



جامعة زيان عاشور - الجلفة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الاستثمارات العقارية السكنية ومجالاتها في التشريع الجزائري

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

بشار رشيد

إعداد الطالب:

بهلول ثامر

لجنة المناقشة:

- الأستاذ الدكتور : بن صادق أحمد..... رئيسا .
- الأستاذ الدكتور : بشار رشيد..... مشرفا مقرا .
- الأستاذ : بن يحي بوبكر الصديق..... مناقشا .

الموسم الجامعي: 1435 / 1436 هـ

2014 / 2015 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

بِسْمِ اللَّهِ وَالصَّلَاةِ وَالسَّلَامِ عَلَى رَسُولِ اللَّهِ مُحَمَّدِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ وَآلِهِ وَصَحْبِهِ

وَزَوْجِهِ وَمَنْ وَاكَلَهُ .

اللَّهُمَّ يَا رَبِّ عَلِمْنَا بِمَا يَنْفَعُنَا وَانْفَعْنَا بِمَا عَلَّمْتَنَا وَزِدْنَا عِلْمًا .

اللَّهُمَّ يَا رَبِّ افْضَحْ عَلَيْنَا فَضْحَ الْعَارِفِينَ بِاللَّهِ . أَهْدِي هَذَا الْبَحْثَ الْمُنَوَّضِعَ إِلَى أَعَزِّ

وَأَعْلَى مَنْ فِي الْوُجُودِ إِلَى مَنْ كَانَ سِبَابًا فِي وُلُوجِي بَابِ الْعِلْمِ وَالنَّعْمِ أَبِي وَأُمِّي

مَرْجُهُمَا اللَّهُ ، وَأَسْكِنَهَا فِسِيحَ جَنَّاتِهِ .

إِلَى إِخْوَتِي وَأَخَوَاتِي .

إِلَى مَرْفِيقَةِ الدَّرْبِ وَأَبْنَائِنَا أَسْمَاءَ ، أَسَامَةَ ، سَمِيَّةَ وَفَقِيهِمُ اللَّهُ .

إِلَى كُلِّ الْمُرَابِطِينَ وَالسَّاهِرِينَ عَلَى أَمْنٍ وَسَلَامَةٍ وَطَنِنَا الْعَزِيزِ .

إِلَى أَسَاتِدَتِي الْأَعْزَاءِ .

شكر و عرفان

قبل كل شي، أحمد الله عز وجل الذي أنعم علينا بالعلم وفتقننا لبلوغ هذه الدرجة واسأل الله
لهمنا الحمد حمداً كثيراً طيباً مباركاً فيه، اللهم لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم
ملكوتك، اللهم لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد إذا مرضيت.

أقدم بجزيل الشكر إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا البحث ولو بكلمة تشجيعية بالأخص
لأساتذنا الفاضل بشارة رشيد على قبولها لإشرا فاعلى هذا البحث، والدكتور سعيد بن سعيد
شجيعه لكلمته في طلب العلم.

مقدمة

مقدمة:

بسم الله الرحمن الرحيم ، والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين، سيدنا محمد المبعوث رحمة للعالمين، وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

إن التنمية الشاملة للدول وتقدمها وتطورها يرتبط ارتباطا وثيقا بقدرتها على تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية، ومدى تحكمها في الإنماءات الاقتصادية بمختلف أشكالها سواء كانت هذه الاستثمارات صناعية أو فلاحية أو وقفية أو سياحية أو عمرانية حضرية، سكنية.

ويجب تشجيع الاستثمار العقاري السكني من أجل تحقيق النمو الاقتصادي في المجتمع باعتباره ثروة مستقرة، وقد بدأت العديد من الدول العربية و منها الجزائر ذات الطلب العالي على السكن ترحيبها بالإستثمارات في المجال العقاري.

ولخطورة التصرفات والمعاملات المتعلقة بالعقار، أوجب المشرع توفر كل عقار على سندات قانونية من أجل التداول في إطار منظم للعقارات عبر الهيئات الإدارية العقارية السكنية، وتزداد أهمية هذه العملية بدخول الجزائر اقتصاد السوق، وما يتطلب ذلك من استثمارات تقضي لزوما بوجود عقارات لها سندات وبدونها فلا وجود للاستثمار ولا المستثمرين سواء كانوا مواطنين أو أجانب.¹

وهذا لأن استقرار الملكية العقارية تمنح لصاحبها حق استغلال العقار واستثماره بكل حرية مما ينعكس بالإيجاب على ازدهار الاقتصاد الوطني، ويشجع المؤسسات المالية في منح القروض لاستغلالها في الاستثمارات المتعلقة بالعقارات السكنية، هذا لأن التأمينات والرهون العقارية ضامنة لأموالها.

وإذا ارتبط الاستثمار بالعقار فإنه يمس حق الملكية، المكفولة حمايتها دستوريا طبقا للمادة 20 من دستور² 1989 و 1996، تقرر أنه : " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف"، والمادة 12 من دستور 1996.³

إلا أن الضرورة الاقتصادية بعد تبني الجزائر النظام الاقتصادي الحر والمنافسة الاقتصادية والتجارة العالمية وعمولة الاقتصاد الذي أصبح ضرورة لا مفر منها، جاءت هذه النصوص تلبية لهذا الاتجاه لا سيما:

¹ الأستاذة ريم مراحمي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار النشر، طبعة ، ص 04.

² المادة 20 من دستور الجزائر لسنة 1989، المؤرخ في 23 فبراير 1989، ودستور الجزائر لسنة 1996.

³ المادة 12: من دستور الجزائر لسنة 1996.

المرسوم رقم 12/93 المؤرخ في 1993/12/05 المتعلق بالترقية الاستثمارية والقانون رقم 90/10 المؤرخ في 1990/04/14 المتعلق بالقرض والنقد، وتعديل أحكام المادة 458 مكرر2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الخاصة بالتحكيم التجاري.

والمرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، والقانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المتعلق بتحديد قواعد النشاط العقاري، والأمر رقم 01/03 المؤرخ في 2001/05/20، المتعلق بتطوير الاستثمار والمرسوم رقم 07/119 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، هذا استوجب حتما تطهير العقار الحضري الريفي لاستقبال المشاريع الاقتصادية الوافدة¹، خاصة منها المتعلقة بالاستثمار العقاري السكني.

من خلال ما تقدم أن المشرع تدخل من أجل تنظيم وتشجيع عملية الاستثمار في العقار السكني، عن طريق تنظيم البناء والتعمير الذي ارتبط ارتباطا وثيقا بنشاط الترقية العقارية في مجال السكن.

كما أن عملية بناء السكنات أصبحت تشكل شكلا دائما للاستثمار في قطاع السكن، هذا لأن قطاع السكن هو أحد العوامل الرئيسية في الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي بشرط وضع استراتيجية قانونية تنظيمية محكمة لإدارة الاستثمارات العقارية السكنية.

ولتحليل موضوعنا وإعطائه أكبر قدر من المعلومات والتوضيحات الممكنة اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي الذي يسمح بدراسة مختلف العمليات والقواعد والإجراءات القانونية التي تقوم بها الهيئات المكلفة بإدارة الاستثمارات العقارية السكنية.

وتظهر أهمية البحث في موضوع الاستثمارات العقارية السكنية ومجالاتها في التشريع الجزائري، في الأهمية البالغة من الناحية الاقتصادية والانعكاسات المترتبة عليه في الجانب الاجتماعي، ويمكن أن نوجز أهمية هذا الموضوع فيما يلي:

● الأسباب التي من شأنها أن تساهم في حل أزمة العقار والسكن التي أصبحت محل اهتمام الدولة والمواطن.

¹ د. محمودي عبدالعزيز والمرحوم عيسى سعيد، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، دار النشر، طبعة ، ص 7.

● طرق رفع العبء الواقع على كاهل الدولة في عملية إنجاز المشاريع السكنية المكلفة، وحل مشكل احتكار الدولة لعملية بناء السكن، وذلك من خلال فتح المنافسة الحرة أمام القطاع الخاص، وكل الفاعلين في مجال نشاط الترقية العقارية.

● تحديد الأسباب التي من شأنها التخفيف من أزمة السكن والدفع بعجلة الاستثمار في قطاع السكن.

● البحث عن طرق بديلة في عملية تمويل المشاريع السكنية، وذلك بإشراك فاعلين آخرين في نشاط الترقية العقارية، سواء كانوا داعمين لنشاط الترقية وضامنين لهذا الدعم.

وللإشارة فقد اعترضتنا صعوبات في إعداد هذا البحث نذكر منها:

أولاً: إن المشرع الجزائري قد تناول الاستثمارات العقارية السكنية في قليل من النصوص القانونية، وربطها بنشاط الترقية العقارية، وهذا العدد القليل وعدم تخصيص النصوص القانونية، لا يمكن بأي حال أن يغطي موضوعاً بهذا الحجم.

ثانياً: شح المراجع المتخصصة في موضوع البحث.

ثالثاً: ضيق الوقت الممنوح لدراسة موضوع البحث، الذي هو متشعب وعناصره فيما يتعلق بقوانين والتشريع العقاري في الكثير من الأحيان غير متجانسة.

ومن هنا نطرح الإشكالية على النحو التالي:

ما هو الإطار المفاهيمي والنظام القانوني للاستثمارات العقارية السكنية في الجزائر؟

وما هي مجالات وهيئات الاستثمارات العقارية السكنية في الجزائر؟

للإجابة على هذه الإشكاليات فقد قسمنا هذا الموضوع إلى فصلين نتناول في الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للاستثمارات العقارية السكنية، والفصل الثاني: مجالات وهيئات الاستثمارات العقارية السكنية.

وننهي بحثنا هذا بخاتمة نوجز فيها أهم النقاط والنتائج التي توصلنا إليها، وفي الأخير نوهنا ببعض المسائل والاقتراحات التي يجب الوقوف عليها.

الفصل الاول

الإطار المفاهيمي والنظام القانوني للإستثمارات العقارية السكنية

تمهيد :

إن النصوص التي صدرت في بداية مرحلة الاستقلال، حولت حق القيام بعملية البناء والتشييد من أجل تلبية الطلبات المتزايدة على السكن، فاحتكرت الدولة ميدان الاستثمار العقاري للسكن عن طريق المؤسسات العمومية، وأسندت هذه العملية للجماعات المحلية (البلديات ومقاولات البناء العمومية، مثل: ديوان الترقية والتسيير العقاري).

ونتيجة تصاعد أزمة السكن تدخل المشرع للتصدي لذلك بالقانون رقم 07/86 المؤرخ في مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، ولأن هذا القانون لم يحقق الأهداف المرجوة منه تم إلغاؤه بموجب المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1993، المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

لذا سنتناول هذا الفصل في مبحثين على التوالي:

المبحث الأول: سنتطرق فيه إلى الإطار المفاهيمي، للاستثمارات العقارية السكنية ومراحل تطورها القانوني.

والمبحث الثاني: سنتطرق فيه إلى النظام القانوني للاستثمارات العقارية السكنية والمتمثل في الرخص والإجراءات القانونية للاستثمارات العقارية السكنية.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للإستثمارات العقارية السكنية ومراحل تطورها

إن المشرع الجزائري بتنظيمه لقانون الاستثمار، لم يحدد بدقة مفهوم الاستثمار، وإنما عرفه على النحو التالي، حيث نصت المادة 01 من الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار أنه "يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأمنية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/أو الرخص"¹.

نلاحظ أن المشرع لم يعطي مفهوم دقيق للاستثمار وإنما عرفه بمجمل النشاطات الاقتصادية المنصبة في النشاطات المنتجة وكذا مختلف السلع والخدمات التي تنجز في إطار منح الامتياز وكذلك مختلف السلع والخدمات التي تنجز في إطار منح حق الامتياز وكذلك الرخص القانونية المتعلقة بالمتعاملين في النشاطات الاقتصادية.

ومن بين الأشخاص الذين اشترط فيهم المشرع الحصول على رخصة الاستثمار في السكن المرفق العقاري، هذا بمفهوم المادة 4 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد قواعد نشاط الترقية العقارية حيث جاء فيها ، يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية².

نستخلص مما سبق أن المشرع الجزائري اشترط في الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو اعتباريين الحصول على رخصة قانونية من أجل ممارسة أي نشاط عقاري، وسوف نتعرض إلى ذلك بأكثر تفصيل في المبحث الثاني.

أما فيما يخص مفاهيم الاستثمارات العقارية السكنية فإننا نتطرق في المطلب الأول من هذا المبحث إلى ماهية الاستثمارات العقارية السكنية وفي المطلب الثاني نعالج المراحل القانونية لتطور الاستثمارات العقارية السكنية.

¹ المادة 01 من الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار.

² المادة 04 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2001، المحدد قواعد تنظيم النشاط العقاري.

المطلب الأول: ماهية الاستثمار العقاري السكني

إن العقار هو مقبرة معظم رؤوس الأموال، خاصة في الدول التي تتضاءل فيها فرص الاستثمار العقاري أو تلك التي يعرف اقتصادها ركود نسبي، كما أن الأسواق العقارية بطبيعتها تحتاج إلى رؤوس أموال معتبرة، والسوق العقاري في حد ذاته يعتبر متضمن المؤشرات الأساسية للاقتصاد فوجود ديناميكية في السوق العقاري هذا يعني أن الأسواق الأخرى منتعشة وبصورة جيدة للغاية¹.

إن الاستثمارات العقارية السكنية ارتبطت بعملية إنجاز البناء التي تعتبر شكلا دائما للاستثمار في قطاع السكن، ودعمها وضمانها يجسد أغراض نشاطات الترقية العقارية التي تهدف بالدرجة الأولى إلى تخفيف من أزمة السكن².

إن الاستثمارات العقارية السكنية والترقية وجهان لعملة واحدة، حيث مما تقدم ذكره، فإن كلاهما يهدف إلى إنجاز وتشبيد العمارات ذات الاستعمال السكني، بغرض البيع والإيجار وكذلك إنجاز المحلات التجارية، والحرفية والصناعية، وعمليات التجديد وأداء الخدمات في الميدان العقاري، وعليه فقد توسع نشاطها بشكل أكبر بالانفتاح على المنافسة الحرة.

ومنه نتطرق في الفرع الأول إلى المفهوم العام للاستثمار العقاري السكني، وفي الفرع الثاني أهداف الاستثمارات العقارية السكنية.

الفرع الأول: المفهوم العام للاستثمار العقاري السكني

الاستثمار العقاري السكني هو كل عملية يقصد منها تطوير الأملاك العقارية الوطنية وتكييفها حسب الحاجات الاجتماعية للمواطنين في مجال السكن، ويتجلى ذلك في بناء العمارات المخصصة للسكن بصفة أساسية، وتخصيص محلات تجارية بصفة ثانوية، ويشغل في ذلك الأراضي المقتناة والمهياة التابعة للقطاع العام، ويمكن أن تخصص العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجيات العائلية والذاتية للبيع أو الإيجار³.

¹ بلوفي عبدالحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، رسالة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 12.

² صالح الواسعة، دور نشاط الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار، مداخلة حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.

³ صالح الواسعة، نفس المرجع السابق، ص 225.

أولاً: تعريف الاستثمار العقاري السكني

المشرع الجزائري لم يعرف الاستثمارات العقارية السكنية، إلا أنه ربطه بنشاط الترقية العقارية، وقياساً على ذلك أشار إليه في المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري "يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز وتحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع والإيجار أو تلبية حاجيات خاصة..."¹.

إلا أن المشرع تدارك هذا التعريف الواسع لنشاط الترقية العقارية، وأعطى تعريف أكثر دقة ووضوحاً في المادة 03 فقرة 09 من القانون رقم 04/11 المتعلق بتحديد قواعد نشاط الترقية العقارية حيث جاء بمفهوم هذا القانون ما يأتي:

"... المشروع العقاري هو مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتحديد وإعادة التأهيل، وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع، و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات.."

