

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة زيان عاشور بالجلفة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم: الحقوق



مذكرة لنيل متطلبات شهادة ماستر في الحقوق  
تخصص: قانون عقاري

# تمويل الترقية العقارية

إعداد الطالب:

رحماني ثامر

أعضاء لجنة المناقشة

أ. جمال عبد الكريم ..... رئيسا

د.أ. بن داود إبراهيم ..... مشرفا ومقررا

أ. بشار رشيد عضوا ..... مناقشا

الموسم الجامعي: 2015/2014

# تشكرات

LB A @M8 7

قال رسول الله ﷺ: (من صنع إليكم معروفا فكافئوه فإن لم تجدوا ما تكافئوه به فادعوا له حتى تروا أنكم كافأتموه).

وقال أيضا: (من لم يشكر الناس لم يشكر الله).

أحمد الله العليّ القدير حمدا كثيرا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه، لا تضاهي آلاءه ونعمه المصبغة، وإن اجتهدت لذلك.

وأصلي وأسلم وأبارك على شفيعنا ونبينا وسيدنا محمد صلى الله عليه وسلم وبعد:  
أتقدم بجزيل الشكر والتقدير والاحترام إلى الأستاذ المشرف: أ.د. بن داود إبراهيم حفظه الله، والذي كان لي نعم المرشد والمصوب، وفي كل مرة يقدم لي النصح والعون بملاحظاته الدقيقة، وكل ذلك برحابة صدره.

كما لا أنسى تقديم الشكر إلى كل من ساهم معنا في إنجاز هذه المذكرة ولو بابتسامة صادقة أو نصيحة قيمة.

كما أتقدم بشكري الخاص لكل أساتذتي بقسم الحقوق، وكل من ساعدني.

# إهداء

يا من نسجت مشاعر الدفء من حولي وحفرت حبيكم في قلبي . . . أكتب كلمات خجلي . . .  
لا توفي حقاً أو عرفانا . . .

يا أمي يا من سهرت ليلاً . . . سأنبض بكلمات من قلبي ترفرف من حولك وتعني وتقول لك يا أغلى الناس سيظل  
غلاك في قلبي محفوظاً على مر الأزمان . . . وأنت يا غالي يا أبي سأحرك قلبي الشعري ليسطر على صفحات  
عمرى شعراً أكتبه بدمي تفديك الروح ولن توفي . . . مهما حاول قلبي عن تعبير وشكر . . . وبحث في كلمات  
العرب لن يجد كلمات توفي حقاً أو تقضي ديناً . . .

إليكما أهدي ثمرة جهدي وكدي

إلى روح أجدادي الطاهرة

إلى من ترعرعت معهم ونما غصني بينهم ، إخوتي وأخواتي .

إلى من علموني حروف الهجاء أسانذتي الكرام

إلى الأصدقاء: خالد ، صلاح الدين ، داود ،

إلى كل من جمعني بهم القدر في مشواري الدراسي

إلى كل هؤلاء وبأسمى معاني الحب والوفاء ، أهدي ثمرة هذا الجهد .

إن التغيير في الأنظمة السياسية للبلدان التي كانت تنتهج النهج الاشتراكي وتأثير الأزمة الاقتصادية العالمية على الأنظمة الاقتصادية الموجهة، وما أعقب ذلك من تطور سريع في العلاقات الدولية، كل هذه التغييرات المتلاحقة دفعت بهذه الدول إلى مراجعة سياساتها الاقتصادية التي عجزت عن تلبية حاجيات شعوبها ومن ثم التوجه نحو تبني سياسة اقتصادية حرة تقوم على أساس فتح المجال للاستثمار الخاص والتخلي تدريجيا عن احتكار الدولة لمجموعة كبيرة من القطاعات الاقتصادية ولا سيما قطاع الخدمات.

إن النصوص القانونية منذ الاستقلال إلى غاية 1986 لم تكن الترقية العقارية منظمة بالشكل الحالي بدليل أن كل النصوص التي صدرت في تلك الفترة حولت للدولة حق القيام بعملية البناء والتشييد من أجل تلبية الطلب المتزايد على السكن فاحتكرت الدولة ميدان السكن عن طريق المؤسسات العمومية، وخصصت مبالغ مالية ضخمة من أجل ذلك تحت إشراف الجماعات المحلية ومقاولات البناء العمومية.

لكن الطابع العمومي الذي أرادت الدولة أن تضفيه على هذه العملية نتيجة ربطه بمؤسسات عمومية مؤهلة مثل دواوين الترقية والتسيير العقاري، فضلا عن احتكار البلديات للمعاملات العقارية، كل هذه العوامل وأخرى أدت إلى فشل هذه السياسة نتيجة تصاعد أزمة السكن، وهو ما جعل المشرع الجزائري يتدخل عن طريق سن القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الذي اعتبر بمثابة قفزة نوعية في مجال تعبئة الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية، لكن هذا القانون ولأسباب ظرفية واقتصادية أظهر محدوديته وعدم نجاعته، لأنه عرقل عملية الترقية ببلادنا، وتجاوزته الأحداث لذلك تم إلغاؤه بعد سبع سنوات من دخوله حيز التطبيق. بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، فقد أدخلت إصلاحات جديدة وحقيقية في ميدان الترقية العقارية.

ونظرا لعجز هذا المرسوم التشريعي رقم 93/03 عن تحقيق الأهداف المرجوة منه وكذا عدم انسجام النصوص القانونية في مجال الترقية العقارية فقد تم إلغاء المرسوم المشار إليه وذلك بموجب القانون 11/04 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

كل ذلك دفع بالسلطات العمومية إلى البحث عن الحلول الناجعة للتصدي للأزمة الاقتصادية والاجتماعية التي يسببها تدهور قطاع السكن والبحث عن كيفية تمكن من التوفيق بين الأهداف والأغراض ذات الطابع الاجتماعي لقطاع السكن وإدماجه في نفس الوقت ضمن وسائل التنمية والتطوير الاقتصادي من



جهة، والمرور من جهاز مساعدة ضمنية على العرض إلى جهاز مساعدة صريحة على الطلب، أي المرور من نظام تمويل عمومي، إلى نظام تعبئة المبادرات والأموال الخاصة من جهة أخرى.

وتظهر أهمية البحث في كون أزمة العقار والسكن أصبحت محل اهتمام الدولة والمواطن معاً، ولذلك يجب التفكير في سياسة واضحة المعالم تسمح بتفاعل كل الأطراف لحل هذه الأزمة خاصة القطاع المصرفي الذي ظل طيلة الفترة الماضية محايداً ما عدا الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي كان محتكراً لتمويل قطاع العقار إلى جانب الدولة.

ففي هذا الصدد يمكن أن نبين الأساليب التي من شأنها أن تخفف من حدة الأزمة وتسمح للمواطنين بالمساهمة الفعالة في إنجاز سكناتهم وعدم ترك الدولة الممول الوحيد لهذا القطاع. وسأحاول من خلال هذه المذكرة المتواضعة، أن أتناول كل ذلك بالإجابة على هذه الإشكالية القانونية التي تفرض نفسها :

### ما هي الأطراف ذات الصلة في عملية الترقية العقارية؟ وما هي الطرق المعتمدة في التمويل ؟

ولتحليل موضوعنا وإعطائه أكبر قدر من المعلومات والتوضيحات الممكنة اعتمدنا المنهج الوصفي الذي يسمح بدراسة مختلف العمليات والقواعد والإجراءات التي تقوم بها البنوك في التمويل العقاري. وللوصول إلى دراسة كل ذلك يمكن تقسيم هذا الموضوع إلى ثلاث فصول: حيث نتطرق إلى الترقية العقارية في الفصل الأول ثم طرق التمويل والمؤسسات الممولة في الفصل الثاني واخيراً ضمانات التمويل العقاري في الفصل الثالث.

حاولت من خلال هذه الدراسة المتواضعة لاعتماد على الدراسة الميداني والعملية أكثر منها النظرية بغية تحقيق نتائج أكثر دقة ومصداقية، وقد اعتمدت على الملتقيات والملفات الإدارية وقوانين لها علاقة مباشرة وغير مباشرة مع الموضوع .

لكي نوضح الجوانب التي تتم دراستها في إطار الترقية العقارية لا بد من تحديد ماهيتها من خلال تبيان مفهومها وتطورها عبر المراحل الزمنية المختلفة، وكذلك تحديد القائمين بها. وسنحاول دراسة هذا الفصل في مبحثين تناول في المبحث الأول ماهية الترقية العقارية بمفهومها وتطورها التاريخي والمبحث الثاني خصصناه للقائمين بالترقية العقارية.

### المبحث الأول : ماهية الترقية العقارية

لم يكن نشاط الترقية العقارية محل تنظيم قبل سنة 1986 ومع ذلك فإنه منذ ذلك التاريخ تعددت مفاهيمه بتغير الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية للجزائر<sup>1</sup>. كما أن هذا النشاط وإن كان يعتبر حديثا في الجزائر، إلا أنه له خلفيات تاريخية، فقد كان يمارس من قبل رغم أنه لم يكن منظم صراحة بنص قانوني إلى غاية سنة 1986. ومن أجل تبيان ماهية الترقية العقارية يقتضي بالضرورة التطرق إلى مفهومها وهذا من خلال المطلب الأول وكذا تطورها التاريخي وهذا من خلال المطلب الثاني.

### المطلب الأول : مفهوم الترقية العقارية

بما أن الترقية العقارية من المواضيع المتشعبة، فإن تحديد مفهومها يتطلب منا التطرق إلى تعريفها، وذلك خلال الفرع الأول وتحديد موضوعها من خلال الفرع الثاني، وكذا بيان أنواعها في الفرع الثالث.

### الفرع الأول : تعريف الترقية العقارية

المشروع الجزائري وعلى غير عاداته لم يترك تعريف الترقية العقارية للفقهاء، بل عرفها في جل النصوص القانونية التي أصدرها والمتعلقة بالترقية العقارية، بداية من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية والمرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، وكذا القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وسنحاول تبيان تعريف الترقية العقارية في كل من هذه القوانين وإبراز أهم نقاط الاختلاف بينها.

أولا : تعريف الترقية العقارية وفق قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية وكذا المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري :

عرف المشروع الجزائري الترقية العقارية في نص المادة 2 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، كما يلي : (( تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية.

<sup>1</sup> -فتححي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، دون سنة، ص16.

وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراضي خاصة أو مقتناة عارية أو مهيأة 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<sup>1</sup>.  
ومع إلغاء قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية بموجب المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري عرف المشرع الترقية العقارية في هذا الأخير بموجب المادة 2 منه كما يلي: (( يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة. يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعينة محال ذات استعمال سكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري<sup>2</sup>.

من خلال دراسة وتحليل التعريفين يمكن إجمال الملاحظات التالية :

1/ إن نشاط الترقية في قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية كان له بعد اجتماعي بحت وهذا ما يستشف من عبارة " تشمل الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن"  
أما بصدد المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري أصبح للنشاط العقاري بعد اقتصادي إلى جانب البعد الاجتماعي.

2/ يلاحظ أيضا انه في ظل قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية كان النشاط العقاري يشمل إنجاز المحلات السكنية كأساس، أما المحلات ذات طابع مهني وتجاري فيكون بشكل ثانوي فقط.  
وأما في المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري أصبح إنجاز المحال ذات الاستعمال السكني تتساوى مع إنجاز المحال ذات طابع المهني والتجاري.

غير أن هذه التعاريف لم تسلم من النقد حيث أن المشرع لم يعطي في ظل قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية تعريف شامل للترقية العقارية هذا يحصر معناها في بناء المساكن فقط وتخصيصها للبيع، كذلك في

<sup>1</sup> - القانون رقم 07/86 المؤرخ في 07/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 1986/03/05.

<sup>2</sup> - المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 03/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 1993/03/03.

المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري جاء بتعريف غامض للترقية العقارية ولم يعطي الترجمة الصحيحة للنص الفرنسي واخلط بين مصطلح النشاط العقاري ومصطلح نشاط الترقية العقارية الذي هو جزء من النشاط العقاري<sup>1</sup>.

ثانيا : تعريف الترقية العقارية في ظل قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. جاء في نص المادة 10/3 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية مايلي : ((يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :.....

- الترقية العقارية : مجموع عملية تعبئة المواد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية<sup>2</sup>)).  
ونص في المادة 14 من نفس القانون على ما يلي : (( يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة ))  
لقد أعطى المشرع الجزائري من خلال نص المادة 3 الفقرة 10 تعريف عام للترقية العقارية وجمع بين أمرين أساسيين وهما العمليات ذات الصلة بالمواد العقارية وإدارة المشاريع العقارية وبالرجوع إلى نص المادة 14 سألغة الذكر يتبين لنا أن المقصود من عمليا تعبئة المواد العقارية هو تلك العمليات التي تساهم بصفة مباشرة أو غير مباشرة في انجاز المشاريع العقارية<sup>3</sup>.

غير أن هذه المشاريع محددة الغاية والهدف وهو انجاز محال ذات استعمال سكني ومهني واستثناءا يمكن انجاز محال ذات استعمال حرفي أو تجاري، من هذا يمكن القول أن المشرع الجزائري ركز في تعريفه للترقية العقارية على الأساس الذي تقوم عليه والهدف المرجو منها، ومن هذا المنطلق يمكن تعريف الترقية العقارية على أنها " تلك العمليات تنصب على المشاريع العقارية الموجهة أساسا لانجاز محال سكنية أو مهنية واستثناءا انجاز محال حرفية أو تجارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة "

<sup>1</sup>-عربي باي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2009، ص93.  
<sup>2</sup>- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية، الجريدة الرسمية، عدد14، مؤرخة 2011/03/06.

<sup>3</sup>-انظر نص المادة 15 من قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية.



## الفرع الثاني : موضوع الترقية العقارية

حسب نص المادة 14 من القانون 04/11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فان موضوع الترقية العقارية ينصب على مجموعة من العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية حيث تكون هذه المشاريع مخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة<sup>1</sup>.

وقد بينت المادة 15 من نفس القانون طبيعة هذه العمليات حيث جاء في مضمون النص انه : (( يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية :

- انجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات.  
- اقتناء وتهيئة الأرضيات من اجل البناء- تجديد وإعادة التأهيل أو إعادة التأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنائات))

من خلال نص المادة يتضح لنا أن موضوع الترقية العقارية ينصب على ثلاث عمليات  
أولا : انجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات.  
لقد ركز المشرع الجزائري على أهم مجال تنصب عليه الترقية العقارية وهو انجاز البرامج السكنية والتجهيزات المرافقة لها والتي تعتبر ضرورية بالنسبة لها، مرزا في ذلك الهدف الاجتماعي الذي يمكن أن تحققه الترقية العقارية وهو توفير السكن<sup>2</sup>، والمقصود من عبارة " انجاز " هو تشييد بنايات ذات استعمال سكني أو ذات استعمال تجاري أو حرفي أو مهني.

كما أن محل الانجاز يكون أساسا محلات سكنية أو مهنية واستثناءا يكون محلات تجارية أو حرفية وهو ما أكدت عليه الفقرة الثانية من نص المادة 14 من قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، كذلك التجهيزات المرافقة للمشاريع والتي تعتبر كأدوات لتسيير المجمعات وكذا المكاتب وغيرها فهي تشكل في مجملها موضوع الترقية العقارية حسب مفهوم نص المادة 15.

## ثانيا : اقتناء وتهيئة الأرضيات من اجل البناء :

من الملاحظ انه في المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري لم يكن المشرع الجزائري يعتبر اقتناء الأراضي وتهيئتها من أعمال الترقية العقارية أو بالأحرى من العمليات التي يمكن أن تشكل موضوع الترقية العقارية، وقد تعرض للانتقاد في هذا الجانب حيث يقول الأستاذ " فتححي ويس " أن نشاط الترقية العقارية لا ينصب فقط

<sup>1</sup> - انظر نص المادة 14 من قانون 04/11 المتعلق د للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

<sup>2</sup> - انظر نص المادة 15 من قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

على أعمال الانجاز والتجديد بل يشمل إلى جنبها كل من أعمال التشييد والبناء والتوسعة والتهيئة<sup>1</sup>، وبما أن التهيئة تعتبر كنوع من أنواع الترقية العقارية نظرا لأهميتها، حيث أن تهيئة الأراضي الصالحة للبناء يلعب دورا هاما في تنشيط الترقية العقارية وتشجيعها، لذلك وجد المشرع نفسه قد جانب الصواب في إخراج التهيئة من أعمال الترقية العقارية، فتداركه ذلك في قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وأدرج التهيئة ضمن العمليات التي يمكن أن تنصب عليها الترقية العقارية، حيث نص في المادة 15 على: (( يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية:

-اقتناء وتهيئة الأرضيات من اجل البناء..))

وبعدما كانت التهيئة تتكفل بها الجماعات المحلية على أساس أنها المتهيب الأحسن الشيء الذي يعطي الترقية العقارية دفعا قويا نحو التطور وحتى يتمكن الخواص من تهيئة الأراضي لا بد من وضع إجراءات تحفيزية لذلك وهذا ما غيبه المشرع في قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية\*

**ثالثا: تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات**

التجديد حسب نص المادة 3 الفقرة 3 يعني " كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذرا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء بناء بنايات جديدة لنفس الموقع " من هنا يمكن القول أن التجديد يمس بنايات موجودة سواء بتغيير نسيجها العمراني أو إزالتها وانجاز بنايات اخرى لنفس الموقع. إما عملية إعادة التأهيل فهي حسب الفقرة 4 من نفس المادة " عملية إرجاع البناية إلى الحالة التي كانت عليها مع تحسين شروطها الرفاهية وتجهيزات الاستعمال " إذا عملية إعادة التأهيل هي إرجاع البناية إلى وظيفتها بعد تدهورها وفقدانها للوظيفة الأصلية.

وهناك عمليات اخرى تتمثل في إعادة الهيكلة التي تكون شاملة لكل البناية أو لجزء منها، وتمس إعادة الهيكلة شبكات التهيئة وعلى عكس إعادة التأهيل يمكن أن تؤدي إعادة الهيكلة إلى الهدم الكلي أو الجزئي للبناية أي تغيير نشاط البناية وتحويلها لنشاط آخر لم تكن مخصصة له.

وكذلك التدعيم الذي يمثل إعادة الاستقرار للبناية حتى تكيف مع المتطلبات التنظيمية الجديدة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق ص 25.

\*كان لابد على المشرع الجزائري وضع إجراءات تحفيزية للخواص لتحسين عرض أراضي البناء باعتبار أن تهيئة الأراضي تلعب دورا أساسيا ومهما في الترقية العقارية.

<sup>2</sup> - انظر نص المادة 3 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

زيادة على هذه العمليات التي تمثل موضوع الترقية العقارية أكد المشرع على أن الأملاك العقارية التي تشملها الترقية العقارية هي البناءات ذات الاستعمال السكني والمهني كأساس والبناءات ذات الاستعمال الحرفي أو التجاري كاستثناء وهذا يفسر أن الهدف الرئيسي للترقية العقارية هو تغطية العجز في ميدان السكن كأصل. وخلاصة ما سبق يمكن القول أن نشاط الترقية العقارية ينصب على العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية التي يكون هدفها الحد من أزمة السكن وكذلك المجال الحرفية والمهنية والتجارية.

### الفرع الثالث : أنواع الترقية العقارية

يتحدد نوع الترقية العقارية حسب الأشخاص القائمين بها، حيث تنص المادة 19 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على (( يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية موضوع المادتين 3 و18 أعلاه، طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون )).

فالترقية العقارية قد يقوم بها شخص طبيعي معنوي، ويعرف هذا الأخير بأنه : (( مجموعة الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين، ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض<sup>1</sup>)).

أولا : خاص المعنوية نوعان، أشخاص معنوية عامة وأشخاص معنوية خاصة<sup>2</sup>، وتبعاً لذلك فالترقية العقارية نوعان ترقية عقارية عامة وترقى عقارية خاصة وهذا ما سنحاول توضيحه بإيجاز.

### أولاً: الترقية العقارية العامة (Promotion immobilière publique)

الترقية العقارية العامة والعمومية هي التي يتولى فيها زمام المبادرة الرئيسية أشخاص معنوية عامة، هذا النوع من الترقية العقارية يعتبر هو الأصل في الجزائر، لأنه في السابق لم يفتح المجال للمبادرات الخاصة في ميدان الترقية العقارية، بل كانت الدولة تحتكر زمام المبادرة والتنفيذ. ومثال الترقية العمومية ما يعبر عنه بالوسيط مثل المؤسسة العمومية للسكن العائلي (EPLF) وديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI).

