



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة ابن خلدون - تيارت  
كلية الحقوق والعلوم القانونية  
ملحقة السوقر



مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
شعبة حقوق  
تخصص: عقاري

# النظام القانوني للوكالة العقارية (عدل)

تحت إشراف الدكتور:  
سنوسي علي

إعداد الطالب:  
- معسكري مراد

## لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر "ب"	د. مبخوتي محمد
مشرفا مقرر	أستاذ محاضر "ب"	د. سنوسي علي
عضوا مناقشا	أستاذ مساعد "ب"	د. هاني منور

السنة الجامعية: 2020/2019

وَقَالَ  
رَبِّ اجْعَلْ لِي  
إِذَا مَرَّ بِهَا

# شكر

الحمد لله والشكر لله والصلاة والسلام على رسول الله

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذ سنوسي علي

علي قبوله الإشراف على هذا العمل

وعلى توجيهاته ومساعدته القيمة

وكل الشكر أيضا للأستاذ الفاضل سنوسي شيخاوي

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى كل أساتذتنا الكرام الذين أشرفوا علينا

خلال مساندة الدراسات وكل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز

هذا العمل ولو بالكلمة الطيبة

# إهداء

إلى نبع الخنان أمي

وإلى سند لي أبي

إلى إخوتي وأخواتي

إلى كل أفراد عائلتي

إلى زملائي

إلى المشروع الذي تخترق لتضيء الآخرين

أهدي هذا البحث المتواضع راجياً من المولى

عز وجل أن يبد القبول والنجح

مقدمة

تولي الجزائر كغيرها من الدول، أهمية كبرى لقطاع السكن، باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية، وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، فكرسته الجزائر كحق دستوري في مرحلة سابقة -من الاستقلال إلى غاية منتصف الثمانينات- وأخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن وتمويله، على أساس مبدأ "لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق"، وذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة، لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن، فكانت السلطات العمومية هي المتدخل الوحيد في سوق السكنات، دون مشاركة جهات أخرى أو حتى المواطن، مما خلق لدى هذا الأخير ذهنية الشخص الذي يتلقى المساعدة، وينتظر من الدولة أن تحل له مشكلة السكن.

وأمام ارتفاع نسبة النمو الديموغرافي للسكان والنزوح الريفي الذي تزايد نتيجة انعدام الأمن، كل هذه العوامل مجتمعة أدت إلى جعل عرض السكن يقل بكثير عن الطلب عليه، وهو ما هياً ظرفاً مناسباً لتولد أزمة السكن الخائفة التي عرفتها الجزائر، نتيجة لذلك بات من الضروري النهوض بقطاع السكن، من خلال سياسة كفيلة بتحقيق نتائج في مستوى تطلعات برامج السكن المسطرة، التي يجب أن تكون على رأس قائمة الأولويات الوطنية بهدف التوصل إلى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن، وجعل الحصول عليه أمراً ممكناً، دون إحداث اختلال في ميزانية الدولة.

ومن هنا جاءت ضرورة الترقية العقارية نظراً لأهميتها من الجانبين النظري والعملي، فاعتماد نشاط الترقية العقارية يؤدي إلى رفع احتكار السلطات العمومية للسوق العقارية، وتحريرها بشكل منظم، يبقى للدولة سلطة الرقابة والتنظيم إذا دعت الضرورة ذلك.

وتكمن أهمية الترقية العقارية أيضاً، في كونها تفتح النشاط العقاري أمام جميع المتدخلين العموميين والخواص، لإنجاز السكن و تمويله، من خلال خلق محيط تنافسي يؤدي إلى تحسين مستوى السكنات، سواء من حيث الكم أو من حيث نوعية البناءات.

ونشاط الترقية العقارية يؤدي إلى التنوع في صيغ عروض السكنات، لتستوعب كل فئات المجتمع، فيكون بذلك عرض السكن في مستوى قدرات كل الفئات، مما يزيد في فرص الحصول على السكن. كما أنه يؤدي إلى التنوع في مصادر التمويل. وعموما فإن الترقية العقارية تعتبر أهم نشاطات تنمية إنتاج السكن وتمويله، للتوصل إلى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن.

نظرا لتدهور وضعية قطاع السكن وظهور عدة مشاكل عرفها سوق العقار كما ذكرنا سابقا، واحتكار الدولة لإنتاج واستيراد مواد البناء وعجزها عن تلبية طلبات مواطنيها من أجل سد حاجياتهم المستمرة والمتزايدة فيما يخص السكن، ظهرت فكرة إنشاء عقد جديد يكون في الصيغة الأولى إجارة وفي الصيغة الأخيرة بيع ألا وهو عقد البيع بالإيجار، والذي بموجبه تنتقل ملكية المسكن محل التعاقد من البائع المؤجر إلى المشتري المستأجر مقابل دفع هذا الأخير الأقساط الدورية المتفق عليها في العقد،

وفي هذا الصدد نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى تحقيق الأهداف المنتظرة من طرف الترقية العقارية واستراتيجيات قطاع السكن في الجزائر؟

للإجابة على السؤال الجوهرى ارتأينا تقسيمه إلى الأسئلة الفرعية التالية:

- هل للترقية العقارية دور في إنجاز السكن وتمويله؟
- هل هناك صيغ خاصة بالاستفادة من السكن؟
- وهل هناك وكالات تدعم وتمول قطاع السكن في الجزائر؟
- هل لصيغة البيع بالإيجار دور فعال في إنعاش قطاع السكن وتنشيطه لاسيما في ولاية تيارت؟ وهل للصندوق الوطني للسكن دور في ذلك؟

ويمكن توقع بعض الإجابات عن أهم التساؤلات المطروحة:

للإجابة عن الأسئلة السابقة يتم الاعتماد على الفرضيات التالية:

- للترقية العقارية دور كبير في النهوض بقطاع السكن.
  - هناك عدة صيغ للاستفادة من السكن من بينها صيغة البيع بالإيجار.
  - هناك عدة وكالات تمويل قطاع السكن في الجزائر من بينها الصندوق الوطني للسكن والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.
  - يمكن لصيغة البيع بالإيجار في ولاية تيارت، أن تساهم في تلبية طلبات السكن، وهذا بدوره ينعش قطاع السكن.
- وتكمن أهمية البحث في من كون هذه الدراسة تبحث في أحد المواضيع التي تهتم بأحد القطاعات التي تلاقي طلبا كبيرا في الآونة الأخيرة والقطاع الذي ما زال يعاني من عدة مشاكل، ألا وهو قطاع السكن الذي يجب النهوض بها وتحقيق الأهداف المرجوة.
- أما عن أسباب اختيار الموضوع فأهمها:
- المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن وهذا ما دفعني لمعرفة الأسباب وراء ذلك.
  - تزايد الطلب على السكن في الجزائر وهذا ما دفعني لمعرفة صيغه والوكالات التي تدعمه وتموله.

ونهدف من خلال هذا البحث إلى:

- التعريف بالترقية العقارية ودورها في قطاع السكن.
- التعريف بالصندوق الوطني للسكن الممول لصيغة عقد البيع بالإيجار.
- التعريف الوكالة الوطنية لحسين السكن وتطويره فرع تيارت.



أما عن المنهج المتبع في هذه الدراسة وبالنظر إلى طبيعة الموضوع محل الدراسة ومن أجل الإجابة على الأسئلة المطروحة اعتمدنا على المنهج الوصفي التاريخي الذي يهدف إلى الإلمام بالموضوع، بالإضافة إلى المنهج التحليلي في من خلال الجزء التطبيقي من هذه الدراسة.

وكأي دراسة لاشك أن هناك بعض الصعوبات التي اعترت مسار هذا البحث:

- كثرة المراجع فيما يخص موضوع دراستنا مما صعب علينا الاختيار بينها ووضع خطة تناسب موضوعنا.
- صعوبة جمع المعلومات والبيانات المتعلقة بالجزء التطبيقي، نظرا لانتشار فيروس كورونا وهذا بسبب.
- إضافة إلى عدم خبرتنا في مثل هذه الدراسات هو ذاك الضغط المفروض علينا بسبب تفشي هذا الفيروس.

وقد قسمنا هذا البحث وفق الخطة التالية:

من أجل الوصول إلى الإجابة عن الإشكالية المطروحة تم تقسيم البحث إلى فصلين حيث تناولنا في الفصل الأول الترقية العقارية والتمويل السكني وذلك من خلال تسليط الضوء على ماهية الترقية العقارية ومعاملوها بالإضافة إلى ماهية التمويل السكني، أما الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت" سنتطرق من خلاله للصندوق الوطني للسكن والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره فرع تيارت، إضافة إلى آلية الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار.

