات اللاحقة لذلك المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة. وتشمل الأولى عمليات التعبئة للموارد العقارية والمالية، ويقصد بتعبئة الموارد العقارية توفير العقار محل الإنجاز واختيار المتدخلين في المشروع العقاري، وغير ذلك . من العمليات، ويقصد بتعبئة الموارد المالية توفير مصادر تمويل المشروع العقاري . أما الثانية فتتمثل في عمليات إدارة المشروع العقاري، والمقصود بذلك الإشراف على المشروع العقاري من جميع جوانبه، من حيث البناء وتوفير الضمانات واحترام الأجل إلى غير ذلك من العمليات.

<sup>1</sup> شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، عقد حفظ الحق - عقد البيع على التصاميم، في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص 37.

<sup>2</sup> يرى الأستاذ شوقي بناسي أن المادة 3/10 من القانون 11-04 عرّفت الترقية العقارية، في حين أن المادة 1/14 لم تعرّف نشاط الترقية العقارية، و إنما ذكرت مشتملاته.

ومع ذلك يلاحظ أن المشرع قد استعمل في المادة 14 / 1 كلمة يساهم مما أعطى مدلولاً غير صحيح عن نشاط الترقية العقارية، إذ أصبح يحمل مفهوماً واسعاً يشمل كل من يساهم في هذا النشاط كالمقاول والمهندس المعماري وغيرهما، وكان الأولى استعمال كلمة يبادر، ذلك إن المعيار الحاسم في تمييز نشاط الترقية العقارية عن غيره من النشاطات هو عنصر المبادرة، أي المبادر إلى إنجاز المشاريع العقارية<sup>1</sup>. وهو الأمر الذي انتبه له المشرع في المادة 14/3 عندما عرف المرقى العقاري على أنه «... كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع...» .

وجدير بالذكر أن المشرع عرف أيضاً المشروع العقاري في المادة 9/3 على النحو الآتي: المشروع العقاري: مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/ أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: نطاق نشاط الترقية العقارية

ينبغي التمييز، في إطار دراسة موضوع نشاط الترقية العقارية، بين ثلاثة مستويات: من حيث الأعمال المادية (أولاً)، من حيث أشكال المشاريع المنجزة (ثانياً). ومن حيث الغرض من إنجازها (ثالثاً).

### أولاً: من حيث الأعمال المادية

بالرجوع إلى نص المادة 9/3 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فإنها تعرف المشروع العقاري كما يلي: «المشروع العقاري: مجموع المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة

<sup>1</sup> إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017 ص 18.

<sup>2</sup> شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 39.

وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات. »

والملاحظ أن المشرع الجزائري قد وسع في نشاط الترقية العقارية بعدما كان مقتصرًا على إنجاز وتجديد البناءات، ليشمل مختلف النشاطات وقد حدد مفهوم كل منها في منظور قانون الترقية العقارية في نص المادة 3 من القانون رقم 11/04 كما يلي:

**1- البناء:** هو كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني. يظهر من هذا التعريف أن المشرع لا يقصد بـ"البناء" البناية في حد ذاتها، وإنما يقصد العملية التشيدية التي تعمل على إيجاد البناية<sup>1</sup>

**2- التهيئة:** هي كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية، والجدير بالملاحظة هو أن المشرع قد اعتبر نشاط الترقية العقارية يشمل عمليات تهيئة الأرضيات من أجل بناء المشاريع العقارية، بينما في السابق أي في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، فقد أشار إليها فقط في نص المادة 1/4 منه لإضفاء الصفة التجارية عليها باعتبارها من الأعمال المرتبطة بالترقية العقارية، ولم يعتبرها المشرع من الأعمال التي يشملها نشاط الترقية العقارية<sup>2</sup>.

**3- الإصلاح:** هو استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتتعلق بالأشغال الثانوية .

**4- الترميم العقاري:** هو كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتعلقة بحماية التراث الثقافي.

**5- التجديد العمراني:** هو كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي تغييرا جذريا ي النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة

<sup>1</sup> شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 42.

<sup>2</sup> تنص لمادة 1/4 من المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري على: «فضلا عن الأحكام التي نصت عليها في هذا المجال المادة 2 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري المذكور أعلاه، تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها، الأعمال الآتية: « كل نشاطات الافتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها».

بناء بنايات جديدة في نفس الموقع .إعادة التأهيل: هو كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال .

**6-إعادة الهيكلة:** يمكن أن تكون شاملة أو جزئية وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات. ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها ، وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر .

**7-التدعيم:** كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها المتطلبات التنظيمية الجديدة<sup>1</sup>.

### ثانيا: من حيث أشكال المشاريع المنجزة

ذكر المشرع ضمن المادة 2/14 منه الأشكال التي تأخذها المشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية، وقد جاء ترتيب هذه الأشكال حسب الأهمية و الأولوية التي تكتسبها في الواقع، إذ أعطى الأولوية للمحلات ذات الاستعمال السكني والمهني، في حين أنه اهتم عرضيا بالمحلات ذات الاستعمال الحرفي أو التجاري، كما أنه لم يشر للمحلات ذات الاستعمال الصناعي ربما لخضوعها لقوانين خاصة تتعلق بالعقار الصناعي<sup>2</sup> .

### ثالثا: من حيث الغرض من إنجازها

تنص المادة 14/1 من القانون رقم 11/04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات

<sup>1</sup> المادة 03 من القانون 11-04 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، ج ر عدد عدد 14، الصادرة في: 2011/03/06

<sup>2</sup> سهام مسكر، إلتزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 32

الخاصة،» فإنجاز المشاريع العقارية يكون لأحد الأهداف الثلاثة التالية : البيع، الإيجار، تلبية الحاجات الخاصة، نتناولها فيما يلي:

**1 - البيع:** عرفت المادة 351 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني<sup>1</sup> المعدل و المتمم، البيع كما يلي: «البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي». والبيع يعتبر أهم التصرفات القانونية بصفة عامة وأهم التصرفات الواردة على الأملاك العقارية في إطار نشاط الترقية العقارية بصفة خاصة وذلك بالنظر إلى الضمانات العامة والخاصة التي يوفرها البيع للطرفين، كما يعتبر البيع أهم هدف وغرض للترقية العقارية منذ بدايتها . وقد استحدثت المشرع صورا جديدة من البيوع التي تبرم في إطار نشاط الترقية العقارية إلى جانب البيع المعروف في القواعد العامة و هي عقد البيع على التصاميم الذي نظمه المشرع ضمن أحكام القانون رقم 11-04 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفية دفعها.<sup>2</sup> واستحدثت المشرع كذلك عقد البيع بالإيجار وحدد إطاره القانوني في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفية ذلك<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ج ر عدد 78 ، الصادرة في 1975/09/30.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفية دفعها ، ج ر عدد 66، الصادرة في 2013/12/25.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفية ذلك ، ج ر عدد 25، الصادرة في 2001/04/29.

2-الإيجار : وفقا لنص المادة 1/14 من القانون رقم 04-11 فإن الترقية العقارية تشمل أيضا إنجاز المشاريع العقارية الموجهة للإيجار، لكن القانون رقم 04/11، لم ينص على أحكام الإيجار وبالتالي تطبق القواعد العامة المقررة في القانون المدني، حيث أن آخر تعديل للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الذي صدر في سنة 2007<sup>1</sup>، تضمن أحكاما تتعلق بالإيجار في نفس اتجاه المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وبالتالي لم تعد لدينا أحكاما خاصة تحكم الإيجار في مجال نشاط الترقية العقارية وإنما تطبق عليه القواعد العامة الواردة في القانون المدني<sup>2</sup>.

3- **تلبية الحاجات الخاصة:**ورد في نص المادة 1/14 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية العبارة التالية: «تلبية حاجات خاصة»، والمقصود باصطلاح "حاجات خاصة" هو الحاجات الخاصة للمرقي العقاري، أي أن صاحب المشروع ينشط من أجل توفير حاجاته فيحتفظ بالمشروع العقاري الذي تم إنجازه لنفسه. وأهم أشكال الترقية العقارية بهدف تلبية الحاجات الخاصة هو التعاونيات العقارية المنظمة بموجب الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن التعاون العقاري، غير أن الترقية العقارية الربحية أي التي تعتمد على فكرة الربح والمضاربة هي السائدة<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: تطور الترقية العقارية في الجزائر

من خلال الإطلالة الموجزة التي حاولنا من خلالها دراسة التطور التاريخي لنشاط

<sup>1</sup> القانون رقم 05/07 مؤرخ في 13/05/2008، يعدل و يتم الأمر رقم 58/75، مؤرخ في 26/09/1975، و المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 31، الصادرة في 13/05/2007.

<sup>2</sup> إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري المرجع السابق، ص 24.

<sup>3</sup> فتحي وبس، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، دراسة تحليلية ومقارنة في التشريعين الجزائري و الفرنسي، رسالة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة البلدة، د س ن، ص 36.

الترقية العقارية في الجزائر، تطرقنا إلى تطور الترقية العقارية في الجزائر من خلال مرحلتين أساسيتين، تتمثلان في مرحلة ما قبل صدور القانون رقم 04-11 (أولا)، ومرحلة ما بعد صدوره (ثانيا)، ويعتبر هذا القانون فاصلا بين المرحلتين لأنه هو الساري المفعول حاليا، وهو الذي بدأ المرحلة الحالية وأن مرور الترقية العقارية بهذه المراحل ما هو إلا نتيجة للتغييرات التي طرأت على المنظومة السياسية والاقتصادية<sup>1</sup>.

### الفرع الأول : مرحلة ما قبل صدور القانون رقم 04-11

شهدت هذه الفترة صدور العديد من النصوص القانونية، التي كانت تترجم التوجهات السياسية و الاقتصادية للجزائر، لذا رأينا أنه من الضروري عرض ما جاءت به في الفترة ما قبل صدور القانون 07/86 (أولا) ثم التطرق إلى التشريعات التي تولت تنظيم نشاط الترقية العقارية، أي في الفترة ما بعد صدور القانون 07/86 (ثانيا).

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

#### 1- إعتاد سياسة الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.

لقد اعتمدت الدولة سياسة الاحتياطات العقارية بموجب الأمر رقم 26/74 المؤرخ في: 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات،<sup>1</sup> والذي يعطي للبلديات احتكار المعاملات العقارية من خلال السماح للبلديات بتأميم ملكيات كبيرة والتنازل لها عن كل الأراضي الصالحة للبناء التابعة للأموال العمومية، واحتكارها بيع أراضي البناء. أي أنه تم تجميد المعاملات العقارية للعقارات الحضرية غير المبنية، وكذلك السماح للبلدية ببيع أراضي غير مهيئة دون أي التزام بإنجاز أعما التهيئة.

<sup>1</sup> حياة أومحمد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04-11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 13.

كما تجدر الإشارة أن مجال السكن كان خلال هذه الفترة حكرًا على المؤسسات العمومية المؤهلة و المتمثلة في دواوين الترقية و التسيير العقاري و مؤسسات ترقية السكن العائلي التي كانت تمارس نشاطها تحت إشراف الجماعات المحلية و مقاولات البناء العمومية.<sup>1</sup> لكن الطابع العمومي الذي أرادت الدولة أن تضيفه على هذه العملية نتيجة ربطه بهذه المؤسسات العمومية الوحيدة المؤهلة لعملية البناء، فضلًا عن احتكار البلديات للمعاملات العقارية، كل هذه العوامل وأخرى أدت إلى فشل هذه السياسة، نتيجة تصاعد أزمة السكن.

### 2- إعتقاد نظام التعاون العقاري

غير أن الأمر 76-92 المتعلق بالتعاون العقاري حمل بعض ملامح التغيير على خارطة سياسة الإسكان في الجزائر، إذ كان يهدف إلى المساعدة من أجل تمكين كل رب عائلة من اكتساب مسكنه الشخصي ملكية كاملة، حيث نصت المادة 01 منه على: « يؤسس النظام التعاوني الخاضع للأحكام التالية، وذلك لتجسيم الحق المفتوح لكل رب عائلة، لاكتساب مسكنه الشخصي، بكامل الملكية. »<sup>2</sup>

وذلك عن طريق استحداث تعاونيات عقارية تحت رقابة المجلس الشعبي البلدي و بمساهمة رأسمال الخواص، و التي تستفيد بدورها من إعفاءات ضريبية و تخفيضات جبائية نوعية نظرا لكون هدفها الرئيسي ليس تحقيق أرباح.

كان الهدف من إصدار الأمر 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، هو مشاركة الرأسمال الخاص في البناء مما يؤدي إلى تخفيض مقدار لا بأس به من الجهد المالي

<sup>1</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2008، ص، 267.

<sup>2</sup> المادة 01 من الأمر 92/76 المؤرخ في: 23/10/1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر عدد 12، الصادرة في 1977/02/09.

العمومي في ميدان السكن<sup>1</sup>، غير أن الواقع أظهر أن نظام التعاونيات العقارية لم يستعمل إلا للحصول على الأراضي التي كانت البلديات تحتكر منحها.

### 3- صدور القانون 81-01 المؤرخ في: 1981/02/08

أما في سنة 1981 فقد صدر القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية<sup>2</sup>، لكن ما يعاب على هذا القانون هو تركيزه على عمليات التنازل فقط دون تنظيم عمليات الانجاز

غير أن احتكار الدولة ملكية المشروعات الموجهة للسكن، تم في الوقت الذي لم تكن فيه الدولة تملك الوسائل التقنية والتنظيمية التي تسمح لها بأداء المهام الضخمة للإشراف على المشاريع، وهو ما خلف صعوبات أثناء الانجاز بسبب التحضير غير الناضج للملفات و عدم التلاؤم بين البرامج المسجلة و قدرات التمويل العمومي<sup>3</sup>

كل هذه العوامل و أخرى ساهمت في فشل السياسة المتبعة خلال الفترة التي سبقت صدور القانون رقم: 07/86 ، نتيجة تقادم أزمة السكن، فباستثناء الطابع التعاوني الذي مكن المواطنين من بناء مساكن ذات ملكية كاملة، فإنه يمكننا القول بأن الترقية العقارية في تلك الفترة ظلت مخصصة للأجهزة العمومية التي أنشأت لهذا الغرض وهي دواوين

<sup>1</sup> ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة ، 2004/2005، ص128.

<sup>2</sup> القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، ج ر عدد 06، الصادرة في: 1981/02/10.

<sup>3</sup> إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 28.

الترقية و التسيير العقاري OPGI و مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF فههدف الدولة في ذلك الوقت هو تلبية الطلب المتزايد على السكن.

و كخلاصة لما سبق فإن تولي الدولة مهمة الوصاية على كل الوظائف جعل قطاع السكن يتسم بتوجهات ثقيلة خلال هذه الفترة، فتهميش المبادرة الخاصة في ذلك الوقت حرم قطاع السكن من فوائد كثيرة، وبالتالي يمكن اعتبار أن السبب الرئيسي في فشل السياسة التي اعتمدها الجزائر في هذه الفترة هو الطابع العمومي الذي كان يتسم به النشاط في ميدان السكن.<sup>1</sup>

### ثانيا: فترة ما بعد صدور القانون 07/86

شهدت هذه الفترة صدور القانون 07-86، المتضمن الترقية العقارية والذي ألغي بالمرسوم التشريعي رقم 03-93 المتضمن تنظيم النشاط العقاري لذا سنتناول أسباب و ظروف صدورهما ، مضمونهما و أسباب فشلهما.

### 1- صدور القانون 07-86 المؤرخ في: 04/03/1986

ويعتبر القانون رقم 07-86 أول قانون نظم الترقية العقارية في الجزائر، وحاول ضبط مجالها من خلال السماح للقطاع الخاص بالولوج إليه، حيث نصت المادة 4/6 منه على ما يلي: « تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم : -الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه» .

و لقد حاولت الدولة بموجب هذا القانون تدارك الأخطاء السابقة وتحفيز المستثمرين الخواص في مجال الترقية العقارية، واعتبر هذا القانون قفزة نوعية حيث فتح المجال أمام المبادرة الخاصة تماشيا مع سلسلة من الإصلاحات الاقتصادية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> إيمان بوستة ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ،المرجع السابق، ص 30.

<sup>2</sup> حياة أومحمد ، المرجع السابق، ص 15.

وقد اقتصرت عمليات الترقية العقارية في ظل هذا القانون على بناء محلات ذات الطابع السكني على حساب المحلات ذات الطابع المهني و التجاري، وذلك تماشيا مع سياسة النهوض بقطاع السكن كما أن هذا القانون أعطى الأولوية في الترقية العقارية للبناء من أجل البيع، إذ فسح المجال لكل جزائري لكي يصبح مالكا لمسكنه وهذا على حساب الإيجار الذي لا يكون إلا كاستثناء لقاعدة وجوب بيع كل ما تم تشييده.<sup>1</sup> كم اعتبر هذا القانون الترقية العقارية أعمالا مدنية، مما أدى إلى إقصاء التجار طبيعيين كانوا أو معنويين من ميدان الترقية العقارية رغم أنه ومنطقيا التجار هم الأقدر على تجميع رؤوس الأموال والقيام بالاستثمارات الضخمة. وعليه فقد كان من نتائج تطبيق هذا القانون القضاء على محترفي الترقية العقارية لفائدة الهيئات العمومية ومؤسساتها.<sup>2</sup>

كما لوحظ أن تمويل الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 07/86 أدى إلى عرقلة المكتتبين في عمليات الترقية العقارية خاصة الخواص وذلك من خلال ما يلي:

- المساهمة الشخصية للمكاتب في إحدى عمليات الترقية العقارية ثقيلة، حيث تقدر بـ 50% من قيمة المشروع، وفي المقابل يمنع المكتب من استعمال المساهمات الشخصية للمستفيدين (المبالغ المدفوعة من قبل المشترين)، ولا يمكنه الانتفاع من القروض التي تمنحها المؤسسات المالية المختصة، إلا بعد أن يستعمل الأموال المطابقة لما قدمه، وهي الخمسين بالمائة من قيمة المشروع. الشيء الذي أدى إلى عرقلة نشاط المكتتبين ودفعهم إلى خرق القانون.

- نسب الفوائد على القروض الممنوحة مرتفعة، وهذا ما أدى إلى ارتفاع قيمة السكن.

<sup>1</sup> سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر ،سنة 2002، ص 125.

<sup>2</sup> حياة أومحمد ، المرجع السابق، ص 16.

- المكتتب في إحدى عمليات الترقية العقارية لا وجود له بعد نهاية عملية الترقية العقارية (أي المشروع) ، ومع ذلك يفرض عليه القانون ضمانا لمدة ثلاثة (03) سنوات. وهو ما يوقع المكتتب في مشكلة قانونية، وهي ملزم بالضمان رغم أنه لا وجود له في فترة ذلك الضمان وهذا تناقض في النصوص القانونية.

نتيجة للسلبات التي ظهرت بمناسبة تطبيق القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، و النتائج الهزيلة المسجلة في قطاع السكن، وأصبح من الضروري وضع أحكام قانونية تستجيب للتوجهات الجديدة للجزائر وتتسجم مع النصوص التي جاءت تكريسا لها.

### 2- صدور المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في: 01 /03/ 1993

إن المشاكل التي صادفت قانون 07-86 وكذلك التحولات الجذرية التي عرفت الجزائر بعد صدور دستور 1989 ، أصبغا يحتمان إيجاد إطار قانوني جديد للترقية العقارية الخاصة ، نظرا لما سببه هذا القانون من تضيق النشاط على المرقين العقاريين الخواص. و الذي أعطى نتائج ضعيفة سجلت في القطاع العقاري. حيث تم تغيير العديد من القوانين ومنها صدور القانون قم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري و الذي أعطى توجهها جديد فيما يخص تنظيم الحافظة العقارية للبلدية، وفي نفس الوقت تماشيا مع هذا القانون تم إلغاء أحكام الأمر 74-26 المتضمن تكوين احتياطات العقارية لصالح البلديات، من أجل فتح المجال أمام المعاملات التجارية العقارية التي كانت تحتكرها البلديات ، مما انعكس سلبا على الترقية العقارية في إطار قانون 07-86 كما أن صدور قانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض<sup>1</sup> وفتح المجال للبنوك بالنسبة للقروض العقارية جعل نصوص قانون 86-07 لا تتماشى وهذا التنظيم الجديد في مجال تمويل الترقية العقارية.

<sup>1</sup> القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض ، المرجع السابق.

ومن أجل كل هذا صدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 03 مارس 1993 و المتضمن تنظيم النشاط العقاري<sup>1</sup> الذي جاء من أجل إيجاد بعض الحلول لمعالجة الوضعية الموروثة عن تطبيق القوانين القديمة.

فبعد صدور هذا المرسوم التشريعي، أخذت الترقية العقارية مسارا جديدا في تنظيمها، سواء من حيث مجالها، أو من حيث الطابع القانوني الذي تخضع له، حيث أن مفهومها لم يعد مقتصرًا فقط على بناء المباني الجديدة، وإنما أصبحت تشمل كذلك الترميم والتجديد، كما لم تعد منحصرًا فقط في تشييد المحلات السكنية فقط وبيعها، وإنما أصبحت تشمل البيع والإيجار، وإنجاز المحلات المعدة لغير السكن أي المحلات ذات الطابع التجاري والحرفي والصناعي،<sup>2</sup> وأصبح مجال الترقية العقارية يقوم على المنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص.

لقد ألغى هذا المرسوم ألغى دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية وهو ما حرر مبادرة المفاوض، كما نظم تقنيات بيع خاصة، كالبيع على التصاميم، والبيع بالإيجار، وأصبح الطابع التجاري هو الغالب على عمليات الترقية العقارية. "غير أنه إذا كان هذا المرسوم قد حاول تشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية، إلا أن ما يعاب عليه، أنه لم يميز بين الترقية العقارية، والنشاط العقاري الذي يشمل الترقية العقارية والاستثمار العقاري وكل العمليات المرتبطة بالبناء والتعمير التي هي جزء منه.<sup>3</sup>

لكن هذا المرسوم أصبح لا يتماشى مع المعطيات الاقتصادية الحديثة، ولم يوفر كانت مرجوة منه، من خلال وضع ضمانات لفائدة المقتني على عائق إخلاله بالتزاماته،

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 03 مارس 1993 ، المتضمن تنظيم النشاط العقاري، ج ر عدد 14، الصادرة في: 1993/03/03.

<sup>2</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 267.

<sup>3</sup> سيد أحمد لكرون ، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار قانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر 1 ، 2014، ص 12.

وهو ما دفع بالمشروع إلى مراجعة الإطار التشريعي للترقية العقارية قصد تدعيمه وتحسينه، وذلك من خلال صدور القانون رقم 04-11 الذي ألغى المرسوم التشريعي رقم 03-93 ماعدا المادة 27 منه.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : مرحلة ما بعد صدور القانون رقم 04-11

إن إعادة الاعتبار لمهنة المرقي العقاري أمر ضروري يسمح بتشجيع المهنيين الحقيقيين وإبراز ديناميكية جديدة بين الممارسين لهذه المهنة وفي نفس الوقت ضمان نوعية بناء تستجيب للمعايير الفنية إذ أن هذه المهنة كانت لفترة طويلة غير خاضعة لقاعدة قانونية واضحة تنظمها وأخيرا شعر المشرع إلى الحاجة في تنظيمها فهو الذي يبادر ويراقب هذه العمليات من خلال المراقبة القبلية.<sup>2</sup>

من أجل هذا قام المشرع بإصدار القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011<sup>3</sup> والذي جاء من أجل تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بالترقية العقارية والبحث عن تدعيمها وتحسينها . وكذلك من أجل إعطاء قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين الأطراف المتدخلة في هذه العملية . ولهذا أعطت الدولة في إطار المشاريع المسطرة تدعيمات مالية للمرقيين العقاريين، خاصة منهم الخواص وكذلك للأفراد الراغبين في اقتناء سكن وأسست امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية .

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

<sup>1</sup> حياة أو محمد ، المرجع السابق، ص18.

<sup>2</sup> سيد أحمد لكرون ، المرجع السابق، ص 14.

<sup>3</sup> القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. المرجع السابق.