<sup>1</sup> - إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية، الطبعة 08، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

2005، ص 236

<sup>2</sup> - المرجع ذاته، ص 239.

## ثانيا: الترقية العقارية الخاصة (Promotion immobilière privée)

الترقية العقارية الخاصة هي التي يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص معنوية خاصة، الذين يعملون لحسابهم الخاص سواء كانوا فرادى أو في شكل شركات خاصة<sup>1</sup>.

## 4/ السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار:

يعتبر السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار نوعا جديدا من السكنات تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23-04-2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك<sup>2</sup>، وعملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على السكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، وهذا النوع من السكنات موجه إلى فئات المجتمع متوسطة الدخل الذين لا يمكنهم الحصول على سكن عمومي إيجاري باعتباره مخصص للفئات المعوزة.

## ثانيا: السكنات الترقية

تعتبر السكنات الترقية ذات مواصفات تقنية واقتصادية عالية، وذات أسعار عالية لذلك فهي موجهة لفئات المجتمع ذات الدخل المرتفع أي إلى الأشخاص الذين لهم القدرة على الدفع، بغض النظر عن الدخل الشهري أو تملك الشخص مسكن من عدمه فالشرط الوحيد هو القدرة على الدفع<sup>3</sup>.

## المطلب الثاني: الترقية العقارية من خلال التشريع في الجزائر

هناك مرحلتان أساسيتان تميزان تاريخ السياسات العقارية المعتمدة في الجزائر إلى حد اليوم، تتمثل الأولى في السياسات العقارية المعتمدة عبر الاحتياطات العقارية البلدية التي نص عليها القانون في سنة 1974، والثانية تتمثل في السياسات العقارية المعتمدة من خلال تطبيق القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري الذي وضع حدا للاحتكار الممارس من قبل البلديات على التسيير العقاري وأنشأ ما يسمى بالسوق العقارية<sup>4</sup>. لذلك سنتطرق إلى تطور الترقية العقارية من خلال مرحلتين أساسيتين، مرحلة مابعد الاستقلال إلى غاية 1989، والمرحلة الثانية من سنة 1989 إلى غاية يمننا هذا.

<sup>1</sup>-فتححي ويس، مرجع سابق، ص38.

<sup>2</sup>- القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية، العدد25، مؤرخة في 2001/04/29.

<sup>3</sup>-حمزة خليل، مرجع سابق، ص48.

<sup>4</sup>ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص287.

وآخذنا سنة 1989 كفاصل بين مرحلتين على اعتبار أنها تمثل نقطة تحول إيديولوجي للبلاد التي ترجمت بصدور دستور 1989<sup>1</sup>.

الفرع الأول : مرحلة ما بعد الاستقلال إلى غاية سنة 1989.

أولا : يمكن تقسيم هذه المرحلة إلى فترتين الفترة الأولى من سنة 1962 إلى غاية 1986 أي بصدور قانون 07/86 المتضمن قانون الترقية العقارية، والفترة الثانية ما بعد صدور قانون 07/86 إلى غاية سنة 1989.

أولا : الفترة ما بين 1962 إلى غاية 1986

طيلة الفترة الممتدة من استقلال الجزائر في سنة 1962 إلى غاية سنة 1986 لا يمكننا أن نتكلم عن وجود الترقية العقارية في الجزائر، فمجمّل النصوص التي صدرت في هذه الفترة تعطي للدولة الحق في القيام بعمليات البناء والتشييد لتلبية الطلبات المتزايدة على السكن<sup>2</sup>.

وقد أدى ذلك إلى فشل السياسة التي اعتمدها الجزائر فيما يتعلق بقطاع السكن، وتتضح لنا السياسة التي اعتمدها الجزائر في هذه الفترة من خلال النصوص القانونية الصادرة آنذاك والتي تترجم التوجهات السياسية والاقتصادية الجزائرية، حيث نجد سنة 1974 اعتمدت الجزائر سياسة الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، وذلك بصدور الأمر رقم 26-74 الذي يعطي للبلديات احتكار المعاملات العقارية من خلال:

- احتكار البلديات بيع أراضي البناء

- السماح للبلديات بتأميم ملكيات كبيرة

- التنازل للبلديات عن كل الأراضي الصالحة للبناء التابعة للأموال العمومية

- السماح للبلدية ببيع أراضي غير مهياً دون أي التزام بإنجاز أعمال التهيئة<sup>3</sup>.

فبصدور الأمر رقم 26-74 المتعلق بالاحتياطات العقارية تم تجسيد المعاملات العقارية للعقارات الحضرية غير المبنية. ويمكن تعريف سياسة الاحتياطات العقارية بأنها (( العمل الذي يمكن الجماعات العمومية من الحصول على أملاك عقارية توضع في الاحتياط للقيام بعمليات التهيئة المبرمجة على المدى المتوسط أو

<sup>1</sup> - هناك من يرى من الأساتذة والباحثين ان الجزائر غيرت الايدولوجية سنة 1989 لكنها لم توضح معالم الايدولوجية الجديدة، ويقول البعض منهم إنها لم تبقى في الاشتراكية ولم تنتقل إلى الرأس مالية.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، حمدي باشا، مرجع سابق، ص 267.

<sup>3</sup> - ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة (غير منشورة)، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004-2005، ص. 128.

الطويل " 5 سنوات فما فوق" فالمبدأ في هذه السياسة يمكن في التدخل مبكرا للجماعات العمومية في السوق العقارية لتفادي المضاربة في الأسعار التي تبدأ بالظهور مع ظهور عملية التعمير<sup>1</sup>)).

أما في سنة 1976 صدر الأمر رقم 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الذي كان يهدف إلى اكتساب كل رب عائلة مسكنه الشخصي ملكية كاملة. حيث أصبح يسمح لمجموعة أشخاص طبيعيين بإنشاء شركة مدنية تسمى "تعاونية عقارية" هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي لأعضائها، وتخضع هذه التعاونية العقارية لمراقبة المجلس الشعبي البلدي الذي يتبعه مركزها.

ولتسهيل الحصول على ملكية مسكن شخصي وعائلي تساعد الدولة على تنمية هذه التعاونيات، كما تستفيد هذه الأخيرة من بعض الإعفاءات الضريبية، وتخفيضات جبائية نوعية نظرا لكون هدفها الأساسي ليس تحقيق الربح.

وقد كان الهدف من إصدار الأمر رقم 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، هو مشاركة الرأسمال الخاص في البناء مما يؤدي إلى تخفيض مقدار لا بأس به من الجهد المالي العمومي في ميدان السكن. غير أن الواقع بين أن نظام التعاونيات العقارية لم يستعمل إلا للحصول على الأراضي التي كانت البلديات تحتكرها<sup>2</sup>. بعد ذلك جاء القانون رقم 01 /81 سنة 1981 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية. غير أن هذا القانون لم يكن يركز على عمليات الإنجاز بل يركز فقط على تنظيم التنازل عن العقارات المبنية من قبل.

ومن خلال القوانين التي تم عرضها يمكن أن نستنتج السياسة المتبعة في الجزائر في هذه الفترة (أي ما قبل صدور القانون رقم 07-86)، فإذا ما تم استثناء الطابع التعاوني لبعض أشكال التنظيم التي خضع لها المواطن لكي يتمكن من بناء مسكن، نلاحظ أن الترقية العقارية في تلك الفترة ظلت مخصصة للأجهزة العمومية التي أنشئت لهذا الغرض وهي دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) ومؤسسات ترقية السكن العائلي. (EPLF) فهدف الدولة آنذاك كان تلبية الطلب المتزايد على السكن، ومحاولة سد العجز من خلال اتخاذ عدة إجراءات أهمها:

- تخصيص مبالغ مالية ضخمة لإنجاز السكنات المطلوبة بإشراف الجماعات المحلية ومقاولات البناء العمومية.

<sup>1</sup>- المرجع ذاته، ص120.

<sup>2</sup>- ليلي زروقي، ر حمدي باشا، مر OPGI، ص267.

- احتكار الدولة لميدان السكن عن طريق المؤسسات العمومية لإنجاز السكن.
- احتكار الدولة لمواد البناء وملحقاتها والإشراف على تسويقها.
- احتكار تمويل وتوزيع مواد البناء المستوردة<sup>1</sup>.

غير أن هذه السياسة أثبتت قصورها وعجزها وذلك لعدة أسباب أهمها :

- احتكار الدولة ملكية المشروعات الموجهة للسكن، تم في وقت لم تكن الدولة تملك الوسائل التقنية والتنظيمية التي تسمح لها بأداء المهام الضخمة للإشراف على المشاريع، وهذا أدى إلى عدم التحضير الجيد للملفات والتسيير السطحي للمشاريع من ناحية المتابعة المادة والتقنية وكذلك استعمال الإدارة للسلطة التي تخولها لاستعمال صلاحيتها بشكل مفرط.
- تولي الدولة مهمة الإشراف على دراسة المشاريع المبرجة أدى إلى العديد من النتائج السلبية مثل غياب المنافسة بين مكاتب الدراسات فيما يتعلق بتصميم المباني، وكذا ضعف الشروط المفروضة على الدراسات والتصاميم..

- غياب الرقابة التنظيمية في مجال تطبيق معايير التعمير والبناء.

- احتكار البلديات بيع أراضي البناء، أمام انعدام الوسائل الملائمة، والسوء في التأطير أدى إلى تسير عقاري غير محكم وغامض، مما أدى إلى غياب الشرعية على السوق العقارية<sup>2</sup>.
- و كخلاصة لما سبق فإن تولي الدولة مهمة الوصايا 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.

ثانيا : الفترة ما بين 1986 إلى 1986

أمام زيادة الطلب على السكن استوجب الأمر ضرورة تدخل المشرع بتنظيم الترقية العقارية صراحة، من أجل بعث النشاط في ميدان السكن، والتخلص من بعض القيود التي أدت إلى فشله، وذلك بإصدار القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية المؤرخ في 1986 /03/04<sup>3</sup>، ونظرا للسلبات الناتجة عن السياسة المتبعة

<sup>1</sup>-فتححي ويس، مرجع سابق، ص9.

<sup>2</sup>-بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، (دراسة تحليلية) دار الهدى، عين مليلة، 2011، ص38.

<sup>3</sup>-جاء قانون 07/86 نتيجة الإصلاحات التغييرات الحاصلة في سنوات الثمانينات والتي مست مختلف المجالات.

في الجزائر سابقا حاولت الدولة بموجب أحكام القانون رقم 07-86 تخفيف العبء عن مؤسساتها العمومية ومواردها؛ بفتح المجال أمام المبادرة الخاصة في مجال البناء إلى جانب الأشخاص العمومية، وهذا ما عبرت عنه المادة 6 الفقرة 4 بقولها : (( تتولى عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم :

- الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه.

حيث كان اعتماد قانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية تم في ظرف اقتصادي متميز بانخفاض الموارد المالية الإجمالية للجزائر، وهو ما انعكس بدوره على ميزانية قطاع السكن. فكان القانون رقم 07-86 يهدف إلى استغلال التوفير المالي للرأسمال الخاص للمواطنين من أجل تمويل برامج السكن، وكان هذا التفتح مشمولاً ومدعماً بإجراءات خاصة شكلت فيما بعد عقبات تحول دون تطور الترقية العقارية<sup>1</sup>.

فسرعان ما اتضحت محدودية مجال تطبيق القانون رقم 07/86 وبالتالي محدودية النتائج المحصل عليها للتخفيف من أزمة السكن ويمكن إيجاز أسباب فشل هذا القانون فيما يلي :

- لم يجعل هذا القانون الترقية العقارية نشاطا اقتصاديا حيث كانت تعتبر أعمال الترقية العقارية أعمالا مدنية الشيء الذي حال دون مشاركة الشركات التجارية وذلك بمنعها من الاكتتاب في عملية الترقية العقارية، رغم أن الشركات التجارية من الناحية المادية هي القادرة على تجميع رؤوس أموال كافية للخوض في المشاريع الضخمة<sup>2</sup>.

- نص المشرع على أن عمليات الترقية العقارية تشمل البيع والإيجار، غير أنه يعطي الأولوية للبناء من أجل البيع، عملا بسياسة "فسح المجال لكل جزائري كي يصبح مالكا لمسكنه" وهو ما انعكس سلبا على السوق العقارية للسكنات، أمام نقص كبير في إقبال المواطن الجزائري على التوفير، وكذا نقص عرض السكنات للإيجار. فجعل الترقية العقارية تتصل فقط بالسكنات الموجهة للبيع مغفلة تلك الموجهة للإيجار<sup>3</sup>.

- عدم وجود الوسائل والكفاءات التقنية اللازمة لدى الجماعات المحلية من أجل التخطيط والبرمجة للمشاريع.

- تمويل الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 07-86 أدى إلى عرقلة المرقين العقاريين خاصة الخواص وذلك ارتفاع نسبة فوائد القروض الممنوحة، وكذلك -المساهمة الشخصية للمكاتب في إحدى عمليات الترقية

<sup>1</sup>-فتحي ويس، مرجع سابق، ص11.

<sup>2</sup>-انظر المادة 13 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

<sup>3</sup>-سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2003، ص126.



العقارية ثقيلة، حيث تقدر ب 50% من قيمة المشروع، وفي المقابل يمنع المكتب من استعمال المساهمات الشخصية للمستفيدين<sup>1</sup>.

وكذلك يمكن القول أن أحكام القانون رقم 07/86 أصبحت لا تتناسب مع التوجهات الجديدة التي انتهجتها الجزائر، حيث أن دستور سنة 1989 جاء بنظام جديد، أعلن عن إعادة تحديد دور السلطات العمومية، بتقليص مجالات تدخلها ليفتح المجال أمام القطاع الخاص، على أساس المنافسة الحرة، وتحرير المعاملات العقارية، ومنع احتكارها من طرف المجالس الشعبية البلدية، وتطبيقا لنص المادة 01/49 من الدستور الجديد التي تنص على: (( الملكية الخاصة مضمونة )) جاء قانون 25 / 90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري<sup>2</sup> وألغى أحكام الأمر رقم 26-74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، وذلك لتحرير المعاملات التجارية العقارية التي كانت تحتكرها البلديات بشكل شبه كلي، الشيء الذي انعكس على أحكام القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، من حيث كون عمليات الترقية العقارية لا تتم إلا بمبادرة من البلديات التي تقوم بتحضير وتأطير المشاريع المراد إنجازها. كما قام المشرع بإصدار قانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/14/1990 متعلق بالنقد والقرض. وبتطبيقه أصبحت البنوك مستقلة ذاتيا فيما يتعلق بالقروض. لذلك أصبحت نصوص القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية متناقضة مع أحكام القانون رقم 10-90 المتعلق بالنقد والقرض، فالدولة تحدد مبلغ القرض الذي يمكن منحه للمكاتب في إحدى عمليات الترقية العقارية تلقائيا، في الوقت الذي أصبحت فيه البنوك تتصرف حسب الضمانات التي يقدمها المرقي العقاري من الحصول على القرض وقابليته على التسديد، ونتيجة سلبية التي أفرزها تطبيق قانون 07/86 وكذا التحولات الجذرية التي عرفتها البلاد بعد دستور 1989، أصبح من الضروري إيجاد إطار قانوني جديد للترقية العقارية، وهو ما تم فعلا.

**الفرع الثاني : مرحلة ما بعد سنة 1989 إلى غاية يومنا هذا**

رغم التحولات التي عرفتها الجزائر والتي كرسها دستور 1989 إلا أن قانون 07/86 بالمتعلق بالترقية العقارية ظل ساري المفعول رغم الفشل الذي سجل عنه إلى غاية صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والذي حاول المشرع من خلال إعطاء دفع جديد للترقية العقاري ويتعلق المرسوم

<sup>1</sup> - نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006-2005، ص8.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص10.

التشريعي 03/93 بالنشاط العقاري ككل وليس فقط بالترقية العقارية، حيث انه جاء بالعديد من الأحكام القانونية فعدل الباب الخاص بالإيجار في القانون المدني وغير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بالإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون، وتم إنشاء حق الشفعة لصالح المستأجر، وقد صدر هذا المرسوم من اجل أحداث تطور وتقدم في مجال الترقية العقارية، وبصفة لسد الطلب المتزايد على السكن من خلال تفادي السلبات التي نتجت عن تطبيق القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية. لذلك جاء بصياغة مخالفة له وبأحكام مختلفة؛ حيث نظم نشاط الترقية العقارية بناء على السياسة الاقتصادية المنتهجة بالجزائر في الوقت الذي صدر فيه، وقد تميز بما يلي :

- فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص على السواء. بعد أن كان في السابق من احتكار القطاع العام.

-إضفاء الصفة التجارية على القائمين بعمليات الترقية العقارية سواءً كان المتعامل عاما أو خاصا، باستثناء الأشخاص القائمين بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين تطبيقا لقانون التعاونيات العقارية<sup>1</sup>.

- توسيع مجال الترقية العقارية وعدم حصره في مجالات ضيقة من شأنها أن تحد من تنميته وتطوره العادي كما كان في الماضي وذلك بعدم اختصار نشاط الترقية العقارية على الإنجاز الجديد فقط، بل أصبح يشمل عمليات الإنجاز والتجديد<sup>2</sup>.

كما أصبح نشاط الترقية العقارية يشمل البيع والإيجار على حد سواء إلى جانب ذلك أيضا أصبح يشمل الخدمات في الميدان العقاري فلم يعد منحصر في اتجاه المحال ذات الاستعمال السكني بل أصبح يشمل إلى جانبه المحال المخصصة للنشاط التجاري أو الحرفي أو الصناعي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>-سماعين شامة، مرجع سابق ص127.

\*الغني قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية بموجب المادة 30 من المرسوم التشريعي 03/93 التي تنص على ( تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم لا يسما القانون 07/86 المؤرخ في 4 مارس 1986...)

<sup>2</sup>-نصيرة ربيع، مرجع سابق، ص9.

<sup>3</sup>- أنظر: نص المادة 2 الفقرة 2 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري.

بالرغم من الجديد الذي جاء به المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري إلا أن البعض يقول انه ولد من رماد وعلى أنقاض القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، الأمر الذي أدى إلى فشل السياسة التي اتبعتها المشرع الجزائري من خلاله.

وقد عانى المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري من عدم التطبيق وذلك بموجب الأحكام التي كان يحملها في طياته، حيث انه يركز على آلية أساسية وهي صندوق التعاون لضمان الترقية العقارية، وهذا الصندوق الذي يعد الشرط الأساسي لتطبيق المرسوم التشريعي 03/93 وضع قيد العمل في أوت 2000 أي عند السنة الثامنة، ومن هنا نقول أن الترقية العقارية ظلت ثمانية سنوات دون تجربة من هذا المرسوم الذي يفترض فيه انه أتى لدفع القطاع، وقد استحدثت قانون المالية قاعدة مفادها انه يمكن تعويض شهادة صندوق التعاون للضمان بتأمين أو كفالة كان حلا مؤقتا لم يجذب إلا القليل من المرقين العقاريين.

لذلك تضمن المرسوم 03/93 بعض الشوائب الأخرى التي لم تأتي في الحقيقة من المبادلين به ففكرة المبادرين لم تستوحى من تغيير النظام القانوني للترقية العقارية، فالمادة الأولى منه تكيف الترقية العقارية بأنها نشاط تجاري، وهذا ما يترجم إقصاء المتعاملين الذين لا يرغبون أو لا يستطيعون قبول صفة التاجر.

لقد ظل المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري عاجزا عن النهوض بالترقية العقارية وذلك للأسباب المذكورة سابقا والتي تتصل أساسا بالتشريع الشيء الذي جعل البعض يقول أن المرسوم ولد ميتا<sup>1</sup>. وبعد السنوات الطوال استمر فيها المرسوم 03/93 في التطبيق وأكد للمشرع الجزائري انه يجب إعادة النظر في النظام القانوني لقطاع الترقية العقارية وتكييفه حسب المستجدات والمتطلبات الحالية، بتخطي الأخطاء التي وقع فيها المرسوم 03/93 والسلبات المسجلة عليه اصدر القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في 17 فيفري 2011<sup>2</sup>، الذي ألغى بموجب المادة 80 منه المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية وقد استحدثت المشرع الجزائري في القانون الجديد عدة أحكام متعلقة بالترقية العقارية، الشيء الذي سيتم عرضه من خلال هذه الدراسة.