# الفصل الأول

المفهوم العام

للترقية العقارية والتمويل السكني

تعتبر الترقية العقارية أهم نشاطات تنمية إنتاج السكن وتمويله، للتوصل إلى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن، فالجزائر أصدرت عدة قوانين تنظم الترقية العقارية، حيث تمثل هذه القوانين أهم المبادرات الخاصة بإنجاز برامج السكنات وتمويل السكن، فالتمويل السكني له الأثر البالغ في النهوض بقطاع السكن والوصول إلى الاهداف المرجوة.

ومن خلال ما سبق يمكن تقسيم هذا الفصل إلى ما يلي:

**المبحث الأول: ماهية الترقية العقارية ومتعاملوها**

**المبحث الثاني: ماهية التمويل السكني**

المبحث الأول: ماهية الترقية العقارية ومتعاملوها

تعتبر الترقية العقارية أهم نشاطات تنمية إنتاج السكن وتمويله، للتوصل إلى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن، وعليه من خلال هذا المبحث سنقوم بالتعريف بالترقية العقارية ومتعاملها.

المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية

من خلال هذا المطلب سنتطرق إلى مفهوم الترقية العقارية، حيث سنقتصر على تعريفين فقط أولهما قانوني والآخر فقهي.

الفرع الأول: التعريف التشريعي للترقية العقارية

بالرغم مما يقال على أن تحديد المفاهيم والتعريفات للأفكار القانونية هي من مهام الفقهاء لكن وعلى خلاف الكثير من الأفكار القانونية اليت جاءت النصوص خالية من تعريفها وتحديد دلالاتها، فإن المشرع الجزائري عهد بشأن الترقية العقارية على تحديد مفهومها عرب كل التشريعات الصادرة بشأنها، فنجده يعرفها في المادة 02 من القانون 07/86<sup>1</sup> على أنها "بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا، وتشمل بصفة قانونية على حملات ذات طابع مهين وتجاري تقام على أرض خاصة أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد".

ثم جاء المرسوم التشريعي رقم 03/93<sup>2</sup>، أين حاول المشرع من خلال المادة 02 منه وضع تعريف للترقية العقارية والتي نصت على أنه: "يشتمل النشاط العقاري على

<sup>1</sup> القانون رقم: 07/86 المؤرخ في: 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية.

<sup>2</sup> القانون رقم: 03/93 المؤرخ في: 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، ع14، الصادرة بتاريخ 1993/03/03.

مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة...".

وفي القانون 04/11<sup>1</sup>، نجده يشير إلى أن الترقية العقارية هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية مبينا مضمون هذا النشاط بنص المادة 14 من القانون الآتي نصها "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو تلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون هذه المشاريع ... حملات ذات استعمال سكنين أو مهين أو حرفي أو تجاري"<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: التعريف الفقهي للترقية العقارية

ما نشير له بهذا الصدد أنه قد اتفقت تعاريف الفقهاء للترقية العقارية مع التعاريف التي جاءت بها النصوص القانونية، وما يذكر فقط أن من الأساتذة القانونيين من ينظر إلى الترقية العقارية من زاوية أخرى، على أنها صورة من صور التصرفات غير الناقلة للملكية التي ترد على الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، فإلى جانب ما يعرف بالتخصيص يوجد أيضا أسلوب الامتياز الذي قد يظهر من عدة صور أبرزها الامتياز في إطار الاستثمار وكذا الترقية العقارية<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للترقية العقارية

قد عرفت الترقية العقارية عبر مراحل تطورها نظامين مختلفين، بحيث اكتسبت الطابع المدني في المراحل الأولى من تنظيمها وهذا في القانون المتعلق بالترقية العقارية،

<sup>1</sup> القانون رقم: 04/11 المؤرخ في: 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر 14، الصادرة بتاريخ 2011/03/06.

<sup>2</sup> فريد علواش، الترقية العقارية في الجزائر: واقع وآفاق، مجلة الاجتهاد القضائي، ع12، 2016، ص142.

<sup>3</sup> أعمر يحيى، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر: دار هومة، 2004، ص142.

وبإلغائه تم إلغاء الصفة المدنية على عمليات الترقية العقارية وحلت محلها الصفة التجارية لتكون الطابع القانوني لها، ومن خلال هذا المطلب سنوضح ذلك.

### الفرع الأول: الطابع المدني

في ظل القانون رقم 07/86 أعطى المشرع الصبغة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة خلال هذه الفترة وذلك تماشيا 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 اقتصادي، ولذلك كانت تتم عملية البناء وفقا لأحكام القانون المدني، كما أبقى المشرع على الطابع المدني بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 على عمليات البناء والتشييد المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية<sup>1</sup>.

والمقصود هنا الأشخاص الذين يقومون بالبناء أو التشييد لغرض خاص وليس لغرض البيع<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الطابع التجاري

تبنى المشرع الجزائري في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري إطار قانوني جديد للترقية العقارية وهذا بإضافة الصفة التجارية على الأعمال المتعلقة بها<sup>3</sup>، كما أصبح يعد كل شخص طبيعي كان أو معنوي القائم بعمليات الترقية العقارية تاجرا، وهذا بحكم النشاطات التجارية التي يقوم بها والمتمثلة في أعمال الترقية

<sup>1</sup> المادة 3، المرسوم التشريعي 03/93، المتعلق بالنشاط العقاري، المرجع السابق.

<sup>2</sup> الواسعة صالح، دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، الملتقى الوطني حول: الترقية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، أيام 28/27 فيفري 2012، ص7.

<sup>3</sup> المادة 4، المرسوم التشريعي 03/93، المتعلق بالنشاط العقاري، المرجع السابق.

العقارية كما ينص هذا المرسوم على أن ممارسة نشاطات الترقية العقارية يخول لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية<sup>1</sup>،

وبالرجوع إلى المادة 3 من المرسوم 03/93 نجد أنها تنص على أنه : "... ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا"، فمن خلال هذه المادة يترتب لنا أن المتعامل يكتسي الصفة التجارية بحكم ارتباطه بالترقية العقارية التي تعد عملا تجاريا وهنا يتبين لنا أن المشرع قد تبنى النظرية الموضوعية التي تجعل من العمل التجاري هو أساس تطبيق القانون التجاري دون النظر إلى الشخص القائم به<sup>2</sup>، وما يجعلنا أيضا ننسب إلى المشرع تبنيه النظرية الموضوعية هو صريح العبارة بنص المادة 4 من المرسوم 03/93<sup>3</sup>.

والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري بتبنيه الطبيعة التجارية للترقية العقارية فكأنه يكيف ذلك على أساس شراء قطع أرضية ثم إعادة بيعها في شكل مباني، معناه هناك مضاربة مما يستدعي خضوع العملية إلى الأحكام التجارية بحكم طابعها التجاري<sup>4</sup>.

كما أن إضفاء هذه الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية تعد وسيلة لمراقبة أعمال الأشخاص القائمين بها، وهذا لوجود سجل تجاري ودفاتر تجارية التي تضمن بيان المركز المالي للتجار وما عليهم من الديون المترتبة عن مزاولتهم للأعمال التجارية، حيث تتم مراقبة أعمال الترقية العقارية عن طريق هذه الدفاتر التي يلتزم الأشخاص القائمين بها بإمسакها باعتبارهم يزاولون نشاطا تجاريا وبما أن الأعمال التجارية تخضع إلى أحكام الإفلاس والتسوية القضائية وكيفية مزاولة النشاط والشروط

<sup>1</sup> المادة 6، المرسوم التشريعي 03/93، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> أحمد محرز، القانون التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1980، ص15.

<sup>3</sup> المادة 4، المرسوم التشريعي 03/93، المتعلق بالنشاط العقاري، المرجع السابق.

<sup>4</sup> عربي باي بوزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009، ص17.

الواجب توفرها في مباشرة واحتراف النشاط، فإن عملية الترقية العقارية بصفقتها عملا عملا تجاريا هي الآخر فإنها تخضع بدورها إلى هذه الشروط والأحكام نفسها<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: أنواع متعاملي الترقية العقارية

من خلال هذا المطلب سنقوم بالتعرض لأنواع متعاملي الترقية العقارية، حيث نجد هناك نوعين من المتعاملين يتمثلان في المتعامل العام، والمتعامل الخاص.