وجاء في نفس المادة 03 فقرة 10 من نفس القانون:

"... الترقية العقارية: هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية، وكذا إدارة المشاريع العقارية"².

ثانياً: تعاريف اصطلاحية للاستثمارات العقارية السكنية

1-تعريف الاستثمار:

أ-التعريف اللغوي: ثمر الشجر ثموراً أي طلع ثمره، وثمر الرجل كثر ماله، ويعني طلب الحصول على الثمرة، وثمر الشيء ما توله عنه أو نفعه المقصود منه، وثمر الرجل ماله أي أحسن القيام عليه ونماه.³

¹ المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، المتضمن نشاط الترقية العقارية.

² المادة 03 فقرة 9 و 10 من القانون رقم 04/11، نفس المرجع السابق.

³ راجع لسان العرب، ص 16، ج 6، والقاموس المحيط، مادة ثمر، والمعجم الوسيط مادة ثمر، وبصائر ذوي التمييز للفيروزى آبادي، ص 339/ج 2 عند كلمة الثمرات والكشاف للزمخشري، ص 500/ج 02، ومعجم مصطلحات الفقهاء للدكتور نزيه حماد / ص 49.

وارتبط مفهوم الاستثمار للأموال ومفهوم الخلافة للأرض والانتفاع بكل ما فيها، قال تعالى: "وإذ قال ربك للملائكة إني جاعل في الأرض خليفة" (البقرة، الآية 30)، وقال تعالى: "هو الذي خلق لكم ما في الأرض جميعاً" (البقرة، الآية 29).¹

ب-التعريف الفقهي: يقصد بالاستثمار قيام شخص طبيعي أو معنوي، باستخدام خبرته أو جهوده أو أمواله في القيام بمشاريع اقتصادية أو ذات آثار اقتصادية بهدف خلق رواج اقتصادي في البلاد.

والاستثمار يعرفونه فقهاء الاقتصاد هو التضحية بموارد قيمة في الوقت الحاضر لغرض الحصول على أموال وأرباح مستقبلية.

ج-التعريف القانوني:

• تعريف الاستثمار في التشريع المغربي:

هو مجموع المقتضيات القانونية التي تسمح بخلق الاستثمارات الأجنبية من خلال سن تشريعات مالية وجبائية مشجعة لعملية الاستثمار، وبذلك يصبح الاستثمار متضمناً لكل العمليات التي من شأنها خلق رأس مال².

وفي هذا الشأن من الضروري التمييز بين تدابير الاستثمار بين القطاع العام والقطاع الخاص، فإذا كان بالنسبة للخواص يهدف إلى تحقيق الربح، فالاستثمار العمومي يهدف إلى تلبية حاجيات المواطن وإشباعها وضمان استمرار الصالح العام.

إن ضرورة التحكم في الاستثمار العقاري حتى يكون في صالح قطاع السكن يجب أن يكون متجانساً مع القوانين التي تنظم هذا القطاع.

¹ الآيات 29، 30 من سورة البقرة.

² أنظر قانون الاستثمار المغربي.

• تعريف الاستثمار في التشريع العراقي:

عرفته المادة الأولى من قانون الاستثمار العراقي:

"الاستثمار هو توظيف المال في أي نشاط أو مشروع اقتصادي، يعود بالمنفعة على البلاد".¹

• تعريف الاستثمار في التشريع الجزائري:

جاء في الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار في المادة 02 منه:

"يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا الأمر ما يأتي:

1- اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، أو توسيع قدرات الإنتاج، أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة.

2- استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية.²

نلاحظ أن كلا من المشرع المغربي والمشرع العراقي في تعريفهما للاستثمار هما أكثر دقة ومقاربة من التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري، لأن الأصل في الاستثمار هو خلق الثروة وذلك عن طريق سن قواعد قانونية وتنظيمية تذهب في هذا الاتجاه.

2-تعريف العقار:

أ-التعريف اللغوي: يعرف العقار لغة على أنه كل شيء مستقر بجزئه ثابت فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف، والعقار هو كل مال له أصل كالأرض والدار³، وجمعه عقارات⁴.

ب-التعريف الفقهي: عرف فقهاء الاقتصاد العقار على أنه كل الأشياء القابلة للرهن.

¹ المادة 1 من قانون الاستثمار العراقي.

² المادة 02 من الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار.

³ Ibrahim Najjaret Ahmed Badaoui et Youssef chellalah, dictionnairejuridique, libraire de Liban, 1983, P 139.

⁴العقار صل الدوار، جمع عقاقير، راجع في هذا الشأن المعجم الوجيز الصادر عن مجمع اللغة العربية خاصة بوزارة التربية والتعليم، مصر، 1990، ص

ج-التعريف القانوني: بالنظر إلى طبيعة الأشياء المادية من حيث ثباتها واستقرارها يمكن تقسيمها إلى عقارات ومنقولات، ومعيار التفرقة، طبيعي فيزيائي، حيث أن المنقول قابل للحركة دون تلف ومنه فإن:

العقار يعتبر الشيء الثابت غير قابل للانتقال من مكانه، فهو إذن كل شيء مستقر ثابت ولا يمكن نقله دون تلف، وكل ما عدا ذلك فهو منقول.

كما يمكن تعريف العقار على أنه مجموعة أراضي سواء كانت زراعية أو بورية أو رعوية أو صحراوية أو جبلية أو مبنية أو غير مبنية...إلخ.

ونجد أن الاختلاف بين التعريفين للعقار:

أن التعريف الأول يعطي المدلول الشامل للعقار من حيث مبدأ الثبات والاستقرار، أما الثاني فهو يغلب عليه الوصفي وذلك من خلال سرده لأنواع العقارات، ويمكن أن يعتبر التعريف الثاني مكملًا للأول الذي يغلب عليه التجريد¹.

وانطلاقًا من خاصية التجريد للقاعدة القانونية فإن المشرع الجزائري نص عليه في المادة 683 قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، من القانون المدني كما يلي: "كل شيء مستقر بجزئه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول"².

نستشف مما سبق أن المشرع الجزائري في تقسيمه للأشياء قسمها إلى عقارات ومنقولات، وأعطى تعريف للعقار، على أنه كل شيء مرتبط بالأرض ومتصلا بها مباشرة على وجه الثبات ولا يمكن نقله دون تلف أو تخريب فهو عقارا.

¹ بولفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الحماية العقارية، نفس المرجع السابق.

² المادة 683 من القانون رقم 05/07، المتعلق بالقانون المدني.

3-تعريف السكن:

أ-**التعريف اللغوي:** إسكان مصدر فعلها أسكن المزيد بالهمزة لإفادة التعدية فأصل مادته سكن.¹

جاء في لسان العرب سكن الشيء يسكن سكونا، إذا ذهب حركته²، ومنه قوله تعالى: "وله ما سكن في الليل والنهار"³.

ب-**التعريف الفقهي:** السكن يتألف عادة من الجدران والسقف وملتصقا بالأرض، وهو المكان الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار، وهو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلاله الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.⁴

وفي هذا الشأن يرى المفكر "نفيت آدم" من خلال كتابه: "المشكل الاقتصادي للسكن" على أنه:

السكن عبارة عن حق وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة.⁵

ومما يجدر الإشارة إليه أن للسكن خاصية مزدوجة حيث أنه يمثل "استثمار مكلف وفي نفس الوقت هو سلعة استهلاكية دائمة".

ويعرف السكن على أنه إسقاط ومرآة للمجتمع في الفضاء"، فهو يعتبر مكان تبادل للمنتجات، الأفكار والأحاسيس.⁶

إن السكن هو المحيط الذي تتوفر فيه شروط الحياة، وهو نوع من تجمع المؤسسات الإنسانية في المجال الحضري عن طريق نسيج عمراني ويشكل أساسا الوظائف العامة للمدينة.⁷

¹ ترتيب القاموس المحيط على طريقة مصباح المنير لطاهر أحمد الزاوي طرابلسي مادة سكن ، الطبعة الأولى، مطبعة الرسالة، 1959، ج2، ص 43.

² راجع لسان العرب للعلامة ابن منظور، مادة سكن، طبع دار صادر، دار بيروت، ج5، ص 211-213.

³ الآية 13 من سورة الأنعام.

⁴ J.E Havel, hapitat et logement, PresseUniversitaires de France, 1968, P 10

⁵ Nevitt Adam Adela The economi Problem of Hosing, Ed Land Me Camillion, England, 1975, P 189.

⁶ Jean Peythieu, Le Financemant de la Constriction de Logement, Edition Sirey, Paris, France, 1991, P3-4.

⁷ Pierre merlin, Dictionnaire de l'Urbanise de l'aménagentpresseuniversitaire de France

ج-التعريف القانوني للسكن:

المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا دقيقا للسكن وإنما عرفه بأنواعه، سوا كان سكن اجتماعي أو سكن ترقوي أو سكن ريفي، وترك التعريف الدقيق للسكن للاجتهاد الفقهي، ومنه جاء التعريف القانوني لأنواع السكن تبعا كما يلي:

السكن الاجتماعي: هو السكن الممول من الدولة والجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تمتلك سكن أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة.

السكن الترقوي: هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم.

السكن الموجه للبيع بالإيجار: هو كل سكن ينجز في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 والمذكور أعلاه على أساس التمويلات البنكية.

السكن الريفي: هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي.

يجب أن ينجز هذا السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي¹.

هذه التعريفات هي بمفهوم المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10 مارس 2010، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية، لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10 مارس 2010، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين.

الفرع الثاني: أهداف الاستثمارات العقارية السكنية

إن السياسة المتبعة في البناء والتعمير والسكن المقررة من طرف الحكومة بمختلف هيئاتها ومؤسساتها، تهدف أساسا على هدفين رئيسيين هما:

أولا: الأهداف الاجتماعية:

أ- تلبية حاجيات المواطنين بتخصيص سكن لكل عائلة.

ب- ترقية السكن الاجتماعي المنجز من طرف الهيئات والمؤسسات العمومية المكلفة بالاستثمار العقاري من أجل توفير مسكن لائق وفي ظروف جيدة تركز على الحياة العصرية للفرد والعائلة.

ج- إشراك كل الفاعلين في عملية الاستثمار العقاري بما فيهم المواطنين من أجل المساهمة في عملة إنجاز السكنات في إطار ترقية السكن.

ثانيا: أهداف اقتصادية تجارية:

أ- بيع وتأجير المساكن العمومية، وكذلك المحلات التجارية.

ب- أشار المشرع الجزائري في المادة 02 من القانون التجاري إلى أعمال التجارة في مجال العقار.

كل شراء للعقارات لإعادة بيعها.

كل مقاول لتأجير المنقولات أو العقارات.

كل عملية توسط لشراء وبيع العقارات والمحلات التجارية والقيم العقارية¹.

ومن خلال ما تقدم يتضح أن الأعمال المتعلقة ببناء المساكن والعمارات السكنية ليس الهدف منها الجانب الاجتماعي فقط لإشباع حاجات المواطنين في ميدان السكن، ولكن مورد للخزينة تستفيد منه الجماعات المحلية، مما أدى بهيئات التسيير وعلى رأسها دواوين الترقية والتسيير العقاري للتغيير من نمط عملها من التسيير الإداري إلى العمل الحر، عن طريق الاستثمار في العقارات السكنية.

¹ المادة 02 من الأمر رقم 79/75، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/05 المتضمن القانون التجاري المؤرخ في 06 فبراير 2005.

المطلب الثاني: المراحل القانونية لتطور الاستثمارات العقارية السكنية

من أجل تطوير الاستثمار في قطاع السكن كان لزاما على المشرع أن يشرع قوانين بديلة عن تلك المتوارثة عن الحقبة الاستعمارية، وكذلك المنتهجة في ظل النظام الاشتراكي، واحتكار الدولة للاستثمار في مجال العقار، والانتقال من الطابع العمومي إلى الطابع الخاص للنشاط العقاري.

بصدور القانون رقم 07/86 بتاريخ 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية.¹

ومع محدودية مجال تطبيق هذا القانون وازدياد متطلبات الاستثمار في مجال السكن، تدخل المشرع مرة أخرى بصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 بتاريخ 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، وأعطى إطار قانوني جديد للترقية العقارية، ودورها في تطوير المشاريع الاستثمارية في قطاع السكن.²

ومن خلال ذلك سوف نتعرض بنوع من التفصيل للمراحل التي مر بها الاستثمار العقاري السكني.

الفرع الأول: الاستثمارات العقارية السكنية قبل صدور قانون رقم 07/86.

غداة الاستقلال لم تكن الدولة الجزائرية قادرة على تنظيم الاستثمارات العقارية السكنية، فمدت العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض مع السيادة الوطنية، لكن فترة ما بعد الاستقلال اتسمت بانغلاق السوق العقارية على نفسها، وهذا راجع لسلسلة النصوص القانونية المقيدة لحرية المعاملات مثل المرسوم التنفيذي رقم 15/64 الصادر بتاريخ 1964/01/20 المتعلق بجرية المعاملات،³ والذي تم تعديله بموجب المرسوم رقم 344/83 الصادر في 1983/05/01.

غير أن أهم نص قانوني كان في الأمر رقم 26/74 الصادر في 1974/02/20 والمراسيم التنظيمية له 76/27، 76/28، 76/29، المتعلقة بالاحتياطات العقارية لصالح البلديات التي جعلت البلدية المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية داخل محيطها العمراني، وأعطى للبلديات حق تحديد محيطها العمراني، وتأسيس وتسليم سندات ملكية تخص الأراضي المدججة فيه، واستثنى الأراضي المعدة للبناء من التداول بين الأشخاص، ما لم تكن

¹ أحكام القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

² المرسوم التشريعي رقم 03/93 نفس المرجع السابق.

³ راجع المرسوم التنفيذي رقم 15/64 المؤرخ في 1964/01/20 المتعلق بجرية المعاملات.

البلدية طرفا في ذلك وهذا ما نصت عليه المادة 06 منه،¹ فالأمر جاء ليضع حدا للمضاربة في الأراضي المعدة للبناء.

وقد كان هذا الأمر سببا في إحداث تغييرات جذرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية فقد ساهمت هذه الاحتياطات في التطوير العام للعمران والسكن، وبعد ذلك صدر قانون رقم 81/01 بتاريخ 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني، أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقارية... إلخ.² إذ حدد هذا القانون أنواع العقارات القابلة للتنازل وشروط التنازل عنها، وصدور الأمر رقم 01/85، والقانون رقم 08/85 الذي يهدف إلى حماية الملكية العقارية والتعمير، وذلك بمنع الأشخاص من إقامة بناءات فوضوية إلا بعد حصولهم على رخصة البناء تسلمها لهم السلطة المختصة، وكان يهدف هذا القانون إلى القضاء على البناءات غير المشروعة، وتسوية وضعية العقارات التي اشتروها بعقود مخالفة للقانون أو حازوها بطرق غير مشروعة.³

وترتب عن هذه النصوص منازعات عقارية نتيجة العقود العرفية، فانتقلت الدولة من مرحلة الاحتكار إلى مرحلة الاستثمار، التي تبلور عنها القانون رقم 07/86 الذي أعاد تنظيم نشاط الترقية العقارية.

الفرع الثاني: الاستثمارات العقارية السكنية في ظل القانون رقم 07/86

إن أهم الأهداف التي جاء بها القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986، هو ما جاء به نص المادة 02 منه " تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية.

وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراضى خاصة أو مقتناة عارية أو مهيأة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد . ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعة العمارات المبنية في هذا الإطار، لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع ، أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون"⁴.

¹ المادة 06 من الأمر رقم 26/74 الصادر بتاريخ 20/02/1974، المراسيم التنظيمية له المتعلقة بالاحتياطات.

² أنظر أحكام القانون رقم 81/01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني التابعة للدولة والجماعات المحلية.

³ الأمر رقم 01/85 والقانون رقم 08/5 الذي يحدد كيفية حماية الملكية العقارية والتعمير.

⁴ المادة 02 من القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986، نفس المرجع السابق.