<sup>1</sup> -يقول الأستاذ احمد ضيف إن المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية لم يطبق ولم نجد له اثر منذ صدوره في واقع الترقية العقارية، لأنه ظل معلقا على أحكام تأخرت في صدورها.

<sup>2</sup> -القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في 17 فيفري 2011 جريدة رسمية، عدد14، مؤرخة في 6 مارس 2011.

## المبحث الثاني : المتعامل العقاري

لمهنة المتعامل في الترقية العقارية أهمية بالغة، وتكتسب أهميتها من أهمية نشاط الترقية العقارية في حد ذاته، وتحديدًا من حساسية قطاع السكن. لذلك كان على المشرع أن ينظمها، لأن المتعامل في الترقية العقارية يعتبر من المشاركين الأساسيين في النشاط العقاري، خاصة بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93، وفتح المجال أمام المتعاملين الخواص، الذين يشكلون الآن نسبة معتبرة في مجال نشاط الترقية العقارية، بعدما كان في السابق مقصورًا أو حكرا على المتعاملين العموميين<sup>1</sup>.

و تجدر الإشارة بداية إلى أن المتعامل في الترقية العقارية، تطلق عليه العديد من التسميات كالمعامل في الترقية العقارية وهو ما وارده المشرع في المرسوم التشريعي 03/93، وأيضا يسمى بالمكتب وهذا أن القانون 07/86 كما يسمى بالمعهد بالترقية العقارية<sup>2</sup> ويسمى بالمرقي العقاري وهو المصطلح الذي اعتمده المشرع في قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ولدراسة المرقي العقاري حاولنا البحث عن مفهومه وهذا من خلال المطلب الأول ثم شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وهذا من خلال المطلب الثاني.

## المطلب الأول : مفهوم المرقي العقاري

من خلال تعريف الترقية العقارية يتحدد تعريف المتعامل في الترقية العقارية الذي يتميز عن غيره من الأشخاص المهنية المجاورة له، كما يتبين أن المتعامل في الترقية العقارية يمكن أن تكون له صفة مدنية أو تجارية ومنه سنأخذ تعريف المرقي العقاري في الفرع الأول ثم تميزه عن الأشخاص الأخرى وهذا من خلال الفرع الثاني، ثم الطبيعة القانونية المرقي العقاري.

## الفرع الأول : تعريف المرقي العقاري

رغم أن الترقية العقارية ظهرت بشكل صريح في سنة 1986، أي بصدور القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، إلا أن مصطلح "المتعامل في الترقية العقارية" لم يظهر إلا سنة 1993 بصدور المرسوم التشريعي رقم 03-93<sup>3</sup> المتعلق بالنشاط العقاري. ففي ظل (1) القانون السابق (07-86) قام المشرع بتعريف الترقية العقارية في نص المادة 02 منه، وفي نص المادة 06 قام بتعداد الأشخاص القائمين بعمليات الترقية العقارية على سبيل الحصر سواء في القطاع العام أو الخاص. وبالنسبة للقطاع العام يتولى إنجاز عمليات

<sup>1</sup> -راجع التطور التاريخي للترقية العقارية في الفترة ما بين 1962 إلى غاية 1989 في المطلب الثاني، ص 13.

<sup>2</sup> - بوسرت إيمان، مرجع سابق، ص 50.

<sup>3</sup> -المرجع ذاته، ص 51.

الترقية العقارية كلا من الجماعات المحلية، والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي ذلك. أما بالنسبة للقطاع الخاص فيتمثل القائمون بعمليات الترقية العقارية في الخواص القائمين بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادى أو منتظمين في تعاونيات عقارية، أي القائمين بالبناء من أجل تلبية الحاجات العائلية. وبصفة عامة الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون التابعون للقانون الخاص الذين يقومون بالعمليات العقارية من أجل البيع أو الإيجار<sup>1</sup>.

وحسب نص المادة 08 من نفس القانون فإن القائم بإنجاز عملية الترقية العقارية يسمى بـ "المكتب" ولا وجود له إلا لفترة عملية واحدة. فمهنة المتعامل في الترقية العقارية حسب القانون رقم 07-86 تعتبر مجرد اكتتاب.

بصدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، لم يعرف المشرع الجزائري المتعامل في الترقية العقارية، إلا أنه من خلال نص المادة 1/2 والمادة 1/3 منه يمكن أن نستنتج المقصود بالتعامل في الترقية العقارية وفقا للمشرع الجزائري، إذ تنص المادة 2 السابقة متعاملا في الترقية العقارية.

أما المادة 1/2 منه فتتضمن على "يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة"، وحسب ما ورد في النصين فإن المتعامل في الترقية العقارية هو كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس نشاطات تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل بيعها أو إيجارها أو تلبية حاجات خاصة.

وبصدور القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية جاء المشرع الجزائري بتعريف المتعامل العقاري واصطلح عليه المرقى العقاري وهذا من خلال نص المادة 3 الفقرة 12 والتي تنص يقصد في مفهوم هذا القانون بما يلي :

- المرقى العقاري، يعد مرقيا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.<sup>2</sup>...

<sup>1</sup>-تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2001، 2002..

<sup>2</sup>-- انظر نص المادة 1/3 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وقد نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 2012/2/20 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين<sup>1</sup> على " يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يجوز اعتماد ويمارس نشاط الترقية العقارية"، يبادر بمجموعة من الأعمال حددا المشرع وحصر صفة المرقى العقاري داخله وتتمثل هذه الأعمال في بناء مشاريع جيدة أو ترميم أو إعادة تأهيل الشبكات وتكون هذه الانجازات بهدف البيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة إضافة إلى ممارسة هذه الأعمال اشترط المشرع الجزائري الحصول على اعتماد حيث أن ليس كل من يمارس هذه الأعمال يعد مرقيا عقاريا بل يجب أن يكون متحصلا على اعتماد من وزارة السكن والعمران وفقا للإجراءات المنصوص عليها<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : تمييز المرقى العقاري عن بعض الأشخاص الأخرى المشاركة

سنحاول التمييز بين المتعامل في الترقية العقارية وبعض الأشخاص المهنية المجاورة الذين لهم علاقة به وتختلط مهنتهم بمهنته، وهم المهندس المعماري (أولا) والمقاول (ثانيا) باعتبارهما الأكثر مشاركة في عمليات الترقية العقارية إلى جانب المرقى العقاري.

### أولا : تمييز المرقى العقاري عن المهندس المعماري

المهندس المعماري هو ذلك المهني الذي يعهد إليه بوضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والإشراف على حسن تنفيذها فهو فنان يقوم بالتصميم وفني يشرف على حسن التنفيذ، هذا حسب تعريف الدكتور محمد حسين منصور، وقد عرفه الدكتور عبد الرزاق حسين يس انه الشخص الطبيعي المتميز بملكاته الذهنية وقدرته على الابتكار والإبداع في التصميم ووضع الرسومات والخرائط والمقاييس وتعيين الأبعاد والنسب والاتجاهات وكل ذلك بما يتناسب وظروف البيئة ومقتضياتها، وأن تدخله في عملية البناء يكون بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه، وأنه يجمع بين صفة الفنان والفني ويمارس مهنة حرة غير تجارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ 2012/2/20 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، جريدة رسمية، عدد 11، مؤرخة في 26 فيفري 2012..

<sup>2</sup> - سيأتي تفصيل ذلك الشرط في الشروط ممارسة مهنة المرقى العقاري

<sup>3</sup> - بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص 54

وعرفه عبد القادر السنهوري على انه من يعهد إليه إدارة العمل والإشراف على التنفيذ ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه<sup>1</sup>.

وانطلاقاً من تعريف المهندس المعماري وما تناولناه بصدد تعريف المتعامل في الترقية العقارية يمكن استخلاص ما يلي :

1- يقوم المهندس المعماري بوضع التصاميم والرسوم والنماذج ويشرف على حسن تنفيذها، أما المتعامل في الترقية العقارية فلا يتدخل ولا يساهم في تلك الأعمال بل يشرف عليها فقط لأنها من اختصاص المهندس المعماري.

2- المهندس المعماري شخص طبيعي دائماً يعتمد في عمله دائماً على مجهوده الذهني أما بالنسبة للمرقي العقاري يمكن أن يكون شخص طبيعي أو معنوي.

3- المهندس المعماري يتدخل في عملية البناء بتكليف من المالك، أما المرقي العقاري فهو الذي يتخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية لانجاز المشروع وليس بتكليف الغير<sup>2</sup>.

4- المهندس المعماري يمارس مهنة حرة غير تجارية على خلاف المرقي العقاري الذي يعتبر تاجر بنص القانون<sup>3</sup>. وبناء على ما تقدم سرده يمكن القول أن المرقي العقاري له سلطة الإشراف والمتابعة والتمويل أما المهندس المعماري فله الإبداع الهندسي.

### ثانياً: تمييز المرقي العقاري عن المقاول

المقاول هو شخص الذي يعهد إليه بتشديد مباني، أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى بناء على ما يقدم من تصميمات، وذلك مقابل أجر ودون أن يخضع لعمله لأشراف أو إدارة، ويمكن للمقاول أن يلتزم بانجاز المشروع بنفسه، كما يمكنه أن يلجأ إلى أشخاص آخرين لانجازه المشروع، هذا حسب تعريف الدكتور محمد حسين منصور، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 3 الفقرة 11 من القانون 11/04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بأنه: ((كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفياً أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية)).

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول، العدد 7، العقود الواردة عن العمل، المقاول، الوكالة والوديعة والحراسة، دار احياء التراث العربي 1946، بيروت، لبنان، ص 109.

<sup>2</sup> -تواتي نصيرة، مرجع سابق، ص 54.

<sup>3</sup> -انظر نص المادة 3/2 ونص المادة 5 من المرسوم التشريعي 3/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

إلا أن المقاول لا يتخذ زمام المبادرة وأن كان يتولى الأعمال التنفيذية، أي يتولى التنفيذ المادي للمشرع، الذي اتخذ المرفقي العقاري زمام المبادرة والعناية الرئيسية لانجازه، وقد يحدث في بعض الأحيان أن المقاولين يكونون أيضا مرفقين عقاريين وبينون لأنفسهم كل جزء من الانجاز أنها مهنة متميزة عن تلك التي تشكل خصوصيات مهنة المرفقي العقاري وعدها يتعلق الأمر بالمرفقي العقاري المقاول، وليس المرفقي العقاري بالمفهوم الضيق<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للمرفقي العقاري

إذا ما أردنا الحديث عن الطبيعة القانونية للمرفقي العقاري فإننا نقصد بذلك الصفة المدنية أو الصفة التجارية وأي الفتين يتصف بها المرفقي العقاري؟

بالرجوع للقانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية خاصة المواد 13 و 14 و 15 نجد أن المرفقي العقاري يحظى بالصفة المدنية، لأن المشرع الجزائري قد أبعده الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص والموصوفين بأنهم تجار من عمليات الترقية العقارية، لذلك فإن القائم بعمليات الترقية العقارية لا يمكن أن يكون تاجرا، هذا ما يفسر أن المرفقي العقاري أو المكتتب في القانون 07/86 كانت له الصفة المدنية.

وبصدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري أضفى المشرع الجزائري الصفة التجارية على كل شخص يمارس عمليات الترقية العقارية واعتبر نشاط الترقية العقارية كله عمل تجاري، غير أنه أضفى الصفة المدنية على المرفقي العقاري استثناء في حالة قيامه بانجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك<sup>2</sup>.

وبصدور قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نجد المشرع الجزائري قد أضفى الصفة التجارية على المرفقي العقاري واعتبره تاجرا في كل عملياته في الترقية العقارية وهذا ما يستشف من نص المادة 19 التي تنص على: ((يسمح لكل شخص بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية<sup>3</sup>)). وكذلك نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 85/12 المؤرخ في 20/02/20<sup>4</sup> التي تنص على: ((يتعين على المرفقي العقاري ممارسة مهنته في ظل الاحترام الصارم للقوانين والتنظيمات التي تنظم النشاط التجاري))، وقد وضع المشرع الجزائري مهنة المرفقي العقاري وفق نظام خاص بها وأخضعها لشروط وإجراءات

<sup>1</sup> - تواتي نصيرة، مرجع سابق، ص 27.

<sup>2</sup> - انظر المادة 2/3 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

<sup>3</sup> - إن عبارة "مؤهل بأعمال التجارة" في نص المادة 19 من القانون 04/11 تفيد بان الشخص الذي لا يملك الأهلية التجارية لا يمكن أن يكون مرفقي عقاري.

<sup>4</sup> - من المرسوم التنفيذي 85/12 المؤرخ في 20/02/20 جريدة رسمية، عدد 11، مؤرخة في 26/02/2012.



من بينها إلزامية التسجيل في السجل التجاري<sup>1</sup> وهذا ما يفسر أن المرقى العقاري يحمل صفة التاجر بقوة القانون.

#### الفرع الرابع: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري

نظرا لحساسية مهنة المرقى العقاري، المسؤوليات المترتبة عن ممارسة هذه المهنة وضع المشرع الجزائري شروط يجب أن تتوفر في الشخص الذي يريد مزاولة مهنة المرقى العقاري.

غير أن هذه الشروط تنقسم إلى شروط عامة مستمدة من الصفة التجارية للمرقى العقاري وهذا ما سنحاول معالجته من خلال الآتي وهناك شروط خاصة بمزاولة مهنة المرقى العقاري وهي ما سنعرضه لاحقا.

#### أولا: الشروط العامة للممارسة مهنة المرقى العقاري

باعتبار المرقى العقاري يمارس عملا تجاريا يجب أن تتوفر فيه ثلاث شروط حتى يأخذ صفة التاجر وهي الأهلية التجارية (أولا) وإلزامية القيد في السجل التجاري (ثانيا) وإلزامية دفاتر تجارية (ثالثا).

1/ الأهلية التجارية:

القانون التجاري الجزائري وقانون 04/11 لم يتطرق إلى أهلية التاجر أو المرقى العقاري وبالرجوع إلى القواعد العامة للأهلية وحسب نص المادة 40 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: (( كل شخص بلغ سن الرشد بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة)).

فكل من بلغ سن الرشد يعتبر أهلا لممارسة التجارة ما لم تصب أهليته بعارض من عوارض الأهلية بالنسبة للقاصر اشترط القانون التجاري<sup>2</sup> ثلاثة شروط حسب نص المادة 5 منه:

- وجوب بلوغ سن الثامنة عشر (18) سنة كاملة.
- إلزامية حصوله على إذن كتابي من والده أو أمه أو على قرار من مجلس العائلة مصدق عليه المحكمة المختصة.
- وجوب تقديم ذلك الإذن دعما لطلب التسجيل في السجل التجاري.
- وقد أكدت المادة 19 من القانون بنصها على: (( يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية...)).

<sup>1</sup>- انظر نص المادة 4 من المرسوم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجداول الوطني للمرققين العقاريين، جريدة رسمية، عدد 11، مؤرخة في 2012/02/26.

<sup>2</sup>- الأمر رقم 59/75 المؤرخ 1975/09/26 يتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.

وتجدر الإشارة إلى أن اكتساب الشخص المعنوي الأهلية التجارية تكون من يوم قيده في السجل التجاري.

## 2/ القيد في السجل التجاري

يقيد المرقى العقاري في السجل التجاري الذي يمسكه المركز الوطني للسجل التجاري، ويسلم له مستخرج السجل الذي يعد سندا رسميا يؤهل بموجبه كل شخص طبيعي أو معنوي لممارسة نشاط تجاري. وقد نصت المادة 4 من القانون 04/11 على أنه لا يمكن الترخيص إلا للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية، مما يؤكد إلزامية التسجيل في السجل التجاري.

## 3/ إلزامية مسك الدفاتر التجارية

وهي دفتر اليومية ودفتر الجرد مع إمكانية مسك دفاتر أخرى متى استدعت الضرورة إلى ذلك غير أن هذه الأخيرة خاضعة لحرية التاجر، وتكمن أهمية ذلك في بيان المركز المالي للتاجر وكذا حقوقه وديونه المترتبة على تجارته، وتحفظ هذه الدفاتر لمدة عشرة سنوات وهذا تطبيقا للمادة 12 من القانون التجاري<sup>1</sup>.

## ثانيا: الشروط الخاصة للممارسة مهنة المرقى العقاري

لقد أخضع قانون 04/11 مهنة المرقى العقاري لشروط وذلك بهدف تنظيمها حيث اشترط لممارستها الحصول على اعتماد مسبق، والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

## 1/ إلزامية الحصول على اعتماد مسبق

إن شرط الحصول على اعتماد مسبق لممارسة مهنة المرقى العقاري جاء به المشرع الجزائري من أجل تضييق الخناق على الذي يمارسون النصب والاحتيال بانتحالهم صفة المرقى العقاري وقد أورد المشرع الجزائري عقوبات جزائية على ذلك وهذا ما جاءت به المادة 77 من القانون 04/11 السابق الذكر حيث نصت على: (( يعاقب كل شخص يمارس مهنة المرقى العقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 8 يونيو 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم)).

وقد جاء نص المادة 4 الفقرة 2 من نفس القانون أنه " لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذه المهنة ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون".

<sup>1</sup>-درة آسيا، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012،

إن الاعتماد إجباري لممارسة مهنة المرقى العقاري فلا يمكن للمرقى العقاري التنازل عنه<sup>1</sup>.  
وبما أن الاعتماد شرط لممارسة مهنة المرقى العقاري فلا يمكن لأي كان الحصول على هذا الاعتماد إلا إذا توفرت فيه شروط جاء بها المرسوم التنفيذي 84/12 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك السجل التجاري الوطني للمرقين العقاريين وبالتحديد نص المادة 6 منه، ويمكن إجمال الشروط فيما يلي:

أ/ إذا كان طالب الاعتماد شخص طبيعي فيجب أن يكون عمره خمسة وعشرين سنة (25) على الأقل، ومن جنسية جزائرية وإذا شخص معنوي يجب أن يكون خاضع للقانون الجزائري.

ب/ سواء كان طالب الاعتماد شخص طبيعي أو معنوي يجب أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة والمتمثلة في عقوبات على الأفعال التالية:

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو بنكية.

- السرقة وإخفاء أشياء مسروقة وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز أموال والقيم أو التوقيعات.

- النصب وإصدار شيك بدون رصيد.

- رشوة موظفين عموميين.

- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.

إضافة إلى ذلك يمنع الأشخاص المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية بسبب نزاهة المهن المشكله في النقابات<sup>2</sup>.

ج/ إثبات وجود موارد مالية كافية لإنجاز المشاريع العقارية.

د/ التمتع بكافة الحقوق المدنية.

هـ/ إثبات كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط ويعني ذلك حيازة صاحب طلب الاعتماد شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري، غير أن المشرع أورد استثناء للأشخاص الذي لا يجوزون مثل هذه الشهادات ومنح لهم إمكانية الاستعانة بمسير

<sup>1</sup> - انظر نص المادة 4 ونص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 48/12 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

<sup>2</sup> انظر المادة 20 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

\* بالرغم من أن المادة 16 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية قد ألزمت المرقى العقاري بالاستعانة بمهارات المقاول الذي بدوره يستعين بمهارات المهندسين نجد المشرع قد اشترط الكفاءة أيضا في المرقى العقاري حرصا من على ضمان حسن الانجاز، وقد يحمل المرقى العقاري صفة المقاول أو المهندس المعماري أو الصفتين معا.

يتوفر فيه شروط الكفاءة بشرط أن تكون هذه الاستعانة بصفة دائمة، وبالنسبة للشخص المعنوي فيجب توفر شرط الكفاءة في مسيره.

و/ اكتاب عقد التأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته.

زيادة على كل هذه الشروط جاءت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 84/12 المذكور سابقا بشرط آخر وهو ضرورة توفر لطالب الاعتماد محلات ذات استعمال تجاري مجهزة بوسائل اتصال وتكون ملائمة لممارسة مهنة المرقي العقاري.

من خلال ما سبق ذكره يمكن القول أن كل شخص سواء طبيعي أو معنوي توفرت فيه الشروط السابقة يمكنه طلب اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري ولكن وفق إجراءات معينة تتمثل في تقديم طلب لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن<sup>1</sup> ويكن هذا الطلب مرفقا بالوثائق التالية:

§ مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12.

§ مستخرج من صحيفة السوابق القضائية رقم 03 لا يزيد تاريخ صدورهما على ثلاثة أشهر.

§ الوثائق التي تثبت الكفاءة المهنية.

§ شهادة الجنسية وشهادة الإقامة للطالب.

§ دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية.

§ بالنسبة للشخص المعنوي يجب تقديم ما يلي:

§ نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.

§ نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.

§ نسخة من المداورات التي تم من خلالها تعيين الرئيس والمدير العام أو المسير ما لم يكن هناك مؤسسين قانونا.

§ دفتر الشروط وكذا إثبات الكفاءة المهنية للمسير أو المدير.

ويخضع الطالب على التحقيق الإداري تقوم به مصالح الأمن المختصة التي تبدي رأيها خلال أجل شهرين "02" من تاريخ مراسلتها.

<sup>1</sup> -انظر نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين

ويجب على الوزير المكلف بالسكن الرد على الطلب المقدم له والذي يستوفي جميع الشروط القانونية في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ تقديمه<sup>1</sup>.

وقد نص القانون على إنشاء لجنة أدى الوزير المكلف بالسكن مكلفة باعتماد المرقيين العقاريين يرأسها ممثله وتتكون من ممثلين كل من الوزير المكلف بالمالية، والوزير المكلف بالتجارة والمدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وتتولى اللجنة دراسة طلبات الاعتماد والطعون وكذلك دراسة قرار سحب الاعتماد<sup>2</sup>.

كما انه يمكن رفض طالب الاعتماد حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 84/12 السابق الذكر في حالة عدم استيفاء الشروط المطلوبة أو كان طالب الاعتماد محل سحب سابقا أو كان التحقيق الإداري سلبيا.

## 2/ إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين

استحدثت المشرع الجزائري في قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجدول الوطني للمرقيين العقاريين حيث نص في المادة 23 منه على أن (( يتطلب منح الاعتماد للمرقي العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ويعد ترخيصا لممارسة المهنة...)).

وقد جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة أن الجهة المخولة بمسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين هو الوزير المكلف بالسكن وال عمران.

وقد جاء المرسوم التنفيذي 84/12 الذي يحدد كفاءات الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لتوضيح مهام هذا الجدول حيث نص عليه في الفصل تحت عنوان " مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين" وقد بينت المادة 24 منه على أنه بعد التقييد في السجل التجاري وحياسة الاعتماد، يجب على المرقي العقاري التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ويسلم شهادة التسجيل التي تمثل الترخيص لممارسة مهنة المرقي العقاري<sup>3</sup>.

من خلال ما سبق يمكن القول أن صفة المرقي العقاري لا تكتمل إلا بالتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين وأن مباشرة العمل لا تتم إلا بالحصول على شهادة التسجيل، وقد ترك المشرع تحديد شكل

<sup>1</sup>-انظر نص المادة 9 ونص المادة 10 من نفس المرسوم.

<sup>2</sup>-انظر في ذلك المواد من 15 إلى 20 من المرسوم التنفيذي 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

<sup>3</sup>-انظر في ذلك المادة 24 من نفس المرسوم.

ومضمون هذه الشهادة للوزير المكلف بالسكن، وكذلك لا يتم الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة إلا على أساس هذه الشهادة<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: أنواع المرقين العقاريين

تختلف طبيعة نشاطات الترقية العقارية بحسب الأشخاص القائمين عليها، فالترقية العمومية هي التي يكون القائم عليها شخص معنوي عام، أما عن الترقية العقارية الخاصة هي التي يقوم بها أحد الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، ومن ثم كان على الدولة الجزائرية في ظل انتهاج سياسة الاقتصاد الحر أن تفتح باب المنافسة بين القطاع الخاص والقطاع العام، لتدخل هذه السياسة في مجال الترقية العقارية، لذا كان لزاما على القطاعين السعي وراء تحقيق البرامج المسطرة في مجال السكن وهذا ما يدعونا إلى إعطاء نظرة المرقى العمومي لأنه السباق في هذا المجال، وذلك لإبراز مواطن الاختلاف عن المرقى الخاص الذي هو موضوع هذا البحث.

### الفرع الأول: المرق العمومي

تعتبر الترقية العمومية الممارية من قبل مرقين عموميين، هي الأصل في هذا المجال<sup>2</sup>، ولا شك أن المرقى العمومي هو أحد الأشخاص المعنوية العامة التي تأخذ صورة الجماعات المحلية<sup>3</sup> أو أحد المؤسسات العمومية<sup>4</sup>، الخاضعة لأحكام القانون العام<sup>5</sup>، وفي النظام الجزائري تتمثل هذه المؤسسات بصفة أساسية في الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضرين، ديوان الترقية والتسيير العقاري، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

<sup>1</sup> - من خلال نص المادة 25 من المرسوم 84/12 السابق الذكر نلاحظ انه لا يمكن الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة الا بعد الحصول على شهادة التسجيل في الجدول الوطني المرقين العقاريين

<sup>2</sup> - راجع في ذلك، اسيا درة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط التقنية العقارية، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الدراسية 2011-2012، ص 75.

<sup>3</sup> - يقصد بالجماعات المحلية البلدية والولاية إما الجماعات الإقليمية فتتبع المادة 115 من الدستور لسنة 1996 على " الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية والولاية"، المؤرخ في 08-12-1996. الجريدة الرسمية عدد 76 المؤرخة في 08/12/1996

<sup>4</sup> - لم يستقر المشرع الجزائري على تسمية واحدة فعلى سبيل المثال بالرجوع للقانون 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية أطلق تسمية " الهيئات العمومية " أما بالرجوع إلى القانون 08-09 المؤرخ في

25/02/2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية لاسيما المادة 800 منذ أطلق تسمية المؤسسات العمومية.

<sup>5</sup> - أن عائدات المشاريع التي يقوم بها المرقى العمومي تشكل جزءا من ميزانيته الخاصة وبذلك فهو يستثمر الاموال العمومية، مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم، مرجع سابق، ص 34.

## أ- الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين

في بداية الأمر كان الجماعات المحلية وبالأخص البلديات لها الدور الفعال في هذا المجال استناد إلى الأمر 23-74 المؤرخ في 16/02/1974 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية، والقانون 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، وحينها تميزت بالاحتكار لهذا المجال<sup>1</sup>، كما كانت تشارك بأسهم لإنشاء التعاونيات العقارية<sup>2</sup>، وبصدور القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، لأظهر انعكاسا واضحا لدستور 1989 المكرس لمبادئ اللبرالية المحسدة في المنظومة القانونية المتعلقة بالترقية العقارية.

كما أن قانون التوجيه العقاري عمل على تحرير السوق العقارية، وذلك بإنشاء سوق عقارية حرة وموازية، بدءا بإلغاء القانون 74-26 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية بموجب المادة 88 منه ومن ثم ظهرت إلى الوجود الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وقد حظيت بنظام قانوني خاص، تمثل في المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22/12/1990<sup>3</sup>، وقد كلفت هذه الوكالة بجائزة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب البلدية، والقيام بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية، كما أكدت المادة 73 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أن كل تصرف تباشره الجماعة المحلية، ولا يكون لفائدة شخص من أشخاص القانون العام يعد باطلا وعدم الأثر، لأن هذه المهمة أوكلت غلى الوكالات العقارية التي تعد في حكم الوكيل القانوني للجماعات المحلية لإتمام عملية تسيير سنداتها العقارية الحضرية<sup>4</sup>، وبهذا المفهوم لم يصبح للجماعات المحلية القدرة الكاملة للتصرف بتحرير السوق العقارية<sup>5</sup> لفائدة أشخاص القانون الخاص، كما أن ليس لها الصفة القانونية لممارسة نشاطات الترقية العقارية<sup>6</sup>،

<sup>1</sup> -انظر المادة 06 من القانون 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 05/03/1986.

<sup>2</sup> -انظر المادة 106 من القانون 90-08 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية عدد 15، مؤرخة في 11/04/1990.

<sup>3</sup> -المرسوم التنفيذي 90-450 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد أحداث وكالات عقارية محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم بالمرسوم 03-408 المؤرخ في 05/11/2003.

<sup>4</sup> - راجع في ذلك، ليلي زروقي، عمر حميدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2012، دار هومة للنشر، الجزائر، ص 258.

<sup>5</sup> - راجع في ذلك، ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية، طبعة 2012، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار في الجزائر، عناية السنة الجامعية، 2004-2005، ص 286.

العقارية<sup>1</sup>، وبصدور المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 15/11/2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 90-405 المتضمن إنشاء الوكالة، وبموجب المادة 02 منه أصبحت الوكالة تدعى "الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين"، وبمحكم هذا التنظيم القانوني، فهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وقد جاء في قرار صادر عن مجلس الدولة تحت رقم 004841 مؤرخ في 15/04/2003 "...الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري والحضري هي مؤسسات ذات طابع اقتصادي وتجاري وبالتالي لا تكون نزاعاتها القائمة مع متقاضين خاضعة للقانون الخاص من اختصاص الجهة القضائية الإدارية" ما يستنبط من هذه الأحكام القانونية، أن الوكالة أصبحت تظهر كمرقي عقاري ووكيل عن الاحتياطات العقارية التابعة للجماعات المحلية، المتسمة بالطابع المتميز والمستقل<sup>2</sup>، منا أن الطابع التجاري والصناعي يتفق والرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>3</sup>، وكذا القانون 11-04 المتعلق بالقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية<sup>4</sup>، والذي يضيفي الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية.

## ب- ديوان الترقية والتسيير العقاري

### 1- نشأة الديوان:

أنشأت هذه الدواوين بموجب الأمر 74-63 المؤرخ في 10/06/1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي في مكاتب الترقية والتسيير العقاري<sup>5</sup> وكما جاء في عنوان هذا الأمر كانت تدعى بمكاتب الترقية والتسيير العقاري غير أن هذا الأمر لم يعمر طويلا وذلك بإلغائه بموجب الأمر 76-93 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن شروط أحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية العقارية للولاية<sup>6</sup> وتنفيذا لذلك صدر

<sup>1</sup> - غير ان الاستاذة سهام مسكر ترى أن البلديات لا تزال تقوم بعمليات الترقية العقارية وذلك بالتنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية، LSP، راجع في ذلك، سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم، مرجع سابق، ص35.  
<sup>2</sup> - راجع في ذلك، نصيرة ربيع، تمويل الترقية العمومية، مذكر لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، السنة الدراسية 2005-2006، ص17.

<sup>3</sup> - انظر المادة من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 03/03/1993.

<sup>4</sup> - انظر المادة 04 من القانون 11-04 المتضمن القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية المؤرخ في 17/2/2011.

<sup>5</sup> - الامر 74-63 المؤرخ في 10/06/1974 المتضمن أحداث وتحديد القانون الاساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49، المؤرخة في 18-06-1964.

<sup>6</sup> - الامر 76-93 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن شروط أحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية العقارية للولاية الجريدة الرسمية 12 المؤرخة في 09/02/1977.



صدر مرسوم 143-76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن إنشاء وتنظيم وسير مكاتب الترقية والسير العقاري.

## 2- الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري

إن الأحكام القانونية المتعلقة بدواوين الترقية والتسيير العقاري تأرجحت بين أمرين، الأمر الأول أن كل من الأمر 93-76 والمرسوم 143-76 المذكورين أعلاه اعتبر مكاتب الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي<sup>1</sup>، أما الأمر الثاني فتجلى بصدور مرسوم رقم 270-85 المؤرخ في 1985/11/05 المتعلق بتحويل وتنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري، والذي بموجبه تم تحويل الطبيعة الإدارية لهذه الدواوين وبموجب المادة 02 من هذا المرسوم اعتبرت دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي، تتميز بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>2</sup>، تمشيا مع الإصلاحات الاقتصادية ثم تنظيم الديوان مرة أخرى للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>3</sup>، والذي عرف فيما بعد تعديلا بموجب المرسوم التنفيذي 08-93 المؤرخ في 1993/01/02<sup>4</sup> وتطبيقا لهذه النصوص فديوان الترقية والتسيير العقاري هي مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC)، يمارس مهامه تحت وصاية الوزارة المكلف بالسكن<sup>5</sup>، كما يتمتع بالشخصية بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، ويعد تاجر في علاقته مع الغير وبذلك تسري على معاملاته أحكام القانون التجاري، أما في علاقته مع الهيئات السلمية يخضع للقانون الإداري.

<sup>1</sup> - انظر المادة 1 و2 من الأمر 93-76، المؤرخ في 1976/10/93 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية العقارية للولاية، السابق للذكر.

<sup>2</sup> - ما يلاحظ على المشرع اعتمد في التمييز ما بين المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري والمؤسسة العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري على معيار المحاسبة، فإذا كانت المؤسسات ذات طابع الاقتصادي والتجاري تمسك حساباتها على الشكل التجاري طبقا لمخطط المحاسبة الوطنية، فإن المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري، تخضع لقواعد المحاسبة الوطنية، راجع في ذلك نصيرة ربيع، تمويل الترقية العمومية، المرجع السابق، ص18.

<sup>3</sup> - انظر المرسوم التنفيذي رقم 147-91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والسير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة 1991/05/29.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 8-93 المؤرخ في 1993/01/02 المعدل والمتمم لمرسوم التنفيذي 147-91 الجريدة الرسمية عدد 2 المؤرخة في 1993-01-06.

<sup>5</sup> - انظر المادة 01 من المرسوم 08-93 المذكور أعلاه.

إن موضوع الطبيعة القانونية الخاصة لهذه المؤسسات يدفعنا إلى القول هل أن هذه المؤسسات عمومية أم أنها مؤسسات خاصة تأسيسا على خضوعها لأحكام القانون التجاري، يرى الأستاذ علي فيلاي أنه إلى جانب الأشخاص المعنوية العامة وال أشخاص المعنوية الخاصة، بعض الأشخاص التي تخضع من حيث نشأتها وتنظيمها على القانون العام، بينما يحكم القانون الخاص علاقتها مع الغير ومن بينها الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي التجاري<sup>1</sup>، استنادا إلى النص من المادة 45 من القانون 88-01 التي تنص "تخضع الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرة مع الغير وتخضع للقانون التجاري..." إضافة إلى ذلك تختلف عن المؤسسات العمومية الإدارية من حيث طبيعة النشاط، فهي تقوم بنشاط تجاري وصناعي في حين أن نشاط المؤسسات العمومية الإدارية هو نشاط إداري كالتعليم مثلا.

كما تتميز المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري عن المؤسسات العمومية الاقتصادية - الشركات - من حيث الهدف، فالمؤسسات العمومية ذات الطابع التجاري والصناعي مثلما هو الحال بالنسبة لديوان الترقية والتسيير العقاري تمارس عملا تجاريا أو صناعيا، غير أن نشاطها لا يخضع للقواعد التجارية لا سيما قواعد السوق فهو يخضع لتنظيم الإدارة، ومن خلال دفتر الشروط الذي يحدد حقوق والتزامات المتعاملين والأطراف لذلك يتمحور غرض ممارسة النشاط التجاري لتحقيق خدمة عامة، وليس لتحقيق الأرباح<sup>2</sup>، وفي هذا المجال تحقيق المنفعة العامة مرتبط بالقضاء على أزمة السكن.

### 3- مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري

يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية، بترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن، لاسيما للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا<sup>3</sup>، كما يتكلف بأعمال الترقية والإنابة على أي متعامل من خلال الإشراف على المشاريع المسندة إليه، والعمل على صيانة وترميم الأملاك العقارية<sup>4</sup>، إضافة إلى ذلك يقوم بإنجاز السكنات والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي، وكذا جرد العمارات المكونة

<sup>1</sup> - يطلق الأستاذ علي فيلاي على هذه المؤسسات تسمية الأشخاص المعنوية ذات الطبيعة المختلطة، راجع في ذلك، د/ علي فيلاي نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، طبعة 2011، ص 307.

<sup>2</sup> - راجع في ذلك، نفس المرجع، ص 307

<sup>3</sup> - راجع في ذلك، عربي بايزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 30.

<sup>4</sup> - انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، السابق الذكر.

للحضيرة العقارية التي يسيرها، كما يراقب مراعاة النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الموجودة بهذه العمارات<sup>1</sup>.

والغريب في الأمر أنه من خلال دراسة مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري في إطار أحكامه القانونية، لاسيما المادة 04 من المرسوم 91-147، أنه يقوم بأعمال الترقية العقارية على سبيل التبعية أي عملا استثنائيا، بل تطغى عليه أعمال الإدارة والتسيير، وهذا ما يدعونا إلى القول أن عنوان هذه المؤسسة أسبق الترقية على التسيير، وهي النتيجة الحتمية والمنطقية فلا يمكن أن تسير هذه المؤسسة إلا ما أنجز في إطار الترقية العقارية، كما أن هذه الأحكام انخرقت من هدف إنشاء هذه المؤسسة، وهذا أساسي يقوم به ديوان الترقية والتسيير العقاري، بحكم تطابق مفهوم الترقية وانسجامه مع الغرض الذي أنشأت من أجله هذه المؤسسة، وتشير الإحصائيات من سنة 1990 إلى سنة 2003 أن مجموع السكنات الترقية التي قامت بها الدواوين على المستوى الوطني 24916 سكن<sup>2</sup>.

### ج- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

ترجع أصول المؤسسة الوطنية للترقية العقارية إلى الديوان الوطني للمسكن العائلي حيث بموجب المرسوم رقم 84-177 المؤرخ في 21/07/1984<sup>3</sup>، ثم حل هذا الديوان لتحل محله مؤسسات ترقية السكن العائلي التي تم إخضاع شروط إحداثها وتنظيمها وسيرها لأحكام المرسوم رقم 83-201 المؤرخ في 19/03/1983 المحدد شروط إنشاء المقاولات وتنظيمها<sup>4</sup>، بحيث اعتبرت هذه المؤسسات مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي تجاري فهي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع للقانون التجاري في علاقاتها مع الغير في حين خضوعها للقانون الإداري في علاقتها مع الدولة.

وفي سنوات التسعينات أصبحت هذه المؤسسات لا تتماشى والتصور الجديد الذي رسمته الحكومة لتفعيل نشاطها، بعد أن خطت خطوات محتشمة في البرنامج الرئاسي المقدر بمليون سكن<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup> - راجع في ذلك، سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم، المرجع السابق، ص 35.

<sup>3</sup> - انظر المرسوم رقم 84-177 المؤرخ في 21/07/1984 المتضمن حل الديوان الوطني للمسكن العائلي، الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1984.

<sup>4</sup> - انظر المرسوم رقم 83-201 المؤرخ في 19/03/1983 المحدد لشروط إنشاء المقاولات العمومية وتنظيمها، الجريدة الرسمية عدد 12 لسنة 1983.

<sup>5</sup> - راجع في ذلك، عربي بايزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 33.

وبموجب محضر مساهمات الدولة المؤرخ في 2009/01/22 المتضمن ضم مؤسسات ترقية السكن العائلي وإعادة ذمتها المالية، تم ضم مؤسسات ترقية السكن المحدد ب 19 مؤسسة عبر كامل التراب الوطني، ومن ثم أصبحت تسمى بالمؤسسة الوطنية للترقية العقارية<sup>1</sup> و عملا بالمادة 05 من الأمر 01-04 المؤرخ في 20-08-2001 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها<sup>2</sup> حيث تنص على " يمكن النص عن طريق التنظيم على أشكال خاصة لأجهزة الإدارة والتسيير بالنسبة للمؤسسات العمومية لاقتصادية التي تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام مجموع رأسمال بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، يتخذ مجلس مساهمات الدولة المذكورة أعلاه بموجب لائحة قرار إخضاع مؤسسة عمومية اقتصادية للأشكال الخاصة".

#### د- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

##### 1- نشأة الوكالة

أنشأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بموجب المرسوم التنفيذي 91-148 المؤرخ في 12/05/1991، حيث جاء في مادته الأولى "تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا للتشريع المعمول به، وكالة لتحسين السكن وتطويره تدعى صلب النص "الوكالة". تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، استنادا إلى هذا النص فالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية الاستقلال المالي، أما عن مقر الوكالة فيوجد في مدينة الجزائر<sup>3</sup>، كما تمارس الوكالة مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن<sup>4</sup>، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وبذلك تخضع للقانون التجاري نفسها نفس الأشخاص المعنوية ذات الطبيعة المختلطة، وقد بدأت الوكالة نشاطها فعليا في شهر جويلية<sup>5</sup> 1992.

<sup>1</sup>- راجع في ذلك، آسيا درة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقارية، كلية الحقوق، جامعة البليدة السنة الدراسية 2011-2012، ص 79.

<sup>2</sup>- انظر الامر 01-04 المؤرخ في 20-08-2011 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 22-08-2001.

<sup>3</sup>- انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية عدد 25 لسنة 1991.