#### الفرع الأول: المتعامل العام

تعتبر الترقية العقارية الممارسة من قبل المرققين العموميين هي الأصل وفي القانون الجزائري قبل صدور المرسوم التشريعي رقم: 03/93 كانت الهيئات العمومية تحتكر نشاط الترقية العقارية وتتمثل في الجماعات المحلية بالإضافة إلى المؤسسات العمومية المؤهلة المتمثلة في الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وديوان الترقية والتسيير العقاري، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

أولا. الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين: كانت الجماعات المحلية تتمتع بالصلاحيات المطلقة داخل المحيط العمراني الموجود على أراضيها، وهذا بموجب الامر: 26/74 المؤرخ في 16/02/1974، المتضمن قانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الأمر الذي جعلها المتعامل الوحيد في مجال الترقية العقارية، غير أنه بصدور قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، تحررت المعاملات العقارية بإنشاء سوق عقارية حرة تتوافق من النظام الجديد، وألغى الأمر 26/74 المتضمن الاحتياطات العقارية، ومن ثم ظهرت إلى الوجود الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين

<sup>1</sup> عربي باي بوزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص18.



الحضريين<sup>1</sup>، وأصبحت هي التي تتصرف في المحفظة العقارية لصالح البلدية، وعملا بنص 73 من القانون 24/90 فإن كل تصرف تباشره الجماعات المحلية لفائدة شخص من أشخاص القانون العام يعد باطلا وعديم الاثر، لأن هذه المهمة أسندت إلى الوكالات العقارية التي تعتبر وكيل قانوني للجماعات المحلية لإتمام عملية تسيير سنداتها الحضرية<sup>2</sup>.

وبهذا لم يعد للجماعات المحلية الحق في التصرف بعد تحرير نشاطات الترقية العقارية، لفائدة أشخاص القانون الخاص، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المؤرخ في: 2003/11/03 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 405/90 السالف الذكر الذي يحدد قواعد إحداث وكالات سياحية لتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين، أصبحت الوكالة تسمى بالوكالة الوطنية للتسيير والتنظيم العقاريين<sup>3</sup>، وهي مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري، لها شخصية معنوية مستقلة، وأصبحت مهامها لا تقتصر على الجوانب التقنية والمالية المرتبطة بعمليات بيع وشراء عقارات أو الحقوق العقارية وتحرير العقود المثبت لنقل الملكية لهذه الحقوق بل أيضا في إنجاز السكنات الترقية حسب الصيغ المعروضة.

ثانيا. دواوين الترقية والتسيير العقاري: نشأت هذه الدواوين بموجب الأمر رقم: 63/74 المؤرخ في: 1974/06/10 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية العقارية، ثم الغي هذا الأمر بموجب الأمر 93/76 المؤرخ في: 1976/10/23 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية العقارية للولاية، ثم بعدها صدر المرسوم

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم: 90-405 المؤرخ في: 1990/12/22 المحدد لقواعد إحداث وكالات عقارية محلية للتسيير والتنظيم العقاريين المعدل بالمرسوم 03-408 المؤرخ في: 2003/11/05، ج ر عدد 56.

<sup>2</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، ط11، 2002، ص258.

<sup>3</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المؤرخ في 2003/11/05، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 405/90 المذكور أعلاه، ج ر، ع68، المؤرخة في 2003/11/09.

التنفيذي رقم: 143/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن إنشاء وتنظيم وسير مكاتب الترقية والسير العقاري.

وبالنسبة للطبيعة القانونية لديوان الترقية العقارية والتسيير العقاري، اختلفت باختلاف القوانين التي نظمتها، ففي ظل الأمر رقم 63/74 المذكور أعلاه، اعتبرها المشرع مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها شخصية معنوية واستقلال مالي<sup>1</sup>، وتمارس نشاطها تحت وصاية الوالي<sup>2</sup>، لكن بموجب الامر 93/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن إنشاء وتنظيم وسير مكاتب الترقية والسير العقاري، اعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي تخضع لرقابة الوالي الذي يعمل كمندوب للحكومة وكممثل مباشر ووحيد لكل الوزراء<sup>3</sup>، وبعدها صدر المرسوم رقم: 270/85 المؤرخ في 1985/11/05 المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري، الذي بموجبه تم تحويل الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري إلى مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي، تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي<sup>4</sup>، وتماشيا مع الإصلاحات الاقتصادية تم اصدار المرسوم التنفيذي رقم: 174/91 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>5</sup>، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 08/93 المؤرخ في 1993/01/02، وتطبيقا لهذه النصوص

<sup>1</sup> المادة 01 من الامر رقم: 63/74 المؤرخ في: 1974/06/10 المتضمن إنشاء وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 49.

<sup>2</sup> المادة 08 من نفس الأمر.

<sup>3</sup> المادتين 1 و 2 من الامر رقم: 93/76، المؤرخ في: 1976/10/23 المتضمن إنشاء وتنظيم وسير مكاتب الترقية والسير العقاري، ج ر عدد 12.

<sup>4</sup> المادة 2 من المرسوم رقم: 270/85، المؤرخ في: 1985/11/05 المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولاية، ج ر 46، ج ر عدد 2.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم: 174/91، المؤرخ في: 1991/05/12 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 2.

تعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تمارس مهامها تحت وصاية وزارة السكن عملاً بنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 08/93 السالف الذكر<sup>1</sup>.

ثالثاً. المؤسسة العمومية للترقية العقارية: المؤسسة العمومية للترقية العقارية يرجع أصلها إلى الديوان الوطني للسكن العائلي للسكن العائلي الذي أنشأ بموجب المرسوم رقم: 213/80 المؤرخ في 13/09/1980، ثم حل هذا الديوان<sup>2</sup>، لتحل محله مؤسسات ترقية السكن العائلي التي تم إخضاع شروط إحداثها وتنظيمها وسيرها لأحكام المرسوم رقم: 201/83 المؤرخ في 19/03/1983 المحدد لشروط إنشاء المقاولات وتنظيمها، بحث اعتبرت المؤسسات مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، وتخضع للقانون التجاري في علاقتها مع الغير في حين خضوعها للقانون الإداري في علاقتها مع الدولة، لعل هذه المؤسسات بعد التسعينات أصبحت ال تتماشى والتصور الجديد الذي رسمته الدولة لتفعيل نشاطها، وتم ضم مؤسسات ترقية السكن العائلي بموجب محضر مساهمات الدولة المؤرخ في 22/01/2009 المتضمن عادة تنظيم ذمتها المالية، وضم مؤسسات ترقية السكن العائلي وأصبحت تسمى بالمؤسسة العمومية<sup>3</sup>.

رابعاً. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره: تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أحد المرقبين العقاريين في الترقية العقارية، أنشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 148/91<sup>4</sup>، وطبقاً لنص المادة الأولى من المرسوم السالف الذكر، فالوكالة

<sup>1</sup> المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 08/93، المؤرخ في 02/01/1993، المتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 2.

<sup>2</sup> انظر المرسوم رقم: 177/84، المؤرخ في 21/07/1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي، ج ر عدد 30.

<sup>3</sup> آسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، رسالة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، 2012/2011، ص 79.

<sup>4</sup> المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 148/91، المؤرخ في: 12/05/1991 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 25.

الوطنية لتحسن السكن وتطويره، هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، ويوجد مقر الوكالة في الجزائر العاصمة<sup>1</sup>، وتعد تاجرة مع علاقتها مع الغير وتخضع للقانون التجاري وتمارس مهامها تحت وصاية وزير السكن<sup>2</sup>، الهدف من إنشائها هو المساهمة في حل مشكل السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية المحدودة والمتوسطة الدخل، إضافة إلى ترقية السوق المتعلقة بالعقار المبني وغير المبني والقضاء على السكن غير الصحي وتحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها وإعادة الهيكلة العمرانية إنشاء مدن جديدة، إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عمله أو تطويرها، وتصور المعلومة و نشرها على نطاق واسع اتجاه المتعاملين في سوق العقار المبني وغير المبني<sup>3</sup>.

#### الفرع الثاني: المتعامل الخاص

في ظل قانون الترقية العقارية لسنة 1986 ظهر المرقى العقاري الخاص حيث كان يتمثل في الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا منفردين أو في شكل تعاونيات إضافة إلى الأشخاص لطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص، وبالرجوع إلى نص المادة 1/03 المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري التي تنص على "يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 السابقة متعاملا عقاريا"، نجدها فتحت المجال لظهور مهنة المرقى العقاري الخاص وهو ما بقي سائدا في ظل أحكام القانون رقم: 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وفي المادة 15/03،<sup>4</sup> فالمرقى العقاري الخاص قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا.