ونظرا لل صعوبات التي واجهت تطبيق هذا قانون نشاط الترقية العقارية، وفشل تطبيقه في هذه الفترة.

وكان لا بد من مراجعة هذا القانون مع وضع إطار يتلاءم والوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، وتجسد ذلك في المرسوم التشريعي رقم 03/93.

الفرع الثالث: الاستثمارات العقارية السكنية في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93

بصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93، المتعلق بالنشاط العقاري أعطى صبغة جديدة على هذا النشاط، فاشتمل على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجيات المواطنين الخاصة، وتمثل في محلات ذات استعمال سكني أو حرفي أو صناعي أو تجاري، ويمكن أن يقوم بنشاط الترقية العقارية تجار أو أشخاص في إطار فردي أو في إطار تعاونيات لتلبية احتياجاتهم الخاصة، وفي هذه الحالة يبقى نشاطهم مدني ولا تلحق بهم صفة التاجر ومنه، فهذا المرسوم جاء ليضع مفهوم جديد للترقية العقارية فقد تضمن الفصل الأول منه موضوع الترقية وذلك في ستة مواد من المادة 02 إلى المادة 07 وهي كما يلي:

- تحديد مفهوم الترقية العقارية و مجالها.
- فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة.
- تحرير مبادرة المقاول.
- إضافة الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية، سواء كان طبيعي أو معنوي.
- دعم الدولة لبعض نشاطات الترقية العقارية¹.

كما نظم هذا المرسوم علاقة المتعامل في الترقية العقارية بالمشتري² في المواد من 08 إلى 19 وكذا علاقة المؤجر بالمستأجر³ من المواد 20 إلى 23، وكذلك الملكية المشتركة⁴ من المواد 24 إلى 26، بالإضافة إلى بعض الأحكام الانتقالية والختامية⁵ من المواد 27 إلى المادة 32

¹ المادة 02 إلى المادة 07 من القانون رقم 03/93، نفس المرجع السابق.

² المادة 08 إلى المادة 19 من القانون رقم 03/93، المرجع السابق.

³ المادة 20 إلى المادة 23، من القانون رقم 03/93، المرجع السابق.

⁴ المادة 24 إلى المادة 26، من القانون رقم 03/93، المرجع السابق.

⁵ المادة 27 إلى المادة 32، من القانون رقم 03/93، المرجع السابق.

وأهم ما جاء به المرسوم التشريعي رقم 03/93 من تصورات وحلول جديدة في مجال النشاط العقاري هو:

1-فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع العام والقطاع الخاص.

2-تحرير مبادرة المقاول بإلغاء نظام دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية.

3-توسيع مجال الترقية العقارية ليشمل البيع والإيجار على السواء، وكذا بناء المساكن والمحلات التجارية المعدة السكن دون تمييز.

4-تطبيق مبدأ الأعمال التجارية على أعمال المقاول العقاري سواء كان خاصا أو عاما، ما عدا العمليات المعدة لإشباع الحاجات الخاصة للمقاول أو أتباعه، إذا كان شخصا معنويا تطبيقا لقانون التعاونيات العقارية.

5-إلغاء النصوص المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة الممنوحة للمستأجر وهذا من أجل تحفيز المستثمرين من أجل اقتحام سوق العقارات المبنية والمعدة للسكن.

6-المسائل الخاصة غير المشغولة ولا المؤجرة عكس القانون رقم 07/86 الذي أعطى الأولوية للبيع النهائي للسكنات.¹

المبحث الثاني: النظام القانوني للاستثمارات العقارية السكنية

إن الفقرة النوعية التي جاء بها المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وذلك من خلال فتح باب الاستثمار العقاري على مبرعه سواء كانوا الأشخاص طبيعيين أو معنويين، وجاء القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية مكرسا لهذا المبدأ، وفي نفس الوقت مقيدا باشتراط رخص القانون من أجل ممارسة نشاط الترقية العقارية.

¹ راجع أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93، نفس المرجع السابق.

حيث نصت المادة 04 من هذا القانون المذكور أعلاه يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية...

كما أن المادة 30 من نفس القانون المذكور أعلاه¹:

"يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و28 أعلاه أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة ، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء".

مما تقدم ذكره يمكن القول بأن المشرع الجزائري اشترط في الأشخاص الذين يمارسون النشاطات المتعلقة بالاستثمارات العقارية السكنية وكذلك حدد إجراءات قانونية متبعة في عملية بيع هذه الأنواع السكنية الناتجة عن المشاريع الاستثمارية العقارية.

إذن ما هي هذه الرخص؟ وما هي الإجراءات المتبعة في عملية بيع السكنات العقارية؟

¹ راجع المواد 04 و 30 من قانون رقم 03/93، نفس المرجع السابق.

المطلب الأول: الرخص القانونية للاستثمارات العقارية السكنية

إن المشرع العقاري رخص لبعض الأشخاص في مجال إنجاز المشاريع العقارية، وأكد على ذلك في القانون رقم 04/11، حيث نص في المادة 4 منه:

"يرخص للمقيمين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية...". كما أن المادة 11 من نفس القانون المذكور أعلاه نصت على: "لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص...". وأخضعت المادة 05 من ذات القانون نشاط الترقية العقارية في مجال التصاميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء...¹

وهذا ما أكده المشرع العقاري على وجوب التزام المقي في الترقية العقارية، الحصول على رخصة البناء والتجزئة، وإلا اعتبر عمله غير قانوني، وهذا ما نصت عليه المادتين 52 و 57 من قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/02/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.²

نستشف من النصوص السابقة الذكر أن المشرع قيد المستثمرين في مجال نشاط الترقية العقارية الالتزام بالترخيص المسبق، وأحال المشرع في المادة 5 من القانون رقم 04/11 المذكورة أعلاه، نشاط الترقية مجال البناء إلى أحكام التهيئة والتعمير الذي رسخ مبدأ القيد برخصة التجزئة والبناء في إنجاز المشاريع العقارية السكنية.

ومنه نتطرق في الفرع الأول إلى رخصة التجزئة وفي الفرع الثاني إلى رخصة البناء.

الفرع الأول: رخصة التجزئة

أولاً: تعريف رخصة التجزئة:

هي وثيقة إدارية التي تشترط لكل عملية تقسيم إلى قطعتين، أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها والتي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة، وتنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة.

¹ المواد 4، 11، 5 من قانون رقم 04/11 من نفس المرجع السابق.

² المادتين 52، 57 من قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/02/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ثانيا: أحكام تتعلق برخصة التجزئة

● رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تجزئة لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.

● رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزأين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة وتنشئ بالنسبة لكل قطعة بناء حقوق بناءات جديدة، طبقا لأحكام المواد 57، 58 من القانون رقم 29/90 من قانون التهيئة والتعمير.¹

● صاحب رخصة التجزئة باعتباره يجوز على سند حيازة مشهر له أن يتصرف في ملكه ما لم يقرر القضاء خلاف ذلك، هذا بمفهوم قانون التوجيه العقاري.

● رخصة البناء تعتبر شهادة مرجعية للإدارة المانحة لمراقبة عملية البيع والاتجار بالنسبة للأراضي المجزأة، ومدى تنفيذ الأشغال ومطابقتها مع التوجيهات التي تضمنها قرار تسليم رخصة التجزئة، هذا طبقا لفحوى نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 91/197.²

كما أن المادة 30 من القانون رقم 04/11 المحدد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية³:

"إذ يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم على أصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري، عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة".

نستخلص مما سبق أن المشرع الجزائري اشترط صراحة رخصة التجزئة في الأرض التي يقوم عليها البناء الذي هو محل إنشاء من طرف المرقي العقاري، أي أن المشرع أكد إلزامية رخصة التجزئة في المشاريع الاستثمارية العقارية السكنية.

¹ المادتين 57، 58 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

² المادة 25 بالمرسوم رقم 91/187.

³ المادة 30 من القانون رقم 04/11 ، نفس المرجع .

الفرع الثاني: رخصة البناء

الأصل أنه للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها، وكذلك ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة، إلا أن هذا الحق في التصرف مقيد بأن لا يتعارض مع النظام العام لل عمران لا سيما ما تعلق بالبناء والتشييد وفقا للقواعد الهندسية والمعمارية، من خلال التوفيق بين الحق في البناء الذي يحقق المصلحة الخاصة والنظام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام، وكذا المظهر الجمالي للمدينة، لذلك تعتبر قواعد رخصة البناء من القواعد الجوهرية ومن النظام العام التي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها لأن مخالفتها يعتبر من الجرائم التي يعاقب عليها القانون.

أولاً: تعريف رخصة البناء

1-التعريف القانوني:

إن المشرع في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لم يعرف رخصة البناء وإنما اكتفى بذكر على أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك¹، كما حدد أعمال البناء الخاضعة إليها، مما يتحتم علينا الرجوع إلى الفقه.

2-التعريف الفقهي:

أ-هناك من عرف رخصة البناء على أنها: "ترخيص المباني، عبارة عن قرار إداري تصدره جهة قضائية مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمباني الذي يصدر بشأنه".

ب-كما عرفت على أنها: "عبارة عن إذن أو ترخيص إداري لإنجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه الجدران، الإحاطة أداء أو أي تعديل في البناية يتعلق بالمظهر الخارجي".

ج- وهناك من عرفها بأنها: " قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية"

¹ راجع أحكام القانون رقم 29/90، المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

نستنتج مما سبق أن رخصة البناء بأنها تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غايته الأصلية أن تثبت الإدارة وتتيقن من أن المشروع وأشغال البناء والتشييد موضوع طالب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير ، طبقا لنص المادة 50 من القانون رقم 29/90 والمراسيم المطبقة له.¹

ثانيا: خصائص رخصة البناء

1- يمكن تحديد طبيعة رخصة البناء على أنها قرار إداري وهذا بالنظر إلى الجهات الإدارية التي تصدرها، والمحدد قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في نطاق اختصاصه.

2- رخصة البناء من رخص الضبط، حيث تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها الرقابة القبليّة والبعديّة على إنشاء و تنفيذ عمليات البناء طبقا للقانون.

3- رخصة البناء طابع تقريري، إذ تهدف في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء إلى الإبقاء و التأكيد على الأوضاع القانونية و المركز القانوني للشخص المعني بما تكريسا لحقه في البناء وفي حالة الرفض لا يغير شيء في الأوضاع والمراكز القانونية .

4- رخصة البناء مقيدة في الجهة الإدارية وليست لها إمكانية منح أو رفض منح رخصة البناء إلا بقرار معللا تعليلا قانونيا.

وفي الأخير فإن رخصة البناء لن تكون عائقا أمام الاستثمارات ، بل هي استجابة لمقتضيات النظام العام المتعلق بالعمران ، وكذلك للمساهمة في حل أزمة السكن بتوفير الأوعية العقارية الخاصة بالسكن، وبطريقة قانونية وهذا الطرح المتعلق بنشاط البناء وإنجاز المشاريع السكنية لا سيما فيما يتعلق بعقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و 28 من قانون تحديد قواعد النشاط العقاري رقم 04/11 يجب أن يتضمن كذلك رخصة البناء طبقا للمادة 30 من نفس القانون.²

¹ المادة 50 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمراسيم المنظمة له.

² المواد 27، 28، 30 من القانون رقم 04/11، نفس المرجع السابق.

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لبيع العقارات السكنية

لقد جاءت صيغتي البيع عن طريق الإيجار والقرض الإيجاري العقاري تمهيدا لسياسة إسكان جديدة، حيث لم تعد الدولة المساهمة بصفة مطلقة في إيجار وتمويل المشاريع السكنية، كما كانت عليه من قبل.¹

ومنذ البدء بهذه الصيغة الجديدة، أصبح المستفيد يلعب دورا من خلال مساهمته في تمويل عملية البيع بالإيجار، وبالتالي الحصول على السكن في آجال قصيرة ومبالغ معقولة.²

كما أن المشرع الجزائري نص في القانون رقم 04/11 المحدد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية: "يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو طور الإنجاز أو طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا لأحكام الشريعة والتنظيم المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون".³

إذن ما هو المقصود من بيع عقار سكني تحت الإنجاز، وبيع عقار سكني جاهز أو منتهي؟

الفرع الأول: بيع عقار سكني تحت الإنجاز

إن بيع عقار سكني تحت الإنجاز هي صيغة جديدة استخدمها المشرع الجزائري، يلزم فيها المرقى العقاري في هذه الحالة الوثائق التالية:

رخصة البناء وعقد ملكية الأرض.

¹ عرار الباقوت، التمويل العقاري، مذكرة شهادة ماجستير، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2009/2008، ص 58.

² الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، دليل حول صيغة البيع عن طريق الإيجار، 2008، ص 06.

³ المادة 25 من القانون رقم 04/11، نفس المرجع السابق.

أولاً: تعريف بيع عقار سكني تحت الإنجاز.

1- في ظل التشريع الجزائري:

المشرع الجزائري لم يعطي تعريفاً دقيقاً وإنما عرفه بالصيغ التي يجب أن يفرع فيها هذا النوع من العقود، حيث جاء في الفصل الثالث بعنوان بيع الأملاك العقارية والالتزام بالضمان وفي الفرع الأول منه كليات البيع طبقاً لأحكام القانون رقم 04/11 المحددة لقواعد نشاط الترقية العقارية في المادة 25:

"يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانوناً في الشكل الرسمي طبقاً للأحكام التشريعية والتطبيقية المعمول بها وطبقاً لأحكام هذا القانون".¹

إذ يجب أن يفرع هذا النوع من البيوع في عقد حفظ الحق المادة 27، وعقد البيع على التصاميم المادة 28 من القانون² رقم 04/11 المذكور أعلاه.

كذلك عرفه المشرع الجزائري في المادة 216 الفقرة 06 من قانون البناء والسكن، بيع عقار قبل الإنجاز هو ذلك العقد الذي يلتزم فيه البائع بتشييد بناء خلال الأجل المحدد في العقد³، وهو إما أن يكون في شكل البيع الأجل أو بيع في حالة الإنجاز المستقبلي، إلا أن هذا النوع الأخير هو الأكثر انتشاراً، وهذا ما تطابق مع التعريف الفرنسي في المادة 1601 الفقرة 01 من القانون المدني.

2- في ظل التشريع الفرنسي:

كذلك عرفته المادة 1130 من القانون المدني الفرنسي: "هو بيع عقار لم يشيد بعد، البائع يلتزم بتشييد البناء وإتمامه وإنجازه، ونقل ملكيته إلى المشتري بالمقابل يلتزم هو بدفع الأقساط والمحددة حسب مراحل تقدم الإنجاز مما يساهم في الدعم المالي لعملية البناء".⁴

¹ المادة 25 من القانون رقم 04/11، نفس المرجع السابق.

² المادة 27، 28، من قانون رقم 04/11 المرجع السابق.

³ المادة 216 فقرة 06 من قانون البناء والسكن.

⁴ المادة 1130 القانون المدني الفرنسي.

الفرع الثاني: بيع عقار سكني جاهز أو منتهي

كعادته المشرع الجزائري لم يعرف هذا النوع تعريفا دقيقا، وإنما عرفه بالصيغة العقدية التي يجب أن يفرغ فيها، هذا ما كرسته المادة 25 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد قواعد نشاط الترقية العقارية على أنه:

"يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا لأحكام التشريع المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون".¹

وهذا ما رسخته المادة 26 من ذات القانون، عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة الكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة.

