

## توفير الوعاء العقاري لفائدة المرقى العقاري كتحفيز لتطوير

### نشاط الترقية العقارية بالجزائر

يوسفى محمد، باحث دكتوراه، جامعة مستغانم

#### الملخص:

لقد سعت الدولة إلى تنظيم و ضبط أحكام نشاط الترقية العقارية بما يتوافق و التوجهات العامة للدولة في مجال السكن ذلك من خلال اتخاذ إجراءات و تدابير جديدة تجلت معالمها بصدور القانون رقم 04 /11 حيث يهدف هذا القانون إلى تفعيل دور الدولة في مجال دعم تمويل نشاط الترقية العقارية بما يساهم في التخفيف من حدة أزمة السكن، هذا وقد تميزت سياسة الدولة في هذا الإطار بتقديم عدة تسهيلات تخص المرقين العقاريين القائمين بمشاريع الترقية العقارية وهذا من خلال بعث مجموعة متنوعة من التحفيزات المالية تقدمها لهم بغرض تشجيعهم على الدخول بقوة في مجال الاستثمار المندرج ضمن نشاطات الترقية العقارية وهو ما يسمح لهم بالمساهمة في فتح ورشات كبيرة في قطاع السكن و التي سيكون لها دون شك الأثر الايجابي في إنعاش هذا القطاع.

#### Summary:

The state has sought to regulate and adjust the provisions of the real estate promotion activity in line with the general directions of the state in the area of housing, through taking new measures manifested landmarks issuance of Law No. 11/04 This law aims at activate the role of the state in support of funding Activity upgrade Real Estate, which would contribute in alleviating the housing crisis, this was characterized by the State's policy in this regard to provide several facilities belonging to Almrigin estate based projects, real estate promotion and this sent through a variety of financial incentives provided to them in order to encourage them to engage strongly in the field underneath investment within activities upgrade real estate, which allows them to contribute to open large workshops in the housing sector, which will undoubtedly have a positive impact on the recovery of the sector.

مقدمة:

لقد سجل نشاط الترقية العقارية قفزة نوعية ، نظرا لما شهده من إصلاحات هامة خاصة ما تعلق منها بالجانب القانوني بما يضمن إنعاش قطاع السكن، الذي كان يسجل عدة مشاكل نتج عنها أزمة سكن حادة كان لها تأثير بالغ على حركة التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، مما استدعى ضرورة إيجاد حلول ناجعة تساهم في دعم قطاع السكن ، من خلال إعادة ضبط الأحكام العامة للنشاط والتي تجسدت في سن العدد من القوانين كان أهمها القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الذي جاء مواكب للتطور الحاصل في مجال الترقية العقارية و للتوجهات السياسة العامة للدولة الرامية للقضاء على أزمة السكن.

كما تم العمل على رصد وسائل التمويل الكافية التي تعد احد الركائز الأساسية لدعم مشاريع السكنية المنجزة في إطار الترقية العقارية، غير أن التمويل أصبح يسجل هو الآخر عدة مشاكل مطروحة و التي تواجه المتعامل في مجال الترقية العقارية و الأفراد على حد سواء، وهذا راجع لقلّة الموارد المالية الخاصة لكل منهما في ظل التهاّب أسعار الأوعية العقارية نتيجة المضاربة فيها من جهة وارتفاع أسعار مواد البناء وتكلفة الانجاز من جهة أخرى ، مما استدعى تدخل الدولة لتوفير الآليات اللازمة لتمويل السكن ، غير أنها لم تستطع تسوية المشكل نظرا لعجزها عن تلبية كل الطلبات، وهو ما دفعها إلى فتح مجال التمويل العقاري بعد أن كان محتكرا من طرفها أمام كل من البنوك و المؤسسات المالية سواء العمومية منها أو الخاصة، لكن رغم ايجابية هذه الخطوة في مجال تمويل السكن إلا أنها لم تكن في صالح العديد من المرقين العقاريين لاسيما الخواص منهم ، نظرا لارتفاع نسبة الفوائد المفروضة وكذا كثرة الضمانات المطلوبة مما صعب عليهم عملية الحصول على قروض العقارية الكافية لتمويل مشاريعهم، مما دفع بالدولة إلى تفعيل دورها بموجب القانون رقم 04/11 و ما تلاه من مراسيم تنفيذية صادرة في نفس السياق إلى تسطير إستراتيجية خاصة بالتمويل ترتكز على الدعم، من خلال منح تحفيزات لفائدة المرقين العقاريين من اجل إتمام انجاز مشاريعهم ،بما يضمن تحقيق النهضة المنشودة في قطاع السكن بما يخدم التنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلاد.