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 148/91، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 148/91، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> ناصر لباد النظام القانوني للسوق العقارية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون العام، جامعة باجي مختار عنابة الجزائر 2004/2005، ص286.

<sup>4</sup> تنص المادة 15/03 من القانون 04/11، المؤرخ في 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14.

أولاً. المرقى العقاري شخص طبيعي: يقصد بالشخص الطبيعي الانسان أي الكائن البشري ويتمتع الانسان بشخصية قانونية فترة وجوده أي مدى حياته، تلك الفترة تبدأ بالولادة وتنتهي بالوفاة، والجدير بالذكر ارتباط الانسان بغيره عامل أساسي لمنحه الشخصية القانونية<sup>1</sup>.

وعلى هذا الأساس سمح المشرع الجزائري للشخص الطبيعي اكتساب صفة مرقى عقاري طبقاً لنص المادة 15/3 السالفة الذكر، وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 84/12، غير أنها اشترطت عليه الحصول على شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري وهي الحصول على الاعتماد والقيّد في السجل التجاري، والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين<sup>2</sup>، والذي يترتب عليه الزامية الاككتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، كما اشترط القانون لاكتساب صفة المرقى العقاري الجنسية الجزائرية، كما أن ممارستها تكون مانعة لممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر<sup>3</sup>.

ثانياً. المرقى العقاري الخاص شخص معنوي: يقصد بالشخص المعنوي مجموعة الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين، ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض<sup>4</sup>، وهو شخص قائم بذاته ومستقل عن الأشخاص المكونين له، وتقسّم الأشخاص المعنوية الخاصة إلى شركات تهدف إلى تحقيق الربح وجمعيات لا تهدف لذلك، وما يهمننا في الدراسة الشركات التجارية ونستبعد الشركات المدنية لأن المرقى العقاري يعتبر تاجر ونشاطات الترقية العقارية تعد أعمالاً تجارية، وتعرف الشركة التجارية بأنها عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو أكثر على

<sup>1</sup> على فيلالي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، 2011، ص183.

<sup>2</sup> المادة 04 من قانون رقم: 04/11، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 03 من القانون 03/11، المؤرخ في 26/08/2003، يتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 64.

<sup>4</sup> اسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص236.

المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة عمل أو مال نقد بهدف اقتسام الأرباح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة، كما يتحملون الخسائر<sup>1</sup>.

أما الأشخاص الطبيعيين فإن أعمالهم في إطار الترقية العقارية تخصص لتلبية حاجاتهم الخاصة بما يجعلهم يخضعون للقانون المدني، هذه الشركات تكتسب شخصيتها القانونية بمقتضى المادة 549 من القانون التجاري من يوم قيدها في السجل التجاري، كما أن عملية القيد التي يتم بموجبها الاعتراف بالشخصية القانونية التي تتطلب حتما توفر شروط محددة من كل المعنيين لاسيما القانون الأساسي المثبت بعقد رسمي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 416 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> على فيلاي، نظرية الحق، المرجع السابق، ص 284.

المبحث الثاني: ماهية التمويل السكني

نظرا لثقل الأموال الموجهة لقطاع السكن، يصبح من الضروري تكثيف وتنويع المصادر التمويلية من جهة، واعتماد نظام تمويل فعال جديد من جهة أخرى.

المطلب الأول: تعريف وأهمية التمويل السكني

من خلال هذا المطلب سنقوم بالتعريف بالتمويل السكني، وكذا الأهمية الكبيرة له.

الفرع الأول: تعريف التمويل السكني

يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة، والارتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى.

ويعرف التمويل السكني على أنه النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن، أو القيام بأعمال البناء والعقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد، أو منح قروض للشركات العاملة في مجال السكن ذات الإيجارات المعتدلة<sup>1</sup>.

أو هو عبارة عن قرض طويل الأجل يمنح مقابل رهن العقار، حيث يحتفظ البنك بصك حيازة العقار حتى يقوم العميل بسداد كامل القرض العقاري ومن ثم يتم نقل الملكية للعميل<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2002، ص10.

<sup>2</sup> علي محمد شلهوب، شؤون النقود وأعمال البنوك، شعاع للنشر والعلوم، دمشق، ط1، 2007، ص312.

إن نظام التمويل السكني الفعال الهادف هو النظام الذي يستطيع أن يحرك ويسير مدخرات المستهلكين ورأس مال المستثمرين وتقديم قروض سكنية مناسبة وبأقل تكلفة، بما يتناسب مع النظام القانوني للدولة وكذا ظروفها الاقتصادية والاجتماعية العامة<sup>1</sup>.

كما يمكن تعريف التمويل السكني من خلال مفهوم التمويل العقاري على أنه "عبارة عن الأموال الممنوحة لغايات إقامة أو شراء الأبنية السكنية التجارية والصناعية، مقابل الحصول على ضمان متمثل برهن العقار المراد تمويله إضافة إلى تقديم الضمانات التي تعكس قدرة المقترض على تسديد الديون من مصدره"<sup>2</sup>.

فالتمويل السكني بصفة عامة هو تلك الموارد المالية طويلة الأجل التي تخصص لتمويل عملية إنجاز المساكن وإمداد المشاريع السكنية باحتياجاتها المالية لتطوير وسائل وظروف الإنتاج السكني.

### الفرع الثاني: أهمية التمويل البنكي

يعتمد التمويل على عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية وذلك في عدة ودائع ادخارية التي يقوم بإعادة تكوينها في صورة تمويلات أو قروض عقارية، لذا يكتسي هذا النظام أهمية كبيرة تتلخص فيما يأتي<sup>3</sup>:

يحدث قطاع السكن على النشاط الاقتصادي أثرا بالغ الأهمية ويحتاج إلى دعم من طرف الدولة، إذ لا بد من تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية، ووجود قطاع عام بمشاركة

<sup>1</sup> فريد ويسيتون، يوحين بريجام، التمويل الإداري، دار المريخ، الرياض، 1993، ص19.

<sup>2</sup> قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف، القاهرة، 2004، ص12.

<sup>3</sup> عرعار الياقوت، التمويل العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009، ص10-12.



القطاع الخاص وضرورة مراجعة عمل المصارف الخاصة لاسيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية، ووضع الضوابط لعمل سوق الأوراق المالية، أضحي من السياسات الواجب اتخاذها لتفادي حدوث أي أزمة، خاصة في ظل مدى تأثير قطاع السكن على الاقتصاد ككل سواء بالإيجاب أو السلب.

وبالتالي فإن اتباع نموذج سليم ومناسب للتمويل السكني سيسعى إلى دفع عجلة نمو قطاع السكن، ومن ثم تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي، فالسياسات الاقتصادية المتبعة لحد الآن لها جزء من المسؤولية المباشرة وغير المباشرة في تطوير الحضيرة السكنية، إذ أن قطاع السكن مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى، ويظهر هذا الارتباط في الاستثمار، الإنتاج، الشغل والأسعار.

كما أن تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي وتدعيم استقراره، واستقرار الاقتصاد ككل، وهذا يتطلب بالضرورة إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي التقليدي بما يتماشى مع متطلبات العصر ويساعد على التأقلم مع التحديات الحديثة في مجال العولمة والتطور السريع للأنظمة المالية العالمية، كما أنه من خلال انتهاج الأساليب السليمة في تقييم العقار، وتعبئة مصادر التمويل المصرفية وغير المصرفية لتمويل بناء المساكن وتطوير السوق السكنية وتيسير شروط تملك الوحدات السكنية، سيساعد ذلك على مواجهة مشاكل السكن والتغلب على التحديات التي تواجه قطاع السكن كالزيادة سنوية في السكان والهجرة الريفية إلى المدن، وتدني الشروط المناسبة للمساكن القائمة... إلخ<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> عرعار الياقوت، التمويل العقاري، المرجع السابق، ص13.