يهدف القانون رقم 04-11 في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية

العقارية إلى:

- تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بالترقية العقارية.
- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها،
- تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط العلاقات بين المرقي العقاري والمقتني.
- تأسيس إمتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.<sup>1</sup>

إن الملاحظة الأولى التي يمكن تسجيلها على القانون رقم 04-11، هو عودته للاهتمام بالترقية العقارية بشكل أكثر تفصيلا عكس ما كان عليه المرسوم التشريعي 93-03 حيث كان يدرس هذا المرسوم التشريعي النشاط العقاري عامة ، بينما القانون الجديد جاء ليحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وبذلك تم تصحيح المصطلح والمضمون معنا وقد قام هذا القانون بإلغاء جميع الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي رقم 93-03 ، وكذلك إلغاء أحكام الأمر رقم 76-92 والمتعلق بتنظيم التعاونيات العقارية . بينما أبقى على المادة 27 من المرسوم التشريعي 93-03 والمتعلقة بالأمالك العقارية التي صنفت في خانة الأمالك الشاغرة وبيعت في إطار القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة والتي لا ترجع إلى أصحابها<sup>2</sup>.

جاء هذا القانون بمفاهيم أدق للعمليات المتعلقة بالترقية العقارية، كالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم بالإضافة إلى التجديد العمراني وإعادة الهيكلة و التدعيم والتي كانت في السابق يكتنفها الغموض من حيث اعتبارها من بين نشاطات الترقية العقارية أم لا .

<sup>1</sup> المادة 02 من القانون 04-11 ، مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

<sup>2</sup> تنص المادة 1/27 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على: «العقود الإدارية لمنح الأمالك الشاغرة سابقا أو تأجيرها أو بيعها، المحررة طبقا للتشريع الذي كان يطبق عليها، لا تبطل بسبب إلغاء العقود والقرارات التي كانت أصل تصنيف هذه الأمالك كأمالك شاغرة. »

حدد القانون رقم 04-11 القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فصح المصطلح والمضمون معا، كما أنه استحدث هذا القانون عدة نقاط قانونية، ووسع من دائرة نشاط الترقية العقارية.

نظّم مهنة المرقي العقاري، وحدد مفهومه، والشروط التي يجب أن تتوفر فيه، وميز بينه وبين الماقل. وفي سبيل تنظيم أكثر لمهنة المرقي العقاري وإعطائها طابعا احترافيا تقنيا وفنيا، كما أنشأ "المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري" ضمانا للسير الحسن للمهنة الجديدة.

حرص المشرع من خلال القانون رقم 04/11 على ضبط الشروط الأساسية لممارسة مهنة المرقي العقاري، فأخضعه لضرورة التسجيل في السجل الوطني للمرقيين العقاريين، وتم إنشاء المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري من أجل السهر على السير الحسن للمهنة.

قام بضبط التزامات المرقي العقاري، و تشديد مسؤوليته في حال إخلاله بأحد التزاماته و خصص لذلك فصلا كاملا تحت عنوان العقوبات، يحتوي على 16 مادة تضمنت عقوبات إدارية و جزائية، و بين كيفية معاينة المخالفات، بحيث تصل المخالفات إلى السحب النهائي لاعتماده كمرقي عقاري.<sup>1</sup>

أعطى الأولوية لبناء المحلات السكنية والمهنية المخصصة للبيع أو الإيجار، وبصفة استثنائية المحلات المخصصة للاستعمال الحرفي أو التجاري وحذف المحلات ذات الطابع الصناعي التي كان منصوص عليها في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03، وحدد أهداف نشاط الترقية العقارية سواء البيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة

كما وسع المشرع من خلال القانون رقم 04/11 من دائرة نشاط الترقية العقارية فلم يعد منحصرًا في البناء والتجديد بل تعدها إلى الترميم والتدعيم، و إعادة الهيكلة والتأهيل.

<sup>1</sup> إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 42.

نص القانون رقم 04-11 على أحكام جديدة تتعلق بالبيع على التصاميم كما عاد إلى تنظيم عقد "حفظ الحق"، الذي كان منظما بموجب القانون رقم 07-86 سالف الذكر، وعليه يتضح أن المشرع الجزائري قد حاول من خلال القانون رقم 04-11 خلق نوع من التوازن في العلاقة القائمة بين أطراف عقد الترقية العقارية، فشدد من مسؤوليات المرقى العقاري قصد توفير الحماية الكافية للطرف الآخر المستفيد من خدمات المرقى العقاري.<sup>1</sup>

### المبحث الثاني : مفهوم المرقى العقاري

نظرا لتعدد المتدخلين في نشاط الترقية العقارية ، و حتى لا تتداخل المهام الموكلة لهم قانونا، حاول المشرع تنظيم أهم مهنة في هذا المجال وهي مهنة المرقى العقاري، لذا بات من الضروري تحديد مفهوم المرقى العقاري ، من خلال تعريفه و تحديد الطبيعة القانونية له (المطلب الأول)، ثم تبيان أنواعه ، باعتباره القائم بنشاط الترقية العقارية، كما لابد من تحديد شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري التمييز بينه و بين غيره من المتدخلين.

#### المطلب الأول: تعريف المرقى العقاري وتحديد طبيعته القانونية

يختلف تعريف المرقى العقاري في التشريع الجزائري، باختلاف القوانين التي نظمت نشاط الترقية العقارية، وحتى تسميته، تختلف من قانون لآخر، لذلك سنتطرق إلى تعريف المرقى العقاري، ثم إلى تحديد طبيعته القانونية.

#### الفرع الأول تعريف المرقى العقاري

رغم أن الترقية العقارية ظهرت بشكل صريح في سنة 1986، أي بصدور القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، إلا أن مصطلح " المرقى العقاري " لم يظهر إلا

<sup>1</sup> سيد أحمد لكرون ، المرجع السابق، ص 14.

في سنة 2011 بصدور القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، لذا سنتناول تعريف المرقى العقاري وفق التشريعات الثلاث التي نظمت الترقية العقارية.

### أولاً: المكتب في القانون رقم 86-07

إن التشريع الجزائري كغيره من التشريعات لم يقدّم إعطاء مفهوم دقيق للمرقى العقاري في السابق، حيث اكتفى بذكر أهم النشاطات التي تدخل ضمن مهامه، ورغم أنه تطرق إلى الترقية العقارية في قوانين متتالية بداية بالقانون رقم 86-07، حيث كان يطلق على المكتب الذي يقوم بالإكتتاب من أجل إنجاز بنايات في إطار عمليات الترقية العقارية سواء كان من الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من أجل التفاوض والتعاقد وإبرام الاتفاقية للقيام بهذه العملية،<sup>1</sup> لأن مهنة المرقى العقاري كانت تعتبر مجرد اكتتاب. كما استثنى من ذلك الأشخاص والهيئات العمومية العقارية والذين يخضعون لتنظيم خاص بهم والتي يخول لها قانونها الأساسي ذلك، بالإضافة إلى المستفيدين في البناء الذاتي والمنتظمين في التعاونيات.

نستنتج أن المشرع لم يقدّم إعطاء مفهوم واضح للمرقى العقاري و كان يعتبره مكتباً يظهر في عملية عقارية واحدة لينتهي دوره فيما بعد<sup>2</sup>. لكن في المقابل قام بتعداد الأشخاص القائمين بعمليات الترقية العقارية على سبيل الحصر، سواء في القطاع العام أو الخاص من خلال المرقين الخواص الذين يتولون البناء الذاتي أو المنتظمين في تعاونيات عقارية أي القائمين بالبناء لتلبية حاجات عائلية، وبصفة عامة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين التابعين للقانون الخاص الذين يقومون بالعمليات العقارية من أجل البيع أو الإيجار<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> سيد أحمد لكرون، المرجع السابق، ص 22.

<sup>2</sup> المادة 08 من القانون رقم 86-07، المتعلق بالترقية العقارية، المرجع السابق.

<sup>3</sup> إيمان بوستة " النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)" المرجع السابق ص 05.

ثانيا: المتعامل في الترقية العقارية في القانون رقم 03-93

لم يعرف المشرع الجزائري المتعامل في الترقية العقارية صراحة في نصوص المرسوم التشريعي رقم 03-93 ، وقد كان يطلق عليه مصطلح "المتعامل في الترقية العقارية" غير أنه من خلال نصي المادتين 1/2 و 1/3 يمكن أن نستنتج المقصود بالمتعامل في الترقية العقارية. إذ تنص المادة 1/3 منه على: « يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 أعلاه متعاملا في الترقية العقارية<sup>1</sup> » أما المادة 1/2 منه فتتص على: « يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة. » ويقصد بهذه النشاطات مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، غير أن هذا التعريف له العديد من الانتقادات منها أنه يدخل العديد من الأطراف مثل المقاول والمهندس وحتى العمال البسطاء في قائمة المرقين باعتبارهم يمارسون أعمالا تساهم في هذه النشاطات، وكذلك استبعاد هذا التعريف لمبدأ أساسي وهو أن يتخذ القائم زمام المبادرة والعناية الأساسية والرئيسية في هذه العملية.

كما يعاب أيضا عدم الإشارة إلى أهم معيار يميز المرقى العقاري عن غيره من الأشخاص المساهمين في المشروع العقاري من أمثال المقاول والمهندس المعماري، وهو معيار المبادرة بعمليات الترقية العقارية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 03، من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري المرجع السابق.

<sup>2</sup> شوقي بناسي، المرجع السابق ، ص 50.

ثالثا: المرقى العقاري في القانون رقم 11-04

ونتيجة هذه الانتقادات قام المشرع من جديد بإلغاء هذا المرسوم التشريعي الذي دام طيلة 18 سنة من خلال القانون 11-04 المؤرخ في 14 ربيع أول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث حدد في الفصل الأول منه الأحكام العامة الخاصة بالترقية العقارية وأعطى تعريف للمرقى العقاري: « يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل السكنات قصد بيعها أو تأجيرها .

والملاحظ أنه من ناحية أولى تراجع المشرع عن مصطلح المتعامل في الترقية العقارية، وفضل استعمال مصطلح المرقى العقاري كترجمة صحيحة للمصطلح المعروف في القانون الفرنسي (Promoteur immobilier).

ومن ناحية ثانية أشار صراحة إلى معيار مهم في تعريف المرقى العقاري وهو المبادرة، فالأمر لا يتعلق بالمساهمة، بل بالأخذ بزمام المبادرة. ومن ناحية ثالثة جعل النطاق الموضوعي لتعريف المرقى العقاري واسعا، إذ يشمل عمليات البناء والترميم وإعادة التأهيل والتجديد... الخ.

ويرى جانب من الشراح، أن معيار المبادرة غير كاف لتعريف المرقى العقاري، بل يجب أيضا الاستناد إلى معيار الاحتراف والتنسيق والإشراف على جميع العمليات والدراسات والأبحاث اللازمة وتنفيذ أشغال الإنجاز (الإستعانة بمقاول البناء)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> حياة حامي، النظام القانوني لبيع البناء في طور لإنجاز في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، 2016، ص 104.

ويلاحظ أن نص المادة 18 قد أعتبر مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/ أو للتجديد العمراني قصد بيعها مرقيا عقاريا، بمعنى أن من يقتصر نشاطه على بيع الأراضي للبناء أو التجديد العمراني يعتبر هو مرقيا عقاريا، ومن ثم يخضع لأحكام المرقى العقاري في الحقوق والواجبات.<sup>1</sup>

و الملاحظ أيضا أن المشرع الجزائري في القانون الحالي قد قام بتقديم و بتفصيل كل المهام التي يقوم بها المرقى العقاري، إلا أنه في تعريفه للمرقى تجنب الأشخاص الذين يقومون بمهام الترقية العقارية لحسابهم الخاص حتى تبقى الصفة التجارية ثابتة على أعمال المرقى عكس القوانين التي سبقته، كما أنه في هذا القانون حدد جميع الشروط اللازمة لممارسة هذه المهنة واستبعد العديد من الفئات من ممارسة هذا النشاط، على عكس ما كان في السابق حيث كان يحدد مفهوم المرقى العقاري من خلال النشاطات التي يقوم بها سواء في القانون رقم 86-07 أو في المرسوم التشريعي 93-03 لنجده في القانون الجديد يوسع من النشاطات التي يقوم بها المرقى ويحددها بدقة وليقوم أيضا بالفصل بين مهنة المرقى العقاري والمقاول وإلزام المرقى بالاستعانة بهذا الأخير.<sup>2</sup>

وفي نفس الوقت حدد المهمة الأساسية للمرقى العقاري والمتمثلة في التنسيق بين جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات و الأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري.

وبهذا يكون القانون رقم 11-04 قد أعطى اهتماما أكبر لمهنة الترقية العقارية من خلال البحث عن تنظيمها بشكل أوضح عكس المرسوم التشريعي السابق الذي كان يعطي تعريف غامض وموسع للمرقى العقاري مما فتح المجال أمام أشخاص ليس لهم

<sup>1</sup> أميرة كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 23.

<sup>2</sup> المادة 16 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

المؤهلات الفنية والمادية اللازمة لممارسة هذه المهنة، وجعل العديد من المرقبين في حالة إفلاس أو متهمين بنصب واحتيال على المقتنين، بل أكثر من ذلك ظهر هذا الاهتمام من خلال إقراره لأول مرة بوجوب إنشاء مجلس أعلى لمهنة المرقبي العقاري، المكلف باقتراح كل التدابير، التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية، والسهر على احترام مهنة المرقبي العقاري.<sup>1</sup>

و يستفاد من هذا التعريف ما يلي:

تعتبر الترقية العقارية العامة أسبق في الظهور في الجزائر، حيث تعتبر هي الأصل، لأن المشرع الجزائري كما أوضحنا كان لا يتيح مجال الترقية العقارية لمبادرات الخواص إلا بعد أن عجز القطاع العام عن تلبية الطلب المتزايد على السكن، حيث كانت الدولة هي المحتركة والمهيمنة على نشاط الترقية العقارية.

يعد مرقيا عقاريا في مفهوم القانون 04-11، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم، أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب إحدى هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها، وإذا كان الشخص الطبيعي بدهاة هو من أشخاص القانون الخاص، فإن الشخص المعنوي قد يكون عاما، كما قد يكون خاصا، وعليه فالترقية العقارية قد يبادر بها مرقبي عقاري عمومي/ عام (المطلب الأول)، كما قد يكون مرقبي عقاري خاص (المطلب الثاني) الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمرقبي العقاري وأنواعه:

اختلف الفقهاء حول الطبيعة القانونية للمرقبي العقاري، فيما إذا كانت مدنية أو تجارية، كما أن المشرع الجزائري أورد تصنيفا لأنواع المرقبين العقاريين.

<sup>1</sup> المادة 24 من القانون رقم 04-11، المرجع السابق.

أولاً: تحديد الطبيعة القانونية للمرقي العقاري :

المرقي العقاري يبادر بمشاريع ترقية سواء مباني أو تهيئة الأوعية العقارية، ويكون ذلك من أجل البيع أو الإيجار، وهو ما يجعلنا نطرح هذا السؤال، هل المرقي العقاري يقوم بهذه الأعمال بصفته تاجر؟ أم أن أعماله مدنية؟

### 1-الصفة المدنية للمرقي العقاري:

بالعودة إلى القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، نجد أن المشرع منع التجار من ممارسة أي نشاط متعلق بالترقية العقارية، فكان بذلك المرقي العقاري "المكاتب" يحمل الصفة المدنية، ويمكن تفسير ذلك بالنظام الاشتراكي السائد في تلك الفترة، إذ كانت الدولة تعتبر توفير السكن من مهامها الأساسية التي لا تعتبر مصدراً للكسب<sup>1</sup>.

وكانت الترقية العقارية تهدف أساساً إلى القضاء على أزمة السكن وليس التشييد والبناء من أجل البيع أو من أجل تحقيق الربح<sup>2</sup>، إذ كان ينظر إلى عمليات البناء من الجانب الاجتماعي أكثر منه من الجانب الاقتصادي، ولذلك كانت تتم عمليات البناء وفقاً لأحكام القانون المدني<sup>3</sup>.

وبعد إصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03، الذي ألغى وعض القانون رقم 86-07، أبقى المشرع على الطابع المدني لنشاطات المرقي العقاري في حالة عمليات البناء والتشييد المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية، وذلك بتطبيق معيار تحقيق الربح، المنعدم في هذه الحالة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> العربي بومعروف، دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، 2023.

<sup>2</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 16.

<sup>3</sup> الواسعة زرارة صالح، دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، كتاب المؤتمر، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر - واقع وآفاق -، يومي 27 و 28 /02/2012، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، ص 227.

<sup>4</sup> أنظر أحكام المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، المرجع السابق.

### 2-الصفة التجارية للمرقي العقاري:

من نتائج النظام الاقتصادي الجديد الذي انتهجته الجزائر باعتمادها للاقتصاد الحر، هو التأثير على قانون الترقية العقارية الذي تم تعديله بموجب المرسوم التشريعي 93-03، حيث اعتبرت المادة الثالثة منه المتعاملين في الترقية العقارية ويقصد بهم المرقيين العقاريين تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة. وتم تأكيد هذا التوجه، في كون المرقي العقاري ذو طابع تجاري في القانون رقم 11-04 الذي عوض المرسوم التشريعي رقم 93-03، وذلك في العديد من المواد التي سنسردها على النحو التالي :

- المادة 9 من القانون رقم 11-04: « يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و 18 أعلاه، طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون » .

يلاحظ من خلال أحكام نص المادة 9 أن التأهيل لممارسة التجارة يعتبر تأهيل مباشر لممارسة أعمال الترقية العقارية .

-المادة 4 من القانون رقم 11-04: « يرخّص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية...» ، التسجيل في السجل التجاري يعتبر شرطا للترخيص.

- المادة 58 من القانون رقم 11-04: « في حالة الإفلاس والتصفية القضائية لمرقي عقاري قام بالبيع على التصاميم، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين...»، يلاحظ أن المشرع أخضع المرقي العقاري لنظام الإفلاس والتسوية القضائية التي يختص بها التجار فقط .

-المادة 4 من الرسوم التنفيذية رقم 12-84: « تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الإعتماد والتسجيل في السجل التجاري...<sup>1</sup> » ، وهذا تأكيد أيضا على الصفة التجارية للمرقي العقاري.

ألزمت أحكام المادة 9 من الأمر 75-59 المتضمن القانون التجاري<sup>2</sup> التجار بمسك السجلات التجارية والدفاتر التجارية التي تضمن بيان المركز المالي لهم، وبيان ما عليهم من ديون متعلقة بالأعمال التجارية التي يقومون بها، كذلك الأمر بالنسبة للمرقي العقاري كونه تاجر فإنه يسهل معرفة مركزه المالي الذي يعد مهما جدا في مبادرته بالمشاريع الترقية<sup>3</sup>.

### ثانيا: أنواع المرقي العقاري

طبقا للمادة 03 من قانون رقم 11-04 المحدد لقواعد تنظيم الترقية العقارية، قد يكون المرقي العقاري شخصا طبيعيا أو شخصا معنوي، هذا الأخير الذي يمكن أن يكون شخص معنوي عام أو خاص. لذلك فالمرقي العقاري قد يكون شخصا معنويا عاما تابعا للدولة، و يسمى المرقي العقاري العام أو العمومي، وقد يكون من أشخاص القانون الخاص، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، ويسمى المرقي العقاري الخاص.

**1- المرقي العقاري العام:** يتمثل المتعاملون في الترقية العقارية العموميون بصفة أساسية في الجماعات المحلية- الولاية والبلدية- و دواوين الترقية والتسيير العقاري، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، مؤسسة ترقية السكن العائلي.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ، المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجداول الوطني للمرقيين العقاريين ، ج ر عدد 11 الصادرة في 26 فبراير 2012.

<sup>2</sup> الأمر رقم 75-59 مؤرخ في 26/09/1975 ، المتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 101 الصادرة في 19/12/1975. المعدل و المتمم بالقانون رقم 22-09 المؤرخ في 05/05/2022 ج ر عدد 32 الصادرة في 14/05/2022..

<sup>3</sup> العربي يومعرف، المرجع السابق ، ص 85.

أ-الجماعات المحلية: لعبت الجماعات المحلية دورا هاما في ميدان الترقية العقارية، بالإضافة إلى إشرافها من الناحية التقنية على تحضير دفتر الشروط، والتي تحدد فيه تركيبة المشروع في جميع النواحي الفنية، لكن بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 السالف الذكر، وفي ظل قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي أضفى الطابع التجاري على نشاطات الترقية العقارية، أدى إلى تراجع دور الجماعات المحلية في هذا المجال، وذلك ببروز المهنيين في الميدان<sup>1</sup>.

ولكن بالرغم من تراجع دور الجماعات المحلية في مجال الترقية العقارية، إلا أنها لا تزال تقوم ببعض العمليات في الترقية العقارية، فالبلديات مثلا تقوم بعمليات الترقية العقارية بالتنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية، دون السكنات الترقية، كما تتلقى تدعيمات من طرف المجلس الشعبي الولائي لغرض تنفيذ مخططاتها السكنية، والذي لعب دورا هاما في مجال الترقية العقارية.

### ب- ديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I):

يعود تأسيس ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره مكتب ترقية عقارية إلى سنة 1974 بموجب الأمر رقم 74-63<sup>2</sup>، الذي يتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، يتبين لنا من خلال أحكام هذا الأمر أن ديوان الترقية والتسيير العقاري كان في بدايته مجرد مكاتب ولائية، وكل مكتب ولائي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها الشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

<sup>1</sup> حياة أومحمد ، المرجع السابق ، ص 38

<sup>2</sup> الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10/06/1974، المعدل والمتمم والملغى، المتضمن لإحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 49، الصادرة في 18/06/1974.

وفي سنة 1976 تم تغيير الطبيعة القانونية لمكاتب الترقية والتسيير العقاري إذ أصبح المكتب وفقا لأحكام نص المادة الأولى للأمر 76-193 الذي ألغى الأمر 74-63، ذو طابع إداري يتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي و بموجب المرسوم التنفيذي

رقم 85-270<sup>2</sup> تحول مكتب الترقية والتسيير العقاري الولائي إلى ديوان للترقية العقارية وتسييرها، ذو طابع اقتصادي يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. منذ سنة 1991 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147<sup>3</sup> أصبح ديوان الترقية والتسيير العقاري، عبارة عن مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري "EPIC"، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير لذا تخضع لقواعد القانون التجاري، وهذا من حيث القيد في السجل التجاري وحرية الإثبات وشهر إفلاسها.

ولقد عرف ديوان الترقية والتسيير العقاري تعديلا في بعض الأحكام المنظمة له في مواد المرسوم التنفيذي رقم 91-147 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-408<sup>4</sup>، حيث أصبح يخضع لوصاية الوزير المكلف بالسكن .

---

<sup>1</sup> الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23/10/1976، المعدل والمتمم والملغى، المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر عدد 12، الصادرة في 09/02/1977.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 85-270 المؤرخ في 05/11/1985، الملغى، يغير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها، ج ر عدد 46، الصادرة في 06/11/1986.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991، المعدل والمتمم، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج ر عدد 25، الصادرة في 29/05/1991.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02/01/1993، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج ر عدد 02، الصادرة في 16/06/1993.

بموجب التعديل الجديد في قانون الترقية العقارية وفرض الإعتماد على المرقي العقاري لممارسة حصلت كل دواوين الترقية والتسيير العقاري الولائية على الإعتماد، فأصبح بذلك ديوان الترقية والتسيير العقاري يتميز بخاصيتين مختلفتين وهما "الديوان كمسير عقاري والديوان كمرقي عقاري".

ويمكن تلخيص مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري في النقاط التالية:

- الترقية العقارية .
- الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه .
- ترقية العقار.<sup>1</sup>
- ضمان ترميم وصيانة الأملاك العقارية .
- إيجار وتحصيل مبالغ إيجار المساكن والمحلات ذات الاستعمال التجاري والحرفي والمهني أو بيعها .
- كل عمل آخر يدخل في إطار التسيير العقاري.