وتبرز أهمية هذا الموضوع في كونه جديد لأنه يعكس التوجهات الجديدة للدولة في مجال السكن و نشاط الترقية العقارية من خلال سن نصوص قانونية جديدة تقر العديد من التحفيزات كالاستفادة من تخفيضات على الأوعية العقارية لدعم نشاط الترقية العقارية، وأيضاً الاهتمام بالمرقين العقاريين لاسيما الخواص منهم باعتبارهم متعاملين مهمين في مجال تنشيط الترقية العقارية مما استوجب

تشجيعهم و مرافقتهم للاستثمار في قطاع السكن بما يضمن إنعاشه.

وتكمن الإضافة التي يمكن إبرازها من خلال هذه الدراسة في إبراز أهم هذه التحفيزات التي أقرتها الدولة ببيانها و تحديد شروط و إجراءات الاستفادة منها بالنسبة للمرقين العقاريين وكيف ساهمت هذه التحفيزات التي تقدمها الدولة في إنعاش قطاع السكن بالجزائر، وعليه فقد تمت دراسة هذا الموضوع بالاعتماد منهجية وصفية تحليلية ، محاولين بذلك

الإجابة على الإشكالية التالية: ما هي التحفيزات المتعلقة بالأوعية العقارية المقدمة من قبل الدولة لفائدة المرقين العقاريين لغرض تطوير نشاط الترقية العقارية في الجزائر .؟

وعليه تم تقسيم هذه الدراسة إلى ثلاث محاور رئيسية مبينة كما يلي:

المحور الأول: التحفيزات المقدمة من قبل الدولة لفائدة المرقين العقاريين في مجال الوعاء العقاري.

المحور الثاني: شروط وإجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية بالنسبة للمرقين العقاريين.

المحور الأول: التحفيزات المقدمة من قبل الدولة لفائدة المرقين العقاريين في مجال الوعاء العقاري.

تعددت أشكال التحفيزات التي تقدمها الدولة لفائدة المرقين العقاريين من أجل تشجيعهم على المبادرة بمشاريع عقارية ذات الطابع السكني وفي كل الصيغ لاسيما السكنات ذات الطابع الترقوي المدعم و التي توجه للفئة المتوسطة الدخل في المجتمع، وقد تنوعت هذه التحفيزات كان من بينها توفير أوعية عقارية بأسعار مخفضة من أجل إقامة تلك المشاريع السكنية و التي تساهم في التخفيف من الأعباء التي يتحملها المرقين العقاريين وذلك حتى يتسنى لهم تسليم هذه المباني في الآجال المحددة.

- التحفيزات المقدمة للحصول على الأوعية العقارية لصالح المرقين العقاريين:

بعد صدور القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>1</sup>، و الذي جاء بنظرة جديدة لتنظيم قطاع الترقية العقارية من خلال المادة 2 منه الفقرة 4 و التي جاء فيها: "تأسس امتيازات و إعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية"، حيث سعت الدولة إلى تسطير إستراتيجية تهدف إلى دعم الأفراد لاقتناء سكنات وكذا دعم المرقين العقاريين من أجل إتمام إنجاز مشاريعهم و تسليمها في الآجال المحددة وبمقاييس و معايير المتفق عليها في الانجاز، وفي هذا السياق تم اتخاذ عدة تدابير تدخل في إطار الدعم الغير المباشر لفئة المرقين العقاريين من خلال تقديم تحفيزات لهم رغبة من الدولة في تشجيعهم على المساهمة في إنجاح المخططات التنموية المسطرة من طرف الحكومة في إطار التخفيف من أزمة السكن، و من هذا العمل على توفير وتخفيض أسعار الأراضي الموجهة لانجاز عمليات الترقية العقارية المدعمة من طرف الدولة .

وقد تجسد هذا التحفيز في العديد من النصوص القانونية التي سنها المشرع بدءا من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>2</sup>، حيث نصت المادة 89 من القانون سالف الذكر على إمكانية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأحكام الخاصة للدولة و كذا التابعة للجماعات الإقليمية الملغى تخصيصها وقد صدر

<sup>1</sup> - القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 06/03/2011.

<sup>2</sup> - القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 02/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 01/09/2008 الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 03/08/2008.

المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة و تسييرها و ضبط كفاءات ذلك<sup>1</sup> ، و الذي سمح للمرقين العقاريين العموميين أو الخواص باقتناء أوعية عقارية بحسب القيمة التجارية لها من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، عن طريق التنازل بالتراضي وهذا بناء على قرار من الوزير المكلف بالتعمير و البناء و ترخيص من الوزير المكلف بالمالية وهذا بالنسبة للأراضي الموجهة لانجاز المشاريع العقارية ذات الطابع الاجتماعي بموجب المادة 12 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 303/93 المؤرخ في 1993/12/08، وقد أكدت هذا النص التعليمية رقم 219 و التي تضمنت الأراضي المتنازل عنها في إطار الترقية العقارية و ترقية الاستثمار<sup>2</sup>، إلا انه تم إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 454/91 بموجب المادة 197 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 و الذي يحدد شروط و كفاءات تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، فقد نصت المادة 91 منه على انه يمكن بيع العقارات التابعة لأملاك الدولة غير المخصصة أو تلك التي تم إلغاء تخصيصها، بالتراضي استنادا لترخيص من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية، وقد أشارت المادة 92 من نفس المرسوم إلى انه يمكن أن تكون هذه الأوعية العقارية المنصوص عليها في المادة 90 أعلاه موضوع تصرف لصالح المتعاملين العموميين و الخواص لكن على أساس دفتر الشروط وهذا طبقا لأحكام التشريعية و التنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الاستثمار .

فعلى هذا الأساس أصبحت الأوعية العقارية التي توجه لفائدة المتعاملين العموميين و الخواص المكلفين بانجاز مساكن تستفيد من إعانة الدولة فانه يمكن تخفيض سعر الأراضي المباعة في مناطق الترقية العقارية كما هي محددة في التنظيم المعمول به، أما في المناطق الأخرى فتكون النسب محددة بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية و البناء و التعمير .

وفي هذا الإطار فقد صدرت عدة قرارات وزارية مشتركة كان أهمها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة لانجاز عمليات تعميم أو بناء<sup>3</sup> (27) (الجريدة الرسمية عدد 35 لسنة 2003) ، والذي تم إصداره تنفيذا للمادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المعدل و المتمم ، إذ حدد هذا القرار شروط التنازل عن العقارات

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، الذي المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 1991/11/24.

<sup>2</sup> - وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليمية رقم 219 المؤرخة في 1999/04/04، المتعلق بالأراضي المتنازل عنها في إطار الترقية العقارية و ترقية الاستثمار، مجموعة النصوص لسنة 1999.

<sup>3</sup> - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة لانجاز عمليات البناء و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 35. المعدل و المتمم بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005/06/01، الجريدة الرسمية عدد 65 المؤرخة في 2005/09/21.

المبنية أو غير مبنية التابعة للأملك الخاصة للدولة و المخصصة لانجاز عمليات التعمير و البناء والذي عدل و تم بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005/06/01<sup>1</sup>.

وباستقراء نص المادة 02 من الأمر رقم 04/08 و الذي يحدد للشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>2</sup> ، فإنها استنتجت من تطبيق أحكام الامتياز القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيد من إعانة الدولة لتطبيق عليها أحكام التنازل و تم تعديل هذه المادة بموجب المادة 61 من القانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015<sup>3</sup> ، و التي استنتجت في الفقرتين الأخيرتين من مجال التطبيق عقد الامتياز القطع الأرضية المستفيدة من إعانة الدولة ، وكذلك الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري و التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل للتنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع، وهذا ما أكدته التعليمات الوزارية رقم 8677<sup>4</sup> ، التي جاءت لتوضيح الأحكام الخاصة بالمادة 2 من الأمر رقم 04/08، و التي تقضي بان التنازل تستفيد منه الترقية العقارية فيما يخص السكنات الاجتماعية (السكنات الترقية المدعمة) دون الترقية العقارية ذات الطابع التجاري والتي يتم فيها منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري وتجسد هذا النص في التعليمات رقم 00801 و التي تتعلق بتحويل الامتياز إلى تنازل<sup>5</sup>، وقد تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 2015/08/26<sup>6</sup>.

ويتم بيع هذه الأملك التي حددها المشرع بالأملك الخاصة للدولة المخصصة لانجاز عمليات التعمير أو البناء لفائدة المرققين العقاريين سواء كانوا عموميين أو خواص وهذا عن طريق التراضي على خلاف الأحكام العامة التي تقضي بان التنازل عن الأملك العقارية التابعة للأملك الخاصة للدولة يتم عن طريق البيع بالمزاد العلني<sup>7</sup> ، وقد اشترط في هذا الشأن التراضي موافقة وزير المكلف بالتعمير و البناء و ترخيص من الوزير المكلف بالمالية، ويتم تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفتر الشروط يحدد أسعار المساكن أو القطع الأرضية وكذا إدخال التخفيضات

<sup>1</sup> - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005/06/01، الجريدة الرسمية عدد 65 المؤرخة في 2005/09/21.

<sup>2</sup> - الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/08/01 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 2008/09/07.

<sup>33</sup> - القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 2014/12/31.