يتضح أن من نص المادتين أنه يجب إفراغ عقد بيع سكن جاهز أو منتهي في عقد رسمي من أجل انتقال الملكية، وطبقا للقواعد العامة في البيوع العقارية تنتقل الملكية العقارية بقوة القانون بمجرد اتباع إجراءات الشهر العقاري وطبقا لنص المادة 793 من القانون المدني وكذا المادتين 15 و 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.²

وكما اشترط المشرع الرسمية في بيع عقار سكني جاهز أو منتهي فإنه اشترط الشكل الرسمي في البيع على التصاميم، حيث نصت المواد 40 و 34 من القانون رقم 04/11 من ذات القانون المذكور أعلاه، أنه: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والشهر...".³

نستنتج مما سبق أن كل التصرفات الواقعة على أي نوع من العقارات يجب أن تخضع إلى الشكل الرسمي، ومنه ما المقصود بالتسجيل والإشهار والشكل الرسمي في العقود؟

¹ المواد 25، 26 من القانون رقم 04/11 ، نفس المرجع.

² المادتين 15، 16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري.

³ المادتين 34، 40 من القانون رقم 04/11 ، نفس المرجع.

أولاً: التسجيل والإشهار

هو عمل في يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، وإظهار بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها، ويعتبر من الأهداف التي ترمي إليها تشريعات العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية، ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة¹.

ثانياً: الشكل الرسمي:

نصت المادة 324 مكرر 1: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية..."²

كما أن الرسمية اشترطتها المواد التالية 25، 26 والتي تنصب على بناء في طور الإنجاز أي البيع على التصاميم أي بيع عقار تحت الإنشاء الذي شاع في وقتنا الحاضر، وذلك للفوائد الكثيرة التي يحققها للمشتري (الزبون المستفيد) والبائع أي المستثمر في مجال البناء طبقاً للمرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 01 مارس 1993، والمرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 01 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد بيع بناء على تصاميم في مجال الترقية العقارية³، وهذا النوع من البيوع يدخل ضمن الأشياء المستقبلية، أي المبيع محتمل الوجود⁴ المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري في نص المادة 02، والمقابلة للمادة 131 فقرة 01 من القانون المدني المصري: "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلياً".

وكذلك هذا ما وافق القانون المدني الفرنسي في المادة 1130 قانون مدني فرنسي.

ومن خلال ما تقدم فإن تقريبا معظم التشريعات وافقت على بيع الأشياء المستقبلية أو القابلة للوجود، مثل البناءات التي هي تحت الإنجاز أو المبنية والتي ذكرها المشرع الجزائري بأنها بيع تحت التصاميم، كما أن المشرع الجزائري خصص ميزانية ضخمة لإنجاز مشاريع استثمارية عقارية سكنية متعلقة بها.

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 13.

² المادة 24 مكرر 1 من القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، نفس المرجع السابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 01 مارس 1994، المتعلق بنموذج عقد بيع بناء على تصاميم في مجال الترقية العقارية.

⁴ يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دار أمل للطباعة والنشر والتوزيع

الفصل الثاني

مجالات وهيئات الاستثمار العقارية السكنية

تمهيد:

إن إصلاح نظام الهيئات المكلفة بإدارة الاستثمارات العقارية السكنية وتحديد مجالاتها أصبح من المسائل الملحة وارجع هذا إلى أن جمع الهيئات الإدارية المكلفة بإنجاز المشاريع العقارية تحتاج إلى موارد مالية ضخمة، وهذا المعيار يرجع لخصائص الاستثمارات العقارية السكنية أنها مكلفة جدا.

ويضاف إلى ذلك الديون المترتبة على المؤسسات العمومية الاقتصادية، التي تمارس النشاط العقاري، سواء كانت هذه المؤسسات مكلفة بالإنجاز مثل: دواوين الترقية والتسيير العقاري أو المؤسسات المالية المصرفية المانحة للقروض العقارية.

كما أن المؤسسات المالية تحصل على الأموال من المدخرين في شكل ودائع وتعيد إقراض هذه الأموال للمستثمرين في مجال العقار السكني على شكل قروض، لتسدد فيما بعد على أقساط بضمان العقار محل تمويل العقار.

لذا سنتناول في هذا الفصل مجالات وهيئات الاستثمارات العقارية السكنية، ونعالج فيه الاستثمارات السكنية الحضرية التطورية منها والمدعمة.

لنتقل في المبحث الثاني لدراسة الهيئات المكلفة بإدارة وتمويل الاستثمارات العقارية السكنية، وذلك من خلال التطرق:

أولاً: الهيئات المكلفة بإدارة الاستثمارات العقارية وهي:

المرقي العقاري العمومي والمرقي العقاري الخاص.

ثانياً: الهيئات المكلفة بتمويل مشاريع العقارات السكنية وهي:

المؤسسات المالية المصرفية "البنوك" وصندوق السكن CNL وصندوق الكفالة والضمان الاجتماعي.

المبحث الأول: مجالات الاستثمارات العقارية السكنية

إن الدولة الجزائرية بفضل مخططات دعم الإنعاش الاقتصادي الذي شرعت الحكومة في تطبيقها والمنتهجة في سياسة البناء والتشييد عبر اللجوء إلى العديد من الصيغ حيث يستفيد بعض المواطنين الطالبين لسكن من إعانات مباشرة، تقدم للمستفيد في إطار الإيجار العمومي، الذي عوض السكنات الاجتماعية والسكن الريفي الفردي.

ويستفيد المرمي العقاري بصفة مباشرة من الدعم فيما يتعلق بالسكن الاجتماعي، بينما البعض الآخر المستفيدين من السكن الترقوي المدعم يستفيدون من الإعانات غير المباشرة تمنح أساس للمرمي العقاري.

وهناك فئة محرومة من دعم الدولة ليس لها الحق إلا في السكن الترقوي غير المدعم لعدم توفرها على شروط الاستفادة من الدعم، كما أن هناك نوع آخر يسمح بشراء عن طريق الإيجار وهو ما يعرف بالبيع بالإيجار، ومنه مجالات الاستثمارات العقارية السكنية ارتبطت بنشاط الترقية العقارية المنصوص عليها في أحكام المواد 14، 15، 16 من القانون رقم 04/11 المحدد قواعد تنظيم النشاط العقاري.¹

المطلب الأول: سكنات الإعانة

هذا النوع من السكنات تسمى كذلك سكنات المساعدة أو السكنات المدعمة من الدولة وارتبطت هذه التسمية بالإعانة المادية والفائدة التي تعود مباشرة إلى المستفيد بواسطة المرمي العقاري كأصل عام ما عدا التجمعات السكنية الريفية، لهذا سميت بسكنات الإعانة والتي بدورها تنقسم إلى نوعين:

الإيجار العمومي الموجه إلى الفئة الاجتماعية المعوزة.

السكن الريفي والذي يخص الفئة التي ترغب في بناء سكن فردي في منطقة ريفية أو شراء سكن جماعي في نفس التصنيف.²

¹ المواد 14، 15، 16 من القانون رقم 04/11، نفس المرجع السابق.

² القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 المحدد لطريقة تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/10/04، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية العدد 16، المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/09، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 32.

الفرع الأول: السكن الإيجاري العمومي

يعتبر السكن الإيجاري العمومي المستحدث كبديل للسكنات الاجتماعية تخص الفئات المحرومة من سكن أو تقطن في سكن غير لائق لا تتوفر فيه أدنى شروط العيش فيه، تضمن أحكامه المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 2008/05/11 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري¹.

نتطرق أولاً للتعريف بالسكن الاجتماعي، ثم تعريف السكن العمومي الإيجاري والشروط المتعلقة به.

أولاً: تعريف السكن الاجتماعي:

يعتبر سكننا اجتماعياً كل سكن ممول من أموال الخزينة العمومية، فالتعريف البسيط للسكن الاجتماعي يرتبط أساساً بالدخل المادي للأسرة التي لم تتمكن من إيجاد سكن لائق في ظل الأوضاع المالية للبلاد، أما التعريف الدقيق للسكن الاجتماعي فلا بد فيه من توضيح مختلف المعايير التي ارتبطت به، في حالة غيابها يفقد السكن الاجتماعي مدلوله وهي:

- دعم الدولة للسكن الاجتماعي بصورة واضحة وبنسبة 100% أو جزئياً وهذا يعود إلى اختلاف أنواع السكن الاجتماعي.
- يستهدف السكن الاجتماعي الفئة ذات الدخل الضعيف والمتوسط ممن لا يمكنهم بدون دعم الدولة الحصول على سكن.
- يجسد السكن الاجتماعي من خلال تنمية خدمة الوظيفة الاجتماعية التي تضطلع بها سياسة السكن الاجتماعي.

من خلال هذه المعايير الثلاثة يتبلور لنا تعريف متكامل يتسم بالدقة حول السكن الاجتماعي، فهو لا يعبر فقط عن المدخول الأسري، وإنما يعبر كذلك عن التوجهات الاقتصادي والاجتماعية التي تميز الدولة، ومن أنواعه:

- السكن الإيجاري العمومي (ذو الطابع الاجتماعي).

- السكن الريفي.

¹ راجع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 08/142 المؤرخ في 2008/05/11 الذي يحدد قواعد منح

- السكن التطوري.

- السكن التساهمي.

ثانيا: تعريف السكن الإيجاري العمومي

عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08:

"يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في هذا المرسوم السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجهة فقط للأشخاص الاجتماعية المحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة، أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية الحاجات المحلية الناتجة عن ظروف استثنائية أو ذا منفعة عامة".¹

يعتمد السكن العمومي الإيجاري على ميزانية الدولة بقرار إداري من طرف السلطة العامة، وتتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري عملية الإنجاز، غير أنها ليست المسؤولة عن تحديد قائمة أسماء المستفيدين أو توزيع هذه السكنات، بل تخص بذلك الدائرة بعد توفر الشروط المحددة في المواد من 02 إلى 05 من المرسوم المذكور أعلا وتتمثل هذه الشروط في²:

ثالثا: الشروط المتعلقة بالسكن الإيجاري العمومي

1-الشروط المتعلقة بالعقار:

* لا يملك سكن أو عقار ذا استعمال سكني ملكية خاصة

* لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء.

* لم يستفد من سكن بأي صيغة كانت.

* لم يستفد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.

* سكنات قصديرية.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 ، نفس المرجع السابق.

² الشروط المتعلقة بالسكن الإيجاري العمومي، المواد من 02 إلى 05 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، نفس المرجع السابق.

* مبنى مهدد بالانهيار أو قدس لا يقبل الترميم.

2-الشروط المتعلقة بالنظافة:

المسكن الذي يقطن فيه طالب السكن لا يتوفر على أدنى شروط النظافة وذلك بالأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية:

- وجود مياه قدرة.
- وجود مراحيض مشتركة.
- عدد الغرف والأشخاص الذين يعيشون تحت سقف واحد.

3-الشروط المتعلقة بالمداخيل والإقامة:

* يجب عدم تجاوز الدخل الشهري 24 ألف دينار.

* يجب أن يقيم طالب السكن منذ 05 سنوات على الأقل ببلدية إقامة عادية.

4-الشروط المتعلقة بالسن:

أن يكون سنه 21 سنة على الأقل عند إيداع الطلب.

5-الشروط المتعلقة بالملف:

يودع طلب الاستفادة من سكن عمومي إيجاري حسب النموذج مرفقا بملف (نسخة من شهادة الميلاد، شهادة عائلية، شهادة الإقامة، شهادة تثبت المداخيل أو الأجرة، شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه مسلمة من المحافظة العقارية، تصريح شرقي بتوفر هذه الشروط وعدم تقديم طلب مماثل بدائرة أخرى، وكل تصريح كاذب يقصيه من القائمة ويتابع قضائيا)، إلى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل ويحمل رقم تسلسلي مسجل في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختصة إقليميا ويؤشر عليه.

تسهر لجنة الدائرة على دراسة الملفات وتنقيطها، ثم تحديد المستفيدين حسب الترتيب، تسلم السكنات للمستفيدين حتى يتمكنون من الإنتفاع بالعين المؤجرة مقابل دفع الأجرة المتفق عليها والتي تكون رمزية حسب مدخولهم.

في الأخير نستنتج أن مبلغ الإيجار يخفف العبء على الدولة في تحمل النفقات وهذا يظهر جليا في خلق الثروة من خلال الاستثمار في العقارات السكنية عن طريق تأجيرها.

الفرع الثاني: السكن الريفي

بهدف تخفيف الضغط على المدن و القضاء على ظاهرة النزوح الريفي، تشجع الدولة عملية البناء في المناطق الريفية بمنح دعم مالي لا يرد على حساب الصندوق الوطني للسكن بموجب التعليمات الوزارية¹ 06 المؤرخ في 2002/07/31 في إطار التنمية الريفية للشخص الذي يرد إنجاز سكن أو شراء سكن جماعي في هذه المنطقة، و هو سكن يعتمد بالدرجة الأولى الفئات الاجتماعية المحدودة الدخل، و عليه ينقسم إلى نوعين:

أولاً: السكن الريفي الفردي:

يتولى الفرد إنجازه لوحده و تحمل تبعيته دون تدخل المرقى العقاري لهذا نستثنيه من نشاطات الترقية العقارية.

ثانياً: السكن الريفي الجماعي:

يدخل هذا النوع من السكنات في الاستثمار العقاري السكني، لأن المرقى العقاري يتولى إنجازها، بعد دراسة مشروعه من الناحية التقنية.

ثالثاً: الشروط والإجراءات المتعلقة بالسكن الريفي

1- شروط الاستفادة من السكن الريفي وهي كما يلي:

- طالب السكن لم يستفد من أي إعانة من قبل الدولة.
- طالب السكن لم يستفد من أي سكن اجتماعي.
- طالب السكن لم يستفد من أي حصة أرضية اجتماعية.

¹ التعليمات الوزارية رقم 06 المؤرخة في 2002/07/31 (المتعلقة بمنح دعم مالي لا يرد على حساب الصندوق الوطني للسكن)

- طالب السكن يجب أن يحصل على موافقة من قبل الصندوق الوطني للسكن.

2-الإجراءات المتبعة للإستفادة من الدعم المالي:

بعد إتمام الملف تأتي مرحلة التحقيق ميدانيا عن طريق كشف خلال 15 يوم من تاريخ ايداع الملف بحضور لجنة(تتكون من الوالي وهو رئيس اللجنة أو من ينوبه، مدير السكن و التجهيزات العمومية D.L.E.P ، مدير البناء و التعمير، مدير المصالح الفلاحية ، ملاحظ مختص في المناطق الريفية ، مدير الوكالة الصندوق الوطني للسكن)، و يستطيع الرئيس أن يطلب هذه اللجنة لعقد اجتماع من أجل اتخاذ القرار، وفي حالة تطابق مع شروط الاستفادة يصدر قرار الموافقة يوقع عليه من قبل الوالي ، أما في حالة عدم الموافقة يبلغ المعني بذلك.

يتم تحديد مكان المشروع و الهدف منه و قيمة مبلغ الدعم من طرف الصندوق الوطني للسكن ، الذي يبلغ المسؤولين الجهويين عن ملفات مساعدة من أجل تسجيله ضمن ملف المستفيد وبعد موافقة الصندوق يتم إعداد دفتر الشروط الذي يبين حقوق و واجبات المستفيد و يتم التوقيع عليها من قبل المستفيد و بذلك يحرر مبلغ الدعم المالي و يصب إما لحساب المستفيد مباشرة إذا كان السكن فردي، و يحول لحساب المرقي العقاري حسب تقدم نسبة الأشغال.و كل استعمال مخالف للإعانة يرتب عليه إرجاع مبلغ الاستفادة مع متابعته قضائيا.

إن الدعم المالي عرف عدة تصعيدات حيث كان 30 مليون خلال سنة 2000-2002 ثم زادت إلى 50 مليون و حاليا 70 مليون دينار لسنة 2009 بسبب ارتفاع مواد البناء.