### ت- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (E N P I)

تم إنشائها على خلفية حل مؤسسة ترقية السكن العائلي (E.P.L.F) تطبيقا لتوصيات محضر اجتماع الجمعية غير العادية لشركة تسيير مساهمات الدولة بتاريخ 2009/05/26، أين تقرر في النقطة الرابعة من المحضر تبني فكرة حل مؤسسات ترقية السكن العائلي دون تصفيتهما، وتكليف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بكامل خصوم والتزامات وبكل نشاطات وعمال المؤسسة التي تم حلها وبالتالي دمجها عن طريق

<sup>1</sup> الموقع الإلكتروني [http://www.opgi.dz/opgi\\_bba/missions.asp](http://www.opgi.dz/opgi_bba/missions.asp) تم تصفح الموقع يوم 2023/05/25 على الساعة 21:16.

- الاستيعاب، فتحوّلت بذلك من مؤسسة ذات أسهم إلى مؤسسة ذات طابع اقتصادي تجاري تعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن.<sup>1</sup> ومن بين أهم نشاطات المؤسسة الجديدة :
- اقتناء الأوعية العقارية بغرض الشروع في إنجاز مشاريع سكنية جماعية أو شبه جماعية أو فردية، أو محلات ذات الاستعمال المهني والتجاري
  - بيع المنشآت المنجزة كلياً أو في شكل قطع عقارية .
  - اقتناء أراضي لإنجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع للبيع.
  - اقتناء عقارات مبنية قصد إعادة تأهيلها وترميمها أو إعادة هيكلتها، ومن ثم بيعها.
  - تقديم الاستشارة والمساعدة في ميدان تسيير الأملاك العقارية .
  - تأخذ المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على عاتقها طلبات السكن الترقوي العمومي (LPP) التي يتقدم بها المواطنون الذين يفوق دخلهم ستة (6) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون، والذين لم يسبق لهم الحصول على إعانة من طرف الدولة من أجل الحصول على الملكية العقارية.<sup>2</sup>

ولمواكبة التعديلات التي جاء بها القانون رقم 11-04، تحصلت كل المؤسسات الوطنية للترقية العقارية الولائية على الإعتماد لممارسة نشاط الترقية العقارية.

### ج الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (A.A.D.L)

تم إنشاء هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148<sup>3</sup> وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتعد تاجراً في علاقتها مع الغير تعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، أما الأهداف المرجوة من الوكالة فتتمثل في:

<sup>1</sup> العربي بومعروف، المرجع السابق ، ص 88.

<sup>2</sup> الموقع الإلكتروني <https://www.enpi.dz> تم تصفح الموقع يوم 2023/05/25 على الساعة 22:16.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991، المعدل والمتمم، المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ج ر عدد 25، الصادرة في 29/05/1991 .

- ترويج السوق العقارية وتطويرها.  
- تأطير الأعمال المساعدة على إنشاء مدن جديدة. بناء مستحدثة ومطورة. ولقد تم إضافة هدفين إلى مجموع أهداف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-298<sup>1</sup> وهما:  
- تسيير إكتتاب المواطنين فيما يخص اقتناء السكنات العمومية وتسويقها وتسييرها العقاري .

- إدارة المشاريع المنتدبة لصالح الدولة فيما يخص السكن والتجهيزات العمومية وتسويقها وتسييرها

وتجدر الإشارة إلى أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره منح لها المشرع الحصرية في متابعة إنجاز المشاريع السكنية بصيغة البيع بالإيجار، وذلك وفقا لأحكام المادة الثانية من القرار الوزاري المؤرخ في 2001/07/23<sup>2</sup> الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك:

### د- الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (A.W.G.R.F.U)

أنشأت الوكالة العقارية ما بين البلديات في مرحلة أولى سنة 1986 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-86<sup>3</sup> المتعلق بإنشاء وكالات محلية، وهي عبارة عن مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي، وبموجب هذا المرسوم تم إنشاء العديد من الوكالات العقارية البلدية

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 14-298 المؤرخ في 2014/10/21 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المتضمن إحداه الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 63 ،الصادرة في 2014/10/22.

<sup>2</sup> القرار الوزاري المؤرخ في 2001/07/23 ،المعدل و المتمم ، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك، ج ر عدد 52 ،الصادرة في 2001/09/16.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 04-86 المؤرخ في 1986/01/07 ،الملغى، المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، ج ر عدد 01 ،الصادرة في 1986/01/08 .

في كل الولايات، حيث يمكن لكل بلدية منفردة أو بالشراكة مع بلديات أخرى إنشاء وكالة عقارية محلية.

و بصدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 سنة 1990 تم التأكيد من خلال أحكام المادة 73 منه على ضرورة إنشاء وكالات عقارية محلية تتكفل باسم ولحساب الوكالات المحلية بتسيير الحافظات العقارية داخل المحيط العمراني ضمن الاختصاص الاقليمي للوكالة، أو تحويل تلك التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-04<sup>1</sup>. و تطبيقا لنص هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 90-405<sup>2</sup> الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 86-04، وتم تغيير تسمية الوكالات العقارية التي أصبحت تسمى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، مع إمكانيات إنشاء هذه الوكالات من طرف المجالس الشعبية الولائية والمجالس الشعبية البلدية بصفة منفردة أو بالتعاون فيما بينها، بينما في التعديل الأخير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408<sup>3</sup> أصبح أمر إنشاء هذه الوكالات موكل للمجالس الشعبية الولائية فقط، ويسمح لكل وكالة بإنشاء فروع تابعة لها بالبلديات والدوائر في داخل الولاية نفسها، أي أنها تحمل طابعا ولائيا وليست محلية مثلما كانت عليه سابقا، وأصبحت بذلك تعتبر الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

تتمثل المهمة الرئيسية للوكالة في :

<sup>1</sup> العربي بومعروف، المرجع السابق ، ص 90.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 ،المتمم و المعدل، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك، ج ر عدد 56 ،الصادرة في 1990/12/26.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 90-405، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك، ج ر عدد 68 ،الصادرة في 2003/11/09.

-حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير، لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية، وتنفيذ علاوة على ذلك العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري العمل به، وتساعد أيضا أجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها، وتقوم أيضا بترقية الأراضي المفرزة والمناطق المختلفة الأنشطة، ويمكنها القيام بحيازة العقارات والحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنه.

كما أن الوكالات العقارية الولائية تحصلت على الإعتماد لممارسة مهنة الترقية العقارية، بصفتها مرقي عقاري عام.

### 2-المرقي العقاري الخاص:

تعتبر التعاونيات العقارية أول ظهور رسمي للمرقي العقاري الخاص بالنظر إلى المهام التي تقوم بها هذه التعاونيات العقارية في ظل الأمر 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الملغى<sup>1</sup>

وابتداء من سنة 1993 اعتبر المشرع الجزائري الترقية العقارية نشاطا يدخل في النظام العام الاقتصادي، وفتح المبادرات أمام الخواص للتدخل في إنجاز السكن، والمساهمة في التقليل من أزمة السكن التي تعرفها الجزائر، وأصبح عدد المرقيين العقاريين الخواص في تزايد، وهو ما عكس أهمية الدور الذي يلعبه المرقي العقاري الخاص في مجال الترقية العقارية، بالرغم من السلبات والتحديات التي عرفت في الميدان، نتيجة عدم التنظيم الدقيق للمهنة بشكل يحمي المواطنين من المرقيين العقاريين الخواص الذين يتعاملون معهم، وفي سبيل إعطاء قيمة أكبر لدور الخواص في مجال الترقية العقارية صدر القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فعرف

<sup>1</sup> سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، جامعة المدينة، المجلد 6، العدد 1، تاريخ النشر 15/01/2020، ص194.

المركبي العقاري في نص المادة 14/3 منه ، التي جاء فيها أن المركبي العقاري « هو كل شخص طبيعي أو معنوي<sup>1</sup>، يبادر بعمليات بناء جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل... » مما يبين أن المشرع لم يفرق بين المركبي العقاري العام والخاص من حيث التعريف.

وسواء كان المركبي العقاري الخاص شخص معنوي أو طبيعي فإن علاقته مع الغير تحتكم إلى العلاقة التجارية، أما في حالة تلبية الحاجيات الخاصة فإن علاقتهم تخضع لأحكام القانون المدني.

يفهم من نص المادة 14/3 أن نشاط الترقية العقارية لا يزال مفتوحا أمام المبادرات الخاصة، ولكن هذه المرة بشكل أكثر تنظيما وأكثر دقة، حيث حدد المشرع بدقة التزامات المركبي العقاري الخاص ومختلف الجزاءات التي يتعرض لها عند الإخلال بأحد التزاماته، من عقوبات جزائية وإدارية ومدنية.

وقد اعتبر المشرع الجزائري أن مهنة المركبي العقاري هي مهنة منظمة، وممارستها مانعة لأي نشاط آخر<sup>2</sup>، وقد فرض المشرع مسك جدول وطني للمركبين العقاريين، بحيث يعتبر التسجيل في هذا الجدول شرطا لممارسة المهنة أو بمثابة ترخيص لممارسة مهنة المركبي العقاري الخاص<sup>3</sup> إلى جانب اشتراط جملة من الشروط لممارسة هذه المهنة.

---

<sup>1</sup> حسب المادة 544 من الأمر رقم 75-59، المتعلق بالقانون التجاري، السابق الذكر، يمكن أن يكون الشخص المعنوي، الخاضع للقانون الخاص عبارة عن شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال ونشاطات الترقية العقارية، بحيث تخضع في تأسيسها إلى القواعد التي تتضمن الشركات التجارية في الشكل والموضوع.

<sup>2</sup> المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المركبي العقاري و كذا كفايات مسك الجدول الوطني للمركبين العقاريين، ج ر عدد 11، الصادرة في 2012/02/26.

<sup>3</sup> المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي.

### المطلب الثاني شروط الالتحاق وممارسة مهنة المرقي العقاري

حدد المشرع شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري في المواد 4 و 21 و 23 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث تنص المادة 4 على: «يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية. ولا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجلًا في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون.» كما نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 على أنه: «يعتبر مرقيًا عقاريًا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادًا و يمارس نشاط الترقية العقارية، كما هو محدد في القانون رقم 11-04....» .

وعليه فقد أصبحت ممارسة تخضع للحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وكذا التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الذي يعد بمثابة ترخيص بمزاولة مهنة المرقي العقاري وهو ما سنتناوله فيما يلي:

### الفرع الأول: الحصول على الاعتماد

تطبيقًا لنصوص القانون رقم 04-11 المنظمة لشروط ممارسة مهنة المرقي والمذكورة أعلاه، صدر المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين<sup>1</sup>، وبناء عليه سنتناول في هذا الفرع أولاً شروط منح الاعتماد، وثانياً إجراءات الحصول على الاعتماد.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 84-12 ، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المرجع السابق .

### أولاً: شروط منح الاعتماد

حدد المشرع شروط الحصول على الاعتماد سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، غير أنه خفف من هذه الشروط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 36 فبراير 2013،<sup>1</sup> الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، حيث ألغى شرط اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته، كما عدل طريقة إثبات شرط الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط .

وتتمثل الشروط الواجب توافرها في صاحب طلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقى

العقاري فيما يلي:

#### 1- الأهلية :

سبق وأن تطرقنا إلى أن المرقى العقاري يمارس نشاطا عقاريا ذو طابع تجاري، وبناءا على ذلك يشترط أن تتوفر فيه الأهلية التجارية لممارسة هذا النشاط ، وفي هذا الصدد تنص المادة 19 من القانون رقم 11-04 على مايلي: « يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية»، يفهم من خلال هذه المادة أنه حتى يعتبر المرقى العقاري تاجرا فإنه لا بد أن يكون مؤهلا لاحتراف التجارة، ويقصد بالاحتراف اتخاذ الشخص هذا النشاط مهنة له ويمارسه بصفة

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 36 فبراير 2013، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 13، الصادرة في 06 مارس سنة 2013.

معتادة ومنتظمة على أن تكون المصدر الوحيد لاسترزاقه وعيشه<sup>1</sup>، ويفهم من هذا أن الشخص لا يسمح له بممارسة النشاط التجاري إلا متى توفرت لديه صلاحية تخوله القدرة على مواجهة مخاطر النشاط التجاري وهي ما تعرف بالأهلية التجارية<sup>2</sup>.

حقيقة أن المشرع الجزائري اشترط أن يكون المرقي العقاري مؤهلا للقيام بأعمال التجارة، إلا أن شرط بلوغ 19 سنة كاملة يعتبر غير كاف ليمارس المرقي العقاري هذه المهنة، وذلك باعتبار وجود شروط خاصة في هذا الصدد، حيث أن المرسوم التنفيذي رقم 12-84<sup>3</sup> الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وبموجب المادة 06 منه، قد حدد شرط بلوغ 25 سنة كاملة لممارسة نشاط الترقية العقارية من قبل الأشخاص الطبيعية، وهذا الأمر هو المعقول باعتبار أن سن 19 سنة أو ما يفوقه بقليل لن يؤهل صاحبه لإدارة وتسيير أموال ضخمة<sup>4</sup>.

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية الخاصة، فباعتبار أن نشاط الترقية العقارية هو عمل تجاري فإنه يسند إلى الشركات التجارية بحسب الموضوع كشركات الترقية العقارية، ويتولى القانون الأساسي المنشأ لها مسألة تحديد أهليتها طبقا للمادة 50 من القانون المدني.

### 2- الجنسية الجزائرية

اشترط المشرع في طالب الاعتماد إذا كان شخصا طبيعيا أن يكون من جنسية جزائرية، أما بالنسبة للشخص المعنوي فاشترط أن يكون خاضعا للقانون الجزائري، وقد

<sup>1</sup> يوسف زروق، الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 08، ج02، جوان 2017، جامعة الجلفة، ص778.

<sup>2</sup> لمين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث، العدد02، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2019، ص80

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع السابق.

<sup>4</sup> يوسف زروق، المرجع السابق، ص778.

حددت المادة 2/547 من الأمر 59-75 المؤرخ في 29 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون التجاري<sup>1</sup>، المعدل والمتمم، الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري حيث نصت على: «... تخضع الشركات التي تمارس نشاطها في الجزائر للتشريع الجزائري» هذا يعني إمكانية أن يكون المرقى العقاري أجنبيا، إذا كان شخصا اعتباريا<sup>2</sup>، شرط أن يكون خاضعا للقانون الجزائري أي أن يحترم تشريعات الترقية العقارية، وهو ما يشكل ضمانا ضد التهرب أو النزاعات التي قد تحصل<sup>3</sup>.

### 3- حسن السيرة والسلوك:

على طالب الاعتماد تقديم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة، كما نصت عليها المادة 20 من القانون رقم 11-04، أما بالنسبة للشخص المعنوي فيجب أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك، بالإضافة إلى المسير<sup>4</sup>.

وقد جاء في المادة 20 ما يلي: «لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين، منشئين أو مشاركين بالأفعال قانونا أو فعليا، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون...» والملاحظ من خلال هذا النص أن المشرع قد ذهب إلى وجود نوعين من المرقين العقاريين، إما منشئين أو مشاركين، غير أنه لم يوضح الفرق بينهما، لكن من خلال مقارنة هذا النص بما ورد في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي

<sup>1</sup> نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96، المرجع السابق.

<sup>2</sup> لمين لعريط، المرجع السابق، ص 80

<sup>3</sup> يوسف زروق، المرجع السابق، ص 779.

<sup>4</sup> نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع السابق.

رقم 12-84 السالف الذكر، يمكن القول أنه قصد المرقى العقاري كشخص طبيعي، أو الشركاء في الشخص المعنوي عندما يكون المرقى العقاري شركة تجارية<sup>1</sup>

### 4- إثبات وجود موارد مالية كافية

اشترط المشرع في المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 على طالب الاعتماد إثبات وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية، وهذا ما أكد عليه في نص المادة 12 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حيث تنص على ما يلي: « يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية»، ورغم أن هذا الشرط يظهر فيه نوع من التقييد غير أنه يشكل ضمانا للمرقى العقاري على نجاح مشروعه و كذا حصوله على المشروع التي يرغب فيه، حيث يكتسي هذا الشرط أهمية كبيرة، إذ من شأنه ضمان تنفيذ المرقى للالتزامات المترتبة عليه خاصة في إطار عقد البيع على التصاميم، واحترام الآجال المتفق عليها مع المقتنين.<sup>2</sup>

غير أنه بالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06 ديسمبر 2012 المتعلق بإثبات الموارد الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري<sup>3</sup>، نجد المادة 1/1 منه تنص على: «تطبيقا لأحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12/84... يلتزم طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري باكتتاب تصريح شرفي يثبت إمكانياته في تعبئة الموارد الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية قبل الانطلاق في إنجازها».

<sup>1</sup> إيمان بوستة ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 62.

<sup>2</sup> سهيلة تواتي ، الحماية القانونية للمشتري في عقد بيع العقار بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص عقود و مسؤولية، جامعة يحي فارس المدينة، الجزائر ، 2021، ص 23.

<sup>3</sup> نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع السابق.

حيث اقتصر المشرع إثبات هذا الشرط على مجرد تصريح شفهي، وهكذا يكون قد أفرغ الشرط من محتواه، أي أنه أصبح مجرد شرط شكلي لا أكثر.<sup>1</sup>

وبالإطلاع على نموذج التصريح الشفهي الملحق بهذا القرار نجد أنه مجرد تعهد بتوفير الموارد المالية الكافية لإنجاز المشروع أو المشاريع العقارية، تحت طائلة تطبيق العقوبات الجزائية والإدارية المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، وليس إثباتا لها، وهذا الالتزام يقع عليه بعد الحصول على الاعتماد والحصول على صفة المرقى العقاري حيث تنص المادة 2/17 من القانون رقم 04-11 على: « يتولى المرقى العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال تنفيذ المشروع العقاري » .

وبالإضافة إلى ذلك نصت المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المشار إليه أعلاه على: « يقصد بالموارد المالية، في مفهوم هذا القرار، الموارد المشكّلة من :

- الموارد الخاصة للمرقى العقاري
- القروض البنكية التي يكتتبها المرقى العقاري،
- الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية، في إطار عقد البيع على التصاميم» .

إن النتيجة التي توصلنا إليها هي أن شرط إثبات الموارد المالية الكافية، أصبح مجرد شرط شكلي لا أكثر، حيث أن القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، أظهر صرامة أكثر في هذه المسألة من النصوص التطبيقية له، هذه الأخيرة التي أفرغت هذا الشرط من أية جدوى وأية فعالية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> سهيلة تواتي ، المرجع السابق، ص 24

<sup>2</sup> إيمان بوسنة ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 66.

### 5- التمتع بالحقوق المدنية

نص المشرع على هذا الشرط في المادة 21 من القانون رقم 11-04 كما يلي:  
«زيادة على الأحكام المنصوص عليها في المادة 20 أعلاه، يجب على المرقي الذي يلتزم اعتماداً أن يتمتع بحقوقه المدنية» .

وقد أكد ذلك نص المادة 5/1/6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي.

### 6- إثبات الكفاءة المهنية المرتبطة بنشاط الترقية العقارية:

حسب نص المادة 6/1/6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المعدل، فإن شرط الكفاءة المهنية المتطلب لممارسة نشاط الترقية العقارية، يقصد به حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة، أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري، وهذا الشرط يجب أن يتوفر في طالب الاعتماد، وإذا تخلف هذا الشرط فإن القانون سمح له بممارسة مهنة المرقي العقاري، لكن بشرط إثبات الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه شروط الكفاءة المهنية، وبالنسبة للشخص المعنوي فيجب أن يتوفر شرط الكفاءة المهنية في المسير<sup>1</sup>.

### 7- توفير محلات ذات استعمال تجاري:

يجب أن يتوفر لدى طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة، وتكون مجهزة بوسائل

<sup>1</sup> نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 12-84، المرجع السابق.

اتصال، ويجب تقديم إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.<sup>1</sup>

وقد نص المشرع الجزائري على شرط آخر في المرسوم التنفيذي رقم 12/84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، على شرط ثامن ورد في نص المادة 6/1/6 منه إلا أنها حذفت بعد التعديل وهذا الشرط هو اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته ونرى أن سبب إلغاء هذا الشرط هو اعتباره من التزامات المرقى العقاري، وليس شرطا لمنح الاعتماد.<sup>2</sup>

### ثانيا: إجراءات الحصول على الاعتماد

حدد المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 12-84 السالف الذكر، الإجراءات القانونية المتبعة للحصول على الاعتماد، والتي كانت تتم على مستوى الوزارة المكلفة بالسكن، ومن أجل تسهيل الإجراءات وتقليص أجالها قام المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2019، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 12-84،<sup>3</sup> بتحويل صلاحية منح الاعتماد إلى الولاية.

تتمثل إجراءات منح الاعتماد في تقديم الطلب، دراسته من طرف اللجنة المختصة، ثم صدور قرار منح الاعتماد، و التي سنتناولها فيما يلي:

<sup>1</sup> نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 12-84، المرجع السابق.

<sup>2</sup> بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري المرجع السابق، ص 66.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08 /09/ 2019، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 12-84، ج ر عدد 55، الصادرة في 2019/09/15.

1- تقديم الطلب: يجب على طالب الاعتماد إذا كان شخصا طبيعيا أو على الممثل القانوني للشخص المعنوي إيداع طلب الاعتماد لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن،<sup>1</sup> مصحوبا بملف يتكون من مجموعة من الوثائق تثبت توافر الشروط السالفة الذكر، سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي.<sup>2</sup>

### 2- دراسة الطلب:

تنشأ يتم دراسة طلب منح الاعتماد من طرف اللجنة الولائية لاعتماد المرقيين العقاريين، التي لدى الوالي<sup>3</sup>، حيث تتخذ اللجنة قراراتها بالأغلبية البسيطة لأصوات الأعضاء الحاضرين فقط، وفي حالة تساوي عدد الأصوات يرجح صوت الرئيس<sup>4</sup>، كما تخضع طلبات اعتماد المرقي العقاري إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة، التي يتعين عليها التعريف بإجابتها في أجل أقصاه شهر، من تاريخ مراسلتها<sup>5</sup>. بعد دراسة الطلب يكون رأي اللجنة إما بالموافقة أو بالرفض المعلن، حيث تدون مداوات اللجنة في محاضر وتسجل في سجل مرقم ومؤشر عليه، وترسل محاضر المداوات الموقعة من طرف أعضاء اللجنة إلى الوالي في أجل ثمانية (08) أيام<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> حسب المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع السابق، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08/09/2019، قبل التعديل، كان إيداع طلب الإعتماد يتم لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن، لكن بعد التعديل أصبح إيداع الطلب يتم لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن.

<sup>2</sup> راجع فيما يخص الوثائق المطلوبة المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

<sup>3</sup> المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

<sup>4</sup> المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

<sup>5</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

<sup>6</sup> المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع السابق.

### 3- صدور قرار الاعتماد

عندما تبدي اللجنة رأيها بالموافقة يسلم الوالي الاعتماد لصاحب الطلب<sup>1</sup>، وفقا لنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في 2013/01/09، الذي يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري.

يتعين على الوالي الرد على طالبي الاعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط اللازمة خلال ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب<sup>2</sup>.

أما في حالة رفض طلب الاعتماد فيجب أن يكون الرفض مبررا ويبلغ إلى صاحب الطلب بكل الوسائل، و يتم رفض الطلب إذا كان الطالب لا يستوفي الشروط المطلوبة، أو إذا كان الطالب قد سحب منه الاعتماد بصفة نهائية، أو إذا كان التحقيق الإداري سلبيا<sup>3</sup>.

وفي هذه الحالة يمكن لصاحب الطلب أن يقدم في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ تبليغه بالرفض طعنا كتابيا لدى الوالي، من أجل تقديم عناصر معلومات جديدة أو إثبات لدعم طلبه، أو الحصول على دراسة مكملة، ويتعين على الوالي الفصل في الطعن خلال شهرين (02) من تاريخ استلامه<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري

اعتبر المشرع نشاط الترقية العقارية نشاطا تجاريا، ومن ثم الزم المرقين العقاريين بالقيد في السجل التجاري وهو ما نصت عليه المادة 4 من القانون رقم 11 - 04 صراحة: «يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة

<sup>1</sup> المادة 1/17 من من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

<sup>2</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

<sup>3</sup> المادة 11 من المرجع السابق.

<sup>4</sup> المادة 2/12 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-

243، المرجع السابق.