<sup>4</sup>- انظر نص المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>5</sup>- راجع في ذلك، ناصر بلاد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر المرجع السابق، ص 365.

## 2- مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

تطبيقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-148 يشمل هدف الوكالة على مجموع التراب الوطني على ما يأتي:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها<sup>1</sup>.
- تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها.
- القضاء على السكن الغير الصحي.
- تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها.
- تغيير البيئة الحضرية.

- إنشاء مدن جديدة وإعادة أساليب مستحدثة من خلال برامج عملها وتعميرها قصد تطويرها.  
- تطور الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز، مسيري العمارات والجمعيات).

ما يلاحظ على هذا النص أن الوكالة مختصة بترقية العقار المبني والعقار غير المبني، أما بالنسبة لترقية العقار غير المبني فيكون بتهيئة الأراضي الموجهة للبناء وهو ما لا يظهر في تعريف الترقية العقارية بموجب المادة 2 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>2</sup>، وبذلك تكون هذه الأراضي موجهة للبيع لكل الأشخاص والهيئات التي تريد إنجاز السكنات<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - ما يلاحظ ان النص الفرنسي كان يعبر عن ترقية وتطوير سوق العقار المبني وغير المبني، المادة 1/2 la promotion et le développement de marche frontiere et immobilier ناصر لباد، نفس المرجع، ص346.

<sup>2</sup> - راجع في ذلك، إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص66.

<sup>3</sup> - غير انه من خلال دراسة أحكام هذه المادة 02 لا نرى أن فيه خروج عن أحكام نشاط الترقية العقارية وبذلك يمكن ان هذا النص يتفق ونص المادة 03 من القانون 11-04 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المؤرخ في 2011/02/17.

أما في إطار ترقية العقار المبني فيمكن للوكالة مشاركة هيئات أو أشخاص أخرى، كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط واتخاذ تقنية البيع بالإيجار<sup>1</sup> المحددة بموجب المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية<sup>2</sup>.

## هـ- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

غداة الاستقلال كانت هناك حاجة ماسة لإنشاء مؤسسات مالية، ويعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أهم الهيئات الممولة لنشاط الترقية العقارية وقطاع السكن بصورة خاصة.

### 1- نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

أنشأ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10/08/1964<sup>3</sup>، ويعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير وتطبق عليه أحكام القانون التجاري ما لم يقض القانون الذي ينظمه بغير ذلك<sup>4</sup>.

### 2- الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

بعد إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سنة 1964 كان نشاطه يقتصر على جمع الادخار من المواطنين، مع منح قروض اجتماعية رهينة، هذه الأخيرة لا يمكن أن يتجاوز موارد التوفير التي يجمعها<sup>5</sup>، لأنه عبارة عن صندوق ادخار لا يمكنه اللجوء إلى الآليات البنكية، غير أنه لأسباب اقتصادية وقانونية تغيرت طبيعته القانونية من صندوق لادخار إلى بنك، وترجع أهم الأسباب القانونية هي صدور القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالقرض والنقد<sup>6</sup>، حيث جاء بإصلاحات جذرية لتنظيم البنوك والمؤسسات المالية، كما أدخل قاعدة جديدة تتمثل في عدم تخصص البنك، أي أن البنوك والمؤسسات المالية تخضع لنظام

<sup>1</sup>- راجع في ذلك، ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 366.

<sup>2</sup>- انظر المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية المؤرخ في 23/04/2001 الجريدة الرسمية عدد 04 مؤرخة في 29/04/2001.

<sup>3</sup>- انظر القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10/08/1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية، رقم 26 مؤرخة في 25/08/1946.

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

<sup>5</sup>- راجع في ذلك، إيمان بوسطة، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 160.

<sup>6</sup>- انظر القانون 9-10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالقرض والنقد، الجريدة الرسمية، عدد 16 لسنة 1990.

قانوني واحد<sup>1</sup>، وبذلك أصبح الصندوق يتساوى مع البنوك والمؤسسات المالية الأخرى، وفقا لنظام قانوني يحقق المنافسة المنتظمة والحيوية والمرونة مما يساعد على تنشيط الاستثمار في مجال السكن<sup>2</sup>، وبالفعل تم تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك سنة 1997 بناء على المقرر رقم 01-97 المؤرخ في 1997/04/06 المتضمن اعتماد بنك صادر عن البنك المركزي<sup>3</sup>، وبذلك تم اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفته بنك يمكنه القيام بكل العمليات المصرفية باستثناء عملية التجارة الخارجية.

### 3- مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في مجال الترقية العقارية

لقد حدد القانون دور نشاط الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والممثل في<sup>4</sup>:

§ جمع الادخار من المواطنين واستغلاله في خدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

§ تمويل السكن الاجتماعي.

§ الترقية العقارية.

وعلى هذا النحو فقد لعب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دور فعال في مجال السكن، وذلك بطريقة غير مباشرة أو مباشرة تمثلت الأولى بإعطاء قروض مقابل ضمان مع احتساب نسبة الفوائد تستغل في عدة مجالات لا سيما شراء مسكن، أو بنائه، أو تهيئته، أو توسيعه<sup>5</sup>، كما قام بتمويل عدة مشاريع لإنجاز السكنات الموجهة للبيع والإيجار وشراء الأراضي لإنجاز مشاريع الترقية العقارية.

أما عن الطريقة المباشرة فتمثلت في قيام الصندوق بنشاط الترقية العقارية بصفته مرقى عقاري وممول في نفس الوقت، وذلك من خلال إنشاء شركة الترقية العقارية للمدخرين سنة 1992.

وبعد اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفته بنك سنة 1997 طلب إلى الشركة رسميا اعتماد التسمية التالية شركة الترقية العقارية والهدف من انشاء هذه الشركة إنجاز سكنات وبيعها لمدخري

<sup>1</sup> - تجدر الإشارة أن هذا القانون الغي بموجب الأمر 03-11 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 2003/08/27.

<sup>2</sup> - راجع في ذلك، إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 163.

<sup>3</sup> - انظر المقرر رقم 01-97 المؤرخ في 06-04-1997 المتضمن اعتماد صندوق التوفير والاحتياط بنك الصادر في الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29-05-1991.

<sup>4</sup> - راجع في ذلك، عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة 2، دار ريجوند للنشر، الجزائر 2007، ص 99.

<sup>5</sup> راجع في ذلك، سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم، مرجع سابق، ص 35.

الصندوق، وقد بلغ عدد السكنات الترقية المنجزة من طرف الصندوق الوطني خلال المدة من 1990 على 2003 ب 33526 سكن ترقوي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: المرقى العقاري الخاص

تطبيقا لأحكام القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فإنه يعد مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها<sup>2</sup>.

كانت المبادرة الأولى لظهور مهنة المرقى العقاري في المجال الخاص إلى الدولة الفرنسية في إطار الجمعيات، من خلال تلك التجمعات التي كانت تؤسس قبل سنة 1914 بشكل جمعية، كطريقة للملكية المشتركة، بحيث كانت تخص العائلات التي ترغب في السكن في نفس المبنى، لأنها تتعارف أو للتقارب بينها، ومن خلال هذا التنظيم أو الاتفاق يتلقى أحد الملاك في الشيوخ وكالة لإبرام الصفقات وحراسة التنفيذ، وعن طريق هذه الوكالة يقوم بشراء الأراضي والتعامل مع المقاولين<sup>3</sup>.

في حين أن المرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، لا يمكن الحديث عنه إلا بعد سنة 1993 أي بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>4</sup>، والمرقى الخاص قد يكون شخص طبيعيا أو معنوياً.

#### أ- الشخص الطبيعي كمرقى عقاري

ينصرف مصطلح الشخص الطبيعي، إلى كل إنسان أي كل كائن بشري أيا كان لونه، أو عرقه، حيث منحتة مختلف القوانين الوضعية والشرعية الشخصية القانونية<sup>5</sup> هذه الأخيرة بمقتضى المادة 25 من القانون

<sup>1</sup> - راجع في ذلك، سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم، مرجع سابق، ص 173.

<sup>2</sup> - انظر المادة 03 من القانون 04-11 المؤرخ في 04/11/2001 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

<sup>3</sup> - راجع ذلك، نصيرة تواتي، نظام التعامل في الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 37.38.

<sup>4</sup> - راجع في ذلك، نفس المرجع، ص 41.

<sup>5</sup> - راجع في ذلك، الجيلالي عجة، مدخل للعلوم القانونية، الجزء 2، نظرية الحق، طبعة 2009 دار بربتي للنشر الجزائر ص 69.



المدني تبدأ بتمام ولادة الإنسان حيا وتنتهي بموته، والجدير بالذكر أن ارتباط الإنسان بغيره عامل أساسي لمنحه الشخصية القانونية<sup>1</sup> كما أن اكتسابها ينتج عنه جملة من الخصوصيات ومميزات الشخص الطبيعي.

وعلى هذا الأساس واستنادا إلى نص المادة 15/3 من القانون 04-11 " يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي..." وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي 84-12 " يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يجوز اعتماد أو يمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون 04-11"<sup>2</sup>.

وبذلك فلشخص الطبيعي الذي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها يعتبر مرقيا عقاريا.

في حين انه لا يمكن الادعاء بهذه الفة ما لم يكن حاصلًا على اعتماد من طرف وزارة السكن ومسجل في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين<sup>3</sup> كما أن ممارسة الشخص الطبيعي لهذه المهنة، تكون مانعة لممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر<sup>4</sup>، كما يمكن كذلك للشخص المعنوي من باب أولى أن يمارس مهنة المرقى العقاري.

#### ب - الشخص المعنوي كمرقي عقاري

يراد بالشخص المعنوي<sup>5</sup> بأنه مجموعة من الأشخاص يضمهم تكوين واحد لتحقيق هدف معين، أو مجموعة من الأموال مرصودة لغاية معينة يضيف عليها القانون الشخصية القانونية، وهكذا ينشأ شخص جديد ينظر إليه القانون على انه وحدة قائمة بذاتها مستقلة عن الأشخاص الطبيعيين، الذين يتكون من مجموعهم أو يساهمون في نشاطه أو يستفيدون منه<sup>6</sup> ويسمى الشخص معنويا لان ليس له كيان مادي وإنما له وجود معنوي

<sup>1</sup> - راجع في ذلك، علي فيلاي، نظرية الحق، لمرجع السابق، ص 183.

<sup>2</sup> - انظر المرسوم 84-12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين الجريدة الرسمية 11 المؤرخة في 2012/02/26.

<sup>3</sup> - انظر المادة 04 من القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري.

<sup>4</sup> - انظر المادة 03 من المرسوم 84-12، السابق الذكر.

<sup>5</sup> - يلاحظ المشرع الجزائري يطلق مصطلح الشخصي المعنوي في اجل القوانين غير انه ورد مصطلح الشخص الاعتباري في القانون المدني وذلك في النص المادة 50 منه.

<sup>6</sup> راجع في ذلك، عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون، النظرية العامة للحق، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2009، ص 153.

معنوي فقط<sup>1</sup>، كما يجب التنويه في هذا المقام أن الشخص المعنوي هو شخص قائم بذاته ومستقل كليا عن الأشخاص المكونين له<sup>2</sup>.

إن رصد جماعة أشخاص أو مجموعة أموال من اجل هدف مشترك غير كاف لإنشاء الشخص المعنوي، فلا بد من الاعتراف بميلاده من قبل السلطات المعنية وذلك من خلال احترام إجراءات معينة، وقد يأخذ الشخص المعنوي عدة أشكال، إما في شكل شخص واحد في إطار شركة ذات الشخص الوحيد (EURL)، أو في شكل عدة أشخاص في إطار شركة ذات مسؤولية محدودة (SARL)، كما يمكن أن يكون في شكل توصية بالأسهم أو شركة مساهمة (SPA)<sup>3</sup>، هذه الشركات تكتسب شخصيتها القانونية بمقتضى المادة 549 من القانون التجاري من يوم قيدها في سجل التجاري، كما ان عملية القيد التي يتم بموجبها الاعتراف بالشخصية القانونية للشركات التجارية التي تتطلب حتما توفر شروطا محددة من كل المعنيين، لاسيما القانون الأساسي المثبت بعقد رسمي، طبقا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني<sup>4</sup>، هذا بالنسبة للشركات التجارية، أما عن الشركات المدنية فلا تكون محلا للدراسة باعتبار أن المرقى العقاري يأخذ صفة التاجر ويمارس عملا تجاريا<sup>5</sup>، وعملا بنص المادة 03 من القانون التجاري تعتبر الشركات التجارية عملا تجاريا بحسب الشكل، ولا تكتسب الشركة صفة التاجر إلا إذا كان غرضها تجاريا، وهذا ما يميز الشركات المدنية عن الشركات التجارية<sup>6</sup>.

هذه الشركات تأخذ صفة المرقى العقاري بحيث تبادر بعمليات بناء المشاريع الجديدة، أو الترميم أو إعادة التأهيل أو التجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها وبهذا فان هذه الشركات من حيث تأسيسها تخضع للقانون المدني استنادا إلى المواد 416 إلى 448 من هذا القانون.

<sup>1</sup> - راجع في ذلك، اسيا درة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 82..

<sup>2</sup> - راجع في ذلك، علي فيلاي، نظرية الحق، المرجع السابق، ص 284.

<sup>3</sup> - راجع في ذلك، سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم، المرجع السابق، ص 36.

<sup>4</sup> - انظر امادة 04 من القانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد المنتظمة لنشاط الترقية العقارية.

<sup>5</sup> - الأمر 75-59 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية عدد 101 لسنة 1975 المعدل والمتمم بالقانون 05-02 المؤرخ في 6 فبراير 2005.

<sup>6</sup> - راجع في ذلك، عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، بدون طبعة، دار المعرفة للنشر الجزائر 2000، ص

كما تخضع من حيث القواعد المنظمة لها إلى القانون التجاري وبمحكم تخصصها في النشاط الترقية العقارية تخضع للقانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

أما عن الأشخاص المعنوية في شكل تعاونيات عقارية خاصة والتي كانت منظمة بالأمر 76-92 المؤرخ في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري<sup>1</sup> هذه التعاونيات وفق أحكام المادة 02 من هذا الأمر هي شركات أشخاص مدنية، ذات رأس مال متغير هدفها الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية سكن عائلي، كما أنها لا تكتسب صفة التاجر وتقوم بعمليات الترقية العقارية لتلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك<sup>2</sup>.

هذا الأمر الذي لم يصبح له وجود في الواقع وذلك بإلغائه بموجب المادة 80 من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والتي تنص على " تلغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري المعدل والمتمم باستثناء المادة 27 منه وكذا أحكام الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري".

أن صياغة هذه المادة تبدو للوهلة الأولى أن المشروع لم يلغى الأمر 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري ذلك انه استثنى الماد 27 وذكر بعدها مباشرة أحكام الأمر رقم 76-92، فهل أن الأمر يدخل في باب الإلغاء أم انه من قبيل الاستثناء؟.

وفي هذا السياق صدرت المذكرة رقم 7230 بتاريخ 2011/06/06 عن المديرية العامة للامتلاك الوطنية، وزارة المالية، تحت عنوان البيع على التصاميم، تطبيقا لأحكام القانون 11-04 المؤرخ في 2011/02/17، الغي الأمر 76-92 المؤرخ في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري غير انه تبقى العقود المتعلقة بالعمليات المنجزة من قبل التعاونيات العقارية المؤسسة قانونا المنصبة على الأملاك العقارية التي تم اكتسابها قبل 2011/03/07 تاريخ تطبيق القانون المؤرخ في 17-02-2011 قابلة للإشهار في ظل نظام التعاون العقاري، وتستفيد دائما من المزايا الممنوحة بموجب أحكام الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 1976/10/23 المذكور سابقا وكذا تلك المنصوص عليها في قانون المالية لسنة 1980 فيما يخص الإعفاء

<sup>1</sup>- انظر الأمر 76-92 المؤرخ في 1976/10/23، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12 المؤرخة في 09-02-1977.

<sup>2</sup>- راجع في ذلك، آسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق ص 82.

من رسم الإشهار العقاري، كما أن التعاونيات العقارية المنشأة وفقا للقانون قبل 2011/03/06 تحتفظ بوجودها القانوني حتى يتم حلها وفقا لما جاء في قانونها الأساسي<sup>1</sup>.

إن هذه المذكرة جاءت لتبنيه القائمين على نشاطات الترقية العقارية، انه تم إلغاء الأمر 92-76 المتعلق بالتعاون العقاري وفي الحقيقة أن الفاء هذا القانون بصورة صريحة، جاء في نص المادة 80 من القانون 04-11 لكن صياغتها اكتنفها نوع من الغموض.

### الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لأعمال المرقى الخاص

يعتبر المرقى العقاري كان، شخص طبيعي أو معنوي، تاجرا أي مؤهل للقيام بأعمال التجارة لممارسة نشاط الترقية العقارية، بحيث تنص المادة 04 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على انه " يرخص للمرقين العقاريين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية..." كما تنص المادة 19 من نفس القانون على انه " يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية.."

فإذا كان الطابع المدني لأعمال المرقى في ظل القانون 7-86 وذلك تماشيا مع سياسة الدولة آنذاك، والتي كان هدفها القضاء على أزمة السكن لا البناء من اجل البيع أو تحقيق الربح، بحيث كان ينظر إلى البناء من الجانب الاجتماعي أكثر منه اقتصادي<sup>2</sup>، أما في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93 فنشاط الترقية العقارية يعتبر عملا تجاريا، والمرقى العقاري يكتسب الصفة المدنية استثناء فقط وذلك فيما إذا كان النشاط من اجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك<sup>3</sup>، والملاحظة أن هذا الاستثناء كان المقصود منه التعاونيات العقارية المنشأة بموجب الأمر 92-76 والتي تهدف تلبية الحاجات الخاصة لأعضائها المستفيدين من عمليات انجاز المساكن الشخصية والعائلية هذه الأخيرة استثنتها أيضا المادة 05 من المرسوم التشريعي رقم 03-93

<sup>1</sup> - انظر المذكرة الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، بتاريخ 2011/06/06 تحت رقم 7230 الموضوع - البيع على التصاميم - تطبيق أحكام القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-02-2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، انظر ملحق رقم 01.

<sup>2</sup> - راجع في ذلك، الواسعة صالحى، مداخلة بعنوان دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن، كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية، مرجع سابق، ص 227.

<sup>3</sup> - انظر المادة 3/2 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 03/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

التي تنص " تخضع كذلك لأحكام هذا المرسوم التشريعي نشاطات الترقية العقارية التي تقوم بها الشركات المدنية العقارية اذا كانت هذه النشاطات ليس الغرض منها توفير الحاجات الخاصة للشركة فهي مستثناة<sup>1</sup>.  
غير أن الاستثناء لم يظهر من خلال القانون 04-11، بحيث أصبحت أعمال ونشاطات المرقى العقاري تجارية لا يرد عليها استثناء، وذلك استناد إلى المادة 19 من نفس القانون، وبذلك أصبحت كل عملية انجاز أو تهيئة أو إصلاح بناء أو ترميم بنايات تدخل في صميم مهام المرقى العقاري، وكذلك كل عملية بناء أو تجديد في مجال الترقية العقارية لغرض بيعها أو تأجيرها فهي من قبل الأعمال التجارية، لان المبدأ أن كل عمل سعى صاحبه من ورائه إلى تحقيق ربح، فهو يدخل ضمن الأعمال التجارية التي تخضع لأحكام القانون التجاري وفقا لنظري المضاربة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - راجع في ذلك، سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم، المرجع السابق، ص30.

<sup>2</sup> - راجع في ذلك، الواسعة صالحى، دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن، المرجع السابق، ص228.

إن التغيرات التي حدثت على مستوى الاقتصاد الدولي أين يتم التخلي نهائيا عن الاقتصاد الموجه القائم على التخطيط المركزي للقرارات الاقتصادية، الذي يعتمد على الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج وتخصيص الموارد وفق المنفعة الاجتماعية للمشاريع.

فإن النظام الجديد فإنه يتبنى القرارات على مستوى الوحدات الاقتصادية وتخصيص الموارد وفق آليات القيمة التي تنعكس في شكلها النقدي في السوق.