المطلب الثاني: السكنات الترقية:

تهدف الترقية العقارية إلى تطوير الحضيرة العقارية الوطنية وتمثل في بناء عمارات أو مجمعات عقارية للاستعمال السكني، أساسا. ويمكن أن توجه هذه العمارات أو هذه المجمعات العقارية الى تلبية حاجيات تخص العائلات أو إلى البيع أو الإيجار.¹

وهناك ثلاثة أنواع من السكن الترقوي وهي:

السكن الترقوي العادي P.I.SIMPLE

السكن الترقوي الاجتماعي التساهمي (LSP) PROMOTION .I

السكن الترقوي البيع بالإيجار A.A.D.L.C.P.I. LOCATION VENTE

ومنه نتطرق لدراسة السكن الترقوي العادي والاجتماعي التساهمي في الفرع الأول، والسكن الترقوي للبيع بالإيجار في الفرع الثاني

الفرع الأول: السكن الترقوي العادي والتساهمي

أولا: السكن الترقوي العادي P.I.SIMPLE

هو السكن الذي ينجز من طرف مرقي عقاري عن طريق أمواله الخاصة بدون تحديد نوعية المستفيدين.

ويمكن للمرقي العقاري في هذه الحالة الاستعانة بالقروض عن طريق البنوك.

ثانيا: السكن الترقوي الاجتماعي التساهمي (LSP) PROMOTION .I

هو إحدى برامج السكن الاجتماعي الموجه للفئات ذات الدخل المتوسط من أجل الحيازة على ملكية السكن، وذلك بتنوع التمويل، وبتعبئة ملموسة للادخار الأسري، ويرتكز أساسا على تركيبة مالية مشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة، من خلال الصندوق الوطني للسكن باعتباره مؤسسة مكلفة بتمويل السكن ذو الطابع الاجتماعي وهو السكن الذي ينجز عن طريق المرقي العقاري، والتمويل يكون عن طريق المرقي والمستفيد والدولة ممثلة في الصندوق الوطني للسكن CNL، بأشكال وشروط محددة تتمثل في المساهمة الشخصية، ومساهمة

¹ www.mhu.gov.dz

الدولة¹، بنفس المفهوم تحولت هذه الصيغة إلى تسمية مغايرة وهي السكن الترقوي العمومي LPP والموجهة للمواطنين الذي تفوق مداخيلهم الشهرية هم وأزواجهم ست مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون و 12 مرة الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون، إذن فيما تتمثل هذه المساهمة؟

1-المساهمة الشخصية:

تكون مساهمة المستفيد فردية وهي متغيرة حسب الكلفة الحقيقية للسكن الذي لا يجب أن يتعدى سعر تكلفته الحد الأقصى القانوني والمحدد بمليون دينار جزائري أي أربع مرات إعانة الدولة بما فيها أشغال التهيئة (الماء، الكهرباء، التهيئة الخارجية، الصرف الصحي...).

2-مساهمة الدولة:

تمثل مساعدة الدولة مباشرة على شكل مساهمة نهائية، تتراوح هذه المساهمة ما بين 40000 و 50000 دينار جزائري، يمنحها الصندوق الوطني للسكن حسب سعر التنقيط الخاص، آخذا بعين الاعتبار المدخول الشهري للمستفيد زائد مدخول الزوج، وهذه المساهمات التي تخصصها الدولة للسكنات الترقوية تدخل في إطار بيع سكن قبل الإنجاز إذن، ما المقصود من ذلك؟

ثالثا: التعريف القانوني والفقهي لعقد البيع قبل الإنجاز

1-**التعريف القانوني:** بمفهوم المادة 25 من القانون رقم 04/11 فإنها تسمح للمرقي العقاري بالبيع قبل إنجاز البناء أو جزء من البناء في طور الإنجاز، موضوع عقد بشرط أن يفرغ هذا العقد في عقد حفظ الحق أو عقد البيع على التصاميم².

أ-التعريف بعقد حفظ الحق:

وهو الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور الإنجاز إلى صاحب حفظ الحق فور إنجائه مقابل تسبيق يدفعه لا يتجاوز 20 في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان الترقية العقارية عملا بالمادة 27 من القانون رقم 04/11 على أن يتم تحويل الملكية عند التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ،

¹ التعليم الوزاري رقم 06 المؤرخة بتاريخ 2002/07/31، نفس المرجع السابق.

² المادة 25 من القانون رقم 04/11 ، نفس المرجع السابق.

ويجب إعداد عقد البيع على التصاميم بعد 03 أشهر من التسليم المؤقت للبناء، يبرم عندما لا يلجأ المرقي العقاري لطلب قروض تمويل عملية الإنجاز بمفهوم المخالف¹ للمادة 30 من القانون 04/11.

ب-التعريف بعقد بيع على التصاميم:

وهو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال ، و في المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز. طبقا للمادة 28 من القانون 04/11.

ويتم إثبات السكن الترقوي للمستفيد بموجب محضر يحرر من طرف الموثق الذي اكتسب العقد طبقا للمادة 34 من القانون 04/11، ويكون الثمن تقديري قابل للمراجعة في حدود 20% كحد أقصى، نجد أن المشرع الجزائري وافق المشرع الفرنسي في تعريف هذا النوع من العقود².

حيث عرفه المشرع الفرنسي في المادة 1601 الفقرة 01 من القانون المدني الفرنسي الموافق للمادة 216 من الفقرة 1 إلى الفقرة 2 من قانون البناء والسكن.

بيع العقار قبل الإنجاز هو ذلك العقد وهو إما أن يكون في شكل البيع الأجل، أو بيع في حالة الإنجاز المستقبلي، إلا أن هذا النوع الأخير هو الأكثر انتشارا.

¹ المواد 27، 30 من القانون رقم 04/11 ، نفس المرجع السابق.

² المواد 28، 34 من القانون رقم 04/11 ، نفس المرجع السابق.

ج-الفرق بين بيع في حالة الإنجاز المستقبلي والبيع المؤجل:

• البيع في حالة الإنجاز المستقبلي:

تكون فيه نقل الملكية ودفع الثمن حسب مراحل تقدم الإنجاز، وبالتالي الأقساط المدفوعة من قبل المشتري تساهم في تمويل عملية البناء وعلى تقدم الأشغال، حيث تقتطع نسبة محددة حسب قيمة ما أنجزه عند نهايته، وشيئا فشيئا تنتقل الملكية بالتدريج حسب نص المادة 1601 الفقرة الثانية من القانون المدني الفرنسي.

• البيع المؤجل:

هو الذي يؤجل فيه الالتزام بنقل الملكية، والالتزام بدفع الثمن لغاية نهاية الإنجاز، إلا أنه يسمح بدفع الثمن في حساب مغلق، وبالتالي فهو لا يساهم في تمويل عملية الإنجاز حسب المادة 1601 الفقرة الثانية من التقنين الفرنسي.¹

2-التعريف الفقهي:

وقد حاول بعض الأساتذة في القانون تعريف عقد البيع تحت الإنجاز، نذكر منهم كل من: الأستاذ " براتون هدفانجي " و"ارن أفريكول" . وقد عرفاه: "بأنه ذلك البيع الذي يقع على عقار لم يشيد بعد، يلتزم البائع بمقتضاه بالإنجاز والالتزام بنقل الملكية للمشتري، هذه الطريقة تسمح للمشيد من الحصول على السيولة المالية تساعد في تجميع رأسمال المشروع، وذلك ببيع العقار قبل وأثناء مراحل الإنجاز"².

ويقصد هنا البيع في حالة الإنجاز المستقبلي لأن في البيع المؤجل لا يمكن الاستفادة من الثمن إلا عند إتمام الإنجاز.

أما الأستاذ "أولفي تورنافو" : فعرف بيع عقار تحت الإنجاز على أساس أنه بيع لشيء مستقبلي المنصوص عليه في المادة 1130 من القانون المدني الفرنسي، وهو بيع لعقار لم يشيد بعد، البائع يلتزم بتشييد البناء وإتمام إنجازه ونقل ملكيته إلى المشتري بالمقابل يلتزم هو بدفع الأقساط المحددة حسب مراحل تقدم الإنجاز، مما يساهم في الدعم المالي لإتمام عملية البناء.

¹ المادة 1601 فقرة 1 من القانون المدني الفرنسي.

² Warrant Agricole et Baraton Hdeffinger : « Vente d'immeuble à construire » répertoire de Droit civil 2^{eme} édition Tome VIII mise à jour 1988 Dalloz Paris

أما الأستاذ سمير عبد السميع، فقد عرف تملك عقار تحت الإنشاء بأنه: « ذلك العقد الذي يرد على محل لم يتم إنشاؤه بعد، وبموجب هذا العقد يتعهد المملك (البائع) بإنشاء عقار معين (أو وحدة معينة) ووفقا لنماذج معينة تحددها وثائق العقد، كما يتعهد بنقل ملكية هذا العقار إلى المكتسب أو تسليمه إياه... » أي إلى الممتلك (المشتري) في المستقبل في مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري له، وهنا يفترض بداهة أن يكون المملك (البائع) مالكا للمبيع، وملتزما بالبناء كذلك".¹

بعد استقراءنا لنصوص المواد المذكورة أعلاه، والتعريف السالفة الذكر يمكن أن نستنبط مفهوم عقد البيع على التصاميم بأنه:

" ذلك العقد الرسمي المسجل والمشهر الذي يتم فيه تملك لعقار لم يشيد بعد أو ما زال في طور الإنجاز للمشتري أو لجزء من البناء حسب مراحل تقدم الإنجاز وإتمامه خلال الأجل المحدد في العقد بالمواصفات المطلوبة والمطابقة لقواعد البناء والتعمير مع تقديمه ضمانات تقنية ومالية كافية، وأخيرا تسليم البناية للمشتري بالمقابل يلتزم المشتري بصفته المستفيد من البناية بدفع تسيقات ودفعات مجزأة على مراحل التشييد حسب ما تقدم الأشغال مخصصة من ثمن البيع.

وينقسم السكن الترقوي إلى مدعم يستفيد مشتري هذا العقار من إعانة الدولة متى توافرت الشروط المحددة وغير المدعم بالنسبة للأشخاص الذين لا تتوفر فيهم شروط الاستفادة من الإعانة.

¹ عبد السميع الأودن: تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات القانونية خاصة لمشتري الوحدات السكنية»، الطبعة الأولى، عام 2001، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفتي مصر.

الفرع الثاني: السكن الترقوي البيع بالإيجار A.A.D.L.C.P.I. LOCATION VENTE

يمثل هذا النوع من السكن جزءا جديدا من عرض السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 05/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001، والمحددة لشروط والكيفيات الخاصة بالشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأملاك العمومية عن طريق تأجير¹.

وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة اختيار مسبق للامتلاك عند انقضاء مدة إيجار محددة في إطار عقد مكتوب.

ويستهدف هذا النوع من السكن الطبقات المتوسطة من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى مدخولهم خمسة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ، و بالتالي، فيتعلق الأمر المواطنين (لا سيما إطارات متوسطة) لا يمكنهم الحصول على السكن الاجتماعي المخصص للمعوزين ولا على السكن الترقوي (لارتفاع سعره).

ويمكن لكل شخص لا يمتلك أو لم يمتلك عقارا سكنيا ولم يستفد من إعانة مالية من طرف الدولة للبناء أو لشراء مسكن و له مدخول لا يتعدى خمسة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أن يتحصل على سكن في إطار البيع بالإيجار، وهذا السكن يتم إنجازه من طرف مرقي عقاري.

ومن أجل تحديد مفهوم دقيق لهذا النوع يجب أن نتطرق إلى التعريف القانوني والفقهي له.

أولا: التعريف القانوني

عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 بأنه: "... هو الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن بعد قرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب".²

وعرفته المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 36/97 بنصها: "هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني، لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك حسب شروط هذا المرسوم.

ويجرى العقد بحسب شكل رسمي، ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بها.

¹ راجع المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدد للشروط والكيفيات الخاصة بالشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأملاك العمومية عن طريق تأجير.

² المادة 02 من نفس المرسوم تعرف السكن الترقوي للبيع بالإيجار.

وأشار المشرع الجزائري إلى هذا النوع من البيع في القانون المدني، حيث أعتبره بيعا معلقا على شرط واقف يتمثل في تأجيل نقل الملكية لحين الوفاء بكل الأقساط طبقا للمادة 363 من القانون المدني الجزائري، حيث أجازت للمتعاقدين " أن يتفق على أن يستبقي البائع بجزء منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يحفظ التعويض المتفق عليه وفقا للفترة 02 من المادة 184، وإذا وفي المشتري بجميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع".¹

بالمقابل تنص المادة 09 من القرار المؤرخ في 2004/05/04 الذي يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار: "يترتب عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية بعد تبليغ إعدارين مدة كل منهما خمسة عشر يوما، فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد من الوحدة".²

كما يمكن أن يباشر المرقى العقاري طرد المستأجر المستفيد المتخلف لدى الجهات القضائية المختصة طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها.

ويقوم بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد، بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء. وفي كل الأحوال تسري الأحكام السالفة الذكر حتى ولو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار. ويجرر العقد حسب النموذج المنصوص عليه في القرار المؤرخ في 2004/05/04 المذكور أعلاه.

¹ المواد 184، 363 من القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، نفس المرجع السابق.

² المادة 09 من القرار الوزاري، المؤرخ في 2004/05/04 المتضمن عقد البيع بالإيجار.

ثانيا: التعريف الفقهي:

عرفه الدكتور محمد حسين: " هو العقد الذي يرد فيه العاقدان الإيجار والبيع معا، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا، وبيع حين يتم الوفاء بالثمن، وفي هذا العقد يتفق الطرفان على أن يسلم للآخر العين المبيعة في مقابل مبلغ دوري متجدد على أن يعتبر هذا المبلغ أجرة عن الانتفاع بالعين المبيعة حتى إذا أتم الطرف الآخر الوفاء بها جميعا في نهاية المدة المحددة انتقلت إليه الملكية، فإذا تخلف عن الدفع أي مبلغ منها عند حلول أجل استحقاقها، فيوجب عليه أن يرد العين المبيعة، ويعتبر ما دفع أجرة مقابل الإنتفاع به طوال المدة التي بقي فيها تحت يده والغرض من ذلك هو ضمان عدم التصرف في العين المبيعة قبل الوفاء بكافة الأقساط باعتبار أن الإيجار من عقود الأمانة، ويعرض المخل به لعقوبة خيانة الأمانة إن هو تصرف في العين المبيعة قبل الوفاء بكامل الثمن".¹

¹ محمد حسين: عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، طبعة لسنة 2000 ديوان المطبوعات الجامعية ص 15.

المبحث الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة وتمويل الاستثمارات العقارية السكنية

إن المشرع خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي واقتصادي مكلفة بإدارة وتسيير الاستثمارات العقارية السكنية، ويعد خلق هذه المؤسسات المتخصصة كطريقة أخرى تستعملها الدولة من أجل خلق استثمارات عقارية سكنية تساهم في لإنجاز مشاريع البناء وال عمران ، ومن ثم تخفف العبء على الدولة من جهة أخرى وتنظيم سوق العقار والسكن من جهة أخرى، وأسند هذه العملية لأشخاص طبيعيين ومعنويين من أجل التكفل بإدارة المشاريع المتعلقة بالبناء والسكن، ونظرا للتكلفة الضخمة لمشاريع السكن، فإن المشرع أشرك المستفيدين من عملية إنجاز البناء في تمويل هذه المشاريع سواء كانوا طبيعيين أو اعتباريين.

إذن: ما هي الهيئات المكلفة بإدارة الاستثمارات العقارية السكنية؟ وما هي الهيئات المكلفة بتمويل الاستثمارات العقارية السكنية؟

المطلب الأول: المؤسسات المكلفة بإدارة الاستثمارات العقارية السكنية

أول مرة فتح المشرع المجال للقطاع الخاص للاستثمار في مجال السكن، عن طريق سنه للقانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالنشاط العقاري، ومع تقلبات السوق العقارية واستجابة لمطالب نظام اقتصاد السوق أصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، وبموجب هذا المرسوم وطبقا للمادة 03 منه، أصبح كل المتعاملين في الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.

ونظرا لعجز المرسوم التشريعي رقم 03/93 عن تحقيق الأهداف المرجوة منه، وكذلك عدم انسجام النصوص القانونية في مجال الترقية العقارية، فقد تم إلغاء المرسوم المشار إليه أعلاه وذلك بموجب القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹.