المطلب الثاني: مصادر التمويل السكني

التمويل الإسكاني بصوره المعروفة قد يتطلب أولاً معرفة المعايير التي يتم استخدامها لهذا الغرض والتي يمكن أن يمكن إبرازها من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول: تمويل بحسب مدة القرض

تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة في النشاط الإسكاني لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بها، وهي تقع في القروض قصيرة الأجل وطويلة الأجل، كما أن السوق الائتمانية نفسها قد شهدت وجود أجهزة التمويل التي تتعامل مع كل صنف على حدى، حيث يثمر هذا المعيار موضوع التخصص القائم بين المصارف التي تقدم الأموال المطلوبة لعمليات البناء وعليه فإن التمويل بحسب مدة القرض قد أوجد الأنواع التالية<sup>1</sup>:

أولاً. القروض قصيرة الأجل: وهي الأموال التي تقوم بتقديمها البنوك التجارية وبنوك الادخار ومن المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي الأساسية في البلاد، فقد تنصرف إلى تمويل استيراد المواد الإنشائية والبنائية من الخارج، أو القيام بتمويل الأرباح العائدة للشركات الأجنبية لتنفيذ مقاولات مشاريع الإسكان.

ثانياً. قروض طويلة الأجل: وهي الأموال التي يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية، حيث تعتبر بنوك الإسكان من المصارف المتخصصة التي تتولى تقديم الائتمان السكني طويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن أو إقامتها أو ترميمها وتتمثل أهم أهدافها فيما يلي:

– تمويل البناء.

<sup>1</sup> إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، ع127، 1988، ص155.

– تمويل مشاريع الإسكان إما مباشرة وإما من خلال إصدار ضمانات للقروض الممنوحة.

– تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية في قطاع الإسكان.

– تشجيع الادخار وإنشاء صندوق للقروض والادخارات السكنية.

– تمويل تعاونيات الإسكان.

#### الفرع الثاني: التمويل بحسب المصادر التمويلية

لقد ظهر النمط التمويلي بحسب المصدر الجغرافي، حديثا على أثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي في أعقاب الحرب العالمية الثانية، كما أن قصور موارد التمويل المحلية قد أظهر الحاجة القصوى إلى وجود الأنماط التمويلية الجديدة، ويمكن دراسة هذه المصادر على النحو التالي<sup>1</sup>:

أولا. المصادر الداخلية للتمويل: وهي أحد الأنواع المتعلقة بالانتماء الإسكاني التي تعمل على توفير الموارد المالية للأفراد المتعاملين بالعقارات السكنية كالأراضي والأبنية، وهي تعتبر المصدر الأساسي من حيث حجم المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمختلف المقرضين، باعتبار وجودها على مقربة منهم، كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قرض، حيث تعتبر البنوك التجارية إحدى المصادر التمويلية المحلية، إلا أنها تختلف من حيث امتلاكها من طرف الحكومة أو كونها من المؤسسات الخاصة أو المشتركة.

<sup>1</sup> مكاحلية حني، بوصوفة سارة، واقع قطاع السكن في الجزائر واستراتيجيات تمويله تجربة البيع بالإيجار في ولاية قالمة، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2015/2016، ص35.

ثانيا. المصادر الخارجية للتمويل: تعتبر المصادر الخارجية للتمويل من الأصناف حديثة النشأة التي ظهرت مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشاكل الإسكان، ولم يكن الائتمان المشترك من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية البحتة، بل ظهرت في الأنشطة الاجتماعية كالإسكان والتربية والتعليم، والصحة العامة بعد ما تبين القصور الكامل في البرامج ذات الطابع الاجتماعي، وذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية التي أصبحت مطلبا دوليا، وبناء عليه فإن الائتمان الدولي الإسكاني يمكن أن يظهر من خلال<sup>1</sup>:

– المؤسسات المالية الدولية.

– المؤسسات المالية العربية.

أما فيما يتعلق بالمؤسسات المالية الدولية فنجد البنك الدولي الذي يعتبر بحق من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات، ولقد ظهرت هذه المحاولات أول مرة في يونيو 1972م عندما أقدم على تمويل العشرات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من العالم، علما بأن المملكة المغربية قد تعتبر من أكثر الدول العربية حصولا على الأموال من هذا المصرف.

كذلك نجد الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي حيث يهدف هذا الصندوق أساسا إلى تقديم القروض السكنية لمجموع الأقطار الإفريقية الناطقة باللغة الفرنسية حيث قدم نحو ثلثي قروضه إلى مؤسسات الإسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الإفريقية.

<sup>1</sup> مكاحلية حني، بوصوفة سارة، واقع قطاع السكن في الجزائر واستراتيجيات تمويله تجربة البيع بالإيجار في ولاية قالمة، المرجع السابق، ص35.

وعلى المستوى الإقليمي نجد مثلا المؤسسات المالية الكويتية التي قدمت قروضا مختلفة في مجال الإنجاز والبناء إلى الدول العربية، كذلك نجد الصندوق العراقي للتنمية الخارجية وكذلك المؤسسات الليبية العاملة في حقل الائتمان.

### الفرع الثالث: التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة

إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني، تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية وتصنف إلى عام، وخاص وتعاوني<sup>1</sup>.  
أولا. التمويل العام: هو التمويل الذي يعتمد على ما تخصصه الدولة من اعتمادات مالية للمؤسسات المسؤولة عن قطاع التشييد والبناء، ويتراوح حجم الأموال المعتمدة ما بين 1/1، 6/7 الاستثمارات العامة على المستوى العربي، ومن الضروري أن يختلف الوزن النسبي لما يساهم فيه التمويل العمومي في إجمالي الأموال التي يمكن استثمارها في قطاع الإسكان، وهذا يعتمد على مقدار دخل الدولة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، ولا توجد قاعدة عامة يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل السكن، بحيث تختلف من دولة إلى أخرى حسب سياستها المتبعة والملاحظ أن هذا النوع من التمويل متزايد في الدول النامية<sup>2</sup>.

ثانيا. التمويل الخاص: وهو الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية المعنوية المتخصصة، وهو يعتمد على ما يتم توفيره من الادخارات الشخصية، كما أنه غالبا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل، ويلاحظ أن هذا النوع من التمويل يقل في الدول النامية أين تميل الحكومات عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن والأشغال العمومية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، المرجع السابق، ص167.

<sup>2</sup> مكاحلية حني، بوصوفة سارة، واقع قطاع السكن في الجزائر واستراتيجيات تمويله تجربة البيع بالإيجار في ولاية قالمة، المرجع السابق، ص36.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص36.

ثالثا. التمويل التعاوني: يتمثل في الاعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية، بقصد إنجاز نمط من السكنات، يطلق عليها اسم "السكنات التعاونية"، بالرغم من أهمية هذا النوع من التمويل في الحياة الاقتصادية والاجتماعية بالنظر إلى قطاع السكن، إلا أنه لم يرقى إلى مستوى تحديات هذا القطاع بالنسبة لبعض دول العالم الثالث لعدم الوعي بأهمية هذا المصدر<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: صيغ التمويل السكني

هناك عدة صيغ للتمويل السكني تعتمد البنوك والمؤسسات المالية على عليها لتقديم الموارد المالية اللازمة لتدعيم قطاع السكن نوضحها من خلال هذا المطلب.

### الفرع الأول: القروض العقارية

عندما يكون هناك مشكل سكن مطروح، سواء من ناحية امتلاك مسكن جديد أو قديم، بناء بيت أو مجموعة منازل، يستطيع الأشخاص طلب قرض عقاري من البنوك التجارية<sup>2</sup>.

فالقرض العقاري هو ذلك القرض الذي يستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل أو إنشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته، ونظرا لضخامة حجم هذه القروض وطول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنه عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> مكاحلية حني، بوصوفة سارة، واقع قطاع السكن في الجزائر واستراتيجيات تمويله تجربة البيع بالإيجار في ولاية قالمة، المرجع السابق، ص36.

<sup>2</sup> عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مطبعة الأسطورة، الجزائر، 2007، ص23.

<sup>3</sup> منير إبراهيم هندي، "إدارة البنوك التجارية"، المكتب العربي الحديث، القاهرة، ط3، 2006، ص211.

وعند قبول منح القرض العقاري، يستطيع البنك القيام بالتمويل لوحده أو بمساهمة هيئة متخصصة في تمويل السكن<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: التمويل بالاستئجار

وهو اتفاق تعاقدي بين المؤجر وعادة ما يكون بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانوناً لذلك والمستأجر (العميل) للاستثمارات لمدة معينة مقابل دفع قيمة الإيجار، إذ تستهدف هذه العملية تمويل هذه العقارات (الاستثمارات) بنسبة 100% مبنية أو ستبنى، ويتيح هذا الاتفاق التعاقدي للمؤسسة إمكانية الحصول على الآلات والمعدات اللازمة لمباشرة نشاطها خاصة تلك المؤسسات التي في بداية التأسيس، مع إمكانية الحصول على تلك التجهيزات أو المعدات في نهاية العقد<sup>2</sup>.