<sup>4</sup> - وزارة المالية، المديرية العامة للأملك الوطنية، التعليمات الوزارية رقم 08677 المؤرخة في 2009/08/12، ص 01.

<sup>5</sup> - وزارة المالية، المديرية العامة للأملك الوطنية، التعليمات رقم 00801 المؤرخة في 2012/01/29 المتعلقة بتحويل الامتياز إلى تنازل، مجموعة النصوص 2012، ص 27، 28.

<sup>6</sup> - مرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 2015/10/26، الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية عدد 58 المؤرخة في 2015/11/04.

<sup>7</sup> - شعوة مهدي مهدي، المرجع السابق، ص 118، 119.

الممنوحة لهم ضمن أسعار شراء الأراضي و تحدد كفيات فسخ هذه البيوع عند عدم تنفيذ المتنازل لهم لالتزاماتهم وإعادة دفع مبلغ التخفيضات الممنوحة لهم في حالة عدم تنفيذهم لالتزاماتهم<sup>1</sup>.

ليعيد المشرع التدخل في هذا المجال تماشيا مع القانون رقم 04/11 إلى إصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 ليحدد شروط و كفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة<sup>2</sup> ، و التي من خلالها فقد ضبط أحكام التنازل مع ما جاء به في القانون رقم 04/11 من جديد في ما يخص السكنات التي تستفيد من إعانة الدولة لفائدة الأسر و الذي ألغى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05، وعليه ستم دراسة شروط التنازل و الإجراءات في المحور الثاني ضمن هذه الورقة البحثية.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن صدور قانون المالية لسنة 1992 الصادر تحت رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 يعد أول قانون ينص على نسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي التابعة للأملك الوطنية<sup>3</sup>، فقد أوردته المادة 161 منه بقولها: "... يمكن التنازل عن الأراضي العارية و المتوفرة التابعة لأملك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لانجاز مشاريع استثمارية... على أساس دفتر أعباء يحدد شروط التنازل وكفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته.

يطبق التخفيض على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها...، وذلك حسب النسب التالية:

- (80%) عندما تكون الاستثمارات في المناطق الواجب تميمتها.

- (25%) عندما لا تكون في المناطق المشار إليها أعلاه."

تتجسد التحفيزات التي تقدمها الدولة في مجال الأوعية العقارية في التخفيض أسعار الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي و التي حددتها الدولة في المادة 14 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الملغي، نجد أن المشرع قد حدد العمليات ذات الطابع الاجتماعي و تتركز أساس في : امتصاص السكن العتيق و تحسينه، السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الريفي، البيع بالإيجار، سكنات اجتماعية تساهمية، و التي أصبحت تسمى بالترقية مدعمة، وسكنات بيع بالإيجار و التي تكون في شكل مجمعات ضمن مناطق يتم تحديدها بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالسكن.

<sup>1</sup> - مسكر سهام، "التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية"، (دكتوراه في القانون الخاص)، منشورة، كلية الحقوق بجامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2016، ص120.

<sup>2</sup> - القرار وزاري مشترك مؤرخ في 2011/05/14، الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 2011/09/14.

<sup>3</sup> - القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية عدد 65 المؤرخة في 1991/12/18.

وهنا ما يمكن ملاحظته أن المشرع قد قام بتفريق بين الترقية العقارية حيث أن الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي التي نظم السكنات المذكورة أعلاه لها أن تستفيد من التخفيضات على أسعار التنازل في القطع الأرضية الموجهة لاستقبال هذه البرامج السكنية وأما الترقية ذات الطابع التجاري فهي لا تستفيد من أي دعم مالي من طرف الدولة و التي تكون في شكل عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار الأراضي التابعة لأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

#### المحور الثاني: شروط و إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية بالنسبة للمرقين العقاريين.

لقد أقرت الدولة من خلال النصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية و التي تم تعدادها أعلاه غير انه لا يستفيد من هذه التحفيزات جميع المرقين العقاريين الناشطين في مجال الترقية العقارية بل يجب أن تتوفر فيهم مجموعة من الشروط و كذا إتباع عدة إجراءات حسب ما نص عليه القانون حتى يتسنى لهم الاستفادة من هذا الدعم، وعليه سوف نحدد هذه الشروط و الإجراءات كما يلي:

- في مجال الحصول على الوعاء العقاري: لقد اقر المشرع بموجب النصوص القانونية التي سنها لتنظيم عملية التنازل بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عدة شروط من اجل ضمان عدم استغلالها في أغراض أخرى غير التي تم التنازل لاجلها وقد حدد أسعار مخفضة لصالح المرقين العقاريين و التي سوف ندرسها فيما يلي:

(أ) - الشروط اللازمة للاستفادة من التنازل و التخفيض في سعر الوعاء العقاري: بعد أن الغي القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة لانجاز عمليات تعميم أو بناء، تم النص على أحكام جديدة تخص كيفية و شروط التنازل عن القطع الأرضية و الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة و التي سوف نبينها فيما يلي:

#### 1- تجنيد الأوعية العقارية:

يتم تعيين الأوعية العقارية مسبقا والتي تكون موضوع شراء بموجب أحكام المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، من طرف الهيئة المكلفة بذلك و هي مصالح أملاك الدولة للولاية و تقوم هذه المصالح بإبلاغ المرقين بذلك، ويتم هذا التعيين للأوعية العقارية بحسب طبيعة المشروع من حيث عدد السكنات التي يمكن إنشائها و طبقا للمواصفات التي تسنها أدوات التعمير، وقد تم تحديد شروط استعمال الأوعية العقارية

من طرف المرقيين (المشترين) و كيفية فسخ هذه البيوع في حالة عدم التقيد بالتزاماتهم وهذا عن طريق الإجراء المنظم لبرنامج السكنات المدعمة من طرف الدولة و كذا دفتر الشروط الملحق بهذا القرار.

وعليه تم إصدار تعليمة وزارية رقم 01 و المتعلقة بكيفية تنفيذ برنامج السكنات الترقية المدعمة<sup>1</sup> و التي تنص على أن المدير الولائي المكلف بالعمران و البناء يعد لكل وعاء عقاري تمت تعبئته، بطاقة مشروع تحمل زيادة على التعيين الدقيق للأرضية، مجمل المؤشرات و المواصفات المدرجة عادة في شهادة التعمير و كذا عدد السكنات و المحلات التجارية التي لا يجب أن تتجاوز نسبة (20%) من المساحة القابلة للسكن المتوقع انجازها في المشروع المعني، وعليه يتم تبليغ هذه البطاقة إلى السيد المدير المكلف بالسكن قصد دعوته للمشاركة لفائدة المرقيين العقاريين الذي يبذلون اهتمام بانجاز المشروع المعني<sup>2</sup>.

و لقد حدد المشرع بموجب المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المذكور أعلاه العقارات التي يمكن التنازل عنها لصالح المرقيين العقاريين لانجاز مساكن تستفيد من إعانة الدولة إذ يجب أن تكون العقارات المبنية أو غير المبنية التي يمكن التماس بيعها بالتراضي هي تابعة للأحكام الخاصة للدولة وان تكون غير مخصصة أو تم إلغاء تخصيصها، فمن استقراء هذه المادة نجد أن المشرع قد ذكر الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل للتنازل و منه استثنى من عملية التنازل بمفهوم المادة الأراضي التالية: "الأراضي الفلاحية" ذات المردودية العالية و كذلك الأراضي التي تقع داخل المخطط (PDAU) و التي تتميز بقيمة حضرية مرتفعة و تعرف بـ "الجيوب العقارية"، وكذلك "الأراضي المخصصة" و التي تكون تحت تصرف الهيئات الإدارية، وعليه فإنه باستثناء هذه الأنواع الثلاثة المذكورة يمكن منح التنازل لصالح المرقي العقاري الذي تتوفر فيه الشروط القانونية المطلوبة<sup>3</sup>.

**2- تعيين المرقيين العقاريين:** بعد هذه الإجراءات يتم الشروع في تعيين المرقيين العقاريين الذين يتقدمون لانجاز هذه المشاريع السكنية:

(أ) - إيداع ملف الاستفادة من التنازل من طرف المرقي العقاري: يقوم المدير الولائي المكلف بالسكن بدعوة للمشاركة قصد تعيين المرقيين العقاريين وهذا بالاعتماد على ملف يتضمن مجموعة من الوثائق الذي يتم إرساله من طرف المرقيين المهتمين مصحوبا بطلب اقتناء القطعة الأرضية إلى الوالي المختص إقليميا، وهذا في عشرة نسخ و تتمثل هذه الوثائق المشكلة للملف من:

<sup>1</sup> - وزارة السكن، مديرية السكن و التجهيزات العمومية، التعليمية رقم 01 المؤرخة في 2011/05/30، المتعلقة بكيفية تنفيذ برنامج السكنات الترقية المدعمة، ص 03،05.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص 01.

<sup>3</sup> - بن محمد محمد، "دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية"، (مداخلة لمقابلة في ملتقى وطني حول: الترقية العقارية في الجزائر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة ورقلة، يومي 27-28/02/2012، ص 04.



-بطاقة المشروع يعدها المدير الولائي المكلف بالتعمير و البناء.