إذن ما هو مفهوم المرقى العقاري؟ وما هو الدور الذي يلعبه في مجال الاستثمار العقاري السكني؟

¹ صالحى الواسعة، دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، نفس المرجع، ص 1.

الفرع الأول: المرقى العقاري:

لم تكن الترقية العقارية منظمة بالشكل الحالي حيث مجمل النصوص المتعلقة بالعقار كانت غير متجانسة منذ الاستقلال حتى فترة الثمانينات لأن الدولة كانت تعمل بالقوانين الموروثة عن الاستعمار الفرنسي، وكانت تنتهج سياسة احتكار ميدان البناء عن طريق المؤسسة العمومية التابعة لها، والأموال الضخمة المخصصة لهذه المشاريع السكنية أسندت مهمة تسييرها للجماعات المحلية البلديات ومقاولات البناء العمومي، لكن الطابع العمومي الذي أرادت الدولة أن تضيفه على عمليات الإنجاز من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري، واحتكار البلديات للمعاملات العقارية لم تبدي نجاحها، رغم أنها كانت تهدف إلى البناء من أجل البيع في مجال السكن، وفي كل مرة تبعا للتطور التي تشهدها الجزائر تدخل المشرع من أجل تعبئة الاستثمار الخاص في مجال السكن على النحو التالي:

أصدر القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالناشط العقاري ، ثم المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري وأخيرا القانون رقم 04/11 الذي يحدد قواعد تنظيم النشاط العقاري، ويشمل مجال النشاط العقاري كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجات خاصة هذا بمفهوم المادة 02 من القانون رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري¹، ويتولى عملية البناء أو التجديد في مجال العقار ما أطلق عليهم القانون المتعاملين في الترقية العقارية أو المرقى العقاري يتمثل نشاطهم على الخصوص فيما يلي:

- كل النشاطات المتوسطة في الميدان العقاري لا سيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها.
- نشاطات الإقناء والتهيئة لأوعية عقارية لبيعها أو تأجيرها.
- كل نشاطات الإدارة والتسيير العقاري لحساب الغير.
- ويعد تاجرا كل من يمارس نشاط الترقية العقارية.²

¹ المادة 02 من القانون رقم 03/93 ، نفس المرجع السابق.

² المادة 03 من نفس المرجع السابق.

أولاً: تعريف المرقى العقاري

بموجب القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية لا سيما المادة 03 منه في الفقرة 14 المتعلقة بتحديد مفهوم هذا القانون:

" يعد مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل السكنات قصد بيعها أو تأجيرها...¹

ويستوي أن يكون المتعامل في الترقية العقارية تابع للقطاع الخاص أو للقطاع العام كما هو الشأن في ديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I) وهي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري تتمتع بالاستقلال المالي وتعتبر تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع بالتالي للقانون التجاري، وتعمل على ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن لا سيما بالنسبة للفئة الاجتماعية غير القادرة على توفير السكن، وتتولى هذه المؤسسة عملية البناء في مجال العقار من أجل البيع أو التأجير.

كما تشمل عملية الترقية العقارية على جميع الأعمال التي تساعد على تحقيق الهدف المحدد في المادة 02 من القانون رقم 03/93 المتعلق بالترقية العقارية لا سيما الاكتتاب، وشراء الأساس العقاري، ورصد الادخار، وإنجاز العمارات المخصصة لحصول على الملكية و /أو للإيجار.²

وتصمم وتنجز في إطار اختيارات التهيئة العمرانية طبقا لقواعد التعمير والجمال الفني وجمال المحيط، والأولوية المقررة في مخطط التنمية، وحسب النوعية والأهداف المسطرة في القوانين والتنظيمات المعمول بها ثم نموذج البيانات المعتمدة في دفتر الشروط.

¹ المادة 3 من القانون رقم 04/11 ، نفس المرجع السابق.

² المادة 02 من القانون رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 ، نفس المرجع السابق.

ثانيا: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري:

بموجب القانون رقم 04/11 المادة 04 فقرة 01 "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل العقاري بالمبادرة في المشاريع العقارية"¹.

نستشف من ذلك أن المشرع أضفى الصبغة التجارية على الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية. وبذلك يعد كل متعامل في الترقية العقارية تاجرا ما يستلزم ضرورة توافر الشروط المتطلبة قانونا لممارسة التجارة كالأهلية التجارية التي تؤهله لممارسة العمل التجاري ويكون كذلك إذا بلغ سن 19 سنة كاملة ومتمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه.²

إلا أن المشرع نص على شروط خاصة يجب توفرها لممارسة مهنة المرقى العقاري وهي:³

1. الحصول على الاعتماد مع التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وفقا لما نص عليه القانون.

2. امتلاك المهارات والخبرات إضافة إلى القدرات المالية التي تمكنه من ممارسة هذه المهنة.

3. الاستعانة بخدمات المقاول.⁴

4. ألا يكون محل متابعة جزائية.⁵

¹ المادة 04 فقرة 01 من القانون 04/11، نفس المرجع السابق.

² المادة 40 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

³ المادة 23 من القانون رقم 04/11، نفس المرجع السابق.

⁴ المادة 16 من القانون رقم 04/11، نفس المرجع السابق.

⁵ المادة 383 من قانون العقوبات الجزائري.

ثالثا: مهام المرقى العقارى:

تغيرت مهام المرقى العقارى حسب نص التشريع المتعلق به حيث:

في ظل القانون رقم 07/86: نص على أن المرقى العقارى يقوم بعملية بناء المساكن ويساهم في تمويل المشاريع وكذلك التخطيط لهذه العملية طبقا للمواد 9 و 26 من القانون المذكور أعلاه¹.

ونص المرسوم التشريعي رقم 03/93، تنحصر مهام المرقى العقارى في الإنجاز والتجديد طبقا للمادة 09 من ذات المرسوم.²

أما ما جاء به القانون رقم 04/11 فإن مهام المرقى العقارى تتعلق بالبناء والترميم وإعادة التأهيل والتجديد وإعادة الهيكلة وتدعيم البناءات أو تأهيل أو تهيئة الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها هذا حسب المادة 03 من ذات القانون.

وأضاف المشرع في المادة 14 من القانون 04/11 المهام المذكورة في المرسوم التشريعي وهي إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو حاجات خاص، ونصت المادة 15 من نفس القانون يشمل إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرفقية الضرورية، اقتناء وتهيئة الأراضي من أجل البناء، تجديد وإعادة تأهيل وإعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البناءات، وصنت المادة 17 من نفس القانون على:

"يتولى مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقارى، وكذلك تسيير المشاريع العقارية طبقا لأحكام الفصل الخامس من نفس القانون³ من المادة 61 إلى المادة 62.

وكذلك إعداد نظام الملكية المشتركة طبقا للمادة 61 من المرسوم رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04.

والالتزام لمدة سنتين ضمان أو الأمر بضممان إدراك الملكية، ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناء المعنية.

¹ المواد 9 و 26 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

² المادة 09 من المرسوم التشريعي المتعلق بالترقية العقارية.

³ المواد 3، 17، 61، 62، من القانون رقم 04/11، نفس المرجع السابق.

رابعاً: الطبيعة القانونية لعمل المرقي العقاري:

سيتم تصنيف الطبيعة القانونية لعمل المرقي العقاري بحسب تطور الترقية العقارية في الجزائر.

1- الطابع المدني لعمل المرقي العقاري:

في ظل القانون رقم 07/86 أعطى المشرع الصبغة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة خلال هذه الفترة وذلك تماشياً مع سياسة الدولة آنذاك والتي كانت تهدف من وراء عمليات البناء والتشييد إلى القضاء على أزمة السكن لا البناء من أجل البيع أو تحقيق الربح. إذ كان ينظر إلى عمليات البناء من الجانب الاجتماعي أكثر ما هو اقتصادي¹، ولذلك كانت تتم عملية البناء وفقاً لأحكام القانون المدني، كما أبقى المشرع على الطابع المدني بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 على عمليات البناء والتشييد المخصصة لتلبية الحاجيات الخاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية، طبقاً لنص المادة 03.

والمقصود هنا الأشخاص الذين يقومون بالبناء أو التشييد لغرض خاص وليس لغرض البيع.

2- الطابع التجاري لعملية الترقية العقارية:

في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، لقد أضفى المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 03/93 الطابع التجاري على عمل المرقي العقاري. إذ اعتبرت المادة الثالثة (03) منه المتعاملين في الترقية العقارية تجاراً باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك².

كما تبني المشرع الجزائري النظرية الموضوعية في اعتبار عمل المرقي من قبل الأعمال التجارية وذلك في نص المادة الرابعة من هذا المرسوم الذي أحال عن المادة الثانية من القانون التجاري التي تحدد الأعمال التجارية بحسب الموضوع³.

كما أن المادة 04 من المرسوم 03/93 الذي يحدد قواعد نشاط الترقية العقارية اشترطت في من يمارس نشاطات الترقية العقارية سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً أن تتوفر فيه الأهلية القانونية لممارسة التجارة .

¹ صالحى الواسعة، دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، ص 288.

² المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، نفس المرجع السابق.

³ المادة 2 من القانون التجاري الجزائري. مرجع سابق.

واعتبر الأعمال التالية من قبل الأعمال التجارية بحسب غرضها بغض النظر عن الشخص الذي يمارسها

• كل نشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها.

• كل نشاطات الإدارة والتسيير العقاري لحساب الغير.

• كل النشاطات المتوسطة في الميدان العقاري، إضافة إلى اشتراط المشرع في من يمارس نشاطا في الترقية

العقارية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا أن تتوفر لديه الأهلية القانونية التي تؤهله لممارسة التجارة¹.

في ظل القانون رقم 04/11: لقد تبني المشرع الجزائري نفس الموقف فيما يتعلق بالطبيعة القانونية لعمل المرقي

العقاري بموجب القانون 04/11 إذ اعتبره تاجرا وفقا للمادة 19 منه والتي تنص على أنه:

"يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و18 أعلاه طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون، وبذلك فكل عملية بناء أو تشييد ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني وكل عملية إنجاز أو تهيئة أو إصلاح بناء أو ترميم بنايات تدخل في صميم مهام المرقي وتعتبر أعمالا تجارية.

وكذلك كل عملية بناء أو تجديد في مجال الترقية العقارية لغرض بيعها فهي من قبل الأعمال التجارية. لأن المبدأ أن كل عمل يسعى صاحبه من ورائه إلى تحقيق ربح فهو يدخل ضمن الأعمال التجارية التي تخضع لأحكام القانون التجاري، وفقا لنظرية المضاربة .

¹ المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 نفس المرجع السابق.

خامسا: التزامات المرقى العقاري:

تمثل حقوق المرقى العقاري التزامات بالنسبة للمقتني (المستفيد) سواء تعلق الأمر بعقد بيع أو عقد إيجار. وتمثل حقوق هذا الأخير التزامات بالنسبة للمرقى العقاري، ذلك أن العقد المبرم في مجال الترقية العقارية من العقود الملزمة للجانبين .

حيث نصت المادة 34 من القانون رقم 04/11 التي تنص على: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي، ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار..."

ونظرا لطبيعة بيع بناء على التصاميم الذي يبرم قبل إنجاز البناء (العقار محل البيع)، فإن ضمان نقل ملكية الشيء المبيع (العقار) مرتبط بضمان التزام المرقى بإنجاز البناء وهو يشكل الالتزام الجوهرى في العقد.¹

وطبقا للقواعد العامة تتمثل التزامات البائع في عقد البيع بنقل ملكية الشيء المبيع وضمان تسليمه عملا بنص المادة 351 من القانون المدني :

"البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخرا مقابل ثمن نقدي".²

1- الالتزام بضمان نقل الملكية:

يلتزم البائع في عقد البيع الوارد على عقار بضمان نقل ملكية هذا العقار للمشتري. وبما أن الشيء المبيع هو عقار فإن ملكية هذا العقار لا يمكن أن تنتقل إلا إذا رعى الإجراءات المنصوص عليها في القانون. خاصة ما تعلق منها بإجراءات الشهر العقارى ذلك أن العقود المنصبة على نقل ملكية عقار تحرر وجوبيا في الشكل الرسمي وذلك تحت طائلة البطلان.³

نستخلص مما سبق ذكره، أن القانون رقم 04/11 قد ألزم المرقى العقارى قبل مطالبة المقتني (المستفيد) بأي تسبيق إبرام عقدين، عقد بيع بناء على التصاميم، وعقد حفظ الحق وذلك لغرض ضمان نقل الملكية من المرقى إلى المقتني (المستفيد).

وقد أحصى المشرع الجزائري عقد بيع بناء على التصاميم إلى إجراءات مثل عقد بيع العقار.

¹ المادة 34 من القانون رقم 04/11، نفس المرجع السابق.

² المادة 351 من القانون المدني.

³ المادة 25 من القانون رقم 04/11 مرجع سابق.

الفرع الثاني: أنواع المرقى العقاري:

تبعاً لما ذكرناه فإن المتعامل في الترقى هو المشرف على عملية الترقية العقارية ونصت المادة¹ 03 من المرسوم التشريعي 03/93 بأنه: "يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 متعاملاً في الترقية العقارية ... وهذا ما كرسته المادة 16 من القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد تنظيم نشاطات الترقية العقارية"، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو للإيجار ملزم بالاستعانة بخدمات مقال مؤهل حسب أهمية المشروع..."².

نستنتج من خلال نص المادتين يمكن أن يكون المتعامل في الترقية العقارية شخصاً طبيعياً أو معنوياً.

لقد أوكلت مهمة إنجاز السكنات الترقية لعدة مرقين عقاريين ويتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP بصفة مطلقة بتمويل هذا النوع من السكنات عن طريق موارده الخاصة (ادخار العائدات) ، ويمكن أن يكون المرقون العقاريون تابعين للقطاع العام وبالتالي يدخلون في إطار إنجاز السكنات الترقية العمومية أو تابعين للقطاع الخاص وبالتالي يدخلون في إطار إنجاز السكنات الترقية الخاصة.

أولاً: المرقى العمومي:

هو كل من يمارس نشاط الترقية العقارية طبقاً للأحكام التي حددها التشريع المعمول به في هذا المجال، ويتكفل بإنجاز المشاريع السكنية الترقية.

1- مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF

منذ 1980 ، تم خلق 23 مؤسسة ترقية السكن العائلي و ذلك بقرار من الولايات ، و في سنة 1993 تم نقل ملكية هذه المؤسسات إلى الدولة .

أما فيما يخص عملية إنجاز السكنات ، تقوم مؤسسات ترقية السكن العائلي بالمساهمة بصورة بسيطة ، وطبقاً لنظرية توازي الأشكال فإن هذه المؤسسة أنشئت بموجب المرسوم رقم 200/83، المحدد لشروط إنشاء المؤسسات

¹ المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، نفس المرجع السابق.

² المادة 16 من القانون رقم 04/11 ، نفس المرجع السابق.

العمومية المحلية.¹ وتم إلغاؤها بموجب المرسوم رقم 177/84 المتضمن الديوان الوطني للسكن العائلي² وأنشئت على خلفيتها.

المؤسسة للترقية العقارية ERPI شركة.....مساهمات الدولة وهي شركة قابضة وهي تساهم في السكنات غير الاجتماعية وتساعد أصحاب الدخل المتوسط.

2-مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين: SPIE

تعد مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين SPIE ، كفرع من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، وقد تم إنشاؤها سنة 1993 من أجل ضمان السير الحسن والفعلي لعملية إنجاز السكنات الترقية لفائدة المدخرين لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط³.

3-المجلس الشعبي البلدي APC :

إن القانون الصادر سنة 1993، سمح لبعض المجالس الشعبية البلدية APC للتكفل بإنجاز برامج سكنات ترقية موجهة للمواطنين المقيمين في إقليمها، ويتكفل صندوق التوفير و الاحتياط، بمساهمة ابتدائية من طرف المستفيد ، إلا أن المشاكل والصعوبات المتعلقة بانسداد البلديات أبقى نسبة الإنجاز منخفضة مقارنة بالهيئات الأخرى المكلفة بالاستثمار في العقار السكني.⁴

¹ المرسوم رقم 200/83، المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية.