ويتميز هذا النوع من التمويل بعدم وجود فائدة تدفع عليه، ويمكن اعتباره بديلاً في البلدان الإسلامية، وفي نهاية العقد يكون للمستأجر اللجوء إلى ثلاثة خيارات<sup>3</sup>:

- إما أن تطلب تجديد عقد الإيجار وفق شروط يتفق بشأنها من جديد.
- إما أن تشتري نهائياً هذا الأصل بالقيمة المتبقية المنصوص عليها في العقد وتنتقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر.
- إما أن تمتنع عن شراء الأصل وتنتهي بذلك العلاقة القائمة بينهما وتقوم بإرجاع الأصل إلى المؤجر.

<sup>1</sup> عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص 23.

<sup>2</sup> زينب عوض الله، أسامة محمد الفولي، أساسيات الاقتصاد النقدي والمصرفي، منشورات الجلي الحقوقية، بيروت، 2003، ص 108.

<sup>3</sup> هشام خالد، البنوك الإسلامية الدولية وعقودها مع إشارة خاصة لنظام التأجير التمويلي، الجلال للطباعة، الإسكندرية، 2007، ص 40.

الفرع الثالث: التوريق

يعتبر التوريق أداة مالية حديثة، عرفت في الولايات المتحدة الأمريكية مرتبطة دائما بالرهن العقاري، إذ استطاعت تعبئة أوراق مالية قابلة للتداول في سوق وول ستريت لحل أزمة السكن في الولايات المتحدة الأمريكية، وقد انتشرت بعد ذلك في دول مختلفة من العالم<sup>1</sup>.

فالتوريق هو تحويل أصول مالية غير سائلة إلى أوراق مالية قابلة للتداول في أسواق رأس المال، وهي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة، ولا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من خلال التزامه العام بالوفاء بالدين، فعملية التوريق تخدم المؤسسات المالية الدائنة، حيث توفر لها السيولة النقدية الكافية للدخول في عمليات تمويل جديدة أو للتوسع في نشاطها، كما أنه يساعد المؤسسة المالية على تحسين قوائمها المالية وذلك بالتححرر من قيود مبدأ كفاية رأس المال ومخصصات الديون، وعملية التوريق تساعد المؤسسة المالية في تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول سائلة بحيث يمكن إعادة توظيفها مرة أخرى، وتعمل على توزيع المخاطر الائتمانية على قاعدة عريضة من الدائنين، كما أن تقنين عملية التوريق وإيجاد سوق لها يخدم القطاعات التي تحتاج إلى تمويل طويل الأجل مثل تمويل الرهن العقاري، حيث يصبح منح التمويل من المؤسسات المالية بمثابة جسر للوصول إلى عملية التوريق، وهذا يشجع المؤسسات المالية على الدخول في عمليات التمويل طويلة الأجل، بالإضافة إلى أن عملية التوريق تؤدي إلى توسيع السوق المالية وتنشيطها عبر تعبئة الموارد المالية المختلفة وتنويع الأدوات الاستثمارية المعروضة فيها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عبيد على حجازي، التوريق ومدى أهميته في ظل قانون الرهن العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001، ص3.

<sup>2</sup> خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009، ص20.



### خلاصة

وفي نهاية هذا الفصل يمكننا استخلاص أن المشرع الجزائري أصدر عدة قوانين للترقية العقارية، وهي القانون 07/86، والمرسوم التشريعي رقم 03/93، وكذا القانون 04/11، وهذا ليحدد نشاطها وكذا طبيعتها القانونية، هذا من جهة، ومن جهة أخرى لاحظنا أن التمويل العقاري له مصادره وكذا له أيضا صيغه، فالتمويل السكني هو الركيزة الأساسية للقيام بقطاع السكن في الجزائر.

ومنه ننتقل إلى الفصل الموالي والذي سنتطرق فيه إلى تمويل برامج البيع بالإيجار وقد آثرنا أن تكون دراستنا هنا عملية نتطرق من خلالها إلى دراسة حالة واقعية نسلط فيها الضوء على الوكالة العقارية "عدل" بتيارت والذي سنبين فيه ما يلي:

**المبحث الأول: الصندوق الوطني للسكن والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره**  
فرع تيارت

**المبحث الثاني: آلية الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار**

# الفصل الثاني

تمويل برامج البيع بالإيجار

"دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

---

إن برامج البيع بالإيجار تمولها وكالات منها الصندوق الوطني للسكن، وعليه فإن صيغة البيع بالإيجار للمكتتبين الذين لا يملكون مسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء توجه للذين ينحصر دخلهم الشهري، وتمنح هذه الصيغة بشروط يجب استيفاؤها في الذي يرغب في الاستفادة.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

المبحث الأول: الصندوق الوطني للسكن والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره فرع تيارت

من خلال هذا المبحث سنقدم نظرة شاملة حول الصندوق الوطني للسكن وذلك بالتعريف بوكالة تيارت وهيكلها التنظيمي والموارد الخاصة بها، كما سنقدم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره فرع تيارت وذلك بالتعريف بهذه الوكالة وكذا هيكلها التنظيمي والموارد التي تمتلكها، وأخيراً الإطار القانوني للعمل بين الوكالتين.

### المطلب الأول: تقديم الصندوق الوطني للسكن وكالة تيارت

وسنقدم فيما يلي تعريفاً للوكالة والهيكل التنظيمي الخاص بها وكذا ومواردها، والسكنات التي تدعمها<sup>1</sup>.

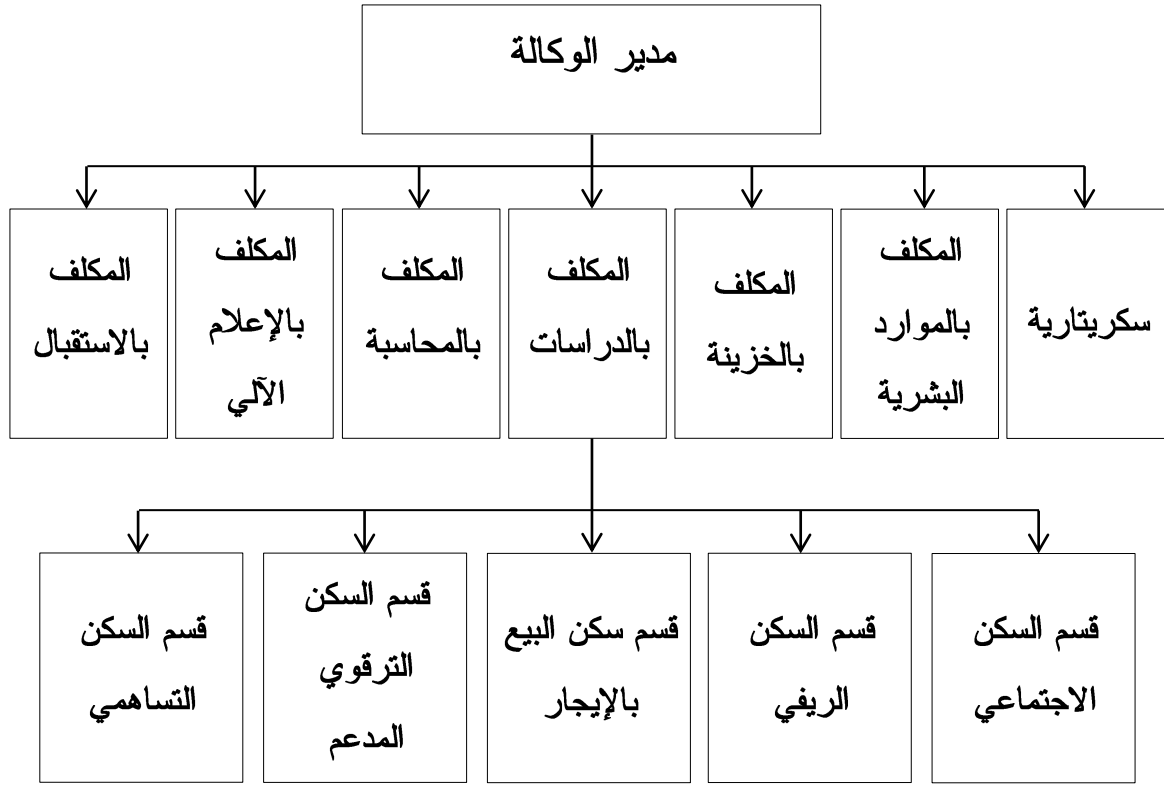
### الفرع الأول: التعريف بالوكالة

أنشأ الصندوق الوطني للسكن -وكالة تيارت- في سنة 2000، وذلك في إطار تقريب الإدارة من المواطن، وهي وكالة ولائية تابعة للمديرية الجهوية وهران، وتمارس نشاطها تحت وصاية وزارة السكن والعمران، ومهمتها الأساسية تسيير الغلاف المالي للمشاريع السكنية لولاية تيارت، بالإضافة إلى منح الإعانة للمستفيدين.