العقارية «وأكدت على ذلك المادة 19 من نفس القانون: «يسمح بالمشاريع لكل شخص طبيعي أو معنوي للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية...» وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 12 - 84، أعاد المشرع التذكير بهذا الشرط في المادة 4: «تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري و في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين»<sup>1</sup>.

وعليه سنتناول في هذا الفرع، أولاً إجراءات القيد في السجل التجاري، وثانياً الآثار المترتبة عن اكتساب المرقي العقاري صفة التاجر.

### أولاً: إجراءات القيد في السجل التجاري

يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري، والذي يتم وفقاً للإجراءات القانونية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03 ماي 2015، الذي يحدد كفايات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري<sup>2</sup>.

حيث يتم قيد صاحب الاعتماد في السجل التجاري إذا كان شخصاً طبيعياً على أساس طلب ممضي ومحرر على استمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري، مرفقاً بإثبات وجود محل مؤهل لاستقبال نشاط تجاري، وذلك بتقديم سند ملكية أو عقد إيجار<sup>3</sup>. أما إذا كان صاحب الاعتماد شخصاً معنوياً، فيتم قيده في السجل التجاري على أساس طلب ممضي ومحرر على استمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري، مرفقاً بالوثائق الآتية:

- نسخة من القانون الأساسي المتضمن تأسيس الشركة.

<sup>1</sup> شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 57.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03 ماي 2015، الذي يحدد كفايات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري، ج ر عدد 24. الصادرة في 13 /05/ 2015.

<sup>3</sup> المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-111، المرجع السابق.

- نسخة من إعلان نشر القانون الأساسي للشركة في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية،  
- إثبات وجود محل مؤهل لاستقبال نشاط تجاري، بتقديم سند ملكية أو عقد إيجار<sup>1</sup>.  
وبالإضافة إلى ذلك، يجب أن يتضمن ملف التسجيل في السجل التجاري نسخة من الاعتماد، تطبيقاً للقواعد العامة التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 15-234 المؤرخ في 29 أوت 2015، الذي يحدد شروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، المعدل والمتمم، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-355 المؤرخ في 30 نوفمبر 2020 حيث تنص المادة 4 مكرر منه على: «الأنشطة والمهن المؤطرة بأحكام تشريعية تنص صراحة على أن الاعتماد أو الرخصة المسلمين من الإدارة أو الهيئة المؤهلة، يجب أن يتم الحصول عليها قبل التسجيل في السجل التجاري، يكون طالب التسجيل ملزماً في هذه الحالة، بإرفاق نسخة من الاعتماد أو الرخصة المطلوبين بملف التسجيل في السجل التجاري.»

### ثانياً: آثار اكتساب المرقى العقاري صفة التاجر

يلتزم المرقى العقاري بصفته تاجراً بمسك الدفاتر التجارية، وهي عبارة عن سجلات يقيد فيها التاجر عملياته التجارية حيث يمكن من خلالها معرفة المركز المالي للتاجر، وتنقسم الدفاتر التجارية إلى دفاتر إلزامية وأخرى اختيارية.<sup>2</sup>

وبالإضافة إلى مسك الدفاتر التجارية يترتب على اكتساب المرقى العقاري لصفة التاجر خضوعه لأحكام الإفلاس والتصفية القضائية في حالة توقفه عن أداء التزاماته، وذلك ما تضمنته المواد من 215 إلى 230 من الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري.

<sup>1</sup> المادة 9 من من المرسوم التنفيذي رقم 15-111، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2011، ص 49.

### الفرع الثالث: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

إلى جانب ضرورة الحصول على الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، والقيود في السجل التجاري، يتطلب القانون لاكتساب صفة المرقى العقاري ضرورة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وعليه سنتناول أولاً إجراءات التسجيل في الجدول، وثانياً دور الجدول الوطني للمرقين العقاريين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

### أولاً: إجراءات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

تنص المادة 1/23 من القانون رقم 11-04 على: «يتطلب منح الاعتماد للمرقى العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ويعد ترخيصاً لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه»، وعليه فإن طالب الاعتماد لا يكتسب صفة المرقى العقاري إلا بعد التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين. وتطبيقاً لذلك نصت المادة 1/23 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كليات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، على: « يتعين على صاحب الاعتماد عند القيام بشكليات القيد في السجل التجاري، موافاة الوالي بالوثائق الآتية، للسماح له بالقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين :

- نسخة من بطاقة التعريف للمالك أو الملاك والمسير.
- نسخة من مستخرج السجل التجاري،
- نسخة من رقم التعريف الضريبي.
- نسخة من وثيقة بنك محل الوفاء.
- نسخة من سند شغل المحل المستعمل كمقر .»

وتطبيقاً لأحكام هذه المادة صدر القرار المؤرخ في 25 أبريل سنة 2021، الذي يحدد كفاءات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين<sup>1</sup>، حيث يجب على صاحب الاعتماد إيداع ملف طلب التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن، وذلك مقابل وصل استلام وفقاً للنموذج الملحق بهذا القرار<sup>2</sup>. بعدها يتم تحويل ملف الطلب إلى المصالح المختصة، لدى الوزارة المكلفة بالسكن في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام، ابتداءً من تاريخ إيداع ملف الطلب،<sup>3</sup> وبعد الانتهاء من التحقق والفحص تعد مصالح الوزارة المكلفة بالسكن شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام، ابتداءً من تاريخ استلام ملف الطلب<sup>4</sup>. تسلم المديرية الولائية المكلفة بالسكن شهادة التسجيل إلى المرقي العقاري المعني، كما ترسل شهادة التسجيل الممضاة إلى الوالي المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى ثمانية أيام (8) أيام، ابتداءً من تاريخ توقيعها<sup>5</sup>.

### ثانياً: أهمية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

يساهم التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين في تنظيم مهنة المرقي العقاري، حيث هذا يحمي المشتري في عقد البيع على التصاميم من خطر التعامل مع شركات وهمية، كما يسمح بالإجراء بفرض الرقابة على المرقي العقاري،<sup>6</sup> حيث يظهر التسجيل في الجدول بالنسبة لكل تسجيل مراجع الاعتماد بالإضافة إلى المعلومات الآتية:

<sup>1</sup> القرار المؤرخ في 25 أبريل سنة 2021، الذي يحدد كفاءات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر، عدد 60.الصادرة في 5 أوت 2021،

<sup>2</sup> المادة 03 من القرار المؤرخ في 25 أبريل سنة 2021، المرجع السابق.

<sup>3</sup> لمادة 04 من القرار المؤرخ في 25 أبريل سنة 2021، المرجع السابق.

<sup>4</sup> المادة 05 من القرار المؤرخ في 25 أبريل سنة 2021، المرجع السابق..

<sup>5</sup> المادة 06 من القرار المؤرخ في 25 أبريل سنة 2021، المرجع السابق.

<sup>6</sup> تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 39.

- تعيين المرقى العقاري ومقره، ورأس ماله ورقم قيده في السجل التجاري ، ورقم تعريفه الضريبي ووثيقة بنك محل الوفاء.
- هوية وعنوان حائز أو حائزي رأس المال وكذا هوية وعنوان المسير.
- أي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي بادر بها المرقى العقاري والمشاريع العقارية المنجزة أو الجاري إنجازها وكذا التدابير التأديبية التي يكون قد تعرض إليها.
- التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقى العقاري.

# الفصل الثاني

## الإطار القانوني لتمويل

### الترقية العقارية

إن تمويل نشاط الترقية العقارية يتم عبر تدخل أطراف متعددة، حيث أنه في إطار الإصلاحات التي عرفتها الجزائر تم فتح نشاط الترقية العقارية أمام الخواص، وتمت مراجعة مصادر تمويل الترقية العقارية، من خلال مساهمة جميع المتدخلين في نشاط الترقية العقارية الخاصة، بداية بالمساهمة الشخصية للمستفيد من السكن، والموارد المالية الخاصة للمركبي العقاري الخاص، وكذلك بإشراك البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن باعتبار قطاع السكن من النشاطات الاقتصادية الحيوية في البلاد، كما تتدخل بعض المؤسسات المالية المتخصصة التي تم إنشاؤها، بغرض تحفيز وتشجيع تدخل البنوك في تمويل قطاع السكن بما في ذلك نشاط الترقية العقارية بنوعها الخاصة والعام.

إن البنوك و المؤسسات المالية المتخصصة في عملية تمويل نشاط الترقية العقارية، أصبحت بمثابة العصب الرئيسي في إنجاح عملية التمويل إلى جانب استحداث المؤسسات المدعمة لتمويل الترقية العقارية والتي أصبحت ضمان يقلل من مخاطر القروض ويدعم تمويل الترقية العقارية، من خلال حل مشكلة السيولة لدى البنوك حيث أنها توفر تأمين على القرض العقاري الممنوح من قبل الهيئة المقرضة لفائدة طالبيه، سواء كانوا أفراد أو متعاملين في الترقية العقارية وكذا الاستجابة لشرط أخذ الحيطة و الحذر بالنسبة للبنوك و المؤسسات المالية وذلك بأن تضمن المؤسسة الضامنة سداد القرض للمؤسسة المقرضة المانحة له في حالة عجز الزبون عن تسديد قيمته فيعد عمل المؤسسات الممولة والضامنة، عمل منظم ومتكامل يرمي إلى جعل النشاط العقاري حيويًا ، أقل خطورة لجميع أطراف الترقية العقارية.

لقد تقلص دور الدولة في تمويل هذا النشاط، حيث أن دورها أصبح موجهًا إلى فئات اجتماعية معينة، وفي إطار صيغ سكن محددة، و مع ذلك تبقى الدولة طرفًا فاعلًا في تمويل نشاط الترقية العقارية من خلال دعم هذا النشاط بشكل مباشر و غير مباشر. وعليه

قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين خصصنا المبحث الأول لدراسة المؤسسات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية والهيئات الضامنة له، أما المبحث الثاني فخصصناه لدراسة آليات تمويل الترقية العقارية سواء عن طريق القروض أو عن طرق دعم الدولة.

### المبحث الأول: الهيئات المالية المساهمة في تمويل للترقية العقارية

لعبت الدولة الجزائرية دورا هاما في إطار السياسة السكنية خاصة في مجال تمويل وتدعيم السكنات للحد من أزمة السكن ، فكان دورها يشمل كل عمليات الترقية العقارية من تخطيط وتنفيذ وتمويل و الذي اقتصر على الموارد المالية للحزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط مما أدى إلى تبديد الأموال وعدم إتمام المشاريع، غير أن تغير التوجهات السياسية والاقتصادية والاجتماعية أدى إلى إيجاد إصلاحات جديدة تسمح بتدخل الخواص في مجال الترقية العقارية والاستثمار فيها ، كما تدخلت الدولة لتدعيم هذه النشاطات و ترفيتها من خلال الانفتاح على التمويل من قبل البنوك و المؤسسات المالية التي استحدثت لذلك، كما تم استحداث هيئات مالية جديدة مكملة لعمل هذه البنوك، حيث يكمن دورها الأساسي في ضمان جميع القروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار نشاطات الترقية العقارية.

إن المشرع الجزائري بحكم قانون 11-04 المتضمن تنظيم الترقية العقارية وضع إجراءات جديدة لتنظيم نشاط المرقيين العقاريين كما حاول تنظيم كيفية حصولهم على تمويل لنشاطاتهم لتفادي تأخر الانجازات و المشاريع السكنية نتيجة عدم كفاية أموالهم الخاصة وذلك من خلال تسهيل إجراءات الحصول على القروض العقارية و الحصول على مساعدات مالية مختصة في هذا المجال، نظراً للطبيعة التجارية لنشاط الترقية العقارية وما يتطلبه من سرعة لتحقيق الأرباح.

من خلال دراستنا سوف نحاول البحث عن الدور الذي تلعبه المالية المساهمة في تمويل الترقية العقارية ، و ما مدى كفايتها و ملائمة إجراءاتها لتسريع وتيرة الانجازات و مساهمتها في تطوير الترقية العقارية ؟ سواء كانت هذه الهيئات المالية، هيئات ممولة لنشاط الترقية العقارية (المطلب الأول)، أم هيئات ضامنة و داعمة له (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية

إن إعادة هيكلة نظام تمويل السكن في الجزائر سمح بالانفتاح على البنوك و المؤسسات المالية الخاصة والعمومية كمول لنشاط الترقية العقارية الخاصة من خلال منح فروض لجميع الفئات سواء مرقين خواص أو أفراد ترتب منه إعادة هيكلة مجموعة من البنوك والمؤسسات مع إنشاء أخرى لتدعيم الترقية العقارية بصفة عامة .

وتتمثل الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية في البنوك والمؤسسات المالية، وتجدر الإشارة إلى الفرق بين كل من البنوك والمؤسسات المالية استنادا إلى الأمر رقم 03 - 11 المؤرخ في 26/08/2003، المعدل و المتمم، المتعلق بالنقد والقرض،<sup>1</sup> الذي يحدد مفهومها وفقا لمفاهيم جديدة لأنه من قبل كانت تستخدم عبارة "مؤسسات القرض"<sup>2</sup> ، حيث تنص المادة 70 منه و في إطار التعريف بالبنوك على أن: «البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 إلى 68 أعلاه، بصفة مهنتها العادية»، أما المادة 71 و في إطار التعريف بالمؤسسات المالية فتتص على: «لا يمكن المؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم، ولا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها، وبإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى».

<sup>1</sup> الأمر رقم 03 - 11 المؤرخ في 26/08/2003، المعدل و المتمم، المتعلق بالنقد والقرض ، ج ر، عدد 52، الصادرة في 27/08/2003.

<sup>2</sup> أنظر نص المادة 456 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المعدل و المتمم، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادرة في 30/09/1975.

لذلك سندرس الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية من خلال التقسيم التالي:  
الفرع الأول: البنوك. الفرع الثاني: المؤسسات المالية.

### الفرع الأول: البنوك

تلعب البنوك دورا هاما في تمويل الترقية العقارية، فهناك بنوك متخصصة في مجال العقار أهمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دورها الأساسي هو تمويل عمليات الترقية العقارية، كما أن هناك بنوكا أخرى غير متخصصة في مجال العقار إلا أنها تلعب دورا هاما في تمويل الترقية العقارية، أهمها القرض الشعبي الجزائري، وبنك التنمية المحلية<sup>1</sup> لذلك سنتناول تمويل البنوك للترقية العقارية من خلال التقسيم التالي: أولا: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، ثانيا: البنوك الأخرى.

#### أولا: الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط ( C N E P- Banque )

إن الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يعتبر من أبرز المؤسسات التمويلية لنشاط الترقية العقارية وفي مجال السكن بصفة خاصة، وأكثرها خبرة و ذلك بالنظر إلى أهمية مبالغ موارد التوفير التي تجمعها، و لقيمة القروض الممنوحة للخواص.

#### 1- نشأة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط

و قد أنشأ بموجب القانون رقم 64-227 ، الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط<sup>2</sup>. و يعتبر مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية و الاستقلال المالي<sup>3</sup> ، كما يعتبر تاجرا في علاقته مع الغير، و يطبق عليه القانون التجاري.

مهمته الأساسية هي تجميع المدخرات من المواطنين، و منح القروض الاجتماعية الرهنية للمواطنين، و منح قروض للجماعات المحلية وللمؤسسات العمومية، وإجراء كل

<sup>1</sup> إيمان بوستة ،النظام القانوني للترقية العقارية،دراسة تحليلية، المرجع السابق، ص 158.

<sup>2</sup> القانون رقم 64-227 ،المؤرخ في 10 أوت 1964،الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج ر عدد 26 ، الصادرة في 1964/08/25.

<sup>3</sup> أنظر المادة 01 من القانون رقم 64-227، المرجع السابق .

العمليات المالية<sup>1</sup>، وبموجب القرار الصادر من طرف وزير المالية بتاريخ 19/02/1971، أصبح للصندوق مهمة جديدة بعد تصنيفه بمثابة بنك للسكن وتم تأكيد ذلك بموجب التعليمات الوزارية لمديرية الخزينة لوزارة المالية الصادرة بتاريخ 27/04/1971، أين تم إلزام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالمساهمة في تمويل مختلف البرامج المتعلقة بالسكن الاجتماعي<sup>2</sup> في بداية التسعينات عرف النظام المالي للجزائر تعديلات جوهرية بإصدار قانون النقد والقرض رقم 90-10، الملغى والمعوض بالقانون رقم 03-11، وتماشيا مع هذه الإصلاحات تم إعادة هيكلة الصندوق وتحويل بعض أملاكه إلى الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144<sup>3</sup>. وهو ما دفع بالمشروع إلى إعادة النظر في طبيعة ومهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الذي أصبح منذ سنة 1997، عبارة عن بنك بموجب مقرر الاعتماد رقم 97-01 المؤرخ في 06/04/1997، وأصبح بإمكانه أن يقوم باستثمارات أخرى عدا السكن الذي كان مختصا به في بداية نشأته<sup>4</sup>.

و يتدخل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل الترقية العقارية إما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.

## 2- التمويل المباشر للترقية العقارية

في هذه الحالة يؤدي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك دور المرقي العقاري مما يجعله يقوم بعملية التمويل المباشرة للترقية العقارية وذلك من خلال إنشاء

<sup>1</sup> أنظر المادة 08 من القانون رقم 64-227، المرجع السابق .

<sup>2</sup> الياقوت عرار، **التمويل العقاري**، ماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة الجزائر، 2009، ص 77

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-144، المؤرخ في 12/05/1991، الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و أليولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25 الصادرة في 29/05/1991.

<sup>4</sup> العربي بومعروف، المرجع السابق، ص ص 199-200.

شركة الترقية العقارية CNEP IMMO ، إذ تقوم هذه الأخيرة بإنجاز سكنات وبيعها لمدخري الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .

### 3- التمويل غير المباشر للترقية العقارية

والتمويل غير المباشر للترقية العقارية، يكون عندما يلعب الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط دور الممول فقط للمشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية العمومية أو الخاصة.

إن تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للترقية العقارية بالطريقة غير المباشرة يتخذ مظهرين : الأول يتمثل في تمويل المتعاملين في الترقية العقارية حيث تحدد نسبة مساهمة الصندوق تبعا لنوعية المشروع سواء في إطار مشاريع إنجاز سكنات موجهة للبيع بالإيجار، أو تمويل شراء أراضي لإنجاز مشاريع الترقية العقارية أو حتى تمويل شراء أملاك عقارية من أجل إتمامها أو تجديدها، والمظهر الثاني يتمثل في تمويل المستفيدين من خلال منح قروض للأفراد من أجل شراء مسكن، شراء قطعة أرض، أو غيرها حيث يطبق الصندوق نسبة فوائد تفضيلية بالنسبة للمدخرين لديه، وتعتبر منخفضة مقارنة مع النسب المطبقة على القروض الممنوحة لغير المدخرين في إطار الترقية العقارية الممولة من طرف الصندوق أو غيرها، حيث تحدد نسبة مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل الأفراد حسب نوعية السكن المطلوب تمويله.

### ثانيا: بنك القرض الشعبي CPA

إن بنك القرض الشعبي الجزائري يعد إحدى البنوك التجارية الرئيسية في الجزائر، بحيث يعد رأسماله الاجتماعي ملكية حصرية للدولة، حيث يقدر حاليا بـ 48 مليار دينار<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> أنظر الموقع الرسمي لبنك القرض الشعبي الجزائري، <https://www.cpa-bank.dz>، تاريخ التصفح

تم إنشاء القرض الشعبي بتاريخ: 1966/12/29 بموجب الأمر رقم 66-366 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري،<sup>1</sup> حيث نصت المادة 1 من هذا الأمر على أنه: «تحدث شركة وطنية مصرفية تحت تسمية البنك الشعبي الجزائري» والذي حل محل بعض البنوك التي كانت متواجدة من قبل، والتي حددتها نص المادة 03 من ذات الأمر. وبموجب المقرر 97-02 المؤرخ في 1997/04/06 المتضمن اعتماد بنك، أصبح عبارة عن شركة مساهمة حيث أعيد اعتماده بصفة بنك.<sup>2</sup>

وكانت صلاحيات القرض الشعبي الجزائري في المجال العقاري تعتبر محدودة إذا ما قارناها بصلاحيات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، وذلك إلى غاية شهر فيفري من سنة 1999، أين دخل المجال العقاري من خلال القروض العقارية، حيث يعتبر أول بنك في الجزائر وضع القرض العقاري حيز التنفيذ، وقد اعتمد عدة صيغ لتمويل السكن حيث اقتصر دوره على تمويل السكن ، فهو لا يقوم ببيع العقارات، إلا أنه بتاريخ 2003/04/10 تم إنشاء شركة الترقية العقارية بين القرض الشعبي الجزائري و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنسبة تساهمية متساوية، سميت هذه الشركة بـ: "GEPIM" تتكفل بالنشاطات العقارية<sup>3</sup>.

### ثالثا: بنك التنمية المحلية BDL

أنشئ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في: 1985/04/30 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي<sup>4</sup>، حيث تنص المادة 1/1

<sup>1</sup> الأمر رقم 66-366 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري ، ج ر عدد 110،الصادرة في 1966/12/30.

<sup>2</sup> المقرر رقم 97-02 المؤرخ في 1997/04/06 المتضمن اعتماد بنك ، عدد 33،الصادرة في 1997/06/25.

<sup>3</sup> بوستة إيمان،النظام القانوني للترقية العقارية،دراسة تحليلية، المرجع السابق، ص 177.

<sup>4</sup> المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في: 1985/04/30، المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونه الأساسي،

ج ر عدد 19،الصادرة في 1985/05/01.

منه على « ينشأ بنك الإيداع والاستثمار يسمى بنك التنمية المحلية، ويشار إليه في صلب النص "بالبنك"».

ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعد تاجر في علاقاته مع الغير، ويخضع لكل القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض والأحكام التشريعية المعمول بها المطبقة على عقود ووسائله وهياكله وأعماله، إلى جانب أحكام القانون الأساسي الذي ينظمه.<sup>1</sup>

لقد حدد المرسوم 85-85 أعلاه، مهام البنك حيث نص على: "تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريقة تنفيذ جميع العمليات المصرفية، طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها في منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها، والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية المعتمدة في إطار المخططات الوطنية للتنمية، وهو مكلف على الخصوص باستخدام وسائل الخاصة والوسائل التي تقدمها الدولة له، قصد السعي وفق للقوانين والتنظيمات المعمول بها إلى تمويل :

- المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت وصاية الولايات والبلديات.
- عمليات الاستثمارات المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية.
- العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن.
- المؤسسات الخاصة غير الفلاحية، وهذا بطريقة البنوك التجارية الأخرى نفسها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 2 من المرسوم 85-85، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 4 من المرسوم 85-85، المرجع السابق.

من خلال هذه الصلاحيات، يتضح لنا أن بنك التنمية المحلية غير مختص في مجال العقار، إلا أنه دخل مجال تمويل السكن سنة 2000 متخذاً تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن نموذجاً مرجعياً.<sup>1</sup> حيث أدى دخول هذه البنوك عالم تمويل نشاطات الترقية العقارية وتحديدًا مجال تمويل السكن، إلى تنوع مصادر تمويل الترقية العقارية، وبالتالي جلب عنصر المنافسة إلى سوق القروض العقارية .

إن بنك التنمية المحلية هو أولاً بنك المؤسسات الصغيرة والمتوسطة / الصناعات الصغيرة والمتوسطة والتجارة في أوسع معانيها، ثم بنك المهن الحرة والأفراد والعائلات. كما أن له دوراً رئيسياً في تمويل المشاريع السكنية وذلك عن طريق دعم و مرافقة أصحاب مشاريع الترقية العقارية، وكذا أيضاً الأشخاص الذين يريدون شراء مسكن حيث يقدم البنك قرضاً لتمويل الترقية العقارية تصل نسبته إلى 70 % من قيمة المشروع الإجمالي، تسدد في مدة 05 سنوات كأقصى تقدير. أما نسبة الفائدة محددة على أساس الشروط العامة المعمول بها على مستوى البنك خلال فترة وضع طلب التمويل.