² المرسوم رقم 177/84، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي.

³ SPIE Société de Promotion Immobilières des épargnants

⁴ SPIE : Assemblées Populaires Communales.

4- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية OPGI

تعتبر هذه المؤسسة العمومية من أهم الهيئات الفاعلة في عملية الاستثمار والإنجاز والإشراف على العقارات السكنية، وهي تتمتع بالشخصية المعنوية، والاستقلال المالي، وتخضع لأحكام القانون التجاري، وانتقلت من الطابع الإداري في عملية التسيير طبقا للمرسوم 270/85، إلى الطابع الاقتصادي التجاري بصدور القانون رقم 01/88 عملا بأحكام المادة 03 منه¹، وتوسع عدد مكاتب ديوان الترقية والتسيير العقاري من 71 إلى 147 مكتب طبقا للمرسوم 08/93.

بالإضافة إلى تكفلها بإنجاز السكنات الموجهة للطبقات الفقيرة، فإنها تقوم في بعض الأحيان بالتكفل بإنجاز السكنات الترقية العمومية .

5- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL:

هي مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وذات طابع اقتصادي تجاري، أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 / 148 ونصت المادة 02 من ذات المرسوم على المهام المسندة لها وهي:

"ترويج وتطوير السوق العقارية وترقيتها، والقضاء على السكن غير الصحي، وتجديد وترميم الأنسجة العمرانية القديمة، وإنشاء مدن جديدة"².

6- صندوق الخدمات الاجتماعية.

7- الوكالة العقارية.

ثانيا: المرقى العقاري الخاص:

نصت المادة 03 من القانون رقم 04/11 المتعلق بتحديد قواعد النشاط العقاري في مفهوم المرقى العقاري كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات وتهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها وتأجيرها.

إذن كل ما أسند من مهام للمرقى العقاري العام والتزامات فقد أسند كذلك للمرقى العقاري الخاص.

¹ المادة 03 من القانون رقم 01/88.

² المادة 02 من المرسوم رقم 198/91 المتعلق بتنظيم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

المطلب الثاني: المؤسسات المكلفة بتمويل الاستثمارات العقارية السكنية

إن المؤسسات المالية والمصرفية تخصص في تمويل نشاط اقتصادي معين، فالبنك الصناعي يتخصص في تمويل الاستثمارات الصناعية، والبنك العقاري يتخصص في تمويل الاستثمارات العقارية وهو محور دراستنا حيث يتخصص هذا الأخير في أنشطة التمويل العقاري وذلك عن طريق منح الإئتمان والمتمثل في تقديم القروض العقارية لغرض تشجيع الحركة العمرانية في مجال الإنشاءات وتمكين الأفراد من الحصول على سكن خاص لهم للحد من أزمة السكن.¹

كما أن البنوك العقارية تلعب دور الوسيط بين المستهلكين (العائلات أو الخواص) والمستثمرين (ويتمثلون في شركات التأمين).

ومنه فالبنوك العقارية تقوم بأعمال الاستثمار والتمويل العقاري وإعداد القروض والسلفيات الخاصة بهذا النشاط وتمويل الجمعيات العقارية، كإعداد المساكن أو شراء الأراضي لإعدادها للسكن.²

ويتكون رأسمال هذه البنوك عادة من القروض التي يتلقاها من الدولة أو البنك المركزي أو مما تجمعه من مدخرات وودائع ومن مستندات تصدرها أو أسهم يكتب فيها وما تحصل عليه من أموال يعطيها الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الراغبين في الأعمال العقارية.³

ومن أجل استبيان ما تقد ذكره، نتطرق إلى عمليات تمويل الاستثمارات العقارية في الفرع الأول والهيئات الداعمة للاستثمارات العقارية السكنية في الفرع الثاني والهيئات الضامنة للاستثمارات العقارية السكنية في الفرع الثالث.

¹ عبدالله طاهر وموفق علي الخليل، النقود والبنوك والمؤسسات المالية، مركز يزيد للنشر، العراق، 2006، ص 269، 272، 273.

² عرعار الباقوت، التمويل العقاري، رسالة ماجستير "قانون أعمال"، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2009/200.

³ محمد باوني، العمل المصرفي وحكمه الشرعي، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 16، جامعة قسنطينة، الجزائر، ديسمبر، 2001، ص 136.

الفرع الأول: عمليات تمويل الاستثمارات العقارية السكنية

عملية تمويل الاستثمارات العقارية السكنية تختلف باختلاف الأطراف المستفيدة من هذه العملية.

فالسكن الاجتماعي تتكفل به الدولة ممثلة في الخزينة العمومية، لأن من أهداف السياسة الوطنية هي تمكين ذوي الدخل الضعيف من الحصول على سكن إيجاري، وتمويل السكن الاجتماعي من أهم نشاطات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط باستعمال مدخرات المواطنين في الصندوق.

وفي سنة 1991 اتخذ قرار يقضي بتخلي الدولة عن التزاماتها فيما يخص تمويل وبناء المساكن مع استمرارها في تقديم الدعم المالي اللازم للعائلات التي ترغب في بناء سكن ذاتي.

وبناء على ذلك تقرر إنشاء الصندوق الوطني للسكن CNL والذي من بين أهدافه تقديم المساعدات اللازمة للمواطنين من أجل الحصول على سكن اجتماعي،¹ وجاء المرسوم 84/93 المؤرخ في 23 مارس 1993 الذي يحدد شروط تخصيص المساكن الممولة من مساهمات الخزينة أو المضمونة منها.²

إذن نستخلص مما سبق أن عملية تمويل هذا النوع من السكن هو حكر على الدولة، رغم أنها تخلت عن عملية التمويل سنة 1991، إلا أنها تراجعت ووضعت آليات للسكن الاجتماعي انطلاقاً من كفاءات تمويله عملاً بالمرسوم المذكور أعلاه.

كما أن المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري أضيف على نشاط الترقية العقارية الصفة التجارية على المتعاملين العموميين والخواص، وارتكزت على آليات التمويل عن طريق صندوق التعاون لضمان الترقية العقارية، ووضع هذا الصندوق حيز التطبيق في أوت 2000.³

¹ عرعار الباقوت، نفس المرجع السابق، ص 50، 51.

² المرسوم رقم 84/93 المؤرخ في 23 مارس 1993 الذي يحدد شروط تخصيص المساكن والتي تموّلها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها، الجريدة الرسمية، العدد 20.

³ عرعار الباقوت، نفس المرجع السابق، ص 54.

أولاً: البيع عن طريق الإيجار والقرض الإيجاري يدخلان في الآليات الجديدة لاشتراك أطراف أخرى غير الدولة في تمويل المشاريع السكنية، التمويل عن طريق المرقي العقاري، وكذلك المواطن المستفيد.

1- البيع بالإيجار وعملية التمويل العقاري:

منذ العمل بهذه الصيغة الجديدة أصبح المستفيد بلعب دوراً من خلال مساهمته في تمويل عملية البيع بالإيجار، وبالتالي الحصول على السكن في آجال قصيرة وبمبالغ معقولة.¹

ومنه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 35/03 بتاريخ 2003/01/13، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، بأنه: صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد قرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.²

وأسندت مهمة الإشراف وتسيير عمليات البيع عن طريق الإيجار إلى وكالة تحسين السكن وتطويره AADL كما أن المادة 80 من ذات المرسوم المذكور أعلاه حددت شروط البيع بالإيجار.³

¹ الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، دليل حول صيغ البيع عن طريق الإيجار، 2003، ص 06.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03، المعدل والمتمم والمحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

³ المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03، المرجع السابق.

2-القرض الإيجاري وعملية التمويل العقاري:

يعتبر القرض الإيجاري كصيغة للتمويل الإيجاري وعرفه المشرع الجزائري بموجب المادة 01 من الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 يناير 1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري على أنه: عملية تجارية ومالية¹.

- يتم تحقيقها من قبل البنوك و المؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا و معتمدة، مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاصا طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص.

تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر.

كما أن عملية تمويل الترقية العقارية تضمنها الفصل الرابع من قانون رقم 04/11 بعنوان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، من المادة 54 إلى المادة 59 منه حيث نص على ما يلي:²

ضمان التمويل في حالة إفلاس أو سحب اعتماد المرقى العقاري.

ضرورة إلزام البنوك والمؤسسات المالية بالمساهمة في تمويل المشاريع السكنية التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة.

ويعتبر القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض أن البنوك أهم مصدر لعملية التمويل، وجاء لبيان الضمانات منها الضمانات العينة والضمانات الشخصية، وتقديم قروض للمتعاملين، وتأمين البنائات من قبل المقاولين والمهندسين والمعماريين وتحمل المسؤولية وكذلك التأمينات المدنية المتعلقة بالرهن الناشئ عن العقار محل التمويل وكذلك الضمانات الشخصية الكفالة....

¹ الجريدة الرسمية العدد 03 بتاريخ 1996/01/14.

² أنظر الفصل الرابع من القانون رقم 04/11، نفس المرجع السابق.

الفرع الثاني: المؤسسات الداعمة لتمويل الاستثمارات العقارية السكنية

وتكلمة لما سبق ذكره، فإن البنوك العقارية تقوم بأعمال الاستثمار والتمويل العقاري، وإعداد القروض والسلفات الخاصة بهذا النشاط وتمويل الجمعيات العقارية.¹

من أجل بناء المساكن أو عمارات أو مدن سكنية جديدة أو ترميم فيما يخص كل أنواع العقارات، وبالرجوع إلى النظام المصرفي في الجزائر يصنف البنوط إلى نوعي، يتمثل الصنف الأول في البنوك التجارية والصنف الثاني في البنوك المتخصصة.

وستتطرق بالدراسة هذه الهيئات الداعمة لتمويل الاستثمارات العقارية السكنية كما يلي:

أولاً: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

أنشئ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 227/64 المؤرخ بموجب المرسوم 144/91 ويعتبر مؤسسة عمومية ذات شخصية معنوية والاستقلال المالي، كما يعد تاجراً في تعامله مع الغير، فهو يخضع للتشريع التجاري، وأسندت له مهمة تمويل السكن الاجتماعي، ومع بداية الثمانينات تطور نشاطه إلى منح قروض للخواص بغرض بناء سكنات ذاتية فردية.

1- مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

إن مهامه تنحصر في جمع الادخارات، تمويل السكنات والترقية العقارية.

أ- جمع الادخار:

* ودائع لأجل خاصة بالسكن.

* ودائع لأجل بنكية.

¹ الجريدة الرسمية العدد 26، الصادرة بتاريخ 1964/08/25.

ب-تمويل السكن:

* قروض لتهيئة سكن خاص.

* قروض لشراء مسكن من مالك خاص.

* قروض لشراء مسكن جديد عند مقاول خاص أو عمومي.

* قرض لشراء مسكن بناء على التصاميم.

* قروض لشراء قطعة أرض.

* قروض لشراء لتوسيع مسكن خاص أو لبناء مسكن خاص.

2-تمويل السكنات الترقية العقارية:

في البداية كان الصندوق يمول كل المشاريع 100%، بدءا بشراء الأراضي وإنجاز المشاريع، فالصندوق كان يتحمل المخاطر المتعلقة بإنجاز المشاريع وفي المرحلة الثانية تطور هذا الصندوق ليصبح بنكا، تم إلغاء مبدأ تحمل الصندوق أعباء تمويل المشاريع كاملة، أي تكون للمقال مساهمة في تحمل الخسائر والمخاطر، ومساهمة هذه المؤسسة في تمويل المشاريع لا تتعدى 60% من الاستثمار الإجمالي.

ثانيا: الصندوق الوطني للسكن

إن السياسة الجديدة التي انتهجتها الدولة في مجال الاستثمار السكني تولد عنه إنشاء الصندوق الوطني للسكن CNL وذلك من أجل منح مساعدات مالية للأشخاص الذين يرغبون في امتلاك سكن خاص ولا يملكون الأموال الكافية لذلك.

وأنشئ الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي المعدل والمتمم رقم 111/94 المؤرخ في 18 ماي 1994، والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.¹

¹ الجريدة الرسمية العدد 32 بتاريخ 25 ماي 1994.

1- مهام الصندوق الوطني للسكن:

يقوم الصندوق الوطني للسكن بالوظائف التالية:

تسيير المساهمات والمساهمات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لا سيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق، وإعادة الهيكلة العمرانية، وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.

ترقية كل أشكال تمويل الإسكان لا سيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد الميزانية وتعبئتها.

وكذلك من مهامه التي جاء بها القانون رقم 11/93 طبقا للمادة 03 منه:

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن.
- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان خاصة الاجتماعي.
- البحث عن موارد التمويل الخارجي خارج الميزانية (موارد) وتعبئتها.

2- آلية التمويل للصندوق الوطني للسكن الاستثماري العقاري:

من أجل تمكين المواطن (الزبون) من الحصول على سكن عائلي تستفيد العائلات ذات الدخل المحدود والمتوسط من الامتيازات التالية من طرف CNL:

- إعانة مالية.
- تمديد فترة تشديد القرض.
- طبيعة وقيمة الامتيازات المقدمة لها علاقة مباشرة من نسبة داخل العائلة طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 146/91 المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن¹. وتكون هذه الامتيازات الممنوحة حسب الأشكال التالية:

- في إطار برنامج مساعدة السكن والقسمة سنويا بين الولايات والبلديات.

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 146/91 المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في الميدان تدعيم الحصول على ملكية سكن.

● في إطار شراء مسكن من المتعهدين بالبناء العقاريين حتى يكون المشروع مقبول من طرف وزارة السكن وال عمران أو الولاية.

● في إطار تعاونيات عقارية أو مؤسسة قرض عقاري والمتحصلة على قسط من المساعدات الممنوحة إلى منظمات العمل من طرف وزارة السكن وال عمران أو الولاية.

وكخلاصة لما تقدم ذكره:

يمكن القول بأن سوق السكن إلى غاية 1999 لم يكن يوجد سوى بنك واحد يتمثل في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يمول قطاع السكن، وتشكل القروض الرهنية العملية الجوهرية للصندوق وتوجه ثلاثة أرباع القروض الممنوحة إلى تمويل بناء السكنات من أجل الحصول على الملكية أو تمكين الخواص من إنجاز سكناتهم.

الفرع الثالث: المؤسسات الضمنة للاستثمارات العقارية السكنية

بالرجوع إلى برنامج الحكومي المصادق عليه من طرف أعضاء المجلس الشعبي الوطني¹ سنة 1997، وكان أهم ما جاء فيه الإصلاحات التي أدخلت على مستوى المنظومة المالية هي التي ينتظر منها مزايا كثيرة يتعلق الأمر بالمؤسسات التالية:

● تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك السكن.

● إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني.

● إنشاء شركة ضمان القروض الرهنية.

● إنشاء صندوق ضمان الصفقات العمومية.

¹ المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مشروع تقرير حول الظرف الاقتصادي والاجتماعي السداسي الثاني من سنة 2014، ص 35-36.

أولاً: شركة إعادة التمويل الرهني SRH

إن شركة إعادة التمويل الرهني أنشئت سنة 1997، على إثر التوصيات المتعلقة بالدراسة التي تمت على مستوى المؤسسات المالية الدولية، من أجل خلق نظام تمويل العقار السكني في الجزائر ومن أهدافه تسيير الإقراض السكني خاصة وأن طلبات تمويل العقار في الجزائر مرتفعة.

وهي شركة ذات أسهم SPA، وتخضع للقانون الخاص ولقانون النقد والقرض، واعتمدت كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر بموجب المقرر¹ رقم 01/98 المؤرخ في 06 أفريل 1988.