<sup>1</sup> المادة 3، المرسوم التشريعي 03/93، المتعلق بالنشاط العقاري، المرجع السابق.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

الشكل رقم (2-1): الهيكل التنظيمي للوكالة



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على المعلومات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة تيارت-

### الفرع الثاني: موارد الوكالة

تتمثل موارد الوكالة في ما يلي:

أولاً. رقم الأعمال: عبارة عن أتعاب تأخذ من إجمالي نفقات الدولة على برامج السكن وتأخذ الوكالة نسبة 75,0% من تسديدات المقاولين بالنسبة لمختلف البرامج السكنية، بإنشاء برنامج البيع بالإيجار أين تأخذ الوكالة نسبة 5,0% من إجمالي المدفوعات<sup>1</sup>.

ثانياً. موارد الوكالة لتمويل السكن: تتحصل الوكالة على موارد مالية من أجل تمويل مختلف البرامج السكنية من الدولة ممثلة في وزارة المالية بحيث تخصص اعتمادات في قوانين المالية لتمويل السكن الاجتماعي وتسمى موارد الميزانية، أما برامج السكن الريفي

<sup>1</sup> بالاعتماد على المعلومات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة تيارت-.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

وبرامج البيع بالإيجار محل دراستنا يتم تمويلها من صناديق مخصصة بذات الغرض تسمى Fonai، وهو من الصناديق السيادية التي لها مداخيل ثابتة من المداخيل العامة للدولة، تتأني منه الإعانات التي تقدمها الدولة، وتمول جميع البرامج السكنية ماعدا السكن الاجتماعي<sup>1</sup>.

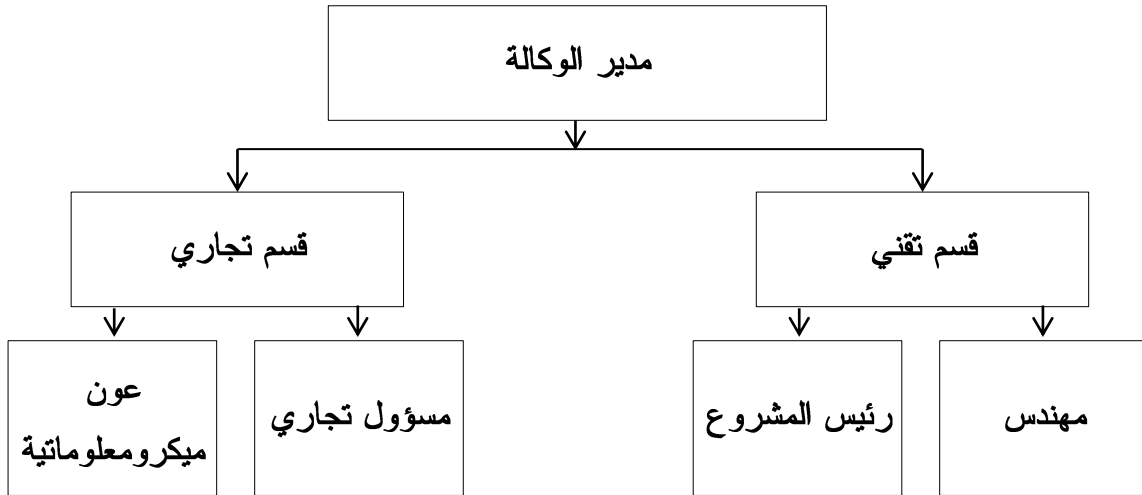
### المطلب الثاني: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره فرع تيارت

سنعطي فيما يلي لمحة موجزة عن الوكالة، وهيكلها التنظيمي، والموارد التي تمتلكها وكالة تيارت لتحسين السكن وتطويره.

### الفرع الأول: التعريف بالوكالة

الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره -وكالة تيارت- هي وكالة ولائية تابعة للمديرية الجهوية لوهرا، تحت وصاية وزارة السكن والعمران ومهمتها الأساسية الإشراف على تسيير وإنجاز برامج البيع بالإيجار، وتشمل مجموعة من الموظفين يتوزعون حسب الهيكل التالي<sup>2</sup>:

### الشكل رقم (2-2): الهيكل التنظيمي للوكالة



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على المعلومات المقدمة من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن

وتطويره "عدل" -وكالة تيارت-

<sup>1</sup> بالاعتماد على المعلومات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة تيارت-.

<sup>2</sup> بالاعتماد على المعلومات المقدمة من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره -وكالة تيارت-.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

### الفرع الثاني: موارد الوكالة

تتكون موارد الوكالة من<sup>1</sup>:

- عائدات الدولة ومخصصات مالية أخرى؛
- عائدات نشاطاتها؛
- حصائل الأرباح؛
- عائدات توظيف الأموال؛
- الهبات والوصايا؛

### المطلب الثالث: الإطار القانوني للعمل بين الوكالتين

يتم العمل بين الصندوق الوطني للسكن -وكالة تيارت- والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره -وكالة تيارت- من خلال اتفاقية إطار مبرمة بين وزارة السكن والعمران MHU والصندوق الوطني للسكن CNL والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL، وذلك من أجل إنجاز برنامج السكن في إطار البيع بالإيجار المسطر من طرف وزارة السكن والعمران، ومن ثم تأتي مرحلة اتفاقية المشروع من المؤسسة المنجزة، وتبرم بين الصندوق الوطني للسكن والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والمؤسسة المنجزة.

### الفرع الأول: اتفاقية الإطار

وهي اتفاقية تسيير وتبرم بين الهيئات المسؤولة على تنفيذ وإنجاز برامج البيع بالإيجار بمختلف مراحلها وتتمثل هذه الهيئات فيما يلي: وزارة السكن والعمران، الصندوق الوطني للسكن كعمول للمشروع والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره كمشرف تقني

<sup>1</sup> بالاعتماد على المعلومات المقدمة من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره -وكالة تيارت-.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

للمشروع (مرفي)، وتتضمن هذه الاتفاقية تنفيذ البرنامج السنوي في إطار البيع بالإيجار مع محلات تجارية تتكفل بها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وتعتبر هذه الاتفاقية بمثابة هيئة الظروف للتمويل من طرف الصندوق الوطني للسكن، وتحتوي على القواعد التنفيذية لتجسيد المشروع السكن<sup>1</sup>.

**أولا. اتفاقية الإطار بين CNL و AADL لبرنامج 50.000 سكن:**

- طريقة التمويل: إن CNL مكلف بتمويل المشروع انطلاقا من المبالغ المالية الموضوعة تحت تصرفه قانونيا وفقا للاتفاقية بين CNL و MHU بتاريخ 2013/04/15 حسب دفتر الشروط المبين للشروط وطرق التسيير المالي للبرنامج 50.000 سكن.

**الفرع الثاني: مرحلة اتفاقية المشروع من المؤسسة المنجزة**

**أولا. الاتفاقية بين CNL و MHU والخزينة العمومية المتعلقة بتنافس الميزانية لـ: 50.000 مسكن:**

- يتم توفير التمويل وضمانه من طرف الخزينة العمومية لأشغال الطرق والمرافق العامة VRD والفرق بين سعر وقيمة الأشغال.

- المبلغ الإجمالي للتمويل محدد ضمن الاتفاقية بمبلغ 66.200.000.000 دج، تتوزع كما يلي<sup>2</sup>:

- 38.750.000 دج، يمثل الفرق، حيث 10.000 للمتر المربع.

- 29.450.000 دج، مخصص لتغطية 100% من أشغال VRD.

الإشعار بالدفعة الأولى يوم 2013/05/15 أرسلت على الخزينة بمبلغ 10.000.000 دج وتم تحصيله سنة 2013.

<sup>1</sup> بالاعتماد على المعلومات المقدمة من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره -وكالة تيارت-.