القرض العقاري للخواص: هو وسيلة تمويل خاصة بالمرقين العقاريين لإنجاز مشاريع الترقية العقارية الخاصة بهم و الموجهة للبيع أو الإيجار. المشاريع الممولة:

- إنجاز سكنات أو محلات تجارية أو مهنية موجهة للبيع أو الإيجار.
- تمويل اقتناء أراضي موجهة لإنجاز مشاريع ترقية عقارية.
- كما أن الأشخاص الذين يمكنهم الاستفادة من تمويل الترقية العقارية هم:
- المرقون العقاريون، أشخاص ماديون أو معنويون

<sup>1</sup> إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، المرجع السابق، ص 179.

- الإستحواد على شهادة المطابقة و سجل تجاري خاص بالترقية العقارية
- امتلاك شهادة الملكية للقطعة الأرضية الموجهة لاحتضان مشروع الترقية العقارية<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : المؤسسات المالية

قامت الدولة بإستحداث مؤسسات مالية مختصة في تمويل القروض العقارية بهدف القضاء على أزمة السكن التي عرفتها. إذ أن هذه المؤسسات تمويل العمليات العقارية مثل البنوك إلا أنها لا تقوم بنفس الوظائف الأخرى التي تقوم بها البنوك. و تتمثل هذه الهيئات المختصة في كل من الصندوق الوطني للسكن والخزينة العمومية و الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية.

### أولاً: الصندوق الوطني للسكن CNL

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشائه من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن، وقد تم إنشائه عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144<sup>2</sup> الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، لذلك سنتناول تعريفه(أولاً)، ثم صلاحياته(ثانياً).

#### 1- تعريف الصندوق الوطني للسكن

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة مالية مختصة في تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن. و هو

<sup>1</sup> أنظر الموقع الرسمي لبنك التنمية المحلية، <https://www.bdl.dz>، تاريخ الدخول 2023/05/29 على الساعة 22:35

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12/05/1991 ، الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن ،المرجع السابق.

مؤسسة عمومية إقتصادية تجارية تحت وصاية وزارة السكن و العمران، نشأ بعد تحويل حصة من أملاك الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و كذا نشاطاته للصندوق الوطني للسكن المحدث عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 91-144 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، حيث تنص المادة الأولى منه على: « ينشأ صندوق وطني للسكن و باختصار (ص،و،س) يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري طبقا للتشريع المعمول به»<sup>1</sup>.

و بعد إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي للصندوق<sup>2</sup> بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-357<sup>3</sup>، تم تعديل الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للسكن الذي تحول من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري إلى مؤسسة عمومية إقتصادية تجارية دون إنشاء شخصية معنوية جديدة، وهذا تمهيدا لتحويل الصندوق الوطني للسكن إلى بنك للسكن.

## 2- صلاحيات صندوق الوطني للسكن

ورد في أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-357 أنه يتعين على الصندوق الوطني للسكن باعتباره مؤسسة عمومية إقتصادية مواصلة و ضمان مهام و نشاطات الصندوق باعتباره مؤسسة عمومية صناعية و تجارية إلى غاية إعداد القانون الأساسي الجديد للصندوق، وعليه فمهام و صلاحيات الصندوق الوطني للسكن المعمول بها حاليا

<sup>1</sup> إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، المرجع السابق، ص 180.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12/05/1991، المعدل و المتمم و الملغى، الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، الصادرة في 29/05/1991.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 22-357 المؤرخ في 20/10/2022، الذي يتضمن تحويل الصندوق الوطني للسكن من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري إلى مؤسسة عمومية إقتصادية، ج ر عدد 70، الصادرة في 23/10/2022.

- هي ما ورد في أحكام المادة 5 من المرسوم التنفيذي الملغي رقم 91-145، المعدلة بموجب أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111<sup>1</sup> وهي:
- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانتها وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.
  - ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها .
  - يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.
  - يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويسيرها .
  - ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه.
  - يفتح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان ولاسيما السكن في الطابع الاجتماعي.
  - ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن ويقدم خبرته التقنية والمالية المؤسسات العمومية والبيئات المعنية ويشجع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره.
  - يحدد دفتر الشروط ضوابط تدخل الصندوق وأجوره وكيفيات ذلك فيما يخص الخدمات التي يقدمها لحساب الدولة.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18/05/1994، الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-145 الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 32، الصادرة في 25/05/1994.

ثانيا : الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS

الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو : مؤسسة مالية تهتم بتجميع جزء من الاقتطاعات المفروضة على أجور العمال، قصد استعمالها في توفير وتطوير الخدمات الاجتماعية المنصوص عليها قانونا للعمال وأسرهم، بشكل عادل ومتوازن يتناسب مع قيمة الاقتطاعات:

1- نشأة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

تأخرت عملية الإعلان عن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، إلى غاية سنة 1982 أين أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 82-179 المتعلق بتحديد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، وبعده مباشرة في سنة 1983 أصدر المشرع القانون رقم 83-16<sup>1</sup> المتضمن إنشاء الصندوق في حين تخلف النص التطبيقي المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق وسيره إلى غاية سنة 1996 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المعدل والمتمم<sup>2</sup>.

2- الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

أغفل المشرع الإشارة إلى الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بمناسبة إصداره للقانون رقم 83-16 المتعلق بإنشائه، وصرح في أحكام المادة 2 منه إلى أن كفاءات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وتسييره سيكون بموجب مرسوم سيتم إصداره مستقبلا، وبعد 13 سنة أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 96-75 كنص تطبيقي للقانون 83-16 يتعلق بكفاءات سير وتنظيم الصندوق، وجاء في أحكامه أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يتمتع

<sup>1</sup> القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02/07/1983، الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج ر عدد 28، الصادرة في 05/07/1983،

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03/02/1996، الذي يتعلق بكفاءات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، ج ر عدد 09، الصادرة في 04/02/1996.

بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>1</sup>، ويعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية، كما أنه يعتبر من جهة عبارة عن صندوق ذو طبيعة خدمتية، ومن جهة ثانية هو مؤسسة مالية لدعم السياسة السكنية وتمويلها.<sup>2</sup>

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 80-98 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 75-96 تم تحديد الطبيعة القانونية للصندوق بشكل واضح، حيث جاء في أحكام نص المادة 2 منه، أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يشرف عليه مجلس إدارة وبسييره مدير عام.

وبموجب أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-264<sup>3</sup> المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 75-96، تم تعديل الطبيعة القانونية للصندوق من جديد فأصبح بذلك الصندوق عبارة عن مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالعمل والضمان الاجتماعي<sup>4</sup>.

### 3- صلاحيات ومهام الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

تتمثل أهداف وصلاحيات هذا الصندوق فيما يلي

- المساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية، بتنفيذ السياسة الاجتماعية والثقافية المحددة والهادفة إلى توزيع عادل للخدمات الاجتماعية.

<sup>1</sup> أنظر أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 75-96، السالف الذكر.

<sup>2</sup> راضية بن زكري، مساهمة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في قطاع السكن، مجلة الباحث الأكاديمية، جامعة باتنة 1، المجلد 9، العدد 1، 691-714، تاريخ النشر 2022/01/31، ص 693.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 15-264 المؤرخ في 2015/10/11، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 75-96، الذي يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسييره، ج ر عدد 54، الصادرة في 2015/10/14، ص 18.

<sup>4</sup> العربي بومعروف، المرجع السابق، ص 185.

- تمويل الأعمال الرامية إلى ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء ، كواحدة من أهم الخدمات الاجتماعية التي يجب أن يتكفل بها الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.
- العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، وفقا لمبادئ التوزيع المنصف والتضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط .
- المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء والتأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.
- القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف العمال.
- القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.
- تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، ولا سيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة.
- وبفضل هذه المهام المتعلقة بالسكن الاجتماعي والمشاريع السكنية أضحى الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يلعب دورا مهما في مجال الترقية العقارية، باعتباره مرقي عقاري عمومي يقوم بإنجاز مشاريع سكنية اجتماعية لصالح العمال الأجراء، هذا من جهة، ومن جهة ثانية يوفر أموال كبيرة لتمويل المشاريع من خلال المساعدات والقروض التي يقدمها للعمال الأجراء المستفيدين من مختلف الصيغ السكنية المدعمة من طرف الدولة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> العربي يومعراف، المرجع السابق، ص 186.

### المطلب الثاني : المؤسسات الضامنة لمشاريع الترقية العقارية الخاصة

إن مشاريع الترقية العقارية تحتاج إلى ضمانات كبيرة و مهمة ،بالنظر إلى ضخامة الميزانية المالية المخصصة لها و كذلك لارتباطها بالواقع الاقتصادي و الاجتماعي، فهي مهمة بالنسبة لكل الدول باعتبار انه من خلال هذه المشاريع تقاس نسبة النمو، فهناك العديد من الهيئات الدولية من تعتبر قطاع الترقية العقارية ، يعتبر محور أساسيا يجب تثمينه لذلك تم إنشاء مؤسسات متخصصة في هذا المجال، السكن كمعيار لدراسة الواقع المعيشي لكل دولة و من هذا المنطلق فان الاهتمام بدعم و ضمان مشاريع سواء كانت مؤسسات ضامنة أو مموله همها الوحيد و الأساسي جعل مشاريع الترقية العقارية ذات نشاط حيوي أقل خطورة و أكثر ضمانا سواء للمرقيين أو المستفيدين من السكنات على حد سواء.

### الفرع الأول: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (F.G.C.M.P.I)

يعتبر هذا الصندوق من الضمانات القانونية الخاصة والذي يقتصر مجاله على نشاط الترقية العقارية، إذ أقره المشرع الجزائري بمناسبة استحداث تقنية البيع على التصاميم وسنحاول من خلال هذه الفقرة التطرق إلى ظروف نشأة الصندوق وطبيعته القانونية، كما سنتطرق أيضا إلى مفهوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بتحليل ما جاء في أحكام المواد رقم 54، 55 و 56 من القانون رقم 11-04.

### أولا: نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

أنشئ هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي 406/97 المؤرخ في 03/11/1997<sup>1</sup>، وذلك عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 التي تنص على أنه « تعدل

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03 /10 /1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، ج ر عدد 73، الصادرة في 15/11/1997.

وتتم المادة 121 من القانون رقم 28/89 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1989 والمتضمن قانون المالية لسنة 1990 ، كما يلي : المادة 121: يمكن إحداث صناديق للضمان والكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم...»<sup>1</sup>

كانت الانطلاقة الفعلية لهذا الصندوق في سنة 2000 ، و قبل هذا التاريخ قامت شركات التأمين والمصرفية مكانة المتعامل في الترقية العقارية طبقا لنص المادة 138 من قانون المالية لسنة 1994 التي رخصت لشركات التأمين والبنوك التدخل مكان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وهذا ما أكدته المذكرة رقم 700 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 1999/02/08 والموجهة لمديري الحفظ العقاري.<sup>2</sup>

#### ثانيا: تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

يعتبر هذا الصندوق هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية موضوعة تحت وصاية وزارة السكن و العمران، له طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق الربح، إذ يتمثل دوره في ضمان الدفعات المقدمة في شكل تسبيقات على الطلب من طرف المشتريين المستفيدين من السكنات التساهمية أو بنايات ذات استعمال غير سكني في إطار عقد البيع بناء على التصاميم .يدير صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، مجلس إدارة وبسيه مدير عام، زيادة على ذلك يزود بجمعية عامة و بلجنة تسمى " لجنة الضمان "

واعتبر هذا الصندوق كآلية ضمان في نشاط الترقية العقارية في كل من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والقانون رقم 04/11 السالف ذكره، أما القانون 07/86 فلم ينظمه إذ ارتبط ظهور هذا الضمان بتنظيم المشرع الجزائري لعقد

<sup>1</sup> مرسوم تشريعي رقم 93/01 المؤرخ في 19 / 01 / 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 ، ج ر عدد 4 ، الصادرة في 1993/01/20.

<sup>2</sup> طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، عدد 04 ،ديسمبر 2011 ،ص 468.

البيع بناء على التصاميم بموجب المرسوم التشريعي 03/93 الذي اعتبره كضمان خاص بمشتري العقار بناء على التصاميم، نظمه أيضا قانون 04/11 كضمان مقترن بنشاط الترقية العقارية الذي أعطى له أهمية كبيرة مقارنة بالضمانات الأخرى، إذ خصص له المشرع فصل كامل من هذا القانون، في حين لم ينظمه المرسوم التشريعي 03/93 إلا بموجب المادة 11 منه. ألزم المشرع المرقى العقاري من خلال المادة 55 من قانون 04/11 اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، كما يتلزم المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الانضمام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة الذي سيحل قانونا محل المقتنين عند سحب الاعتماد من المرقى العقاري، وقد وسع المشرع من مهام الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي 14-180 المتضمن

أحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية إلى ما يلي :

- ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات، وهذا هو الضمان الوحيد الذي كان يهدف إليه الصندوق في ظل المرسوم التشريعي 03/93 .

- إتمام الأشغال، مما يضمن للمشتري الحصول على مسكنه في النهاية، وبهذا تفادى المشرع الجزائري المشكل الذي طرحه المرسوم 03/93 ، الذي منح مهمة إكمال المشروع لجماعة المالكين الذين لا تربطهم أي علاقة مع البناء .

- تغطية أوسع للإلتزامات المهنية التقنية<sup>1</sup>.

- كما يمكن أن يكلف الصندوق أيضا بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم في إطار القانون 04/11 ، وذلك حسب المادة 56 منه .من خلال هذه المهام الموكلة للصندوق وطبقا للمادة 02/57 من القانون رقم 04/11، يحل هذا الأخير محل المقتنين في حال

<sup>1</sup> خالد رمول، "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، عدد 5

سحب الاعتماد من المرقي العقاري بسبب الإفلاس أو التسوية القضائية أو لسبب آخر قصد متابعة إتمام انجاز البناءات<sup>1</sup>.

### ثالثا: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

تتمثل صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المرقيين العقاريين أو ضمان إتمام الاشغال في عقد البيع بناء على التصاميم وعقد حفظ الحق.

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

يتدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في إطار عقد البيع على التصاميم من خلال دورين أساسيين: يتمثل الدور الأول في ضمان التسديدات من خلال تعويض المشتريين في إطار هذا العقد في كل التسديدات التي دفعوها للمرقي العقاري، والتي تكتسي شكل تسبيقات على الطلب وذلك في حالة عدم قدرة البائع على تسليم العقار محل الإنجاز وعدم إمكانية تعويض المشتري للتسديدات المدفوعة بالنسبة للبناءات التي لم يتم إنجاز أساساتها بعد، أي البناءات التي لم يشرع في بنائها<sup>2</sup>.

أما الدور الثاني: فيتمثل في ضمان إتمام الإنجاز الذي تخضع له البناءات التي تم الشروع في إنجازها ويقصد بضمن إتمام الإنجاز حسب المرسوم التنفيذي 14-181 «التزام الصندوق بالإتمام الجيد لأشغال إنجاز البناءات أو أجزاء من البناءات التي كانت موضوع

<sup>1</sup> حياة أومحمد ، المرجع السابق، ص 87.

<sup>2</sup> زكرياء زيتوني، قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد 02، جامعة المنار، تونس، 2015، ص ص 237-268، ص 239.

عقود بيع على التصاميم، على حساب المرقى المخل بالتزاماته وبدلاً عنه، في حدود التسديدات التي دفعها المقتنون»<sup>1</sup>.

كما يمكن للصندوق قصد إتمام الأشغال أن يباشر باسم المقتنين وعلى حسابهم، كل الأعمال الإدارية والتقنية والمالية والقضائية، وأن يسخر كل الوسائل الضرورية، على الخصوص من أجل:

- اعداد التقييم التقني للأشغال المنجزة والبيانات الحسابية العامة وحصائل التسديدات التي دفعها المقتنون الذين لا يزالون ملتزمين تجاه الصندوق، أو المرقى العقاري الذي يستأنف الأشغال قصد دفع التسديدات المتبقية.
- تكليف مرقى عقاري آخر بمواصلة الأشغال.
- العمل على استبدال المرقى المخل بالتزاماته بالمرقى الملتزم، بدفع التسديدات المتبقية في عقود البيع على التصاميم الخاصة بالمقتنين.
- المبادرة بكل عمل قصد استرجاع المبلغ الزائد الذي تسبب فيه المرقى المخل بالتزاماته عند الاقتضاء، وكذا عقوبات التأخير التي حصلها المرقى والتكاليف الزائدة الناجمة عن استئناف المشروع.

## 2- في إطار عقد حفظ الحق

إن دور الصندوق ومجال تدخله أقل اتساع مقارنة بدوره في إطار عقد البيع على التصاميم فهنا يتجلى دوره كهيئة ضمان لكل من المرقى العقاري وصاحب حفظ الحق. فبالنسبة لصاحب حفظ الحق بإيداعه مبلغ الضمان لدى الصندوق هذا يشكل له ائتمان وبه يرتبط المرقى العقاري بالتزاماته إلى غاية إبرام العقد النهائي وبالمقابل يشكل

<sup>1</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 مؤرخ في 05 يونيو 2014 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفية ذلك، ج عدد 37، الصادرة بتاريخ 19 يونيو 2014

ائتمان بالنسبة للمركبي العقاري في مواجهة صاحب حفظ الحق للضغط على إرادته في الالتزام بالشراء وإن تراجع بصفة منفردة يفقد نسبة من مبلغ الضمان، حيث لم يحدد القانون رقم 04-11 كيفية الضمان أمام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في إطار عقد حفظ الحق.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: شركات الضمان و إعادة التمويل الرهني

هي مؤسسات مستحدثة في إطار الإصلاحات المصرفية التي لحقت بالنظام المصرفي الجزائري سنة 1997، حيث تعتبر هذه الأخيرة متخصصة بالمجال العقاري، وسوف نرى مدى مساهمتها في مجال دعم سياسة القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية والدور الذي تلعبه في تعزيز الضمانات الممنوحة للبنوك المانحة للقروض، وتتمثل هذه الشركات في شركة ضمان القرض العقاري (أولا)، وشركة إعادة التمويل الرهني (ثانيا).

### أولا: شركة ضمان القرض العقاري SGCI

أنشئت شركة ضمان القرض العقاري من أجل ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية وتطوير العمل بآلية القرض العقاري من خلال ضمان القروض العقارية التي تمنحها البنوك لتمويل مختلف مشاريع الترقية العقارية ولاسيما ذات الطابع السكني، وهذا باعتبار أن هذه الشركة تعد الوحيدة في هذا المجال، وفيما يلي سنتطرق إلى تعريفها (أولا)، ثم مجال تدخلها في ضمان القرض العقاري (ثانيا).

### 1- تعريف شركة ضمان القرض العقاري SGCI

تعتبر هذه الشركة من الهيئات المستحدثة من أجل تأمين البنك كدائن مرتين من مخاطر إعسار المقترض النهائي أو المؤقت، وهي شركة مساهمة عمومية اقتصادية،

<sup>1</sup> دوة آسيا، "عقد حفظ الحق"، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر -الواقع و الأفاق-

جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، يومي 27 و 28 -02- 2012، ص13

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

وتعد أول شركة متخصصة في تأمين القروض العقارية في الجزائر و الوحيدة في هذا المجال منذ نشأتها ، و هي تقوم بدور فعال في تأمين القروض ،

## 2- مصادر تمويل شركة ضمان القرض العقاري SGCI

يساهم في شركة ضمان القروض العقارية

- الخزينة العمومية، البنوك ، شركات التأمين.<sup>2</sup>

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

- رأس المال المكتتب من طرف البنوك و شركات التأمين المساهمة فيها.

- أقساط التأمين المتعلقة بعمليات التأمين محدودة عن طريق التنظيم.

- عوائد أموالها الناتجة عن استثمارات شركة لاسيما في مجال العقار.<sup>3</sup>

## 3-مهام شركة ضمان القروض العقارية :

تتمثل المهام التي تقوم بها شركة SGCI فيما يلي:

- تأمين القروض الممنوحة من طرف الهيئات القرض المكتتبه لديها من أجل تمويل

عمليات منصبة على العقار، عن طريق اتفاق مبرم مع شركة التأمين.

<sup>1</sup> قرار صادر عن وزارة المالية ، مؤرخ في 18 مايو 1999، يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري. ج ر عدد 41 لسنة 1999، الصادرة في 27 يونيو 1999.

<sup>2</sup> موقع شركة ضمان القروض العقارية، <http://www.sgci.dz/>، تاريخ الدخول إلى الموقع 2023/05/26، على الساعة 21:36.

<sup>3</sup> فائزة رحماني ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص 55.

- منح ضمانات للقروض الممنوحة للخواص والمتعاملين في الترقية العقارية من خطر عدم التسديد عند انتهاء الآجال المتفق عليها .

-مراقبة سير المؤسسات المقرضة و شمولية و متابعة عملية القرض.

- معالجة كل عمليات القرض الممنوحة للمقاولين وبصفة عامة كل العمليات المالية.<sup>1</sup>

#### 4- مجال تدخل شركة ضمان القرض العقاري في تأمين القرض العقاري

يمكن أن نميز بين مظهرين من التأمين الذي تضمنه شركة SGCI في مجال القروض العقارية ، وهما كما يلي: التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد و التأمين على القروض العقارية الممنوحة للمقرضين العقاريين.

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

يعد تأمين القروض العقارية الممنوحة للأفراد من أجل تمويل مشاريعهم العقارية من بين صلاحيات شركة SGCI وهنا يكون تدخل الشركة في صورتين أساسيتين، فأما الصورة الأولى فتتمثل في التأمين أو الضمان البسيط حيث يكون هذا التأمين موجها لتغطية حالة الإعسار النهائي لدى المقرض<sup>2</sup> ، و هنا إما أن تكون التغطية محدودة و هذا في حالة ما إذا تم بيع العقار المرهون محل عملية التمويل لصالح المقرض بالمزاد العلني، فهنا لا تقع المسؤولية على عاتق شركة SGCI حيث تكون نسبة التعويض تقدر بـ 10% من مجمل القرض و الفوائد المترتبة عنه، مع طرح المبلغ المحصل عليه من بيع العقار محل التمويل.

<sup>1</sup> عمران محمد ، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر ، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية ، جامعة الشلف ، العدد 6 لسنة 1099 ، ص 08.

<sup>2</sup> إيتسام طويال ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2005 ،ص104.

أما إذا كانت التغطية شاملة فإن بيع العقار المرهون لصالح المقرض ومحل عملية التمويل بالمزاد العلني يكون من مسؤولية شركة SGCI ، وهنا يتم التعويض عن الضرر الذي يلحق بالمقرض في حدود 60 % من مجمل القرض و الفوائد المترتبة عنه خلال مدة سريان عقد التأمين على القرض ، و هذا في حالة إثبات التوقف عن دفع المستحقات ، و يتم دفع 30 % من قيمة التعويض لصالح شركة SGCI بعد خصم المبلغ المتبقي من مبلغ بيع العقار محل التمويل<sup>1</sup>

أما الصورة الثانية فهي التأمين الكلي، حيث يكون هذا التأمين موجها لتغطية حالة الإعسار المؤقتة أو نتيجة التأخر في تسديد المستحقات المترتبة عليه في الآجال المحددة ، و تكون صلاحيات شركة SGCI في ضمان تغطية المستحقات كحد أقصى في حالتين التاليتين : - ضمان ستة 06 استحقاقات شهرية غير مجتمعة أي متفرقة - ضمان أربع 08 استحقاقات شهرية مجتمعة.

ويكون ضمان التأخير في تسديد بعد سنة واحد من بدأ تنفيذ القرض ، و يكون إعلان عن حالة التأخير إل بعد مدة 02 شهر مع تبرير التأخير<sup>2</sup>.  
ب-التأمين على القروض العقارية الممنوحة للمقرين العقاريين :

و يتم تدخل شركة SGCI في تأمين هذا الصنف من القروض العقارية الممنوحة من طرف مؤسسة القرض في حالة تسجيل الإعسار النهائي أي الإفلاس لدى المرقي العقاري ، و عليه يكون التعويض المرجعي المستحق لصالح المقرض عن حالة الإعسار لا يتجاوز المبلغ القيمة المعروضة للقرض المضمون وقت وقوع الضرر المؤمن عنه . أيضا إذا تم بيع العقار المرهون لصالح المقرض ومحل عملية التمويل بالمزاد العلني فهنا

<sup>1</sup> محمد يوسف ، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية في مجال السكن، أطروحة دكتوراه نظام، (ل.م.د) في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020 ،ص292.