1- مهام شركة إعادة التمويل الرهني:

وتتمثل في:

- العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة، من أجل جلب المدخرات طويلة الأجل لاستخدامها في الاستثمارات المتوسطة وطويلة الأجل.
- العمل على تطوير وتحسين سوق تمويل السكن، من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة والمؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية.²
- تدعيم استراتيجية الحكومة المتعلقة بالوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن.
- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.
- تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.

2- إعادة التمويل الرهني وآليات ضمان أموال الاستثمارات العقارية.

- إصدار سندات على السوق المحلية.

¹ الجريدة الرسمية العدد 27.

² عبدالقادر بلطاس، الاقتصاد المالي المصري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 68.

- الاقتراض من السوق المالية والدولية، وتقديم عملية إعادة تمويل حافظات الرهون بصفة مباشرة حلاً لمشكل البنوك لهذا القطاع.
- اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر.
- إصدار سندات خاصة بالديون، مما يساعد على تطوير السوق المالية.
- تمكين البنوك من إدارة موجوداتها بكفاءة أعلى.¹

ثانياً: شركة ضمان القرض العقاري SGCI

نشأت في 15 أكتوبر 1997، وبدأت نشاطها بصفة فعلية بتاريخ 01 جويلية 1998، وهي مؤسسة عمومية اقتصادية، وهي شركة ذات أسهم تساهم فيها كل البنوك العمومية وشركة التأمين.

1- أهداف شركة ضمان القرض العقاري:

تهدف إلى:

- إعطاء الضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسة المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني.
- التسيير بطريقة مستقلة لمال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية.
- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات استرجاع الديون.
- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بالمقاولين العقاريين لمتعهدي البناء.

¹ عرعار الباقوت، التمويل العقاري، نفس المرجع السابق.

2-ضمانات شركة القرض العقاري:

ويشمل ما يلي:

• ضمانات قروض المؤطرين: يغطي هذا الضمان المؤمن له ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض، والتعويض المقرر في هذه الحالة يساوي 90 % من مجموع الإستحقاقات والفوائد المحصلة من المبالغ عند بيع العقار محل الرهن .

• ضمان قروض الخواص: هذا الضمان قد يكون بسيطاً أو شاملاً.

فإذا كان الضمان بسيطاً تعطي شركة التأمين (الشركة) المؤمن له (البنك) ضج خطر الإعسار النهائي للمقترض، أما إذا كان الضمان الشامل يعطي علاوة على الضمان البسيط، التأخر المؤقت عن تسوية الإستحقاقات من طرف المقترض .

ثالثاً: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية FGCMPI

أنشئ هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي¹ رقم 406/97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، وضح تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن بموجب المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، ويتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهذا الصندوق ذو طابع تعاوني وليس له هدف تحقيق الربح.

1-مهام الصندوق في الترقية العقارية:

يتمثل دوره في:

• ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب، إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع على التصاميم.

¹ الجريدة الرسمية، العدد 73.

لذلك يتعين على المتعاملين في الترقية العقارية المنخرطين في الصندوق اكتب التأمينات لدى الصندوق على المشروع المتعلق بالعقار موضوع البيع.¹

وهذا ما أكدته المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.²

2-موارد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وتتمثل في:

- حقوق الانخراط والاشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية، عملا بأحكام المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالترقية العقارية.³
- الإيرادات المالية للودائع والتوظيفات.
- التحصيلات المالية الناتجة عن تحقيق تأمينات عينة للمنخرطين العاجزين عن الوفاء.
- الفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة.
- الهبات والوصايا.
- كل الموارد الأخرى المحتملة.
- كما يمكن للصندوق اللجوء إلى الحصول على تسهيلات بنكية عند الضرورة لتغطي حاجات الخزينة.⁴

¹ المواد 1، 2، 3 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

² المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، المرجع السابق.

³ المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، نفس المرجع السابق.

⁴ المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97، نفس المرجع السابق.

خاتمة

الخاتمة:

بناء على ما تقدم ذكره، يمكن القول بأن الدولة الجزائرية رغم الجهود التي تبذلها في مجال الاستثمارات العقارية السكنية، إلا أن السكن اليوم يتواجد في مفترق النمو الاقتصادي والاجتماعي وحتى السياسي، ويعتبر الاستثمار في هذا المجال هو الضامن الحقيقي لازدهار القطاعات الأخرى وبفضل تشجيع المستثمرين وتنويع صيغ السكن أصبح للمواطن عدة خيارات في سبيل إقتناء سكن، إلا أنه عمليا ارتبطت بمجملتها من العراقيل نذكر منها:

1- العوائق الإدارية والتسييرية:

- عدم إعطاء الدولة السعر الحقيقي للسكن مما جعل أغلب المساكن غير مكتملة وتولد عنه المضاربة.
- الغموض في وسائل تسيير الأراضي الصالحة للبناء بين البلديات والوكالات العقارية والإدارات تعيق تسيير المشاريع السكنية، بيروقراطية الإدارة.
- أغلب البلديات لم تهيأ مخطط عمراني يسمح بتموضع مقبول للبرامج السكنية، الناتج عن تأخر عملية مسح الأراضي، والذي تولد عنه التأخر الزمني للاستثمار في السكنات.
- عدم الاستفادة من القدرات العلمية المتوفرة في المجال العقاري.

2- العوائق المالية:

- إن أساليب تمويل السكن الاجتماعي والترقوي تطورت عبر الزمن مشكلة خاليا عقبة كبيرة في استهلاك القروض والبيروقراطية في الحصول على القروض.
- بقاء الذهنيات المتوارثة على النهج الاشتراكي وقلة الإقبال في المساهمة المالية لإنجاز السكنات.

الحلول المقترحة:

- تحرير سوق العقار وذلك بتشجيع المقيمين العقاريين وتنفيذ القانون رقم 04/11، حتى لا يبقى مجرد حبر على ورق، وتخفيض الضرائب بالنسبة للمستثمرين في هذا المجال.
- إعطاء الأولوية في مساحة المشروع العقاري للسكن والموازات مع المرافق العمومية والمحلات المهنية والتجارية والحرفية.

- إعطاء للسكن طابع عمراني إسلامي عربي، والتخلي عن بناء العمارات ذات الطابع الأوروبي التي تهدف إلى طمس الشخصية الوطنية العربية الإسلامية، والتي تتولد عنها جميع الآفات الاجتماعية.
- إشراك المواطن عن طريق المساهمة في بناء المساكن وهي طريقة لتمويل المشاريع السكنية وبجميع الصيغ، وإعفاء الفئة المتعلقة بالسكن الاجتماعي لأنهم عديمو الدخل.
- فيما يخص المسؤولية المدنية للمرقي العقاري سواء المهنية أو العشرية يجب الإحالة على المواد التي تنظمها في قانون التأمينات 07/95 وتشديد الرقابة للمرقين العقاريين في تنفيذ التزاماتهم القانونية، لا سيما في ظل التجاوزات المؤخرة، بمعنى الحرص على التطبيق الفعلي لأحكام القانون رقم 04/11، لهذا نقترح تشكيل لجان تختص بالرقابة الميدانية وبشكل دوري ودائم ومفاجئ.
- مراقبة السكنات الريفية ما بعد تقديم الدعم بالنسبة للسكنات الفردية حتى نقضي على التلاعب في استخدام الدعم، وتحويلها إلى غايات أخرى.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر والمراجع:

القرآن الكريم

أولاً: باللغة العربية

1. ريم مراحني، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار النشر.
2. محمودي عبدالعزيز والمرحوم عيسى سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، دار النشر.
3. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر، 2008.
4. يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دار أمل للطباعة والنشر والتوزيع.
5. عبدالسميع الأودن: تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات القانونية خاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، عام 2001، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفتي مصر.
6. عبدالله طاهر وموفق علي الخليل، النقود والبنوك والمؤسسات المالية، مركز يزيد للنشر، العراق، 2006.
7. عبدالقادر بلطاس، الاقتصاد المالي المصري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
8. محمد حسنين: عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، طبعة لسنة 2000 ، ديوان المطبوعات الجامعية.

الرسائل والمذكرات:

9. بلوني عبدالحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، رسالة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
10. عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة شهادة ماجستير، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2009/2008.

المقالات والمكتبيات:

11. صالح الواسعة، دور نشاط الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار، مداخلة حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.
12. مقل محمد باوني، العمل الصربي وحكمه الشرعي، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 16، جامعة قسنطينة، الجزائر، ديسمبر، 2001.

المعاجم والقواميس:

13. لسان العرب، ص 16، ج6، والقاموس المحيط، مادة ثمر، والمعجم الوسيط مادة ثمر، وبصائر ذوي التمييز للفيروزي آبادي، مجلد 2 عند كلمة الثمرات والكشاف للزمخشري، ومعجم مصطلحات الفقهاء للدكتور نزيه حماد.
 14. المعجم الوجيز الصادر عن مجمع اللغة العربية خاصة بوزارة التربية والتعليم، مصر، 1990.
 15. ترتيب القاموس المحيط على طريقة مصباح المنير لطاهر أحمد الزاوي طرابلسي مادة سكن ، الطبعة الأولى، مطبعة الرسالة، 1959، مجلد 2.
 16. لسان العرب للعلامة ابن منظور مادة سكن، طبع دار صادر، بيروت، مجلد 5.
17. Ibrahim Najjar et Ahmed Badaoui et Youssef chellalah,
dictionnaire juridique, libraire de Liban, 1983.

النصوص القانونية والتنظيمية:

أ-الدساتير:

18. دستور 1989.

19. دستور 1996

ب-القوانين:

20. القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، المتعلق بالقانون المدني.

21. القانون رقم 02/05 المؤرخ في 06 فبراير 2005 المتضمن القانون التجاري.

22. القانون المدني الفرنسي.

23. القانون المدني المصري.

24. قانون الاستثمار الجزائري.

25. قانون الاستثمار العراقي.

26. قانون الاستثمار المغربي.
27. القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد قواعد تنظيم النشاط العقاري.
28. القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بنشاط الترقية العقارية.
29. القانون رقم 81/01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني التابعة للدولة والجماعات المحلية.
30. القانون رقم 08/85 الذي يحدد كيفية حماية الملكية العقارية والتعمير.
31. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/02/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير.
32. القانون رقم 90/10 المؤرخ في 14/04/1990، المتعلق بالقرض والنقد.

المراسيم:

33. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بنشاط الترقية العقارية.
34. المرسوم التشريعي رقم 200/83، المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية.
35. المرسوم التشريعي رقم 84/93 المؤرخ في 23 مارس 1993، الذي يحدد شروط تخصيص المساكن والتي يتم تمويلها من الخزينة العمومية.
36. المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05/12/1993 المتعلق بترقية الاستثمار.
37. المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في مارس 2010 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن اجتماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين.
38. المرسوم التنفيذي رقم 15/64 المؤرخ في 20/01/1964 المتعلق بحرية المعاملات.
39. المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 01 مارس 1994، المتعلق بنموذج عقد بيع بناء على تصاميم في مجال الترقية العقارية.
40. المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11/05/2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

41. المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001، المحدد للشروط والكيفيات الخاصة بالشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأملاك العمومية عن طريق تأجيرها.
42. المرسوم التنفيذي رقم 177/84، المتضمن حل الديوان الوطن للسكن العائلي.
43. المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المعدل والمتمم والمحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.
44. المرسوم التنفيذي رقم 146/91 المتضمن كيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية سكن.

الجرائد الرسمية:

45. الجريدة الرسمية العدد 16، صادرة بتاريخ 1994/10/04.
46. الجريدة الرسمية العدد 32 صادرة بتاريخ 25 ماي 1994.
47. الجريدة الرسمية العدد 26 صادرة بتاريخ 1964/08/25.
48. الجريدة الرسمية العدد 27.
49. الجريدة الرسمية العدد 74.

الأوامر:

50. الأمر رقم 03/01، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار.
51. الأمر رقم 79/75، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/05 المؤرخ في 06 فبراير 2005، المتضمن القانون التجاري.
52. الأمر رقم 26/74 الصادر بتاريخ 1974/02/20، والمراسيم التنظيمية له المتعلقة بالاحتياطات العقارية.
53. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

التعليمات والقرارات:

54. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000.
55. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09/04/2002.
56. التعليمات الوزارية رقم 06 المؤرخة في 31/07/2002.
57. القرار الوزاري المؤرخ في 04/05/2004.
58. مشروع تقرير حول الظروف الاقتصادية والاجتماعية السداسي الثاني، من سنة 2014، صادر عن المجلس الوطني الاقتصادي.
59. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، دليل حول صيغة البيع عن طريق الإيجار، 2008.

ثانيا: الكتب باللغة اللاتينية:

60. J.E Havel, habitat et logement, Presse Universitaires de France, 1968.
61. Nevitt Adam Adela The economi Problem of Hosing, Ed Land Me Camillion, England, 1975.
62. Jean Peythieu, Le Financemant de la Constriction de Logement, Edition Sirey, Paris, France, 1991.
63. Pierre merlin, Dictionnaire de l'Urbanise de l'aménagent presse universitaire de France.
64. Warrant Agricole et Baraton Hdeffinger : " Vente d'immeuble à construire " répertoire de Droit civil 2eme édition Tome VIII mise à jour 1988 Dalloz Paris

الفهرس

أ..... مقدمة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والنظام القانوني للإستثمارات العقارية السكنية

- 05..... تمهيد
- 06..... المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للإستثمارات العقارية السكنية ومراحل تطورها
- 07..... المطلب الأول: ماهية الاستثمار العقاري السكني
- 07..... الفرع الأول: المفهوم العام للاستثمار العقاري السكني
- 14..... الفرع الثاني: أهداف الاستثمارات العقارية السكنية
- 15..... المطلب الثاني: المراحل القانونية لتطور الاستثمارات العقارية السكنية
- 15..... الفرع الأول: الاستثمارات العقارية السكنية قبل صدور قانون رقم 07/86
- 16..... الفرع الثاني: الاستثمارات العقارية السكنية في ظل القانون رقم 07/86
- 17..... الفرع الثالث: الاستثمارات العقارية السكنية في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93
- 19..... المبحث الثاني: النظام القانوني للاستثمارات العقارية السكنية
- 20..... المطلب الأول: الرخص القانونية للاستثمارات العقارية السكنية
- 20..... الفرع الأول: رخصة التجزئة
- 22..... الفرع الثاني: رخصة البناء
- 24..... المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لبيع العقارات السكنية
- 24..... الفرع الأول: بيع عقار سكني تحت الإنجاز
- 26..... الفرع الثاني: بيع عقار سكني جاهز أو منتهي

الفصل الثاني: مجالات وهيئات الاستثمارات العقارية السكنية

- 29..... تمهيد
- 30..... المبحث الأول: مجالات الاستثمارات العقارية السكنية
- 30..... المطلب الأول: سكنات الإعانة

31	الفرع الأول: السكن الإيجاري العمومي
34	الفرع الثاني: السكن الريفي
36	المطلب الثاني: السكنات الترقية
36	الفرع الأول: السكن الترقوي العادي والتساهمي
41	الفرع الثاني: السكن الترقوي البيع بالإيجار A.A.D.L.C.P.I. LOCATION VENTE
44	المبحث الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة وتمويل الاستثمارات العقارية السكنية
44	المطلب الأول: المؤسسات المكلفة بإدارة الاستثمارات العقارية السكنية
45	الفرع الأول: المرقى العقاري
52	الفرع الثاني: أنواع المرقى العقاري
55	المطلب الثاني: المؤسسات المكلفة بتمويل الاستثمارات العقارية السكنية
56	الفرع الأول: عمليات تمويل الاستثمارات العقارية السكنية
59	الفرع الثاني: المؤسسات الداعمة لتمويل الاستثمارات العقارية السكنية
62	الفرع الثالث: المؤسسات الضامنة للاستثمارات العقارية السكنية
68	الخاتمة
71	قائمة المصادر و المراجع
	فهرس المحتويات

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.