-سعر التنازل عن السكن دون سعر الأرض.

-دفتر شروط والذي يجب أن يتضمن تحت طائلة الرفض ما يلي: آجال الانجاز، مخطط التمويل،

الوصف المفصل للسكنات و المحلات المبرمجة، تفاصيل عن مجمل الخدمات المتوقعة.

-السجل التجاري وكذا الأنظمة الأساسية للمرقي العقاري إضافة إلى الحصيلة و جدول الحسابات لنتائج السنوات (3) الأخيرة.

-تصريح يبين مؤهلات المرقي في مجال الدراسات أو انجاز المشاريع العقارية.

-شهادة صادرة عن صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين التعهدات الجارية فيما يخص البيع على التصاميم من المرقي العقاري<sup>1</sup>.

في اجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع ملف الترشيح، يجب أن تجتمع اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 8 من هذا القرار المؤرخ في 2011/05/14، وهذا من اجل الشروع في تعيين المرقي العقاري على أساس معايير الاختيار<sup>2</sup> وكذلك التصميم الإجمالي للمشروع.

(ب)- صدور قرار التنازل عن العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة: بعد انتهاء أشغال اللجنة التقنية الولائية، ينبغي على الوالي المختص إقليميا أن يقوم بما يلي:

-أن يرسل جواب للمرقيين العقاريين المعنيين في اجل ثلاثين (30) يوما على الأكثر ابتداء من تاريخ إيداع الملف كما هو وارد في المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، بالرد يوضح حسب الحالة، أن طلبه قد: تم قبوله حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر شروط المشروع.

-تم قبوله على أساس ملاحظات تقنية يجب رفعها في اجل تحدده اللجنة التقنية نظرا لطبيعتها و أهميتها.

-أو تم رفضه وهذا مع ذكر و شرح الأسباب.

تبلغ في اجل خمسة عشر (15) يوما، المرقيين الذين تم اختيارهم و كذا المصالح المعنية بقرار يرخص التنازل من طرف الوالي مع توضيح ما يلي:

<sup>1</sup>- راجع المادة 06 من القرار وزاري مشترك مؤرخ في 2011/05/14، سالف الذكر.

<sup>2</sup>- راجع المادة 07 من نفس المرجع.

- ✓ - عدد السكنات الترقية المدعمة التي يلتمس إنشاؤها فوق الوعاء العقاري.
- ✓ - سعر التنازل عن الوعاء العقاري بعد تطبيق التخفيض المنصوص عليه.
- ✓ - المساحات التجارية و الخدمات في الحدود المسموح بها، التي يلتمس منحها للمركبي العقاري، في إطار انجاز المشروع<sup>1</sup>

على أساس قرار الوالي المتضمن التصريح بالتنازل عن الوعاء العقاري لفائدة المركبي العقاري، يجب على هذا الأخير أن يسلم في أجل تحدده اللجنة التقنية الولائية حسب أهمية المشروع دون أن يتعدى مدة خمسة (5) أشهر، للمدير الولائي المكلف بالسكن ملف تنفيذ المشروع يحمل الرأي التقني لمصالح الولاية المكلفة بالتعمير و كذا توقيع هيئة المراقبة التقنية للبناء<sup>2</sup>.

وعليه بعد أن يقوم المركبي العقاري بتسديد سعر التنازل و كذا المصاريف المرتبطة بالمعاملة حسب المادة 12 من القرار المؤرخ في 2011/05/14، تقوم بعد ذلك إدارة أملاك الدولة بإعداد و تسليم عقد التنازل في اجل ثلاثين (30) يوما، لترفق به دفتر الشروط المطابق للنموذج المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه من هذا القرار.

وبإتمام هذه الإجراءات يصبح المركبي العقاري مستفيد من التنازل بسعر مخفض للأرض التي سيتم عليها انجاز المشروع السكني، وهذا يعد من بين أهم التحفيزات التي تقدمها الدولة للمركبين سواء كانوا عموميين أو خواص بهدف تشجيعهم على الدخول في مجال الترقية العقارية و كذا المساهمة في إنعاش قطاع السكن.