<sup>2</sup> إيتسام طوبال، المرجع السابق، ص 105.

لا تعود المسؤولية على شركة SGCI و بالتالي يكون التعويض المستحق للمؤمن يساوي 90 % من مجمل القرض و الفوائد المترتبة عنه ، و يتم خصم منها المبلغ المحصل عليه من بيع العقار محل التمويل، و بالتالي يصبح التعويض المستحق الممنوح كما يلي :

- يمنح تعويض يساوي 90 % من مجمل القرض والفوائد المترتبة عنه من تاريخ استعمال الضمان.

- لا يتم تغطية المخاطر المتعلقة بالتأخير من طرف شركة SGCI إلا بعد مرور (01) سنة من تاريخ تحويل مبلغ القرض لحساب المقترض.<sup>1</sup>

و تقوم أيضا الشركة باستثمار الأموال الناتجة عن الأرباح المحققة لتأمين القروض العقارية في إطار مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني و المهني التي تقوم بها البنوك ، و على رأسها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، و بالتالي فشركة SGCI تلعب دورا هاما في تشجيع الهيئات المقرضة على زيادة منح القروض العقارية ، وهذا بمساعدتها في تغطية المخاطر المحتملة و على رأسها خطر عدم الوفاء الكلي أو الجزئي بمبلغ القرض من قبل المقترضين سواء كانوا أفرادا أو مرقين عقاريين.

## ثانيا شركة إعادة التمويل الرهن SRH

### 1- نشأة شركة إعادة التمويل الرهني

تأسست شركة إعادة التمويل الرهني بتاريخ 1997/11/29 وتم اعتمادها من قبل مجلس النقد والقرض كمؤسسة مالية موجب المقرر رقم 01/98 المؤرخ في 1998/04/06 والمتضمن اعتماد مؤسسة مالية<sup>2</sup>، والذي نصت المادة الأولى منه في فقرتها الأولى على

<sup>1</sup> يلس مباركة المولودة كباب، ، دور الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2012/2011. ص 44.

<sup>2</sup> المقرر رقم 01/98 المؤرخ في 1998/04/06 ، والمتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر عدد 07 الصادرة في 1998/05/03.

أنه عملا بأحكام المادتين 115 و 137 من القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 يتم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني بصفتها مؤسسة مالية ، وتعتبر هذه الشركة مؤسسة عمومية اقتصادية تمارس مهامها في شكل شركة أسهم وتخضع للقانون التجاري و لقانون النقد و القرض، و للقانون المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية ولقرارات بنك الجزائر حيث أن الأعضاء المساهمين المؤسسين لها هم الخزينة العمومية كأكبر مساهم يليها البنوك العمومية (BEA-BNA-BADR-CNEP-CPA)، و شركات التأمين (CAAR-CAAT-SAA).

تعمل هذه المؤسسة المالية على إعادة تمويل القروض الرهنية أي القروض الممنوحة للمتعاملين في إطار الترقية العقارية والمضمونة برهن رسمي وذلك بجمعها كلها في شكل قرض واحد ومعدل فائدة لقرض عقار ولفترة قد تمتد إلى غاية عشر (10) سنوات ، وبذلك فهي تعمل على ضمان إعادة التمويل للبنوك و المؤسسات المالية ما ينعش الاستثمار العقاري و يعزز الإتمان.<sup>1</sup> ذلك أن هذه الشركة تتدخل على مستوى السوق الثانوية التي تسمح للبنك (المقرض) والذعتبر دائن مرتهن بأن سترجع الأموال التي منحت في إطار تمويل الترقية العقارية وذلك عن طريق بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية في السوق الثانوية، حيث أن هذه العملية تحقق عدة مزايا للبنوك المانحة للقروض العقارية والتي من بينها عدم لجوءها إلى اكتتاب رأسمال مرتفع وتوفير السيولة والحصول على هامش ربح ثابت وعدم التأثير بمخاطر تقلبات أسعار الفائدة في السوق.

## 2- مهام شركة إعادة التمويل الرهني

تتلخص مهام شركة إعادة التمويل الرهني فيما يلي :

<sup>1</sup> مهدي شعوة ، تطور المركز القانوني للمرفق العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة، 2014/2015، ص141.

- تدعم إستراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية وتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يتعلق بتمويل السكن .
- المساهمة في تطور السوق المالي وسوق الرهن العقار في ظل منافسة السوق الحرة بتشجيع منحاً لقروض السكنية من خلال إعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية والمصرفية المعتمدة.
- إصدار سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها في إطار قدرة الشركة على تمويل السكن صفة مستقلة قصد ضمان موارد مالية .
- العمل على تشجيع الوسطاء الماليين المعتمدين ( البنوك ) على منح قروض سكنية.
- إن شركة إعادة التمويل الرهني لا تتدخل في الإقتراض السكني مباشرة إنما تدعم نشاط البنوك لإضفاء حركية كبرى في السوق المالية، وتوفير عرض جيد لتحريك السوق، وفرص مجدية للاستثمار في سنداتهما مما يساعد على تطوير السوق المالية والتي بعد تطويرها توفر للمدخرين المحتملين إمكانية توظيف أموالهم في البنوك.<sup>1</sup>

### 3- الآليات المعتمدة من أجل إعادة التمويل

- لقد اعتمدت شركة إعادة التمويل الرهني من أجل القيام بمهامها على العديد من الآليات نذكر منها ما يلي :
- التأكد من أن كل الكيفيات و الأساليب و الوثائق القانونية مطابقة للمعايير المحددة و كذا أن تكون كل الرهون و السندات قابلة للتحويل باسم الشركة قبل تنفيذ عملية إعادة التمويل.
  - تحضير ملف خاص بكل قرض ممنوح يحتوي على ( إستمارة طلب إعادة التمويل ، إتفاقية إعادة التمويل ، جدول الاسترداد و الضمان ، قرار الاعتماد ) .

<sup>1</sup> ابتسام مناع ، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد أ، عدد 47، جامعة الإخوة منتوري -قسنطينة، الجزائر ، جوان 2017، ص ص135-153، ص 144.

- و بعد منح إعادة التمويل ، تسهر على مراقبة استرداد الأصل و الفوائد في الآجال المطلوبة .

- التأكد من مطابقة ملفات إعادة التمويل و كذا كل الوثائق المتعلقة بها .
- مراقبة التقارير المرسلة من قبل الوسطاء المعتمدين خاصة منها ( الضمانات ، الاسترداد المسبق ، الأقساط الواجب تسديدها).
- إعداد تقارير دورية لتقديمها لمجلس الإدارة و تحليل الميزانية و كذا الوثائق الأخرى المتعلقة بالوسطاء المعتمدين.<sup>1</sup>

و تقوم الشركة بطريقتين أساسيتين لعملية إعادة التمويل و هما :

#### أ- إعادة التمويل مع حق الرجوع :

وفقا لهذه الطريقة يمكن للوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل القروض التي قدمها في تمويل السكن و العقار عموما في حدود 80٪ من الضمانات المقدمة لذلك .

غير أن القروض تبقى ضمن موجودات الوسيط المعتمد و يتحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن ، كما أن جميع رهون العقارية و التأمينات تبقى مسجلة باسم الوسيط المعتمد<sup>2</sup>.

#### ب- إعادة التمويل بدون حق الرجوع :

وفقا لهذه الطريقة يمكن للوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة في إطار إعادة التمويل الرهني بعد أن يتم تحويل جميع رهون و الضمانات الأخرى باسم الشركة

<sup>1</sup> نصيرة ربيع ، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون سنة 2005-2006 ص 78.

<sup>2</sup> نورة فضيل ، النظام القانوني للتأمين على القرض في الجزائر، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر كلية الحقوق 2003-2004 ص 43.

،حيث انه في هذه الحالة تتحمل الشركة الأخطار المتعلقة بالديون التي تتم إعادة تمويلها و ذلك وفق الشروط التالية :

- أن يتعهد الوسيط المعتمد بالاستم ارر في تسيير القروض المتنازع عنها لفائدة الشركة مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين .
- أن يوقع ال وسيط المعتمد مع الشركة اتفاقية تسيير وتغطية الديون المعاد تمويلها.
- أن يوقع مع الشركة على اتفاقية تنازل على الديون على أن الاتفاقيتين تخضعان للتفاوض بين شركة إعادة التمويل الرهني و الوسيط المعتمد<sup>1</sup> .

### المبحث الثاني :آليات تمويل نشاط الترقية العقارية

تتمثل آليات تمويل الترقية العقارية في القروض العقارية، التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية ، سواء للأفراد أو للمتعاملين في الترقية العقارية، والتي أحاطها المشرع بمجموعة من الضمانات،لتشجع خوض مجال القروض العقارية في مجال السكن، خاصة و أن هذا النوع من القروض يتميز بأنه طويل المدى، عادة ما تخشى الهيئات المالية المخاطرة بمنحها.كما أن دعم الدولة يمثل آلية من آليات تمويل الترقية العقارية، بل و يعتبر أهم آليات التمويل بالنسبة لفئات المجتمع الأكثر حرمانا وذات الدخل المتوسط، ودعم الدولة يتخذ عدة أشكال.

و انطلاقا مما سبق سنقوم بدراسة آليات تمويل الترقية العقارية وفقا للتقسيم التالي:

المطلب الأول: القروض العقارية أما المطلب الثاني ف جاء بعنوان :دعم الدولة.

#### المطلب الأول: القروض العقارية

تعتبر القروض العقارية من أهم آليات تمويل الترقية العقارية تهدف الى مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكية سكن وذلك إذا كان القرض العقاري

<sup>1</sup> إيمان بوسنة ،النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، المرجع السابق ص 207 -208

موجها للأفراد، أما إذا كان القرض العقاري موجها للمتعامدين في الترقية العقارية فإن الهدف الأساسي هو ارتفاع عرض السكنات الموجهه للبيع، وبالتالي فإن القروض العقارية بصفة عامة تهدف إلى زيادة العرض و الطلب على السكنات، و كل ذلك يصب في إطار محاولة التخفيف من أزمة السكن الحادة التي عرفتها الجزائر.

و تمنح القروض العقارية من طرف هيئات معينة من بنوك و مؤسسات مالية ، إلا أنه رغم التشجيع الكبير من الدولة لهذه الهيئات من أجل خوض مجال تمويل الترقية العقارية، إلا أنها ترفض المخاطرة بأموالها،<sup>1</sup> لذلك فإن الهيئات المالية و لضمان القروض التي تمنحها، تطلب ثلاثة أنواع من الضمانات و هي: الرهن الرسمي، كتأمين عيني، الكفالة كتأمين شخصي و أخيرا التأمين على الأشخاص و على الأضرار كضمان إضافي. لذلك سنتناول القروض العقارية من خلال التقسيم التالي:

الفرع الأول: مفهوم القروض العقارية. الفرع الثاني: ضمانات القروض العقارية.

### الفرع الأول: مفهوم القروض العقارية.

تعتبر القروض العقارية أهم آلية لتمويل الترقية العقارية، خاصة بعد أن ألغى قانون النقد و القرض الشروط التمييزية لمنح القروض بين القطاع العام و القطاع الخاص، و إن كانت القروض العقارية تتحد في شروطها و مراحلها بين القطاع العام و القطاع الخاص فإنها تختلف حسب المستفيد من القرض العقاري فمنها ما هو موجه للأفراد و منها ما هو موجه للمركبين العقاريين، كما تختلف حسب موضوع القرض العقاري، فمنها ما هو موجه للحصول على ملكية سكن جديد و منها ما هو موجه لبناء مسكن، أو توسيعه أو تهيئته أو تحسينه، لذلك سنتناول القرض العقاري من خلال التقسيم التالي:

<sup>1</sup> الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة 06، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 215.

أولاً: تعريف القرض العقاري، ثانياً: خصائص القرض العقاري و ثالثاً: أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية.

### أولاً: تعريف القرض العقاري

يعرف القرض العقاري كمايلي: «القرض العقاري عقد يلتزم بمقتضاه المقرض (مؤسسة القرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض ( الفرد أو المتعامل في الترقية العقارية) ليستعمله أو ليستهلكه في تمويل إنجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل أن يلتزم المقترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض و بدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال المحددة في العقد.<sup>1</sup>»

وتسمى القروض العقارية أيضا بـ: "القروض الرهنية" لكونها ترتبط ارتباطا وثيقا بعقد رهن يتم اكتتابه من طرف القترض لصالح البنك أو المؤسسة المالية المقرضة، ضمانا لسداد الدين في حالة العجز المالي أو إعسار أو إفلاس المقترض عند نهاية مدة القرض.<sup>2</sup>

### ثانياً - خصائص القرض العقاري

القرض العقاري عقد يربط بين المقرض و المقترض، لذلك فهذا العقد يتميز بخصائص يشترك فيها مع عقود مشابهة، و يتميز بخصائص أخرى تميزه عن غيره من العقود.

1-القرض العقاري من العقود الرضائية: بما أنه ينشأ بمجرد تطابق الإيجاب و القبول بالرجوع إلى أحكام نص المادة 450 من القانون المدني الجزائري، فنكتمل بذلك أركان

<sup>1</sup> لطيفة طالي،القرض العقاري، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002،ص9.

<sup>2</sup> فائزة رحماني، المرجع السابق، 2003-2004،ص 72.

العقد، كما أن العرف و الممارسات المصرفية تقضي بإفراغه في صورة عقد مكتوب باعتباره تطبيقا من تطبيقات العقود النموذجية.<sup>1</sup>

**2-القرض العقاري من العقود الزمنية:** يعتبر القرض العقاري من العقود التي يتم تنفيذها على مراحل تدريجية، و تخضع عملية منح القرض إلى قواعد التجارة و معايير المردودية و الربحية، و قواعد الحذر من مخاطر عدم التسديد<sup>2</sup>، إذن فالزمن يلعب دورا مهما في عقد القرض العقاري في حالتين، الحالة الأولى يمنح القرض على أقساط حسب تقدم الأشغال في حالة قرض موجه للبناء أو للترميم أما الحالة الثانية فالزمن المخصص لتسديد القرض يدفع على شكل أقساط في فترات زمنية متساوية.

**3-القرض العقاري قرض نقدي:** المقتني أو المرقي العقاري يتقدم من البنك أو المؤسسة بطلب قرض عبارة عن نقود من أجل، إما تمويل عملية الشراء أو البناء أو الترميم المتعلقة بعقار لذلك يعتبر القرض العقاري من القروض النقدية<sup>3</sup>

**4-القرض العقاري قرض بفائدة:** حضر المشرع على الأفراد إبرام عقود قرض بفائدة<sup>4</sup> و سمح فقط للبنوك و المؤسسات المالية المانحة للقروض بأخذ فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية، القرض العقاري مثل القرض الاستهلاكي يعتبر قرضا مجانيا في الأصل، لكن بسبب تدخل المؤسسات المالية و البنوك في منح هذا النوع من القروض أصبح قرضا بفائدة<sup>5</sup>.

**ثالثا: أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية**

<sup>1</sup> حسيبة زغلامي، النظم القانوني لاكتتاب السكن بالمنطقة الحضرية، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية، جامعة تبسة، المجلد 11، العدد 1، 132-147، تاريخ النشر 2018/06/30، ص137

<sup>2</sup> نصيرة ربيع، المرجع السابق، ص 6.

<sup>3</sup> زويير براحلية، القرض العقاري و الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2016/2017، ص 30.

<sup>4</sup> أنظر أحكام المادة 454 من القانون المدني الجزائري.

<sup>5</sup> ابتسام مناع، المرجع السابق، ص63.

هناك قروض عقارية الموجهة لأفراد وأخرى الموجهة للمقرنين العقاريين، وعليه سنوضح هذين النوعين كمايلي:

### 1- القروض العقارية الموجهة للأفراد:

تظهر أهمية القرض العقاري بالنسبة للأفراد كأداة أساسية لتغطية عجزهم المادي والحصول على الملكية، كما أن له أهمية كبيرة بالنسبة للمقرنين العقاريين، إذ يساهم في زيادة الطلب على السكن مما يشجعهم على استثمار أموالهم في مجال الترقية العقارية<sup>1</sup>. والقروض العقارية الممنوحة للأفراد من طرف البنوك والمؤسسات المالية تكون على ثلاثة أشكال أساسية هي 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.

كما أضاف المشرع الجزائري منح القروض من طرف الخزينة العمومية لبعض الموظفين الذين حددهم المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المحدد لكيفية اقتناء أو بناء أو توسيع السكن<sup>2</sup>.

### 2- خصائص القروض العقارية الممنوحة للأفراد

تتميز القروض العقارية الممنوحة للأفراد بالخصائص التالية :

- يمكن أن تصل قيمة القرض إلى تغطية 80% من ثمن السكن<sup>3</sup>.
- قروض طويلة الأجل، ونسبة الفوائد فيها متغيرة.

<sup>1</sup> إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، المرجع السابق، ص 228.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 30 يونيو 2010 يحدد كليات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، ج ر رقم 41، الصادرة في 04 يوليو 2010.

<sup>3</sup> لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 130.

- تسديد قيمة القرض على أقساط شهرية من دخل المستفيد حيث تتراوح قيمة القسط الشهري بين 30 % و 40% من الدخل كحد أقصى.<sup>1</sup>

### 3- القروض العقارية الممنوحة للمرقين العقاريين

أقر المشرع الجزائري منح قروض عقارية للمتعاملين في الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، غير أنه تم تكييفه مع الوضعية الحالية تبعا لأحكام القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

### 4- خصائص القروض العقارية الممنوحة للمرقين العقاريين

تتميز هذه القروض عن تلك الممنوحة للأفراد بحجم المشروع وقيمة القرض المرتفعة التي تغطي أكثر من مسكن، إضافة على أن هذه القروض تتمتع بالخصائص التالية :

- قروض قصيرة المدى لا تتجاوز مدتها 24 شهرا كحد أقصى.<sup>2</sup>

- قروض لتمويل مشاريع متوسطة الحجم تتراوح بين 50 و 100 مسكن، يحددها المرقى العقاري مسبقا .

- نسبة الفائدة فيها متغيرة.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: ضمانات القروض العقارية

تمنح البنوك والمؤسسات المالية قروضا للأفراد والمقرين العقاريين مقابل ضمانات قانونية تفرضها عليهم لضمان استرداد مبالغ القرض، فيشترط البنك من المقرض توافر القدرة المالية على التسديد، ولكن عدم قدرتها على التنبؤ للحوادث التي تحول دون ذلك. و تتمثل الضمانات القانونية عموما في في التأمينات الشخصية والتأمينات العينية.

<sup>1</sup> إيمان بويستة، المرجع السابق، ص 230.

<sup>2</sup> فائزة رحمانى، المرجع السابق، ص 94.

<sup>3</sup> نصيرة ربيع، المرجع السابق، ص 35.

وأما التأمين العيني فهو « عبارة عن تخصص مال أو أكثر من أموال المدين لضمان دين الدائن، وذلك بتقرير حق عيني على هذا المال أو هذه الأموال، وبذلك تكون له أفضلية عن غيره في استفاء حقه من المقابل النقدي لهذا المال أو هذه الأموال، بالإضافة لذلك يكون للدائن حق تتبع المال أو الأموال في أي يد ليمارس حقه في التقدم على غيره من الدائنين »<sup>1</sup>.

أما التأمينات الشخصية فقد عرفها الأستاذ السنهوري « بأنها ضم ذمة مالية إلى ذمة مالية أخرى لضمان حق الدائن<sup>2</sup>»، و تتمثل التأمينات الشخصية أساسا في الكفالة. بالإضافة إلى إلى التأمينات العينية والتأمينات الشخصية و من أجل التقليل من المخاطر، تطلب البنوك و المؤسسات المالية المقرضة، تأمينا على الحياة. و ما دمنا بصدد دراسة تمويل الترقية العقارية، فإننا نتطرق إلى أكثر الضمانات التي تستخدمها البنوك لمنح القروض العقارية، و هي : الرهن الرسمي، الكفالة و التأمين.

#### أولاً: الرهن الرسمي:

عرف المشرع الرهن الرسمي في نص المادة 882 ق م ج «الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استقاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان»، ويتخذ الرهن

الرسمي شكلين هما: الرهن القانوني و الرهن الإنفاقي حيث تنص المادة 884 من نفس القانون على: « يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين».

و في كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار و أهلا للتصرف فيه.

<sup>1</sup> نبيل ابراهيم سعد، التأمينات العينية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2005، ص 31.

<sup>2</sup> زاهية سي يوسف، عقد الكفالة، دار الأمل، الجزائر، 2001، ص 11.

1-الرهن الاتفاقي: يتم لفائدة الجهة المقرضة (البنك أو المؤسسة المالية) في حالة ما إذا كان الراهن هو شخص آخر غير المدين ، حيث يضمن الشخص الآخر برهن عقاره الوفاء بالدين لفائدة البنك في حالة عدم وفاء المدين بدينه.<sup>1</sup>

2-الرهن القانوني: هو عندما يكون الراهن هو المدين نفسه، و هو الأكثر استخداما من طرف البنوك كضمان القروض العقارية، وتسري عليهما نفس الأحكام.

يشترط في الرهن الرسمي الذي يتم إبرامه في مجال تمويل الترقية العقارية كضمان للقرض العقاري إلى جانب الشروط العامة في العقود: شروطاً خاصة، تتمثل في:

- أن يكون الرهن من الدرجة الأولى: فلا تقبل المؤسسة المالية أن يكون العقار الضامن للدين مرهونا سابقا .

أ- تخصيص الرهن: ويقتضي ذلك أمرين أساسيين هما: تخصيص العقار فيجب تعيينه تعيينا دقيقا في عقد الرهن الرسمي، و تخصيص الدين المضمون فيجب ذكر مقداره حيث تنص المادة 2/886 ق م ج:«يجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه، وأن

يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلا ويشمل الرهن ملحقات العقار التي تعتبر عقارا، ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق

والعقارات بالتخصيص و كافة التحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> حياة أومحمد، المرجع السابق، ص 91.

<sup>2</sup> أنظر نص المادة 887 من القانون المدني الجزائري.

ب- تخصيص الدين المضمون:

لا يمكن إنشاء رهن رسمي لضمان كل الديون التي تثبت في ذمة الراهن، لا بد من تحديد الدين المضمون بالرهن، و إلا كان عقد الرهن الرسمي باطلا بطلانا مطلقا<sup>1</sup>

ثانيا: الكفالة

تعتبر الكفالة من أهم الضمانات بعد الرهن الرسمي التي تستعملها البنوك و الهيئات المالية كضمان للقروض العقارية في مجال الترقية العقارية.

1- تعريف الكفالة

عرفتها المادة 644 من القانون المدني الجزائري كمايلي: « الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه»

من هذه المادة يتضح أن طرفي الكفالة هما الكفيل والدائن أما المدين فليس طرفا في عقد الكفالة، فيصح أن تتم الكفالة دون علمه مع أنها لا تتصور بغير وجود الالتزام الذي يقع على عاتق هذا المدين .

والكفالة من الضمانات الشخصية لضمان القروض العقارية، إلا أنها ليست ضمانا إجباريا في عقد القرض العقاري كالرهن الرسمي، والتأمين وقد نظمت أحكامها في الباب الحادي عشر من القانون المدني، حيث يلجا إلى الكفالة في تمويل الترقية العقارية إذا رغب المقرض في حماية نفسه من مخاطر التوقف عن الدفع، أو لزيادة قيمة الضمان في القرض بالتالي زيادة مبلغ القرض ذاته وبهذا تكون الهيئة المالية الممولة أكثر اطمئنانا، حيث تضمن استيفاء حقها سواء من أموال المدين أو من أموال الكفيل .

<sup>1</sup> زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، تيزي وزو ، 2006، ص 72.