وتماشيا مع هذا النظام ورغبة المؤسسات في تطوير نفسها وفي زيادة حجم نشاطاتها تدفع بها للبحث عن رؤوس أموال كافية للتمويل من خلال اللجوء إلى البنوك ضروريا ولا استغناء عنه لتدليل مشاكل المؤسسات من حيث التمويل أصبح لزاما وضع آليات جديدة وإنشاء مؤسسات جديدة تستجيب لانشغالات البنوك في إطار التمويل الطويل المدى المتمثلة في:

- نقطة مخاطر عدم التسديد
- مراقبة التسيير ولذلك وضع ما يسمى بالنظام المالي الجديد للعقار وهو يتضمن:
- إشراك القطاع البنكي في تمويل الانجاز
- إنشاء مؤسسات بغية تحقيق انشغالات البنوك في إطار التمويل على المدى الطويل وتنقسم دراسة هذا الفصل إلى مبحثين: الأول يتناول طرق التمويل والثاني المؤسسات الممولة.

## المبحث الأول: طرق التمويل

إن وجود تمويل معناه نجاح المشروع، والممول هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بتمويل المشاريع العقارية حيث يكون بإحدى الطرق التالية:

- إما عن طريق القروض
- أو عن طريق الاستثمار (المشاركة).

حيث جاء قانون النقد والقرض 90-10 الخاص بالنقد والقرض بإصلاحات واسعة على مستوى أدى البنوك والمؤسسات المالية مع اختفاء خاصية التخصص البنكي، حيث تقوم البنوك منح القروض من خلال اللوائح وسلامة العمليات المالية وذلك قصد الحفاظ على الأموال التي يعود جزء منها إلى المدخرين. و سنحاول الآن التعرف على طرق المعتمدة والمتمثلة في القروض من خلال قانون النقد والقرض.

## المطلب الأول: القروض

إن عملية القروض في حقيقة الأمر تمثل النشاط الرئيسي للبنوك وهي من أفعال الثقة بين الأفراد وتجسيد القرض في ذلك الفعل الذي يقوم بواسطته شخص ما، هو الدائن (و يتمثل هذا الشخص في حالة القروض البنكية في بنك ذاته) ومنح الأموال إلى شخص آخر هو المدين. إن منح القروض أصبح يخضع إلى قواعد التجارة ومعايير المردودية والربحية وهذا العامل من شأنه أن يدفع البنوك إلى تكييف منهاجها واستعمالها الحسن لمواردها من خلال تحسين فعالية إجراءات التقسيم الخاص بوضعية الزبائن وأداء مشاريعهم<sup>1</sup>.

ومن أجل تغطية احتياجاتها المالية تلجأ المؤسسة والأفراد للبنوك من أجل تمويل مشروعها حيث تضع البنوك وسائل عديدة حيث تعرف هذه المؤسسات، يتم... تزود الأفراد والمؤسسات والمنشآت في المجتمع بالأصول اللازمة على أن يتعهد المدين بسد تلك الأموال وفوائدها والعملات المستحقة عليها، وتكون تلك العملية لمجموعة من الضمانات.

تمكن من تصنيف القروض للبنك منحها وفق معايير عديدة ومقاييس متنوعة، حسب وظيفتها الاقتصادية وطبيعة موضوع التمويل ويعود هذا التصنيف بصفة خاصة إلى طبيعة العملية، ومن ذلك يمكن أن نلاحظ أن القروض قد تكون متوسطة الأجل أو طويلة الأجل.

<sup>1</sup> الطاهر لطرش نشأت البنوك المرجع السابق ص 216.

## 1- القروض المتوسطة الأجل :

هي القروض الموجه أساس لتمويل لاستثمارات التي لا تتجزأ واستعمالها ما بين سنتين غلى سبع (07) سنوات مثل الآلات ومعدات، وسائل النقل، وتجهيزات الإنتاج بصفة عامة<sup>1</sup> وهذه القروض تنقسم إلى:

## - القروض القابلة للتعبئة:

يمكن للقرض المقرض أن يقوم بإعادة خصم هذه القروض لدى مؤسسة مالية أخرى أو لدى البنك المركزي دون انتظار أجل الاستحقاق والفرص منه الحصول على السيولة النقدية<sup>2</sup>.

## - القروض الغير قابلة للتعبئة:

هي القروض التي يمكن إعادة خصمها لدى البنك المركزي أو المؤسسات المالية الأخرى.

## 2- القروض طويلة الأجل:

هي القروض التي تتجاوز عمرها سبع (07) سنوات وقد يصل إلى 20 سنة وهي توجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات (أراضي، مباني،...) حيث تقوم هذه المؤسسات من خلال منها تلك القروض على تعبئة الأموال اللازمة وهذا الاعتماد على مصادر ادخارية طويلة.

## - أنواع القروض:

## - قروض الترقية العقارية:

إن القروض الموجه خصيصا للترقية العقارية تتماشى وفقا لأحكام القانون الجديد الخاص بتمويل المقيمين العقاريين الذين يساهمون في بناء السكن.

## خصائص هذا القرض:

- قروض قصيرة المدى " 24 شهر كحد أقصى".
- مشاريع متوسطة الحجم ما بين 50-100 سكن يحددها المرقى العقاري مسبقا.
- نسبة الفوائد متغيرة حسب مصادر البنوك.
- المشاركة الشخصية للمرقى العقاري تختلف حسب خصائص كل عملية.

<sup>1</sup> الطاهر لطرش: تقنيات البنوك نفس المرجع ص74

<sup>2</sup> نفس المرجع ص 75.



## 3- القروض العقارية

هذه القروض القصد منها الحصول على مسكن جديد أو في طور الانجاز أو يتم انجازه من طرف المرقيين العقاريين العموميين أو الخواص لصالح الأفراد.

## الخصائص الأساسية لهذا القرض:

- المشاركة الشخصية للمستفيد على الأقل بـ 20 % من مبلغ السكن.
- قرض طويل المدى قد يصل إلى 15 سنة أو 20 سنة.
- نسبة الفوائد مختلفة.
- نسبة التسديد الشهري ما بين 30 % و 40 % كأقصى حد من المدخول المفترض بما في ذلك كدخول الزوج.

## المطلب الثاني: البيع بالإيجار

يمثل هذا النوع من السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط كيفية الشراء في إطار بيع السكنات المجهزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها.

و تعتبر طريقة البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن من امتلاكه بعد انقضاء مدة الإيجار. حيث أنه يستهدف الطبقات المتوسطة من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى مدخولهم خمسة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

## شروط إمكانية الحصول على سكن للبيع بالإيجار:

يمكن لكل شخص لا يمتلك عقاريا سكنيا ولم يستفد من إعانة مالية من الدولة للبناء أو لشراء مسكن وله مدخول لا يتعدى 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أي (72000 دج) أن يتحصل على سكن في إطار البيع بالإيجار.

## - السكن التساهمي:

هو سكن يتم انجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنها الدولة وتمسى الإعانة للوصول على الملكية وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL) في ميدان الدعم المالي للأسرة.

ويستهدف عرض السكن المدعوم أساسا طلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على أي ملكية دون الإعانة من الدولة.

### 1- شروط الاستفادة من السكن التساهمي الاجتماعي:

- كل مواطن لم يستفد من سكن اجتماعي.
- كل مواطن لم يستفد ولا يملك قطعة أرض أو مسكن.
- كل مواطن دخله الصافي العائلي لا يفوق 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون آي (72000 دج) شهريا.

### السكن العمومي التجاري:

يتم انجازه على أساس ميزانية خاصة وذلك من قبل مقاولين تم تكليفهم من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص أصاب الدخل الذي لا يتعدى 24 ألف دج شهريا ويقطن ببلدية الإقامة المعتادة لفترة تتعدى خمس سنوات وغير حائز على:

- ملكية عقارية موجه للسكن.
- ملكية أرض موجه للبناء.
- غير مستفيد من سكن عمومي تجاري أو سكن تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم الحصول عليه بصيغة البيع بالإيجار.
- ينجز السكن العمومي التجاري من قبل الدولة (ديوان التسيير العقاري) وبتمويل منها، و يوجه فقط للفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة ولا تتوفر على أوفى شروط النظافة

### شروط الاستفادة من السكن العمومي التجاري:

- لا يملك ملكية خاصة، عقار ذا استعمال للسكن
- لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء
- آن لا يكون قد استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو لهيئة سكن ريفي
- يقيم خمس سنوات على الأقل
- لا يتجاوز دخلي العائلي الشهري 2400 دينار وأن يكون السن 21 سنة تاريخ إيداع الطلب.

**المطلب الثالث: القرض التجاري ( الائتمان التجاري ):**

وهي عملية تقوم بها المؤسسات المالية أو البنوك بتأجير آلات أو معدات أو أية أصول مادية أخرى للإيجار مع إمكانية التنازل عنها وينقسم الائتمان التجاري إلى قسمين:

1- **الائتمان التجاري للأصول المنقولة:** و يتمثل في تمويل أصول منقولة من تجهيزات وأدوات مستعملة في نشاط المؤسسة.

2- **الائتمان التجاري للأصول غير المنقولة:** وتتمثل في تمويل الأصول غير المنقولة كالبنائيات صلت عليها المؤسسة المؤجرة أو قامت هي بنائها وتسليمها إلى المؤسسة المستأجرة لاستعمالها في نشاط طاقتها المهنية مقابل ثمن الإيجار وفي نهاية فترة العقد يمكن الحصول على الأصل وذلك بالتمويل القانوني للملكية البناء المقام على الأرض واليد هو ملك للمؤسسة المستأجرة.

**المطلب الرابع: التنسيق على الصفقات العمومية**

إن أهمية المشاريع وحجمها تتطلب أموال ضخمة مما يجعل المؤسسة المكلفة بالإنجاز إلى اللجوء إلى البنك للحصول على الأموال من أجل تمويل إنجاز الأشغال وتسمى بالتنسيق على الصفقات العمومية وهناك ثلاث أنواع من قروض:

1- **قرض التمويل المسبق:** ويعطى عند انطلاق المشروع حيث أم المقاول لا يتوفر على الأموال الكافية لإنجاز المشروع.

2- **تنسيقات على الديون الناشئة وغير المسجلة:** عند إنجاز نسبة مهمة من الأشغال يمكن للمقاول أن يطلب من البنك على الوضعية التقديرية للإشغال المنجزة.

**المطلب الخامس: المساعدات**

تقدم الدولة للفتات ذات الدخل الضعيف وذات الدخل المتوسط مساعدة مالية مختلفة منها ما يقدم من طرف الصندوق الوطني للسكن ومنها مساعدات أخرى مقدمة من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسندت عن هذه الآليات بالتفصيل خلال تناولنا لهاذين الصندوقين إلى المطلب اللاحق ومنح المساعدات في شكل مباشر (مساعدة شخصية) أو في شكل قروض مدعمة من الدولة (غير مباشرة أو عن طريق هيئة إقراض مالية) وتخصص لشراء مسكن جديد أو بنائه أو تهيئته.

**تنسيقات على الديون الناشئة والمسجلة:** و تكون هذه التنسيقات عند تسجيل انتهاء الإنجاز وذلك عند ما تصادق الإدارة على الوثائق الخاصة بهذه الأشغال.

## المبحث الثاني: المؤسسات الممولة

إن النظام المصرفي في الجزائر قد مر بعدة مراحل إلى حين صدور قانون النقد والقرض 1990 الذي

أعاد تنظيم الجهاز المصرفي تماشياً مع انتهاج الجزائر للنظام الاقتصادي الحر

## المطلب الأول: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

إنما الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أهم الممولين منذ تأسيسه بموجب القانون رقم 64 المؤرخ في 10 أوت 1964 من خلال مهنتين أساسيتين:

1- جمع أموال الادخار عن طريق دفتر الادخار.

2- تمويل المشاريع العقارية عن طريق دفتر الادخار.

تميزت الفترة ما بين 1970 إلى غاية 1979 بالتمويل المزوج من طرف الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: نسبة فائدة 4.75 % لمدة 20 سنة وفي سنة 1972 فكانت نسبة المشاركة حددت كمايلي:

1- السكن الاجتماعي الاقتصادي: يتم تمويله بملكية من أموال الخزينة العمومية لمدة 30 سنة ونسبة فائدة 1%.

2- السكن التطوري: سنة 1970 التمويل المزوج وفق شروط وهذا مهما كانت صيغة السكن اقتصاديا أو تطوريا.

75% أموال الخزينة ونسبة فائدة 1%

25% أموال الصندوق ونسبة فائدة 1%.

إلا أنه في سنة 1990 اصب التمويل على عاتق مصادر الادخار عن طريق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بهدف تخفيف الاعباء المالية على الدولة.

السكن التقليدي: كان على عاتق ديوان الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات العمومية 1990 إلى غاية 1992

أ- 1990-1992 مدة القرض 30 سنة و 04 سنوات مؤجلة ونسبة فوائد 06% تشمل الخزينة 05% و 01% على عاتق ديوان الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات العمومية.

ب- سنة 1992: نسبة الفوائد الكلية 08% في السنة.

نسبة الفوائد على المرقيين 01%

الخزينة العمومية 07%.

السكن الجاهز: 1990-1992 مدة القرض 20 سنة منها 03 سنوات مؤجلة ونسبة فوائد المالية 06%

ومقسمة كمايلي: - 2.5% يتحملها المرقيين

- 3.5% تتحملها الخزينة العمومية.

بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 جاء المضمون جديد للوصول على ملكية السكن لتسهيل

عملية تمويل المرقي من خلال تعديل القانون الأساسي فأصبح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يقوم بمهام

البنوك في عملية من القروض و... التمويل التي يتم تحديدها عن طريق قرار تنظيمي رقم 04/88 مشاريع

1988/06/25 والتعليمة التنظيمية رقم 88-020 بتاريخ 1988/09/29 بحيث يكون القرض الممنوح

محالا بضممان يتركز على المشاريع العقارية ذات المردودية.

شروط تمويل الترقية العقارية:

الشروط المطبقة من قبل البنك هي:

على المرقي الراغب في انجاز مشروع الترقية العقارية أن يقدم طلبه إي الوكالة البنكية مع تقديم ملف ماييلي:

- القانون الأساسي

- طلب التمويل

- وثيقة تقنية للمشروع: يحدد فيها الموقع القيمة التقديرية للسكن مدة الانجاز... الخ

- عقد ملكية العقار

- رخصة البناء

- نسخة من عقود البيع على التصاميم.

كيفية التمويل:

يتم التمويل عن اتفاقية التمويل ونسبة فائدة تختلف حسب نوع السكن وهي:

6.5% في السنة للسكن من النوع الاقتصادي

7.5% في السنة للسكن من النوع المحسن

9% في السنة للسكن من النوع الرفيع

1- مقدار التمويل:

يتراوح مقدار الدعم المالي الذي يقدمه البنك بين 60% إلى 80% قيمة المشروع

## مدة القرض:

تعاادل مدة الانجاز (36 شهرا على أقصى تقدير)

## التوجيه الاستراتيجي للقرض:

يلعب القرض دورا حاسما في الازدهار إذ يعتبر الوسيلة السياسية إلى جانب دوره في خلف النقود وهو بمثابة وساطة للتبادل التجاري وأداة استغلال الأموال في الإنتاج والتوزيع ونظرا لأهمية القروض فإن البنك مسؤول على رأس ماله أمام أصحاب الودائع والمدخرين خلال تمويله للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

## إصلاح تنظيم وظيفة العقد

إن الإجراءات الجديدة الخاصة بالقرض أدت إلى إنشاء هيكل مركزي لرقابة التعهدات الذي يعد أداة ضرورية لضمان استعمال القرض البنكي وتغطية الأخطار المعرضة لها البنوك والمؤسسات المالية..... منح القروض.

والاعتبارات المالية ترتبط أكثر بمعايير الربحية والمردودية والسيولة والاعتبارات الغير مالية والتي تشكل في الواقع واحدة من مصادر التهديدات الكامنة بالنسبة للبنك، فهي تتمثل خاصة في التغييرات التي يمكن أن تحدث ما بين لحظة منح القرض ولحظة استرداده، وهذه التغييرات يمكن أن تحدث في المحيط العام للزبون مما يولد تبادلات مهمة في المعطيات العامة التي تحد من مقدرته على الوفاء بالتزاماته.

إن الأموال المخصصة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من اجل تمويل السكن الاجتماعي هي مسجلة كقروض من الخزينة العمومية عليه تسديدها.

كانت الخزينة تقوم بتمويل استثمارات المؤسسات العمومية مما أسفر على تهميش كلي للبنوك إلا أنه بعد صدوره قانون النقد والقرض أبعدت الخزينة عن منح القروض ليبقى دورها على تمويل الاستثمارات الإستراتيجية المخططة من طرف الدولة.

فأصبح النظام البنكي هو المسؤول على منح القروض في إطار مهامه المعمول بها من خلال فصل بين ميزانية الدولة والقرض حيث لا يخضع توزيع القروض إلى قواعد إدارية وإنما لمبدأ الربحية.

## قواعد تنظيم خطر القرض:

إن التنظيم رقم 90/91 المؤرخ في 14 أوت 1991 الذي نص عليه مجلس النقد والقرض يحدد القواعد الواجبة على البنوك والمؤسسات المالية اتباعها بشأن توزيع وتغطية الأخطار وترتيب الحقوق حسب

درجة الأخطار المعرضة لها وتكون المؤونات وإدماج الفوائد على الحقوق التي يكون استرجاعها غير مضمون وسنركز على قواعد تنظيم القرض.

والأمر 91/34 والمؤرخ في 14 نوفمبر 1991 الذي ألغي وعض بالأمر رقم 94 /74 بتاريخ 29 نوفمبر 1994 يتعلق موضوعه بتطبيق أحكام التنظيم الحذر للمخاطر كذلك الأمر رقم 86/94 المؤرخ في 25 أكتوبر 1994 المحدد بمستوى الالتزامات الخارجية للبنوك.

جميع هذه التنظيمات والأوامر وضعت لتوضيح أسس التنظيم الحذر للخطر المصرفي وجزئيا خطر الدولة المعمول به في الجزائر بحيث يسهر البنك المركزي على:

\* تحديد بوضوح خطر القرض محاولة جعله متناسبا مع أنواع التزامات البنوك وطبيعة مقابلات المستفيدين من القرض.

\* إلزام البنوك بتقدير الخطر على أساس مجموعة من الزبائن وليس بالاعتماد على زبون واحد فقط.

\* تحديد مفهوم الأموال الخاصة الصافية للبنوك والمؤسسات المالية.

\* الطلب من البنوك تبني طريقة محددة في متابعة أخطار القرض وإرشادها إلى معايير ترتيب حقوقها على البنوك والمؤسسات المالية.

إن القروض التي يمكن أن تستفيد منها الخزينة تكون على شكل..... حسب المادة 78 من قانون النقد والقرض من البنك المركزي خلال نسبة معينة في حدود 10% وذلك من خلال الإجراءات العادية لميزانية الدولة المسجلة في النسبة المالية السابقة لما ينبغي تسديدها قبل انقضاء هذه السنة.<sup>1</sup>

### تحصيل القروض:

إن تحصيل القروض هو المحور الأساسي وأولوية قصوى بالنسبة للبنك من خلال نقاط التحصيل المتمثلة في الوسائل المادية والبشرية كخلية شبكات قانونية، توظيف حقوقيين ومساهمة تعاقدية للمحامين والمحضرين وذلك قصد استرداد ديون البنك مهما كان المدين.

<sup>1</sup> الطاهر لطرش نفس المرجع ص 213.

## المطلب الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

يقوم الصندوق بتمويل المشاريع لصالح أعماله من خلال منحه لمساعدات وقروض دون أن يقوم بدور المرقي.

## 1- منح المساعدات الخاصة بالسكن

هي مساعدة نقدية على شكل هبة تمنح للعمال الأجراء في حالة نشاط أو في حالة تقاعد بعد المصادقة على ملفاتهم.

و تنقسم هذه المساعدات إلى نوعين:

1- مساعدات تابعة: وهي المساعدات الممنوحة للمستفيدين من السكنات المنجزة من طرف الصندوق.

2- مساعدات حرة: وهي المساعدات التي تمنح للعمال الأجراء غي المستفيدين من سكنات الصندوق

وتنقسم إلى ثلاث أنواع

أ- مساعدات موجهة لاكتساب سكن اجتماعي: وهي مساعدات ممنوحة للعمال الأجراء الراغبين في اكتساب سكن في إطار البرامج السكنية الاجتماعية.

ب/مساعدات موجهة لاكتساب سكن ترقوي: وهي مساعدات ممنوحة للعمال الأجراء الراغبين في اكتساب سكن في إطار البرامج السكنية الترقية.

ت/مساعدات موجهة لبناء سكن: وهي مساعدات ممنوحة للعمال الأجراء الراغبين في بناء سكن ذاتي (البناء الذاتي) والذي لا يتعدى ثمنه السقف المقبول<sup>1</sup> مبلغ مساعدة الصندوق مهما كانت صحتها فهي تبعا للفتة التي تنتمي إليها العامل الأجير.