**3-نسب التخفيضات التي اقرها المشرع على الأراضي محل التنازل لصالح المركبي العقاري:** أما عن نسب التخفيضات فقد اصدر المشرع عدة نصوص قانونية تبين ذلك كما يلي:

فالبرجوع إلى القرار الوزاري المشترك رقم 15 المؤرخ في 1994/09/05 تم إصدار تعليمة تنص على التخفيضات التي تضمنها هذا القرار تحت رقم 962 المتعلقة بالترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي - فيما يخص التخفيضات المطبقة على سعر التنازل<sup>3</sup>، غير أنه بصدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية و غير المبنية التابعة للأماكن الخاصة للدولة بنسب التخفيضات المحددة على أسعار الأوعية العقارية التابعة للأماكن الخاصة و المخصصة لانجاز عمليات التعمير و البناء بمقتضى المادة 15 المعدل و المتمم بمقتضى المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005/06/01 و التي حددت نسب التخفيض كما يلي:

<sup>1</sup> - وزارة السكن، مديرية السكن و التجهيزات العمومية، التعليمية رقم 01 المؤرخة في 2011/05/30، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقية المدعمة، ص 04.

<sup>2</sup> - راجع المادة 11 من القرار وزاري مشترك مؤرخ في 2011/05/14، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - وزارة المالية، المديرية العامة للأماكن الوطنية، التعليمية رقم 962 المؤرخة في 2001/02/20، المتعلقة بالترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي - فيما يخص التخفيضات المطبقة على سعر التنازل، مجموعة النصوص لسنة 2001، ص 206.

- بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لاستقبال عمليات الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي تقدر نسب التخفيض بـ (80%) من قيمة الأرض.

-بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لاستقبال برامج البيع بالإيجار و الممولة بتسيقات قابلة للتعويض من الخزينة العمومية، فان نسبة التعويض تحدد بصفة استثنائية بنسبة (100%) من قيمة الأرض و التي تتعلق بـ 55000 مسكن جاري انجازها.

-بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لسكنات البيع بالإيجار 65000 مسكن المنجزة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك في ولايات غير الجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة، فقد وصلت نسبة التخفيض إلى (100%) من قيمة الأرض.

هذا في السابق أما في الوقت الحالي وبعد صدور القانون رقم 04/11 فان التخفيضات في أسعار الأراضي الموجهة لاستقبال برامج سكنية عمومية في إطار الترقية العقارية و التي تستفيد من إعانات الدولة وفقا لما جاء في المادة 13 من هذا القانون، وعليه يمكن للمركي العقاري أن يستفيد من التخفيضات المقدمة من طرف الدولة على أسعار الأوعية العقارية.

وقد أعاد المشرع تحديد نسب التخفيض على القيمة التجارية للأراضي من خلال إصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 و المتضمن شروط و كفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز برنامج السكنات المدعمة من طرف الدولة و بمقتضى نص المادة 13 منه، فقد تم تحديد نسب التخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز سكنات عمومية مدعمة وهذا حسب المواقع الجغرافية لانجاز هذه السكنات كما يلي:

-بالنسبة لولايات الجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة، نسبة التخفيض تقدر بـ (80%).

-بالنسبة لولايات الهضاب العليا و الجنوب فقدرت نسبة التخفيض بـ (95%).

-بالنسبة لباقي ولايات الوطن تقدر نسبة التخفيض بـ (90%).

- نسبة التخفيض تصل إلى (100%) لبرنامج 65000 مسكن موجه للبيع بالإيجار المنجزة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك.

وتجدر الإشارة هنا إلى انه بالنسبة للأراضي التي تستقبل انجاز محلات ذات استعمال غير سكني أي محلات مهنية و تجارية و حرفية فإنها لا تستفيد من هذه التخفيضات على الأوعية العقارية المخصصة لها و هو ما أكدته التعليمات رقم 04647<sup>1</sup>.

- وقد اقر المشرع تحفيذا آخر في هذا المجال و هو ما أورده المادة 59 من قانون رقم 16/11 المؤرخ في 2011/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2012<sup>2</sup>، حيث نصت على منح جدول زمني للتسديد بالتقسيت سعر التنازل عن الأراضي التابعة لأملك الدولة و الموجهة لإقامة برامج سكنات مدعمة من الدولة و الممنوحة للمرقين العقاريين عموميين أو خواص ويكون هذا التسديد لسعر التنازل كليا قبل تسليم السكنات المنجزة للمستفيدين منها.

#### الخاتمة:

في ختام هذه الدراسة يمكن القول أن الدولة قد سعت إلى النهوض بقطاع السكن من خلال التركيز على نشاط الترقية العقارية وهذا بإعادة ضبط الأحكام الخاصة به و تنظيمه من خلال إصدار القانون رقم 04/11 و المراسيم التنفيذية له، والذي جاء مواكبا للسياسة العامة للدولة و التي تجسدت في عدة إجراءات كان من أهمها انتهاج طريقة الدعم لفئة المتعاملين في الترقية العقارية واقصد بذلك المرقين العقاريين و لاسيما الخواص منهم وهذا بتقديم مجموعة من التحفيزات المالية تعددت أشكالها بين الدعم المباشر و غير المباشر من خلال استفادة المرقين من التنازل بالتراضي على الأوعية العقارية من اجل انجاز برامج سكنية في صيغة الترقوي المدعم و التي كان الهدف من تسطيرها هو تشجيع المرقين العقاريين لاسيما الخواص من الدخول بقوة في مجال الاستثمار في نشاطات الترقية العقارية و هو الأمر الذي كان له اثر ايجابي في إنعاش قطاع السكن من خلال رفع حصص السكنات المنجزة مما يستجيب للطلب المسجل عليها خصوصا ما تعلق بالسكن الترقوي المدعم و بالتالي التخفيف من أزمة السكن التي كانت تعرفها البلاد.