## 2- القواعد العامة التي تحكم الكفالة

- تحكم الكفالة ثلاث قواعد عامة أساسية عند حلول أجل الدين و مطالبة هيئة القرض بأموالها، وهي تصب في إطار حماية الكفيل، وتتمثل هذه القواعد العامة الثلاثة في:
- لا يجوز لهيئة القرض الرجوع على الكفيل وحده قبل أن ترجع على المقترض حسب نص المادة 1/660 من القانون المدني الجزائري.<sup>1</sup>
  - لا يجوز لهيئة القرض التنفيذ على أموال الكفيل قبل أن تجرد المقترض من أمواله، وهو ما يسمى بحق التجريد، طبقا لنص المادة 2/660 ق م ج<sup>2</sup>.
  - لا يجوز لهيئة القرض إذا تعدد الكفلاء أن ترجع على واحد منهم بكل الدين، بل ترجع على كل منهم بقدر نصيبه فقط، وهو ما يسمى بحق التقسيم طبقا للمادة 664 من القانون المدني الجزائري.<sup>3</sup>

### ثالثا: التأمين

لتقليل نسبة الخطر في القروض العقارية تقوم هيئات القرض، إلى جانب الضمانات العينية و الشخصية، بطلب نوع آخر من الضمان و تمثل هذا النوع في التأمين.

#### 1- تعريف التأمين:

عرفه المشرع في نص المادة 619 من القانون المدني الجزائري على أنه: « عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه

<sup>1</sup> نصت المادة 1/660 من القانون المدني الجزائري على: « لا يجوز للدائن أن يرجع على الكفيل وحده إلا بعد رجوعه على المدين».

<sup>2</sup> نصت المادة 2/660 من نفس القانون على: « .. ولا يجوز له أن ينفذ على أموال الكفيل إلا بعد أن يجرد المدين من أمواله و يجب على المدين في هذه الحالة أن يتمسك بهذا الحق».

<sup>3</sup> نصت المادة 664 من نفس القانون على: « إذا تعدد الكفلاء لدين واحد، و بعقد واحد و كانوا غير متضامنين فيما بينهم، قسم الدين عليهم، ولا يجوز للدائن أن يطالب كل كفيل إلا بقدر نصيبه في الكفالة.... ».

مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أي دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن «. فالتأمين هو الحصول على الأمان في مواجهة خطر معين، كما يعتبر عاملا من عوامل تنشيط عمليات الإتمان، إذ ان التأمين الذي يقدمه المقترض يقوي ضمان القرض العقاري الذي يحصل عليه من القرض، ضد مخاطر عدم التسديد<sup>1</sup>.

## 2-أنواع التأمينات

وتشترط البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية أن يغطي القرض العقاري، الممنوح بنوعين من التأمينات وهي :

أ- التأمين على حياة المقترض:

يتم إبرام عقد التأمين هذا بين المقترض باعتباره المؤمن له، مع شركة التأمين باعتبارها المؤمن، لفائدة الهيئة المانحة للقروض العقاري باعتبارها المستفيد، للحصول على مبلغ من المال عند وفاة المقترض (المؤمن له)، طبقا لشروط يحددها القانون، كما تكون مدة التأمين على حياة المقترض مساوية لمدة القرض العقاري الممنوح<sup>2</sup>.

## ب- التأمين على العقار المرهون:

تشترط البنوك والمؤسسات المالية عند منح قرض عقاري تأمينا على العقار المرهون من خطر الحريق والأخطار اللاحقة، وذلك نظراً لمخاطر الحريق وجسامة الأضرار الناجمة عنه، والتي تتجاوز في العادة قدرة الشخص على مواجهتها<sup>3</sup>. لكن بعد إنشاء شركة ضمان القرض العقاري SGCI، أصبحت تتكفل بتأمين القروض العقارية سواء تلك الموجهة

<sup>1</sup> لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 49.

<sup>2</sup> معراج حديدي ، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 105.

<sup>3</sup> معراج حديدي ، المرجع السابق ، ص 116.

للأفراد أو للمرقين العقاريين، من خلال اكتتاب هيئة القرض ( باعتبارها الدائن في عقد القرض العقاري) تأمينا ضد المخاطر التي تنجم عن منح القروض العقارية<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: التمويل عن طريق دعم الدولة

تقوم الدولة إلى جانب تقديم القروض العقارية في إطار تمويل الترقية العقارية، بتقديم دعم سواء للأفراد أو للمرقين العقاريين، ونظرا لعدة اعتبارات خاصة المتعلقة منها بالأجر الأدنى الوطني للفرد والذي يكون عائقا لبعض فئات المجتمع متوسطة الدخل أمام حصولها على ملكية سكن إذ لا يحق لها الاقتراض من البنوك والمؤسسات المالية لتأمين ثمن المسكن المراد، ومن هنا تتضح ضرورة تدخل الدولة في مجال تمويل الترقية العقارية. غير أن تدخل الدولة في تمويل الترقية العقارية من خلال تقديم الدعم يخص فئات معينة و بأساليب محددة، حيث يكون دعم الدولة على ثلاث صور تتمثل في:

التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، أو تخفيض و دعم نسبة الفائدة على القروض العقارية التي يمكن أن يستعملها الأفراد أو المرقون العقاريون لتمويل السكن بحد ذاته أو المشروع العقاري ككل ، أما الصورة الثالثة فتمثل في مجموعة الإعفاءات الضريبية يستفيد منها الأفراد و المرقين العقاريين.

لذلك سنتطرق لدعم الدولة في مجال تمويل الترقية العقارية وفقا للتقسيم التالي:

التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع السكن ذات طابع اجتماعي (الفرع الأول)، تخفيض ودعم نسبة الفائدة على القروض العقارية (الفرع الثاني)، والإعفاءات الضريبية (الفرع الثالث).

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

الفرع الأول: التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع ذات طابع اجتماعي يمكن التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المرقين العقاريين لإنجاز مشاريع سكن في إطار الترقية العقارية، سواء كانوا مرقين عقاريين عموميين أو خواص مع إقرار جملة من التخفيضات في أسعار تلك الأراضي متى كانت موجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، أي المشاريع المدعمة من طرف الدولة، والتي تتمثل في كل من السكن الترقوي المدعم، سكن البيع بالإيجار، والسكن الترقوي العمومي، ويتحدد التخفيض بالنسبة للمشاريع حسب صيغة السكنات المنجزة،<sup>1</sup> و سنتناول مسألة التخفيض في سعر الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتنازل عنها لإنجاز مشاريع ذات طابع اجتماعي وفقا للتقسيم التالي: أولاً: نتناول التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، أما ثانياً فتناول شروط التخفيض في أسعار العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

أولاً: التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لفائدة المرقين العقاريين وتكون عملية التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع السكن في إطار الترقية العقارية وفق إجراءات معينة. وهو ما سنبيّنه فيما يلي:

#### 1- طريقة التنازل

تتم عملية التنازل عن العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، عن طريق البيع بالمزاد العلني، كطريقة أصلية، من أجل تحقيق مبدأ العلانية و فتح مجال المنافسة، من أجل

<sup>1</sup> العربي بومعروف، المرجع السابق، س 72.

تحقيق مكاسب مالية معتبرة لفائدة الدولة،<sup>1</sup> وهو ما نصت عليه المادة 01/90 من المرسوم التنفيذي رقم 417/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.<sup>2</sup>

كما يتم التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية وفقا لأحكام قانونية خاصة، حيث تنص المادة 1/92 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة على: «خلافًا لأحكام المادة 90 أعلاه، يمكن أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط، طبقًا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الاستثمار»، وبالتالي فإن عملية التنازل تتم عن طريق البيع بالتراضي، على أساس دفتر شروط يحدد التزامات المرقى العقاري المتنازل له بدقة.

أما بالنسبة للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع سكنية التي تستفيد من إعانة الدولة، فإن التنازل عنها لفائدة المرقين العقاريين العموميين أو الخواص، يكون بالتراضي مع تخفيض في سعرها حسب نسب محددة.

و يحدد دفتر الشروط أسعار السكنات المنجزة المستفيدة من إعانة الدولة، مع الأخذ بعين الاعتبار التخفيضات الممنوحة لهم من أسعار شراء الأراضي، كم يحدد أيضا كيفيات إعادة دفع مبلغ التخفيضات الممنوحة، في حالة عدم مراعاة التعليمات المرتبطة بتنفيذ

<sup>1</sup> كريم حرز الله، تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، حجم 52 رقم 01، ص ص 229-252 تاريخ النشر 2015/03/01.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 2012/12/16، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69 الصادرة في: 2012/12/19.

المشاريع المراد إنجازها ، أو الوجهة الاجتماعية التي خصصت لها أو وجهة استعمالها<sup>1</sup>.

## 2- إجراءات التنازل :

بالرجوع إلى نصوص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2011/05/14 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم<sup>2</sup>، نجد أن المشرع قد حدد إجراءات التنازل عن الأراضي التي يلتزم شراؤها في إطار أحكام القرار الوزاري السالف الذكر، أولاً بالدعوة إلى المشاركة، ثم إيداع الطلبات، ودراستها من قبل اللجنة التقنية الولائية، فإصدار قرار التنازل، ثم بعدها إبرام عقد التنازل و هي كمايلي:

### أ- الدعوة إلى المشاركة :

تسبق إطلاق الدعوة للمشاركة، التعيين المسبق للأراضي(الموجهة للتنازل) ، ومن أجل كل قطعة تابعة لأمولاك الدولة معينة طبقاً لأحكام المادة 3 من القرار الوزاري المشترك أعلاه، يقوم المدير الولائي المكلف بالسكن، بإطلاق دعوة للمشاركة لفائدة المرقيين العقاريين المهتمين على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية، التابعة لأمولاك الدولة على أساس دفتر الشروط الذي حدد القانون نمودجه، حيث يحدد فيه المرقي العقاري شروط استعمال القطعة الأرضية، وكيفيات فسخ عقد البيع في حالة عدم التقيد بالالتزامات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات التي تنظم السكنات المدعمة من طرف الدولة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 3/93 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المرجع السابق.

<sup>2</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2011/05/14، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 51 ، الصادرة في 2011/09/14، المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2015/08/25، ج ر عدد 70 الصادرة في 2015/12/29.

<sup>3</sup> المواد 3 ، 4 و 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2011/05/14، المرجع السابق.

ب- إيداع الطلبات

- يجب على المرقي العقاري المهتم إرسال طلب اقتناء القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة المعينة إلى الوالي المختص إقليمياً ، مصحوباً بعشر (10) نسخ من الملف التالي:
- تصميم المشروع مرفقاً بوصف السكن
  - سعر التنازل عن المسكن دون سعر الأرضية.
  - دفتر شروط المشروع وفقاً للنموذج المحدد وفق التنظيم وموقعاً عليه، بحيث يجب أن يحدد تحت طائلة الرفض كلا من أجل الإنجاز، ومخطط التمويل، والوصف المفصل للسكنات والمحلات المبرمجة الأخرى، وكل التفاصيل المتعلقة بمجمل الخدمات المتوقعة.
  - السجل التجاري والأنظمة الأساسية للمرقي العقاري، وكذا حصيلة وجدول حسابات السنوات الثلاث الأخيرة.
  - تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال الدراسات أو إنجاز المشاريع العقارية.
  - شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية تبين التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.<sup>1</sup>

ج- دراسة الملفات من قبل اللجنة التقنية الولائية:

- يتم إخضاع طلب الإقتناء للدراسة خلال 15 يوماً من قبل اللجنة التقنية الولائية، المنصوص عليها في المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، المعدل و المتمم.
- تقوم اللجنة التقنية الولائية بتصنيف المرقيين العقاريين حسب جدول تنقيط، ودراسة دفتر شروط المشروع، وتقتراح المرقي العقاري أو المرقيين العقاريين المعنيين على الوالي المختص إقليمياً.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2011/05/14، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2011/05/14، المرجع السابق.

يتعين على الوالي الرد على كل المرقين العقاريين الذين أودعوا طلبات اقتناء قطع أرضية، بما فيهم المرفوضين في أجل لا يتعدى 30 يوما من تاريخ إيداع الملف الكامل، على أن يكون الرفض مسببا ، كما أن القبول يجب أن يكون موضحا ، إن كان قد تم حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر شروط المشروع، أو تم على أساس ملاحظات تقنية يجب رفعها في أجل تحدده اللجنة التقنية نظرا لطبيعتها وأهميتها.<sup>1</sup>

وتنص المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 201/05/14 على: « يبلغ الوالي في أجل (15) يوما قرار التصريح بالتنازل للمركي المعني و كذا الهياكل المعنية » .

#### د- إعداد و تسليم عقد التنازل:

بناء على قرار الوالي المتضمن التصريح بالتنازل للمركي العقاري، يتعين على هذا الأخير أن يسلم ملف تنفيذ المشروع مصحوبا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران، وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية، إلى المدير الولائي المكلف بالسكن، خلال الأجل الذي تحدده اللجنة التقنية الولائية حسب أهمية المشروع، على ألا يتجاوز مدة الخمسة أشهر<sup>2</sup>.

يتم إعداد وتسليم عقد التنازل من طرف إدارة أملاك الدولة ، مرفقا بدفتر الشروط 4 أجل ثلاثين (30) يوما من تسديد سعر التنازل والمصاريف المرتبطة بالمعاملة، وذلك استنادا إلى دفتر شروط المشروع، وملف تنفيذ المشروع الممهور بكل من الرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وتأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2011/05/14، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2011/05/14، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2011/05/14، المرجع السابق.

ثانيا : شروط تخفيض أسعار الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

لا يتم اعتماد نفس السعر في عملية بيع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، حيث تستفيد بعض الأراضي من تخفيضات في أسعارها بنسب محددة، حسب طبيعة المشروع المراد إنجازها، ولكن قبل تحديد نسبة التخفيضات لابد أولا من تحديد القيمة التجارية لقطعة الأرض موضوع البيع، فنسبة التخفيض تطبق على القيمة التجارية للقطعة ، لذلك سنبين فيما يلي كيفية تحديد القيمة التجارية للعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة موضوع البيع أي موضوع التنازل بالتراضي، ثم نسب التخفيضات المالية المطبقة فيما يلي:

### 1- تحديد القيمة التجارية للأرض موضوع البيع

عند تحديد القيمة التجارية للعقار المزمع بيعه يجب الأخذ بعين الاعتبار ما إذا كان المشروع المراد إنجازها يتضمن إنجاز تجهيزات عمومية (مساحات عمومية) أم لا، كما يلي:

أ- الحالة الأولى: إذا كان يتضمن المشروع المزمع لا يتضمن إنجاز تجهيزات عمومية (مساحات عمومية) ، فإنه يستلزم حينئذ تحديد القيمة التجارية لمجمل الأرضية أي كل المساحة بما فيها الأجزاء التي لا يتم بناؤها (مداخل الفضاءات الجوارية).<sup>1</sup>

ب- الحالة الثانية: في حال إنجاز تجهيزات عمومية على القطعة الأرضية (مساحات عمومية) ، فإنه يجب حذف المساحات اللازمة لإنجاز هذه التجهيزات العمومية، ولا تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد القيمة التجارية ما عدا المساحة المتبقية.

وفي جميع الحالات فإن التشريعات والتنظيمات المعمول بها - و من أجل الحفاظ

على مصالح الدولة - تقضي بأنه لا يجب التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا بمقابل القيمة التجارية لها، والتي تمثل القيمة الحقيقية المتداولة في السوق الحر،

<sup>1</sup> مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم، 4632 المؤرخة في 06 أوت 2003 ،مجمع النصوص 2003 ،ص52.

وعندما تستفيد بعض العمليات أو المشاريع من تخفيضات في سعر الأراضي، فإن نسب التخفيضات تطبق على القيمة التجارية للقطعة الأرضية، أي أن تطبيق التخفيضات يكون بعد تحديد القيمة التجارية للأراضي. ولإشارة فإن مصالح أملاك الدولة هي التي تحدد القيمة التجارية للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.<sup>1</sup>

## 2- نسب التخفيضات المطبقة

حدد نص المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 نسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات من طرف الدولة، المعدل والمتمم، حيث تطبق نسب التخفيضات على المحلات ذات الاستعمال السكني.

أما إذا تضمن المشروع الذي يكتسي طابع اجتماعي، جزئياً محلات ذات طابع غير سكني، فإنه لا يمكن تطبيق هذا التخفيض على المساحة العائدة للمحلات ذات الطابع التجاري، حرفي أو مهني.<sup>2</sup>

لذا يجب حصر هذا التخفيض على مساحة الأرض المتعلقة بالمحلات ذات الاستعمال السكني فقط، وقد حددت هذه النسب كما يلي :

### أ- التخفيضات على الأراضي الموجهة لمشاريع السكن الترقوي المدعم

بالنسبة للأراضي الموجهة لبرامج السكن الترقوي المدعم فإن نسبة التخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تحدد حسب موقعها كما يلي :  
بالنسبة للأراضي الواقعة بكل من ولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة، تستفيد من تخفيض بثمانين بالمائة (80%) على قيمتها التجارية..

<sup>1</sup> مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم، 4632 المؤرخة في 06 أوت 2003، المرجع السابق.

<sup>2</sup> مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم، 4632 المؤرخة في 06 أوت 2003، المرجع السابق.

بالنسبة للأراضي الواقعة بالبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب، تستفيد من تخفيض بخمسة وتسعون بالمائة (95%) على قيمتها التجارية .  
أما بالنسبة لبقية الولايات الأخرى، فتستفيد من تخفيض بـ (90%) على قيمتها التجارية.<sup>1</sup>

والملاحظ أن المشرع قد رفع نسبة التخفيضات لتصل إلى نسبة 95% من القيمة التجارية للأراضي في بعض المناطق، بالنسبة لصيغة السكن الترقوي المدعم، بعدما كانت في السابق تقدر بـ 80% دون فرق بين منطقة وأخرى.<sup>2</sup>

ب التخفيضات المطبقة على الأراضي الموجهة لمشاريع سكن البيع بالإيجار بالنسبة للأراضي الموجهة لمشاريع سكن البيع بالإيجار فإنها تستفيد من تخفيض بنسبة (100%) على قيمتها التجارية.<sup>3</sup> ولم تتغير هذه النسبة التي كانت مقررة من قبل.

#### ب- التخفيضات على الأراضي الموجهة لمشاريع السكن الترقوي العمومي:

بالنسبة للأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة الموجهة لمشاريع السكن الترقوي العمومي فإنها تستفيد من تخفيض على قيمتها التجارية تختلف حسب المناطق التي تقع فيها كما يلي :

- في كل من ولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة، تستفيد من تخفيض بستين بالمائة (60%) على قيمتها التجارية.

<sup>1</sup> المادة 1/13 و2 و3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2011/05/14، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أي في ظل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/03/05، الذي يحدد شروط و كفاءات التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأماكن الخاصة للدولة و المخصصة لإنجاز عمليات تعميم أو بناء، (الملغى)، ج ر عدد 35، الصادرة في 2003/05/25.

<sup>3</sup> المادة 5/13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2011/05/14، المرجع السابق.

- في مقرات دوائر الولايات الشمالية تستفيد من تخفيض بسبعين بالمائة (70%) على قيمتها التجارية.

- أما في البلديات الأخرى للولايات الشمالية فتستفيد من تخفيض بخمسة وسبعين بالمائة (75%) على قيمتها التجارية .

- في مقرات دوائر ولايات الهضاب العليا تستفيد من تخفيض بثمانين بالمائة (80%) على قيمتها التجارية، أما في البلديات الأخرى لولايات الهضاب العليا فتستفيد من تخفيض بخمسة وثمانين بالمائة (85%) على قيمتها التجارية.- في مقرات دوائر الولايات الجنوبية تستفيد من تخفيض بتسعين بالمائة (90%) على قيمتها التجارية.

أما في البلديات الأخرى للولايات الجنوبية فتستفيد من تخفيض بخمسة وتسعين بالمائة (95%) على قيمتها التجارية.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني: تخفيض و دعم نسبة الفائدة على القروض العقارية.

تقوم الدولة بتخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية الممنوحة في إطار المشاريع ذات الطابع الاجتماعي، سواء للمستفيدين من السكن أو للمرقين العقاريين الخواص، وتعمل على دعم معدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية الموجهة للسكن و الذي يكون على مستوى الهيئات المقرضة.<sup>2</sup>

أي أن الدولة هي التي تتكفل بتسديد الفارق بين معدل الفائدة في السوق والمعدل المحدد قانونيا ، وبذلك تضمن استفادة المقترضين من تحديد نسبة الفائدة دون زيادة في شروط وتكاليف القرض، كما تضمن عدم عزوف البنوك على تقديم القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن.

<sup>1</sup> المادة 6/13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2011/05/14، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عبد القادر بلطاس، الإقتصاد المالي المصرفي، السياسة الحديثة في قرض السكن، ديوان المطبوعات الجامعية،

أولاً: التخفيض في نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة للمستفيدين

بمقتضى الأمر رقم 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، لاسيما المادة 1/109 منه، المعدلة بموجب المادة 74 من الأمر 01/10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، كآلاتي: «يرخص للخبزينة بتخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا من قبل المستفيدين الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددًا بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون»، صدر المرسوم التنفيذي رقم 389/13 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا<sup>1</sup>، وبناء عليه حدد المشرع معدلات التخفيض في نسبة الفائدة على القروض العقارية الممنوحة للمستفيدين.

ثانياً التخفيض في نسبة الفائدة على القروض الموجهة للمرقين العقاريين

إلى جانب تخفيض ودعم معدلات الفائدة على القروض العقارية الموجهة للأفراد، فقد أقر القانون تخفيضات على معدلات الفائدة على القروض العقارية التي يستفيد منها المرقون العقاريون الخواص لتمويل مشاريعهم السكنية ذات الطابع الاجتماعي دون غيرها، أي أن المشاريع الموجهة لإنجاز صيغ لسكن ذات الطابع التجاري لا نستفيد من نسب التخفيضات المقررة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 2010/06/30 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 389/13 ، المؤرخ في 2013/11/24، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا. ج ر عدد 61 الصادرة في 2013/12/08.

المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه<sup>1</sup>، حيث تنص المادة 3 منه على « يقصد بالبرامج العمومية للسكن في مفهوم هذا المرسوم كل مشروع للترقية المقاربة يستفيد من دعم الدولة الموجهة للأسر المؤهلة للحصول على مساعدة الدولة»، وذلك بهدف التخفيض من تكلفة إنجاز السكن، و تشجيعا للمرقين العقاريين على المساهمة في إنجاز صبغ السكن ذات الطابع الاجتماعي.

وقد حدد المشرع نسبة الفائدة على القروض العقارية التي يستفيد منها المرقون العقاريون لإنجاز برامج عمومية بأربعة بالمائة (4%)، ويمثل الفارق بين هذه النسبة ونسبة الفائدة المطبقة من طرف الهيئة المقرضة معدل التخفيض الذي تتحمله الخزينة العمومية.<sup>2</sup> غير أن هذا التخفيض يكون بشروط حددها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة.<sup>3</sup> حيث أوجب نص المادة 2 منه على المرقى العقاري للاستفادة من التخفيض على نسبة الفائدة، الاستجابة لشروط الاستفادة المتضمنة في دفتر الشروط (الذي نمودجه ملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة) وهي:

- التزام المرقى العقاري بتحديد آجال إنجاز المشروع ابتداء من تاريخ الانطلاق في الأشغال.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 2010/06/30 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه، ج ر عدد 41 الصادرة في 2010/07/04.

<sup>2</sup> نس المادتين 2 و5، من المرسوم التنفيذي رقم 167/10 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه، المرجع السابق.

<sup>3</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر، عدد 31 الصادرة في 2011/06/05.

- التزام المرقى العقاري بإنجاز مشروعه طبقاً لأحكام التشريعية والتنظيمية التي تنظم برامج السكن المدعومة من طرف الدولة الموجهة للأسر المستفيدة من إعانة الدولة.
- إذا احتوى المشروع الممول على محلات غير سكنية، فإن تمويلها لا يمكن أن يستفيد من تخفيض نسبة الفائدة من الخزينة العمومية.
- التزام المرقى العقاري تجاه الإدارة المكلفة بالسكن، بتبليغها بكل من تاريخ بداية الأشغال وعقود الدراسات والإنجاز المبرمة من قبله، وعن كل تأخير أو توقيف للأشغال. كما يلتزم بإنجاز المشروع خلال الآجال التي حددها في دفتر الشروط، إلى جانب التزامه بالسماح لكل عملية تفتيش أو مراقبة للأشغال.
- يلتزم المرقى العقاري بعدم بيع السكنات قبل إنهاؤها بأي حال من الأحوال، حيث تكون معاينة إنهاء السكنات على أساس شهادة المطابقة الممنوحة قانوناً، كما يلتزم بعدم قبض أي مبلغ من الأسر المستفيدة مهما كان السبب<sup>1</sup>.
- ويجب أن يكون دفتر الشروط موقعا قانوناً من طرف المرقى العقاري، والمدير المكلف بالسكن في الولاية المعني، حيث يقدم مسبقاً للبنك العمومي أو المؤسسة المالية العمومية للاستفادة من تخفيض نسبة الفائدة.<sup>2</sup> فخلافاً للقروض الموجهة للأشخاص اشترط المشرع أن تكون القروض الموجهة للمرقين العقاريين التي تستفيد من تخفيض في نسبة الفائدة، ممنوحة من بنوك عمومية أو مؤسسات مالية عمومية دون الخاصة.