## شروط منح المساعدات:

- أن يكون أجي نشاط أو متقاعد.
- أن لا يكون قد استفاد من سكن أو أي نوع آخر من المساعدات.
- أن يكون له دخل أقل من خمس (05) مرات للأجر الوطني الأدنى.
- أن يكون مالك لمحل ذو استعمال سكني.
- في حالة اكتساب سكن فإن السكن يجب أن يكون ضمن برنامج السكن الترقوي الاجتماعي.

<sup>1</sup> في إطار هذا الإجراءى تمنح المساعدة إلا لاكتساب سكن جديد وليس للسكن القديم.



## مساعدة الصندوق الجمعة:

هي عبارة عن مساعدة نقدية غير قابلة للتسديد تكون على شكل هبة من طرف الصندوق للعمال الإجراء أو في وضعية التقاعد الغرض منها اكتساب سكن جديد.

- الهيئات والمؤسسات المستفيدة في المساعدات الجمعة: وهي

- المرقين المتعاملين، التعاونيات، التعااضديات... الخ.

- المؤسسات الإدارية الهيئات المماثلة (الوزارات، الولايات، البلديات، هيئات نظامية، مؤسسات ذات الطابع العمومي).

- لا يمكن للمؤسسات والهيئات الاستفادة من حيث الصفة، حيث يكون الإجراء التابعين لها.

1- منظمين في شكل تعاونية عقارية مالكة (أرض ورخصة بناء)

2- الاستعانة بمقاول عقاري الذي يجوز على قطعة الأرض باسمه عليها يتم تحرير اتفاقية بين الإجراء

والمعامل العقاري وتؤشر عليها الهيئة المستخدمة حيث يقوم طلب المساعدة الجمعة من طرف المتعامل

العقاري الذي يلزم بإرفاق الطلب الاتفاقية.

- منح القروض الجمعة الخاصة بالسكن:

و هي عبارة عن قروض نقدية قابلة للتسديد في مدة تتراوح بين 10 و 20 سنة من طرف الصندوق للإجراء

المقبولة ملفاتهم من طرف الصندوق، حيث يمنح في حالة اكتساب سكن لدى متعامل معتمد من طرف

الصندوق.

لا يمكن الجمع بين الحصول على قرض الصندوق في إطار القروض الجمعة مساعدة الصندوق.

يعطى المستفيد من إعطاء قرض الصندوق لمدة سنة وعند انقضاء هذه المدة ينطبق عليه عقوبة تعادل 03%.

تمنح القروض الجمعة للمتعاملين العقاريين باسمهم واكتساب زبائنهم إن استوفوا شروط القروض الجمعة.

المساعدات المالية:

إن المساعدات المالية تمكن في رفع القدرة المالية لطالبي السكن وذلك يتم بتحسين قدرتهم اتجاه المؤسسات المالية

والمرقين العقاريين وهذه المساعدات المالية موجهة إلى:

- الحصول على سكن جديد.

- البناء.

وبناء السكن يمكن أن يتم في شكل:

- مساهمة شخصية.
- في إطار تنظيم مثل التعاونية العقارية أو مؤسسة مدنية عقارية... الخ.

### أشكال دفع المساعدات:

تمنح المساعدات من أجل حصول على الملكية من طرف الصندوق وتدفع بأحد الأشكال:

- 1- تدفع بشكل تقدي.
- 2- تدفع في شكل قسط غير مستورد حسب القرض الذي تحصل عليه من طرف المؤسسة المالية.

### شروط الحصول على المساعدات:

حسب المادة 6 و 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 تخصص الاستفادة من المساعدة المالية لكل من تتوفر فيه الشروط التالية:

- أن لا يكون قد استفاد من تنازل عن سكن أو مساعدة من الدولة المخصصة للسكن.
- كل من لا يملكه منه استعمال سكن ملكية تامة.
- من نسبة دخله شهريا اقل من الأجر الوطني الأدنى المضمون بخمس (05) مرات.
- أن لا تتجاوز تكلفة انجاز السكن أربع (04) مرات المبلغ الأقصى للنسبة المحددة 70.000.000.
- تساهم الدولة هبة للمستفيد عن طريق الصندوق الوطني للسكن وتجب لهم حسب الدخل العائلي.
- الدخل حيث 72000 دج دعم (700000).
- الباقي يقدم من طرف المستفيد على شكل دفعات أو قرض بنكي.

## المطلب الثالث: الصندوق الوطني للسكن

## 1/النشأة:

أحدث هذا الصندوق عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 91 - 144 المؤرخ في 12 ماي 1991 تطبيقاً<sup>1</sup> من القانون رقم 87 - 20 المؤرخ 23-12-87 المتضمن قانون المالية لسنة 1988 المعدل والمتمم بالمادة<sup>2</sup> 156 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ 93/12/29. إن الصندوق الوطني للسكن يتدخل في الإطار الذي حددته المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، وهي كما يلي:

- مساعدات مالية.

- تخفيض نسبة الفوائد.

- تمديد مدة تسديد السلفة.

إن المساعدات المالية التي يمنحها الصندوق تكون من أجل الحصول على الملكية سواء تعلقت ببناء أو شراء مسكن عائلي على أن تكون هذه المساعدة غير مستردة وموجهة للمستفيد مباشرة أو عن طريق هيئة إقراض مالية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 196: يفتح ضمن سجلات الخزينة لفائدة وزارة التهيئة العمرانية والتعمير والبناء حساب للتخصيص الخاص رقم 050-302 بعنوان " الصندوق الوطني للسكن " قصد التكفل بالنفقات المرتبطة بالسياسة الاجتماعية في مجال السكن ويمول هذا الحساب بما يلي

- الحصة العائدة للدولة من حاصل الضريبة على البناءات الفاخرة،

- الموارد الأخرى المتعلقة بالتسيير العقاري المحددة عن طريق التنظيم

- تخصيصات من ميزانية الدولة عن الحاجة

<sup>2</sup> المادة 156: يفتح في حسابات الخزينة حساب تخصيص خاص رقمه 050-302 بعنوان " الصندوق الوطني للسكن " غرضه التكفل بالنفقات المتعلقة بسياسة دعم الدولة في مجال السكن

ويمول هذا الحساب بما يأتي:

- الموارد المتعلقة بالتسيير العقاري والمحددة عن طريق التنظيم

- تخصيصات من ميزانية الدولة عند الحاجة

- حصة الضريبة على الأملاك

<sup>3</sup> المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 يحدد كليات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-305 المؤرخ في 1994/10/04 في مجال منح الإعانات المالية للحصول على الملكية

## / الطبيعة القانونية للصندوق:

الصندوق الوطني للسكن هو عبارة عم مؤسسة عمومية اقتصادية تجارية تحت وصاية وزارة السكن والعمران، ونشأت بعد تحيل حصة من أملاك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط<sup>1</sup> وكذا نشاطاته الصندوق الوطني للسكن المحدث عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12/05/1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18/05/1994 منذ أصبح 1998 أصبح هذا الصندوق القناة الأساسية لتوزيع المساعدات

## مهامه:

§ تسير إعانات ومساهمات الدولة في مجال الإسكان خاصة السكن ذات طابع الاجتماعي والسكن التجاري واختصاص السكن القصديري وإعادة الهيكلة العمرانية وترميم وصيانة البناءات.

§ ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن.

§ خاصة ذا طابع الاجتماعي سنة وتسخير موارد ومالية غير مرتبطة بالميزانية.

## تدخلاته:

§ سير الصندوق غير المهام المكلف بها.

§ الإعانات للبناء إدارة الأشخاص مباشرة بإطار السكن تتولى الحساب الدولة التعامل مع الجماعات المحلية وأصحاب المشاريع والمشهدين بالترقية العقارية وكذا المستنفدين بصفة فردية من الإعانات.

§ تسير التمويلات العمومية المسخرة سنويا لفائدة.

§ برامج السكن الاجتماعي التجاري لفائدة فئة المواطنين ذات الدخل الضعيف.

§ برامج سكنية ترقية مدعمة ضبطت في إطار متراكم مع البنوك المتداخلة بالقروض العقارية CNEP RNA BDL وهي تأخذ شكل دعم من طرف الدولة نطاق المستفيدين من القرض.

§ برامج سكنية موجهة للبيع بالإيجار.

§ برامج امتصاص السكن القصديري وترميم وصيانة البناءات.

§ برامج لإعانة السكن الريفي.

المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وإبلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن

## المطلب الرابع: الخزينة العمومية

لا يوجد نص قانوني ينظم الخزينة العمومية ليس لها شخصية معنوية ولا استقلال مالية

## اختصاصات الخزينة العمومية

1/ تنفيذ قانون المالية الميزانية العمومية وضمان تغطية الضرائب دفع النفقات الجماعات المحلية.

2/ تسير الحسابات.

3/ تسير المساهمات المالية (أسهم).

4/ إقراض المؤسسات العمومية والقطاع البنكي.

5/ تمنح تقنيات قروض للجماعات المحلية والمؤسسات العمومية وكذا المؤسسات الخاصة.

6/ يراقب السوق المالي.

## تدخل الخزينة التمويل:

إن تمويل السكن الاجتماعي يكون على عاتق الدولة عن طريق الخزينة العمومية وان النفقات الخاصة

تظهر البرامج المحددة في ميزانية تحضير الدولة في تشكل النفقات نهائية

## نفقات مؤقتة:

§ تقوم الخزينة العمومية بتمويل البرامج الخاصة بديوان الترقية وتسير العقاري وفق الشروط مالية

وامتيازات حيث تكون نسبة الفائدة اقل وقيمة الأرض على عاتق الدولة.

§ ونجد أن الخزينة العمومية تمنح قروضا لتمويل استثمارات في إطار البرامج البلدية للتنمية.

§ تمنح قروض التمويل برامج السكن الريفي

§ تمنح قروض لتمويل المساكن الاجتماعية

## المطلب الخامس: شركة حساب القروض العقارية

تعتبر هيئة تامين للقروض معا أنها تخصص دروس أموال من اجل تمويل عمليات الترقية العقارية المفترقة

من طرف هيئات نظامية على أساس شروط وفترات محدودة وذلك يأخذ صناعات

## المطلب السادس: البنوك

إن البنوك والمؤسسات المالية وظيفتها الأساسية تتمثل في تلقي الودائع الجارية للعائلات المؤسسات والسلطات العمومية ومنحتها على شكل قروض.

جاء قانون النقد والقرض مادته 114 البنوك التجارية على أنها أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية في إجراء العمليات الموصفة في المواد 110 إلى 113 من هذا القانون وبالرجوع إلى هذه المواد نجد أن البنوك التجارية هي تلك المؤسسات التي تقوم بالعمليات التالية.

- جمع الودائع من الجمهور.
- منح القروض.
- توفير وسائل الدفعة اللازمة وضعها تحت صرف الزبائن السهر على إرادتها.

إن الائتمان أو القرض يقوم على الثقة في شخصية المقترض والثقة في موضوع القرض، والأساس لعملية الائتمان يجب أن يأخذ في اعتباره فكرة الخطر، فكل قرض محفوف بدرجة معينة من المخاطر كالتأخير في السداد أو العجز الكامل عن الوفاء بالقرض أو ببعض الأقساط، مما دفع الممولين لاتخاذ كافة الاحتياطات لمواجهة تلك المخاطر، وذلك عن طريق اشتراط تقديم الضمانات للموافقة على اعتماد التمويل أو منح القرض. وقد عرف مجال التمويل العقاري تعديلات مهمة بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري بغية تحفيز البنوك أكثر على الإسراع في تمويل الترقية العقارية العمومية والحد من الأخطار التي قد تواجهها؛ من خلال إنشاء مؤسسات تعمل على ضمان المخاطر الناتجة عن عدم التسديد وإعادة تمويل القروض الممنوحة لتحقيق السيولة للبنوك والمؤسسات المالية.

وسنحاول من خلال هذا الفصل أن نحدد الآليات المعتمد عليها في منح ضمانات أكثر للبنوك حتى تساهم بفعالية في تمويل الترقية العقارية العمومية كمبحث أول. أما المبحث الثاني فستعرض فيه المؤسسات الضامنة للمؤسسات المالية القائمة بالتمويل.

## المبحث الأول : آليات الضمان

لنجاح العمل المصرفي على المؤسسات البنكية القيام بإجراءات احتياطية قبلية بالتأكد مسبقا من قدرة المقترض على تسديد قرضه في الآجال المحددة والوفاء بالتزاماته من خلال مؤشرات عدة في مجال الترقية العقارية.

أهمها التأمينات التي تعتبر سلاح في يد الدائن حتى يواجه بها إعسار مدينه. بل أكثر من ذلك فإن حساب قيمة الضمان يوسع من دائرة الاقتراض للمؤسسات وكسب ثقة البنوك المقرضة<sup>1</sup>.

## المطلب الأول: التأمينات والرهن العقاري

إن التأمين يشكل ضمان شخصي في التمويل العقاري، حيث يعطي للبنك الممول الحق في الاستفادة من التعويض عن الأضرار التي تلحقه جراء عدم التزام المدين بدفع ماله قبل الدائن المقرض سواء بسبب الإفلاس، الكوارث، إعساره ووفاته.

ويخص التأمين المقترض ذاته من خلال التأمين على الحياة وضد العجز إلى جانب العقار موضوع القرض من الأخطار، كما تكون البنائيات قيد الإنجاز محل تأمين ضد الأخطار المعتادة في ورشات الإيجاز (الحرائق، السرقة....).

يجب أن يتضمن عقد التأمين تحديدا دقيقا للمخاطر التي يضمنها المؤمن وإذا كان المشروع قد ذكر مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستفيد أو عجزه الكلي أو الجزئي، إلا أن هذه المخاطر لم تأت على سبيل الحصر بل ذكرت على سبيل المثال فيمكن الاتفاق على أن يغطي التأمين مخاطر عدم الوفاء أو إعلان إعساره أو إفلاسه.

إضافة إلى التأمينات يمكن للبنك أن يطلب من المقترض ضمانات إضافية قد تكون شخصية مثل كفالة التي هي ما يودعه شخص من الأشخاص من مبلغ نقدي أو سندات أو أوراق مالية لضمان تنفيذ التزام معين يقع على عاتقه أو لضمان تغطية ما قد ينشأ بفعله من مسؤولية في المستقبل.

أو حتى ضمانات حقيقية كالرهن العقاري الذي هو عبارة عن عقد يكتسب بموجبه الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء ويمكن له بمقتضاه أن يستوفي دينه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان ولا يتم الرهن إلا إذا كان يتوفر فيه شروط هي :

<sup>1</sup>-عرعار الياقوت: التمويل العقاري رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2008 ص 145



§ أن يكون العقار صالحا وقابلا للبيع في المزداد العلني.

§ أن يكون معيناً بدقة من حيث طبيعته وموقعه.

ويمثل الرهن العقاري أفضل الصيغ التي تضمن القروض البنكية نظراً لما يقدمه من ضمانات فعلية<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: إعادة تمويل البنوك

تقوم المؤسسات المالية بتشجيع وتطوير سوق الرهن بتمويلها للقروض المرهنة للمؤسسات قصد تشجيع هذه الأخيرة من تشجيع عرضها للقروض الممولة للسكن.

ولا بد للبنوك المانحة للقروض أن تتوفر على شروط منها:

§ أن تكون مؤسسة مالية معتمدة طبقاً لقانون النقد والقرض.

§ خضوعها لنظام تسيير محفظة القروض العقارية متبن وقابل لمراقبة شركة إعادة تمويل الرهن.

### المطلب الثالث : التسهيلات والإعفاءات

#### 1- التسهيلات:

يستطيع المرقى العقاري الذي يساهم في إنجاز برامج سكنية أن يتحصل على أرضية تابعة لأمالك الدولة عن طريق التنازل وبتخفيف يقدر بـ 80% من التكلفة بالنسبة للسكن التساهمي والبيع بالإيجار.

كما تقوم الخزينة العمومية بدفع التخفيض لمؤسسة القرض الذي تحسبه وتخصمه من حساب الخزينة بعنوان "تخفيض نسبة الفائدة على الاستثمارات" وبدفع المستفيد من القرض على القرض الفارق.

ووفق لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 95-302<sup>2</sup> فإن التخفيض في نسبة الفوائد شجعت القروض الموجهة للسكن الاجتماعي، البناء الذاتي للسكن الريفي وشراء سكن ذي الاستعمال العائلي.

#### 2- الإعفاءات :

تصنف الإعفاءات التي تمس النشاط الترقوي إلى نوعين:

#### في مجال تسجيل الرهان الرسمي :

أصبح بموجب المادة 212 من قانون التسجيل رسم الشهر العقاري رسماً ثابتاً مقدر بـ 3000 دج مهما كانت قيمة القرض ومدته.

<sup>1</sup>-البنوك تنطلق في منح القروض العقارية، مجلة مال وأعمال، الجزائر، ص 25 عبد الوهاب بوكروخ:

يتضمن تخفيض نسبة فائدة القروض التي تقترض لتمويل البناء أو شراء سكن المرسوم التنفيذي رقم 95-302 المؤرخ في

<sup>2</sup>-1995/10/07

كما أن القرض العقاري الموجه للتمويل البناء أو شراء مسكن معفى كلية من رسم الشهر العقاري طبقا لنص المادة 58 من قانون مالية سنة 1996<sup>1</sup> مما يجعل نوعا من التخفيض على المقترض من أعباء التسجيل الرهن لضمان قرضه لدى المؤسسة المالية. مما يؤثر إيجابا على الأعباء المالية الواقعة على المقترض. ورغم هذه التسهيلات والإعفاءات إلا أن سوق الرهن في الجزائر لا يزال تطوره بطيئا.

#### في مجال الترقية العقارية :

بصدور القرار الوزاري في 11 أبريل 1998 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بالإعفاء من الضريبة على الأرباح الناتجة عن أنشطة وإنجاز السكنات الاجتماعية والترقوية تكون الجزائر قد خطت خطوة كبيرة في هذا المجال.

<sup>1</sup> - الامر 95-27 المؤرخ في 30/11/1995 المتضمن قانون المالية 1996

## المبحث الثاني: المؤسسات الضامنة

## المطلب الأول: شركة ضمان القرض العقاري

مؤسسة عمومية اقتصادية أنشئت في 1998/10/5، ساهم في تأسيسها 5 بنوك هي :

- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

- بنك الفلاحة والتنمية الريفية

- القرض الشعبي الجزائري

- البنك الخارجي الجزائري

بالإضافة إلى أربع شركات تأمين.

من مهامها تشجيع البنوك والمؤسسات المتدخلة في التمويل العقاري وتقديم الضمانات في حالة وقوع مخاطر مالية. كما تقوم بمراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية وتحل محلهم في عمليات استرجاع الديون.

أما فيما يخص المراقبين العقاريين فبالإضافة إلى القروض العقارية التي تمنحها لهم فإنهم يحصلون على تغطية كل المخاطر التي يتعرضون لها خلال مراحل الإنجاز<sup>1</sup>.

تقوم شركات ضمان القروض حاليا بالبحث عن تقنيات مناسبة تطبقها على القروض العقارية من خلال تكوين البنك معلومات يخص القروض الممنوحة ومراقبة مدى تطبيق البنوك والمؤسسات المالية للشروط التي وضعتها وباختصار إنجاح الترقية العقارية وجعلها أكثر شفافية ومرونة للمراقبين العقاريين.

## المطلب الثاني: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

استحدث هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 1997/11/03 وهي عبارة عن هيئة مختصة مدفوعة تحت وصاية وزارة السكن والتعمير.

يقوم هذا الصندوق بتأمين إجباري يكتسبه المتعامل في مجال الترقية العقارية الخاص بالتسبيقات المدفوعة من طرف المشتريين في حالة عجز المتعاملين في الترقية بسبب وفاة أو اختفاء المتعامل أو احتياله على المشتريين شريطة إثبات ذلك من طرف سلطة مختصة هذا إذا المتعامل شخص طبيعي.

أما إذا كان شخص معنوي فيتدخل هذا الصندوق في حالة الإفلاس أو تصفية الشركة.

<sup>1</sup> ربيع نصيرة: تمويل الترقية العقارية ص 68.

و من جهة ما يهدف إليه هذا الصندوق إشراك المشتري عملية التمويل وحمايته وتأمينه والبيع قبل إتمام الإنجاز (البيع على التصاميم) بعد أن توثق لدى الموثق.