وعليه نخلص إلى بعض التوصيات التي نراها مهمة لإثراء هذا الموضوع:

- ضرورة متابعة كل مرقي عقاري يستفيد من هذه التحفيزات لاسيما ما يخص الأوعية العقارية في إطار التنازل بالتراضي من اجل عدم المضاربة في أسعارها أو تغيير وجهتها إلى أغراض أخرى.
- وضع شروط أكثر صرامة حتى لا يتم التلاعب من بعض المرقين العقاريين الذين يستفيدون من هذه التحفيزات و من خلال سن نصوص قانونية تقرر عقوبات مالية وأخرى سالبة للحرية للمتلاعبين.

<sup>1</sup> - وزارة المالية، المديرية العامة للأملك الوطنية، التعليمات رقم 04647 المؤرخة في 2013/05/12، المتضمن التنازل عن الأراضي التابعة لأملك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات طابع الاجتماعي الدفع بالتقسيت بناء على التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2012/01/26، ص 02.

<sup>2</sup> - القانون رقم 16/11 المؤرخ في 2011/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، الجريدة الرسمية عدد 72 المؤرخة في 2011/12/29.

وفي الأخير فان توفير الوعاء العقاري لفائدة المرقين العقاريين كان له اثر جد ايجابي في تفعيل نشاط الترقية العقارية و كذا دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن و هذا ما أدى إلى ارتفاع العرض لاحتواء الطلب المسجل مما ينتج عنه التخفيف من أزمة السكن في الجزائر.

#### قائمة المراجع:

- 1- مسكر سهام، "التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية"، (دكتوراه في القانون الخاص)، منشورة، كلية الحقوق بجامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2016.
- 2- بن محمد محمد، "دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية"، (مداخلة لمقابلة في ملتقى وطني حول: الترقية العقارية في الجزائر)، كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة ورقلة، يومي 27-28/02/2012.
- 3- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 02/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 01/09/2008 الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 03/08/2008.
- 4- القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية عدد 65 المؤرخة في 18/12/1991.
- 5- الأمر 04/08 المؤرخ في 01/08/2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 07/09/2008.
- 6- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 06/03/2011.
- 7- القانون رقم 16/11 المؤرخ في 28/12/2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، الجريدة الرسمية عدد 72 المؤرخة في 29/12/2011.
- 8- القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 31/12/2014.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991، الذي المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 24/11/1991.
- 10- مرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 26/10/2015، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية عدد 58 المؤرخة في 04/11/2015.

- 11- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة لانجاز عمليات البناء و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 35، المعدل و المتمم بمقتضي القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005/06/01، الجريدة الرسمية عدد 65 المؤرخة في 2005/09/21.
- 12- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005/06/01، الجريدة الرسمية عدد 65 المؤرخة في 2005/09/21.
- 13- القرار وزاري مشترك مؤرخ في 2011/05/14، الذي يحدد شروط و كفايات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 2011/09/14.
- 14- وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليم رقم 219 المؤرخة في 1999/04/04، المتعلق بالأراضي المتنازل عنها في إطار الترقية العقارية و ترقية الاستثمار، مجموعة النصوص لسنة 1999.
- 15- وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليم الوزاري رقم 08677 المؤرخة في 2009./08/12.
- 16- وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليم رقم 962 المؤرخة في 2001/02/20، المتعلق بالترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي - فيما يخص التخفيضات المطبقة على سعر التنازل، مجموعة النصوص لسنة 2001.
- 17- وزارة السكن، مديرية السكن و التجهيزات العمومية، التعليم رقم 01 المؤرخة في 2011/05/30، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقية المدعمة.
- 18- وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليم رقم 00801 المؤرخة في 2012/01/29 المتعلق بتحويل الامتياز إلى تنازل، مجموعة النصوص 2012.
- 19- وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليم رقم 04647 المؤرخة في 2013/05/12، المتضمن التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات طابع الاجتماعي الدفع بالتقسيم بناء على التعليم الوزاري المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2012/01/26.