<sup>1</sup> نصوص المواد 4، 5، و7 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01/03/2011 الذي

يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة. المرجع السابق.

<sup>2</sup> نصي المادتين 2 و 3 من نفس القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق.

الفرع الثالث: الإعفاءات الضريبية

يعتبر مجال الإعفاءات الضريبية في إطار دعم الدولة لنشاط الترقية العقارية واسعاً جداً فمنها الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الأفراد (أولاً)، وكذا الإعفاءات التي يستفيد منها المرقون العقاريون (ثانياً).

أولاً: الإعفاءات التي يستفيد منها الأفراد

يستفيد الأفراد من مجموعة من الإعفاءات يتمثل أهمها في الإعفاء من رسوم التسجيل وكذا الشهر العقاري وهذا ما سنبيّنه فيما يلي:

- تعفى من رسم نقل الملكية العقود المتضمنة نقل ملكية سكن منجز في إطار نشاط الترقية العقارية وذلك حسب ما نص عليه القانون 76-105 المتضمن قانون التسجيل<sup>1</sup>.
- تعفى العقود المتضمنة نقل ملكية السكن المنجز في إطار نشاط الترقية العقارية من رسوم الشهر العقاري هذا الإعفاء استحدثه القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005،<sup>2</sup> حيث تستفيد العقود الناقلة لملكية السكنات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي من الإعفاء من رسوم الشهر العقاري في المقابل لا تستفيد الترقية العقارية ذات الطابع التجاري من هذا النوع من الإعفاء .
- تعفى من رسوم الإشهار العقاري عمليات قيد الرهون والتشطيبات الخاصة بالرهون العقارية لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ضماناً للقروض الممنوحة لأفراد لبناء مسكن.

<sup>1</sup> المادة 258/5 من القانون رقم 76-105 مؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 81 الصادرة بتاريخ 18-12-1976، المعدل والمتمم بالقانون رقم 95-27 مؤرخ في 30-12-1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، 82 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1995 وكذلك بموجب القانون رقم 04-21 مؤرخ في 19-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، الصادرة بتاريخ 30-12-2004.

<sup>2</sup> المادة 22 من القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، المرجع السابق.

ثانيا: الإعفاءات التي يستفيد منها المرقون العقاريون

تتمثل الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها المرقى العقاري فيما يلي:

- الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات المطبقة على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقوية، وفق دفتر شروط متعلق بالإعفاء يحدد بموجب قرار وزاري مشترك.

- إعفاء عمليات اقتناء المرقين العقاريين الخواص أو العموميين للأراضي المستعملة كوعاء لإنجاز برامج سكنية تستفيد من الدعم المال من الدولة من رسم الإشهار العقاري.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> المادة 353-6/10 من القانون رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المحدثه بموجب نص المادة 24 من القانون رقم 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، المرجع السابق.

# الخاتمة

من خلال بحثنا في الموضوع الموسوم بـ "تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري" اتضح لنا جليا اهتمام المشرع الجزائري و حرصه على سن قوانين تطرقنا إلى تبيان الدور الذي لعبه المشرع الجزائري في تنظيم نشاط الترقية العقارية، بما فيه تنظيم مهنة المرقى العقاري و تحديد شروط ممارستها و الالتزامات التي تقع على عاتقه عقب اكتسابه لصفة المرقى العقاري ،كما حاولنا التطرق إلى الأليات القانونية التي اعتمدها المشرع من أجل تمويل الترقية العقارية، بغرض التخفيف من العبء المالي الذي أرهق كاهل الخزينة العمومية في وقت سابق.

لقد تبين لنا من خلال دراستنا أن القوانين السابقة لم تتوصل إلى تحقيق النتائج المرجوة منها ، حيث أنه و بالرغم من تنظيم الترقية العقارية إلا أن المرقى العقاري الخاص كمهني وفني متميز لم يحظ بتنظيم خاص به ، لم يعرف في السابق على الصعيدين القانوني و المهني و إنما عرف تغيير في التسميات فقط من المكتب إلى المتعامل العقاري فالمرقى العقاري حاليا.

يجب الإشارة إلى أن المشرع قد أعطى القانون 11-04 اهتماما أكبر لهذه المهنة ، حيث ضبط مضمون العلاقات بينه و بين المتدخلين في المشروع العقاري و يتضح هذا من خلال تنظيم الشروط الواجب توفرها لممارسة هذه المهنة و إلزامية الحصول على الاعتماد مع رفع سن المرقى العقاري الخاص الطبيعي إلى 25 سنة إضافة إلى العديد من الشروط الأخرى .

كل هذا يصب في إطار تنظيم مهنة المرقى العقاري، و كذا دفع المرقين العقاريين إلى إنشاء شركات للترقية العقارية تتصف بالجدية و المهنية و بالتالي إبعاد جميع الدخلاء عن هذه المهنة ،كما أننا بدراسة مهام و نشاطات المرقى العقاري الخاص وجدنا أنه قد تم توسيعها بصفة أكثر توضيحا لتشمل البناء و التهيئة و الترميم و التجديد وصولا إلى إعادة الهيكلة و التدعيم و الإصلاح .

إنه من غير الممكن الاهتمام بالجانب التنظيمي و القانوني للترقية العقارية ، دون إعادة النظر في كيفية دعم و تمويل المشاريع المنجزة من المرقين الخواص، و رغم أن الدولة قد عمدت إلى توفير الوعاء العقاري و بمبالغ رمزية بالنسبة للسكنات الموجهة للصالح العام و كذلك اعتماد القروض العقارية بفوائد منخفضة و توفير مؤسسات مخصصة لهذا المجال لكن تبقى الصعوبة في تعقيد الإجراءات الخاصة للاستفادة من هذه القطع الأرضية .

إن البنوك و المؤسسات المالية أصبحت تلعب دورا هاما في مسألة التمويل العقاري للترقية العقارية عبر آلية القرض العقاري التي اعتمدها لصالح الأفراد و المرقين العقاريين لكن هذه الآلية لا تخلوا من المخاطر التي من شأنها أن تحول دون تحقيق نجاعة التمويل بالقرض بحيث يعد خطر عدم الوفاء و نقص السيولة من أخطرها، لذا دأبت البنوك و المؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية إلى اشتراط بعض الضمانات لمواجهة تلك المخاطر، والتي تعتبرها ذات فعالية في تغطية خطر عدم الوفاء ،و من أهمها الضمانات الشخصية و على رأسها الكفالة، و الضمانات العينية لاسيما الرهن الرسمي و القانوني ، والضمانات المستحدثة مثل التأمين الذي أصبح من أبرز الضمانات التي يتم اشتراطها في هذا الخصوص.

غير أن سياسة التمويل التي اعتمدها المشرع لا تلغي دور الدولة ، بل توجه مجال تدخلها ، ليبقى مقتصرا إلى جانب التنظيم و الرقابة على فئات معينة من المجتمع ، و على نوع من السكنات و هي السكنات الإجتماعية . وذلك من خلال التخفيض في أسعار الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز برامج السكن الاجتماعي ، كما تتدخل الدولة بالنسبة للفئات الأكثر حرمانا من خلال التكفل التام بإنجاز و تمويل السكن العمومي الإيجاري ، و توزيعه وفقا لقواعد العدالة الاجتماعية أما بالنسبة للمتوسطة الدخل فيتدخل المشرع من خلال تقديم مساعدات مالية.

و رغم أن قانون 04-11 الجديد و كذلك سياسة الدولة الجديدة في مجال دعم المرقين العقاريين تعتبر قفزة نوعية يجب التنويه بها إلا أنه يجب إعادة النظر في العديد من النقاط القانونية و المتمثلة في :

- رفع التفريق الموجود بين المرقين الخواص و العموميين خاصة في منح المشاريع العقارية.

- منح الامتيازات بالنسبة للمرقين الخواص باعتبارهم مستثمرين مع استفادتهم من تخفيض أو الإعفاء الضريبي مع الأولوية في منح الرخص الإدارية للمشاريع العقارية.

- المشاركة في تفعيل عملية التمويل عن طريق تسهيل الإجراءات الإدارية من خلال المساعدة في تشكيل الملف والبحث عن أفضل الظروف للحصول على القروض العقارية المدعمة .

- تسهيل الإجراءات للاستفادة من الوعاء العقاري بمبالغ رمزية في المشاريع العقارية الخاصة و ليس العمومية فقط مثلما هو ساري العمل به حاليا .

- فتح المجال أكثر سواء للمرقين العقاريين الخواص الوطنيين أو الأجانب مع إبقاء سلطة الرقابة والتنظيم للدولة.

- التنوع في مصادر التمويل بالاعتماد على أسمال الخاص بالمرقي بالإضافة إلى القروض المدعمة مع منح إمكانية استعمال تسبيقات المستفيدين .

من خلال كل ما سبق نستنتج أن تنظيم الترقية العقارية الخاصة شهد مؤخرا قفزة نوعية بصدور قانون 04- 11 ،لكن في المقابل يحتاج إلى تفعيل هذه آليات من أجل تطبيقه على أرض الواقع بالإضافة إلى إلزامية إيجاد المناخ الملائم اقتصاديا واجتماعيا لإنجاح هذا التنظيم مع الأخذ بعين الاعتبار كافة المشاكل و السلبيات التي شهدتها القوانين السابقة المنظمة للترقية العقارية من أجل عدم تكرار نفس الثغرات القانونية التي لازالت آثارها السلبية إلى يومنا هذا .

# قائمة المراجع

### - قائمة المصادر

أولاً: النصوص القانونية

#### 01-القوانين:

- 1-القانون رقم 64-227 ،المؤرخ في 10 أوت 1964،الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، ج ر عدد 26 ، مؤرخة في 1964/08/25
- 2-القانون رقم 83-16 المؤرخ في 1983/07/02 ،الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج ر عدد 28 ،المؤرخة في 1983/07/05 .
- 3-القانون رقم 86-07،المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر ، عدد 10 المؤرخة في 1986/03/16.
- 4- قانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 مايو سنة 2007 يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني.
- 5- القانون 11-04 ، مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 ، مؤرخة في 06 مارس 2011.
- 6- القانون رقم 76-105 مؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 81 الصادر بتاريخ 18-12-1976، المعدل والمتمم بالقانون رقم 95-27 مؤرخ في 30-12-1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، 82 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1995 وكذلك بموجب القانون رقم 04-21 مؤرخ في 19-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، الصادر بتاريخ 30-12-2004

#### 02-الأوامر:

- 1- الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10/06/1974، المعدل والمتمم والملغى، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 18/06/1974.
- 2-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 ،المعدل و المتمم، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 ،المؤرخة في 30/09/1975.

## قائمة المصادر و المراجع

3- الأمر رقم 75-59 مؤرخ في 26/09/1975، المعدل و المتمم، المتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 101 مؤرخة في 19/12/1975

4-الأمر رقم 76/92 المؤرخ في:23/10/1976،المتعلق بتنظيم التعاون العقاري،ج ر عدد 12.

5- الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23/10/1976، المعدل والمتمم والملغى، المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في 09/02/1977.

### 03- المراسيم

#### - المراسيم التشريعية

1- المرسوم التشريعي رقم 93/01 المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر عدد 4، مؤرخة في 20/01/1993.

2-المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ج ر عدد 14، مؤرخة في 03/03/1993.

#### - المراسيم التنفيذية

1-المرسوم التنفيذي رقم 85-270 المؤرخ في 05/11/1985، الملغى، الذي يغير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 06/11/1986.

2- المرسوم التنفيذي رقم 86-04 المؤرخ في 07/01/1986، الملغى، المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة الرسمية عدد 01، المؤرخة في 08/01/1986 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991، المعدل والمتمم، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 29/05/1991.

## قائمة المصادر و المراجع

- 3- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990، المتمم و المعدل، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56، المؤرخة في 26/12/1990.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 91-144، المؤرخ في 12/05/1991، الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25 مؤرخة في 29/05/1991
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12/05/1991، المعدل و المتمم و الملغى، الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، مؤرخة في 29/05/1991.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02/01/1993، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها، الجريدة الرسمية عدد 02، المؤرخة في 16/06/1993.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18/05/1994، الذي يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-145 الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 32، مؤرخة في 25/05/1994
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03/02/1996، الذي يتعلق بكفاءات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره، ج ر عدد 09، المؤرخة في 04/02/1996.
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 97/406 المؤرخ في 03/10/1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، ج ر عدد 73، مؤرخة في 15/11/1997.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05/11/2003، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 90-405، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 68، المؤرخة في 09/11/2003

- 11-المرسوم التنفيذي رقم 167/10 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه، ج ر عدد 41، مؤرخة في 2010/07/04.
- 12-المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد الممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11، مؤرخة في 2012/02/26.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 427/12، مؤرخ في 2012/12/16، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69 الصادرة في: 2012/12/19.
- 14-المرسوم التنفيذي رقم 389/13، المؤرخ في 2013/11/24، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لإقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا. ج ر عدد 61 مؤرخة في 2013/12/08.
- 15-المرسوم التنفيذي رقم 14-181 مؤرخ في 05 يونيو 2014 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية محل مقتني المالك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج ر عدد 37، مؤرخة في 19 يونيو 2014.
- 16-المرسوم التنفيذي رقم 15-111، مؤرخ في 2015/05/03، الذي يحدد كيفيات القيد و التعديل و الشطب في السجل التجاري، ج ر عدد 24، مؤرخة في 2015/05/13.
- 17-المرسوم التنفيذي رقم 15-264 المؤرخ في 2015/10/11، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 96-75، الذي يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، ج ر عدد 54، المؤرخة في 2015/10/14، ص 18.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 22-357 المؤرخ في 2022/10/20، الذي يتضمن تحويل الصندوق الوطني للسكن من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري إلى مؤسسة عمومية إقتصادية، ج ر عدد 70، مؤرخة في 2022/10/23.

## قائمة المصادر و المراجع

19-المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك ، ج ر عدد 25، الصادرة في 29/04/2001.

### 04-القرارات

1-القرار الوزاري الصادر عن وزارة المالية ، مؤرخ في 18 مايو 1999، يتضمن إعتقاد شركة ضمان القرض العقاري.ج ر عدد 41 لسنة 1999، مؤرخة في 27 يونيو 1999  
2-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 14/05/2011، الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 51 ، مؤرخة في 14/09/2011، المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 14/05/2011، الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 51 ، مؤرخة في 14/09/2011، المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 25/08/2015، ج ر عدد 70 مؤرخة في 29/12/2015.

3-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/03/2003، الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة لإنجاز عمليات ترميم أو بناء، (الملغى)، ج ر عدد 35، مؤرخة في 25/05/2003  
4-القرار الوزاري المؤرخ في 23/07/2001، المعدل و المتمم ، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، ج ر عدد 52، المؤرخة في 16/09/2001.

### 05- التعليمات

1-مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم ،4632 المؤرخة في 06 أوت 2003 ،مجمع النصوص 2003 ،ص52.  
2-مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم ،3542 المؤرخة في 24 مارس 2016 ،مجمع النصوص 2016 ،ص 55.

## قائمة المصادر و المراجع

ثانيا: قائمة المراجع

1- المراجع باللغة العربية

أ- الكتب العامة

1- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2008 .

2- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002.

3- عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2011.

4- نبيل ابراهيم سعد، التأمينات العينية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2005.

5- زاهية سي يوسف، عقد الكفالة، دار الأمل، الجزائر، 2001.

6- زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، الجزائر ، 2006.

7- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي المصرفي، السياسة الحديثة في قرض السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

8- معراج حديدي ، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005،

ب- الكتب المتخصصة

1- إيمان بوسنة ، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى، الجزائر، 2011.

2- شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، عقد حفظ الحق- عقد البيع على التصاميم، في ضوء القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.

### ب- الأطروحات و الرسائل

#### -أطروحات الدكتوراه

- 1-إيمان بوسطة،الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري،أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017.
- 2- سهام مسكر، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر،باتنة،2009.
- 3- ناصر لباد،النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر،أطروحة دكتوراه دولة، قسم القانون العام،كلية الحقوق، جامعة عنابة ، 2005/2004.
- 4- حياة حامي،النظام القانوني لبيع البناية في طور لإنجاز في القانونالجزائري،أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر1 كلية الحقوق ،2016.
- 5- العربي بومعراف، دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري،أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري،جامعة الحاج لخضر،باتنة1، 2023/2022.
- 6- سهيلة تواتي ،الحماية القانونية للمشتري في عقد بيع العقار بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص عقود و مسؤولية، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر ، 2021.
- 7- محمد يوسف، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية في مجال السكن، أطروحة دكتوراه نظام (ل.م.د) في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري،جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020.
- 8- مهدي شعوة ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة ،2015/2014.

- 9- زوبير براحلية، القرض العقاري و الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2017/2016.
- رسائل الماجستير
- 1- حسينة ريمان، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11 - 04، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.
- 2- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009-2010.
- 3- فتحي ويس، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، دراسة تحليلية ومقارنة في التشريعين الجزائري و الفرنسي، رسالة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة، د س ن.
- 4- حياة أومحمد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.
- 5- لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار قانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر 1، 2014.
- 6- أميرة كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
- 7- فايذة رحمانى ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.

9- إبتسام طوبال ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2005.

10- يلس مباركة المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، دور الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2012/2011.

11- نورة فضيل ، النظام القانوني للتامين على القرض في الجزائر، مذكرة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/ 2005.

12- نصيرة ربيع، تمويل الترقية العمومية، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2006/2005.

### ت- المقالات

1- الواسعة زارة صالح، دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، كتاب المؤتمر، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر -واقع وآفاق-، يومي 27 و 28 /02/2012، جامعة قاصدي مرباح بورقلة.

2- سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، جامعة المدية، المجلد 6، العدد 1، تاريخ النشر 2020/01/15.

3- عائشة طيب، «عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11/04»، مجلة دراسات قانونية، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات عدد 13 ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، القبة، نوفمبر 2011.

4- يوسف زروق ، الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 08 ، ج 02 ،جوان 2017 ،جامعة الجلفة.

5- لمين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث، العدد 02 ،جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2019.

## قائمة المصادر و المراجع

6- راضية بن زكري، مساهمة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في قطاع السكن، مجلة الباحث الأكاديمية، جامعة باتنة 1، المجلد 9، العدد 1، 691-714، تاريخ النشر 2022/01/31.

7- طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، عدد 04، ديسمبر 2011.

8- خالد رمول، "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، عدد 5، د س ن.

9- ابتسام مناع، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد أ، عدد 47، جامعة الإخوة منتوري -قسنطينة، الجزائر، جوان 2017.

### ث - المذكرات

1- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4632 المؤرخة في 06 أوت 2003، مجمع النصوص 2003، ص52.

### ج - المواقع الإلكترونية

1- الموقع الرسمي لبنك القرض الشعبي الجزائري، <https://www.cpa-bank.dz>، تاريخ الدخول إلى الموقع 2023/05/27.

2- الموقع الرسمي لبنك التنمية المحلية، <https://www.bdl.dz>، تاريخ الدخول إلى الموقع 2023/05/29.

3- الموقع الرسمي لديوان الترقية و التسيير العقاري <http://www.opgi.dz> تاريخ الدخول إلى الموقع 2023/05/25.

### 2- المراجع باللغة الفرنسية

1-Philippe JESTAZ, Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, 6 éme édition, Dalloz, Paris, 1995.

# الفهرس

## الفهرس

الصفحة	العنوان
	شكر و عرفان
	إهداء
1	المقدمة
7	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية
7	المبحث الأول : ماهية الترقية العقارية
8	المطلب الأول مفهوم الترقية العقارية
8	الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية
13	الفرع الثاني: نطاق نشاط الترقية العقارية
16	المطلب الثاني: تطور الترقية العقارية في الجزائر
17	الفرع الأول : مرحلة ما قبل صدور القانون رقم 04-11
23	الفرع الثاني : مرحلة ما بعد صدور القانون رقم 04-11
26	المبحث الثاني : مفهوم المرقى العقاري
26	المطلب الأول: تعريف المرقى العقاري وتحديد طبيعته القانونية
26	الفرع الأول تعريف المرقى العقاري
30	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمرقى العقاري وأنواعه
40	المطلب الثاني شروط الالتحاق وممارسة مهنة المرقى العقاري
41	الفرع الأول: الحصول على الاعتماد
48	الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري

53	الفصل الثاني : الاطار القانوني لتمويل الترقية العقارية
54	المبحث الأول: الهيئات المالية المساهمة في تمويل للترقية العقارية
55	المطلب الأول: الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية
55	الفرع الأول: البنوك
61	الفرع الثاني : المؤسسات المالية
66	المطلب الثاني : المؤسسات الضامنة لمشاريع الترقية العقارية الخاصة
66	الفرع الأول: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
70	الفرع الثاني: شركات الضمان و إعادة التمويل الرهني
78	المبحث الثاني آليات تمويل نشاط الترقية العقارية
78	المطلب الأول: القروض العقارية
79	الفرع الأول: مفهوم القروض العقارية
82	الفرع الثاني: ضمانات القروض العقارية
87	المطلب الثاني: التمويل عن طريق دعم الدولة
87	الفرع الأول :التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع ذات طابع إجتماعي
94	الفرع الثاني: تخفيض و دعم نسبة الفائدة على القروض العقارية.
97	الفرع الثالث :الإعفاءات الضريبية
98	الخاتمة
99	الملاحق
	قائمة المراجع
	الفهرس
	الملخص

أصبح لنشاط الترقية العقارية أهمية استراتيجية في السياسة العامة للدولة الرامية لتنمية قطاع السكن و التخفيف من الأزمة الحالية في مجال السكن ، و هذا نظرا لما شهده من إعادة تنظيم و ضبط من الناحية القانونية من خلال إصدار القانون رقم 04/11 و بعض المراسيم التنفيذية له ، الأمر الذي أعطى دفعا كبيرا لهذا النشاط كونه محركا أساسيا لقطاع السكن في البلاد إذ فتح المجال للإستثمار في نشاط الترقية العقارية في العديد من المجالات المرتبطة به سواء في رصد الأوعية العقارية أو في الإنجاز و إدارة المشاريع العقارية وكذا الاستثمار في تمويل هذه المشاريع العقارية المنجزة في إطار الترقية العقارية .وعليه فان هذه الدراسة جاءت لتركيز على جانب التمويل باعتباره حلقة أساسية في إتمام أي مشروع منجز في اطار الترقية العقارية لاسيما ذات الطابع السكني من خلال ابراز أهمية تمويل هذا النشاط و خصوصياته و اثار هذا الاستثمار على تنمية قطاع السكن بالجزائر .

**الكلمات المفتاحية :** التمويل، الترقية العقارية، السكن، الجزائر.

### **Abstract :**

The real estate promotion activity has become a strategic importance in the general policy of the state aimed at developing the housing sector and alleviating the current crisis in the field of housing. This is due to the reorganization and control of the law through the issuance of Law No. 11/04 and some executive decrees, Which gave a great impetus to this activity as a key engine for the housing sector in the country as it opened the way to invest in the promotion of real estate in many areas related to him, both in the monitoring of real estate vessels or in the completion and management of real estate projects as well as financing these real estate projects completed in Ata Real estate promotion. Therefore, this study is focused on the financing aspect as a key link in the completion of any real estate project completed in the framework of the promotion of real estate, especially the residential character by highlighting the importance of investment in financing this activity and its specialties and the impact of this investment on the development of housing sector in Algeria. **Key words::** Keeping the right to contract, the contract of sale on the designs, real estate promotion. Mortar Real -Finance - - Real Estate Promotion - Housing – Algéria.