لا يزال هذا الصندوق عاجز عن تغطية كل العمليات بسبب الموثقين الذين يرفضون كل الملفات التي لا تضمن شهادة الضمان وحتى المرقيين الذين يرفضون الاكتتاب<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث : صندوق ضمان الصفقات العمومية

هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يخضع للقانون التجاري وهو تحت وصاية وزارة المالية.

يتوفر الصندوق على رأسمال اجتماعي يحدد مبلغه وزير المالية كما يعتمد على موارد أخرى كالأجور التعويضية مقابل خدمة الصالح العام والإعانات والتسبيقات التي تمنحها الدولة إلى الصندوق في إطار دفتر الشروط.<sup>2</sup> كما يقوم هذا الصندوق بمهام أخرى أهمها:

ضمان تمويل الصفقات أو الطلبات العمومية بسهيل الإنجاز المالي لها وتسيير كل العمليات المالية التي تكلفه الخزينة العمومية.

خلق ظروف مناسبة تسمح للبنوك بإعادة التمويل لدى مؤسسة الإصدار. ورغم المهام الكبرى الموكلة لهذا الصندوق إلا أنه لا يؤدي مهامه كاملة لعدة أسباب أبرزها:

§ تداخل صلاحياته مع البنوك بخصوص رهن الصفقات العمومية وضمانات أخرى متعلقة بالمشاريع في إطار الإنجاز.

§ كونه وسيط بين البنوك والمؤسسات مما ينقل عملية التمويل.

### المطلب الرابع : مؤسسة إعادة التمويل الرهني

هي مؤسسة مالية تتدخل على مستوى السوق الثانوية اعتمدت من طرف مجلس النقد والقرض في 1998/04/06 وفقا للقرار 01/98 هدفها الأساسي إعادة تمويل القروض البنكية الممنوحة ساهم في تأسيسها الخزينة العمومية وبعض البنوك (الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بنك الفلاحة والتنمية الريفية،

<sup>1</sup>-Farouk Bouyagoub: *L'entreprise&le Financement bancaire*, Casbah Edition, Alger 2000, p224-225.

<sup>2</sup>-ربيع نصيرة: المرجع السابق، ص 74.

القرض الشعبي الجزائري، البنك الخارجي الجزائري والبنك الوطني الجزائري) و03 شركات تأمين، وهي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص، ولم تبدأ نشاطها إلا في سنة 2000 م.

و هي تخضع من الناحية القانونية لأحكام النصوص التشريعية والقانونية التالية :

- الأمر 75- 59 الصادر في 1975/09/29 المعدل والمتمم بالأمر رقم 93/08 المؤرخ في 1993/04/25 و المؤرخ 27/96 المؤرخ في 1996/12/29 المتعلق بالقانون التجاري
- الأمر 03-11 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالقرض والنقد.
- الأمر 04/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتنظيم وتسيير وخصوصة المؤسسات العامة ذات الطابع الاقتصادي.

أنشأت شركة إعادة تمويل ألرهنى من أجل إعادة تمويل محافظ القروض الرهينة المقدمة من قبل البنوك والمؤسسات المالية التي يشار إليها بالوسيط المعتمد في إطار تمويل السكن العائلي مقابل ضمانات كافية. وسعت شركة إعادة التمويل ألرهنى عمليات إعادة التمويل للبنوك الخاصة العاملة في الجزائر في إطار إستراتيجية حكومية واسعة تهدف لتحريك الاستثمار العقاري عن طريق السوق المالية وجعلها آلية أساسية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر<sup>1</sup>.

تقوم هذه المؤسسة بتنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض بنكية وتشجيع البنوك والمؤسسات المالية في أداء مهامها بتوفير السيولة المالية والضمانات الفرضية كما تصدر سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها بالإضافة إلى توفير التحفيزات اللازمة لتشجيع الوسطاء المعتمدون على منح القروض البنكية بسبب فوائد معقولة ومقبولة وهي تهدف باختصار إلى تنمية السوق العقارية في الجزائر<sup>2</sup>.

و تركز عملية إعادة التمويل على مجموعة من المبادئ أهمها:

§ التزام الوسيط المعتمد من عملية إدارة التمويل الرهنى بضمان الدفع المنتظم للفوائد والأصول حتى حالة توقف المقرض عن الدفع المؤقت.

§ إنشاء صندوق عقاري من الدرجة الأولى يضمن إعادة التمويل المنجزة من قبل شركة إعادة التمويل الرهنى.

§ الاحتفاظ بحق الملكية للديون غير العقارية التي هي في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين.

<sup>1</sup>- بوحفص جلاب نعناعة: الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد الخامس، ص 356

<sup>2</sup>- إلياس بوزيدي: حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، ص 14

§ حسن تسيير القروض للوسيط المعتمد.

§ لا تتعدى فترة امتلاك القروض لعقارية 25 سنة.

§ أما التزامات هذه الشركة فهي على مرحلتين:

§ التزامات قبل منح إعادة التمويل تتلخص في التأكد من أن عملية إعادة التمويل وضعت حيز التنفيذ وفقا للعقد علاوة على من أن على الرهون والسندات قابلة للتحويل باسم الشركة ثم تحفيز ملف خاص بكل قرض ممنوح.

§ أما بعد منح إعادة التمويل فأهم التزامات شركة الرهن هي مراقبة استرداد الأصل والفوائد في الآجال المحددة.

نستخلص من هذا الفصل أن المتعاملين مع البنوك يقدمون الضمانات من أجل الحصول على القرض، وأن البنوك تفرضها من أجل اعتبارها كأداة إثبات والعميل لا يقدم الضمان إلا في حدود استطاعته، والبنك يرغب في الحصول على ضمانات تعادل قيمتها قيمة القرض المقدم، بين هذا وذاك تنشأ المفاوضات بين الفرعين لتحديد قيمة الضمان ونوعه، تجدر الإشارة إلى أن سمعة الزبون لها دور في هذا.

يمكن لنا من خلال هذا البحث أن نقدم بعض الاستنتاجات الخاصة بموضوع الضمانات أهمها:

- الضمان أمر هام لأنه يضع البنك في مأمن وأمر نسبي لأن قيمة الضمان قد تنخفض.
- هناك من يعتبر أن الضمان الاحتياطي نوع من الكفالة، ولنفرق بينهما نقول أن الضمان الاحتياطي خاص بالأوراق التجارية يمنحها الثقة ويسهل تداولها، لكن كلاهما يعتبر أحد أنواع الضمانات الشخصية.
- رغم أن الرهن ظاهرة قديمة إلا أنه لازال ساري المفعول ويمكن تقسيمه إلى ثلاث أنواع: رهن المنقولات، الرهن الحيازي، الرهن العقاري.

## الخاتمة:

الترقية العقارية العمومية مع ما قدمته للمجتمع، إلا أنها وقفت عاجزة عن سد العجز الذي عانته، أمام العراقيل التي واجهتها، وخاصة منه إشكالية التمويل.

وذلك ما استوجب إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي، فرغم توفير وسائل تمويل جديدة إلا أن هذا القطاع بقي تحت سيطرة البنوك العمومية، وهذا ما أدى إلى عدم فاعليته لغياب التنافس بين البنوك، وكذا قيام هذه البنوك بمنح القروض للمؤسسات العمومية العاجزة.

إن القطاع المصرفي الذي استفاد من عدة مبادرات من طرف السلطة العمومية لم يبد تحسنا كافيا، كما أن السيولة الفائضة في البنوك تطرح مشكلا هاما لاستعمال الموارد، مما يجعل الاقتصاد الوطني يتعرض لخطر التضخم.

وعلى الرغم من تحسن القدرات المالية لدى البنوك العمومية من جراء تحسن الوضعية الاقتصادية للبلاد، يبقى المتعاملون الاقتصاديون بما فيهم الخواص يعانون من صعوبات الاستفادة من القروض البنكية التي مازالت حذرة بإفراط فيما يخص التسيير.

فغاية أو هدف التمويل العقاري لا يمكن أن يهشم الجوانب المتعلقة بقيود الاستفادة من الموارد المصرفية، التي تشكل في غالب الأحيان الحاجز الأساسي لاستكمال مشروع ما وهذا لأسباب مرتبطة بوضع طالبي التمويل وغياب التأمين أو الضمان الكافي والوضع القانوني للعقار.

وكان لزاما إدخال المشرع للترقية العقارية في القطاع الاقتصادي، وفتح أبوابها على اقتصاد السوق يؤثر على الطبيعة القانونية لأطراف هذا النشاط، فكلما كان المرقى العقاري خاضع في تصرفاته إلى القانون العام، كما هو الحال في المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية - تخضع لقواعد المحاسبة الوطنية - كنا أمام ترقية عقارية عمومية. ونكون أمام الترقية العقارية الشبه عمومية إذا كان المرقى العقاري خاضع للقانون الخاص، كما هو الحال في المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري، فهي تمسك حسابات على الشكل التجاري أي طبقا لمخطط المحاسبة الوطنية.

ولنجاح السياسة الجديدة للترقية العقارية، وضعت تدابير تحفيزية ملموسة، تهدف إلى تحقيق التوازن بين العرض والطلب، ومن أجل الوصول إلى هذه الغاية قد اتخذت تدابير تحفيزية لتشجيع المستثمرين للاهتمام بالترقية العقارية، عن طريق تسهيل إجراءات الحصول على الأراضي من اجل البناء وتخفيض الضغط الجبائي، وجعل القروض الممنوحة للمرفقين أكثر إغراء.

إن إرادة الدولة في التصدي لأزمة السكن انعكست من خلال الإصلاحات التي تسعى إلى تحقيقها، وكتسهيل عملية الحصول على القطع الأرضية، بالقضاء على البيروقراطية الإدارية، وتحسن التكوين على مستوى السلطات العمومية لمسيرها من أجل تحسين الخدمات واتخاذ القرارات المناسبة في آجال معقولة بغية القضاء على أهم مشكل يواجه الترقية العقارية، وهو العقار.

كما أن إنشاء شركة إعادة التمويل والتأمين وشبكة ضمان القرض العقاري قد غير المخطط العام للقطاع المالي وآلياته التقليدية، وكان لهذا التغيير أهمية ملموسة سياسيا بإعطاء سيولة للسوق الثانوية، وسيسهل المتعاملون الجدد من مسار توسيع سوق عمليات التمويل التأمينية ليشمل كل البنوك التجارية، كما سيساهمون في توسيع قائمة التمويل المتوفر للسكن وتشجيع المؤسسات المالية الأخرى على المشاركة في عمليات القروض التأمينية في إطار ضمان الائتمانات بواسطة سندات الملكية المحددة بوضوح.

ومن أسباب اللجوء للتقنية الائتمانية نذكر تحديد مدة القرض العقاري للخواص ونقص تكلفته، وبالموازاة مع ذلك تمكين الهيئات المانحة للقروض من التفاوض حول ديونها الائتمانية وإعادة التمويل إذا ما اقتضت الحاجة من خلال إمكانية إصدار عملة تعبئة يتم التنازل عنها لفائدة شركة إعادة التمويل الائتماني التي تتمول ذاتيا من خلال إصدار سندات.

وبفضل هذه الصيغة الجديدة في التمويل أصبحت مرافقة البنوك لعملية سكنية واسعة النطاق ممكنة

تقنيا.



قائمة المراجع:

أ - المراجع باللغة العربية:

1/ الكتب:

- § إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية، الطبعة 08، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر. 2005.
- § بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، (دراسة تحليلية) دار الهدى، عين مليلة، 2011.
- § الجليلي عجة، مدخل للعلوم القانونية، الجزء 2، نظرية الحق، طبعة 2009 دار بربتي للنشر الجزائر.
- § سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2003.
- § عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول، العدد 7، العقود الواردة عن العمل، المقالة، الوكالة والوديعة والحراسة، دار إحياء التراث العربي 1946، بيروت، لبنان.
- § عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة 2، دار ريجوند للنشر، الجزائر 2007.
- § عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون، النظرية العامة للحق، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2009.
- § عرعار الياقوت: التمويل العقاري رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008.
- § علي فيلاي نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، طبعة 2011.
- § عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، بدون طبعة، دار المعرفة للنشر الجزائر 2000.
- § فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، دون سنة.
- § ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- § ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2012، دار هومة للنشر، الجزائر.

2/ القرارات والأوامر والنصوص القانونية والمراسيم التنفيذية:

- § القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية، العدد 25، مؤرخة في 2001/04/29.
- § الأمر 93-76 المؤرخ في 1976/10/93 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية العقارية للولاية الجريدة الرسمية 12 المؤرخة في 1977/02/09.
- § المادة 1 و2 من الأمر 93-76، المؤرخ في 1976/10/93 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية العقارية للولاية، السابق للذكر.
- § المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية المؤرخ في 2001/04/23 الجريدة الرسمية عدد 04 مؤرخة في 2001/04/29.
- § المذكرة الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، بتاريخ 2011/06/06 تحت رقم 7230 الموضوع - البيع على التصاميم - تطبيق أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، انظر ملحق رقم 01.
- § المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وابلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن.
- § بوحفص جلاب نعناعة: الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد الخامس.
- § المادة 4 والمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 48/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
- § القانون رقم 64-227 المؤرخ في 1964/08/10 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية، رقم 26 مؤرخة في 1946/08/25.
- § الأمر 63-74 المؤرخ في 1974/06/10 المتضمن أحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49، المؤرخة في 18-06-1964.
- § الأمر رقم 59/75 المؤرخ 1975/09/26 يتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.
- § الأمر 59-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية عدد 101 لسنة 1975 المعدل والمتمم بالقانون 05-02 المؤرخ في 6 فبراير 2005.

- § الأمر 76-92 المؤرخ في 1976/10/23، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12 المؤرخة في 1977-02-09.
- § انظر المرسوم رقم 83-201 المؤرخ في 1983/03/19 المحدد لشروط إنشاء المقاولات العمومية وتنظيمها، الجريدة الرسمية عدد 12 لسنة 1983.
- § المرسوم رقم 84-177 المؤرخ في 1984/07/21 المتضمن حل الديوان الوطني للمسكن العائلي، الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1984.
- § المادة 4 من المرسوم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، جريدة رسمية، عدد 11، مؤرخة في 2012/02/26.
- § المادة 8 من المرسوم التنفيذي 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
- § المواد من 15 إلى 20 من المرسوم التنفيذي 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
- § القانون رقم 86/07 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 1986/03/05.
- § المادة 06 من القانون 86-07 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 1986/03/05.
- § المادة 13 من القانون 86/07 المتعلق بالترقية العقارية.
- § المادة 106 من القانون 90-08 المؤرخ في 1990/04/07 المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية عدد 15، مؤرخة في 1990/04/11.
- § القانون 9-10 المؤرخ في 1990/04/14 المتعلق بالقرض والنقد، الجريدة الرسمية، عدد 16 لسنة 1990.
- § المرسوم التنفيذي 90-450 المؤرخ في 1990/12/22 المحدد لقواعد أحداث وكالات عقارية محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم بالمرسوم 03-408 المؤرخ في 2003/11/5.
- § المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والسير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة 1991/05/29.

- § المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والسير العقاري، السابق الذكر.
- § المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية عدد 25 لسنة 1991.
- § المرسوم التنفيذي رقم 93-8 المؤرخ في 02/01/1993 المعدل والمتمم لمرسوم التنفيذي رقم 91-147 الجريدة الرسمية عدد 2 المؤرخة في 06-01-1993.
- § المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 03/03/1993.
- § المادة 2 الفقرة 2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.
- § المادة 3/2 ونص المادة 5 من المرسوم التشريعي رقم 93/3 المتعلق بالنشاط العقاري.
- § المادة 2/3 من المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري.
- § المادة من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 03/03/1993.
- § المادة 3/2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 03/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.
- § الأمر 95-27 المؤرخ في 30/11/1995 المتضمن قانون المالية 1996.
- § المقرر رقم 97-01 المؤرخ في 06-04-1997 المتضمن اعتماد صندوق التوفير والاحتياط بنك الصادر في الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29-05-1991.
- § المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-305 المؤرخ في 04/10/1994 في مجال منح الإعانات المالية للحصول على الملكية.
- § المادة 03 من القانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2001 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.
- § القانون رقم 11/04 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية، الجريدة الرسمية، عدد 14، مؤرخة 06/03/2011.
- § المادة 04 من القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري.

- § المادة 04 من القانون 04-11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد المنتظمة لنشاط الترقية العقارية.
- § الأمر 04-01 المؤرخ في 2011-08-20 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 2001-08-22.
- § المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ 2012/2/20 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، جريدة رسمية، عدد 11، مؤرخة في 26 فيفري 2012..
- § المرسوم التنفيذي 85/12 المؤرخ في 2012/02/20 جريدة رسمية، عدد 11، مؤرخة في 2012/02/26.
- § المرسوم 84-12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المحدد لكفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين الجريدة الرسمية 11 المؤرخة في 2012/02/26.
- § المادة 15 من قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية.
- § المادة 14 من قانون 04/11 المتعلق د للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- § المادة 15 من قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- § المادة 3 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- § القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في 17 فيفري 2011 جريدة رسمية، عدد 14، مؤرخة في 6 مارس 2011.
- § المادة 1/3 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- § المادة 20 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- § المادة 04 من القانون 04-11 المتضمن القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية المؤرخ في 2011/2/17.

3/ الرسائل الجامعية:

- § اسيا درة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط التقنية العقارية، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الدراسية 2011-2012.
- § تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2001، 2002..
- § عربي باي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2009.
- § ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية، طبعة 2012، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار في الجزائر، عنابة السنة الجامعية، 2004-2005.
- § نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-2006.
- § نصيرة ربيع، تمويل الترقية العمومية، مذكر لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، السنة الدراسية 2005-2006.

الفهرس

التشكر والإهداء

أ	.....	مقدمة
03	.....	الفصل الأول: الترقية العقارية في الجزائر
03	.....	المبحث الأول : ماهية الترقية العقارية
03	.....	المطلب الأول : مفهوم الترقية العقارية
03	.....	الفرع الأول : تعريف الترقية العقارية
06	.....	الفرع الثاني : موضوع الترقية العقارية
08	.....	الفرع الثالث : أنواع الترقية العقارية
09	.....	المطلب الثاني: الترقية العقارية من خلال التشريع في الجزائر
10	.....	الفرع الأول : مرحلة ما بعد الاستقلال الى غاية سنة 1989
14	.....	الفرع الثاني : مرحلة ما بعد سنة 1989 الى غاية يومنا هذا
17	.....	المبحث الثاني : المتعامل العقاري
17	.....	المطلب الأول : مفهوم المرقى العقاري
17	.....	الفرع الأول : تعريف المرقى العقاري
19	.....	الفرع الثاني : تمييز المرقى العقاري عن بعض الأشخاص الأخرى المشاركة
21	.....	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للمرقى العقاري
22	.....	الفرع الرابع: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري
27	.....	المطلب الثاني: أنواع المرقين العقاريين
27	.....	الفرع الأول: المرق العمومي
37	.....	الفرع الثاني: المرقى العقاري الخاص
41	.....	الفرع الثالث : الطبيعة القانونية لأعمال المرقى الخاص
42	.....	الفصل الثاني: طرق التمويل والمؤسسات الممولة
43	.....	المبحث الأول: طرق التمويل
43	.....	المطلب الأول: القروض
45	.....	المطلب الثاني: البيع بالإيجار
47	.....	المطلب الثالث: القرض الإيجاري ( الائتمان الإيجاري )

47	المطلب الرابع: التنسيقات على الصفقات العمومية .....
47	المطلب الخامس: المساعدات .....
48	المبحث الثاني: المؤسسات القائمة بالتمويل .....
48	المطلب الأول: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .....
52	المطلب الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية .....
55	المطلب الثالث: الصندوق الوطني للسكن .....
57	المطلب الرابع: الخزينة العمومية .....
57	المطلب الخامس: شركة حساب القروض العقارية .....
58	المطلب السادس: البنوك .....
59	الفصل الثالث: ضمانات التمويل العقاري .....
60	المبحث الأول : آليات الضمان .....
60	المطلب الأول: التأمينات والرهن العقاري .....
61	المطلب الثاني: إعادة تمويل البنوك .....
61	المطلب الثالث : التسهيلات و الإعفاءات .....
63	المبحث الثاني: المؤسسات الضامنة .....
63	المطلب الأول :شركة ضمان القرض العقاري .....
63	المطلب الثاني: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية .....
64	المطلب الثالث: صندوق ضمان الصفقات العمومية .....
64	المطلب الخامس : مؤسسة إعادة التمويل الرهني .....
67	الخاتمة .....
69	قائمة المراجع

الملاحق

الفهرس