<sup>2</sup> بالاعتماد على المعلومات المقدمة من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره -وكالة تيارت-.



## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

ثانيا. الاتفاقية المتضمنة لدفتر الشروط بين CNL و MHH المحددة لتسيير CNL لتمويل مشاريع الإنجاز بتاريخ 2013/04/15:

قرض ممنوح بمبلغ 138.000.000.000 دج تغطية تمويل مشاريع الانجاز بالتنافس بنسبة 90% من مبلغ البيع و 100% لتمويل المحلات التجارية (اتفاقية القرض رقم 37 في 2013/04/15).

- مدة 30 سنة منها 05 سنوات مؤجلة.

- نسبة الفائدة 0% للسنة.

- مدة 12 سنة منها 05 سنوات مؤجلة.

- نسبة الفائدة 6.3% للسنة.

- طيلة المدة المؤجلة الفوائد المضافة مدرجة.

هذا المبلغ موزع كما يلي<sup>1</sup>:

- مبلغ 108.000.000.000 دج، مخصصة للتمويل أشغال الانجاز بالتنافس بنسبة 90% من مبلغ البيع على أساس 40.000 دج للمتر المربع.

- مبلغ 30.000.000.000 دج، دج مخصصة لتمويل المحلات ذات الاستعمال التجاري، ويتم سحب القروض على أساس دفعات متتابعة ستنتجز على أساس الاحتياجات المعبر عنها من طرف CNL.

- مبلغ 32.400.000.000 دج، تم تحصيله خلال سنة 2013، طلب الاعتمادات بتاريخ 2014/12/12، قدم للخزينة من أجل تسوية تسريح الاعتمادات من أجل تمويل السكنات والمحلات.

- طلب آخر للاعتماد بمبلغ 3.860.246.476.70 دج، قدم للخزينة من أجل تسوية تسريح اعتمادات موارد الميزانية لتمويل الفرق.

في حين تبرم اتفاقية المشروع بين المؤسسة المنجزة والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والصندوق الوطني للسكن.

<sup>1</sup> بالاعتماد على المعلومات المقدمة من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره -وكالة تيارت-.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

المبحث الثاني: آلية الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار

تكتسي صيغة البيع بالإيجار مكانة مرموقة بين مختلف الصيغ السكنية الأخرى، إذ وجهت هذه الصيغة إلى الفئة المتوسطة الدخل والتي تمثل الأغلبية في المجتمع، وهو ما جعلها تستقطب اهتمام العديد من المواطنين وذلك للاستفادة من سكن في هذا الإطار، فمن خلال هذا المبحث سنقدم كيفية الاستفادة من هذه الصيغة.

### المطلب الأول: التعريف بالبرنامج

يمكن تعريف صيغة البيع بالإيجار على أنه صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة إيجار المحددة في إطار عقد الإيجار.

### الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار

تطور نظام عقد البيع بالإيجار رفي الجزائر، حيث ظهرت أول صيغة قانونية له بموجب المرسوم التنفيذي رقم 73-82،<sup>1</sup> الذي نجد في فحواه الإجراءات والشروط الخاصة بعقد البيع بالإيجار كما اصطلح على التصرف القانوني الذي بموجبه يتم اكتساب سكنات موضوع هذا المرسوم (الإيجار المملك)، إلا أن المشرع الجزائري أخذ بصيغة البيع بالإيجار رفي هذا المرسوم رغم عدم تصريحه بذلك.

وعرف المشرع الجزائري عقد البيع بالإيجار رفي مادة السابعة الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 17/01/1997، على أنه: "هو عقد البيع بالإيجار منصوص عليه أعلاه، هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 73-82، المؤرخ في 05/06/1973، المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية، ج ر، ع47، الصادرة بتاريخ 12/06/1973، ص696.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

العقاري، باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا، ذا استعمال سكني ألي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم "...".

كما عرفه رفي المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ رفي 2001/24/23 السالف الذكر بأنه: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على المساكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة رفي إطار عقد مكتوب".

ويستفاد من نص هذه المواد أن عقد البيع بالإيجار ظهر حديثا لاسيما في مجال العقارات، فبالرغم من تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المذكور أعلاه، إلا أنه لم يتم تطبيقه من طرف الدواوين إلا مرة واحدة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار

عقد البيع بالإيجار يتمتع بمجموعة من الخصائص تميزه عن غيره من الأنظمة المشابهة له، وهذه الخصائص نوجزها فيما يأتي:

#### أولا. عقد البيع عقد مركب، مختلط:

العقد المركب مزيج من العقود المتعددة، اختلطت جميعا فأصبحت عقدا واحدا وهو الأمر نفسه بالنسبة لعقد البيع بالإيجار والذي يعتبر مزيجا بين الإيجار والبيع، فهو ينشأ على شكل إيجار، ثم ينتهي بيعا وذلك عندما يسدد المستأجر كل الأقساط الواجبة عليه فتنتقل ملكية إليه خالصة.

ولما كان عقد البيع بالإيجار عقدا مختلطا، فإنه تطبق عليه أحكام العقود المختلطة التي يشتمل عليها، وتطبق عليه إذن أحكام عقد الإيجار فيما يتعلق بالإيجار، وتطبق عليه أحكام عقد البيع فيما تعلق بالبيع، غير أنه إذا تعارضت أحكام عقدي الإيجار والبيع الذي

<sup>1</sup> زنوش طاوس، البيع بالإيجار Location-vente، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط1، 2016، ص17.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

يشملها عقد البيع بالإيجار، فإنه في هذه الحالة يجب تغليب أحكام أحدهما على الآخر باعتباره العنصر الأساسي، ومن هنا اتجهت معظم التشريعات إلى النص على تغليب أحكام عقد البيع على أحكام عقد الإيجار رفي حالة نزاع تائر بشأن عقد البيع بالإيجار، باعتباره العقد الأصلي أو العنصر الغالب<sup>1</sup>.

### ثانيا. عقد البيع بالإيجار عقد معاوضة، وملزم لجانبين:

يعتبر عقد البيع بالإيجار من عقود المعاوضة، وهو عقد ملزم لجانبين، بحيث يلتزم فيه البائع المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر، ويمكنه من الانتفاع بها انتفاعا هادئا، دون ن يتعرض له شخصيا، أو يتعرض له غيره، كما يمكنه من سكنه ويلتزم المستأجر بالمقابل بدفع بدل الإيجار المحدد رفي العقد، ورفق الأقساط الدورية المتفق عليه<sup>2</sup>.

ثالثا. عقد البيع بالإيجار عقد يرد على عقار: إن محل عقد البيع بالإيجار هو بيع بالإيجار لشقة ذات استعمال سكني، وذلك بصريح نص المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 35/03<sup>3</sup> والتي تنص على أنه: "تعديل أحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجمعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى ورفقا لمعايير المساحة و الرفاهية المحددة سلفا. توضح أحكام هذه المادة بقرار من الوزير المكلف بالسكن".

<sup>1</sup> بوكرمة سارة فريال، بوعزة معروف عائشة، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب عين تموشنت، 2017/2016، ص8.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص8، 9.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 2003/01/13، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ 2001/04/23، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية رفي إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر، ع04، الصادرة بتاريخ 2003/01/22، ص6.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

ويتضح من خلال هذه المادة أن محل عقد البيع بالإيجار يرد على دائما على عقار وذلك باستعمال المشرع الجزائري كلمة "المساكن المنجزة"، فهذا الأمر يجعله يتميز عن الاعتماد الإيجاري الذي تدبر على أصول منقولة.

### رابعاً. عقد البيع بالإيجار من عقود التصرف:

عقد البيع بالإيجار عقد تصرف وذلك نظرا للوقت الطويل الذي يسري خلاله هذا الإيجار قبل ن ينقلب بيعا، والذي حدده المشرع الجزائري بـ 25 سنة، علما أن هذه المدة كانت 20 سنة قبل التعديل.

### خامساً. البيع بالإيجار عقد فوري زمني:

تحدد هذه الخاصية تبعا لتحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار، فهناك من كيفه بأنه عقد بيع فأعتبر عقدا فوريا يترتب أثره بمجرد إبرام العقد ولو وجد اتفاق على تأجيل التنفيذ، فيلتزم البائع بالتسليم وبنقل ملكية الشيء إذا كان المحل منقولا، ويلزم المشتري بدفع الثمن والتزامات أخرى، أما إذا كان المحل عقارا فلا تنتقل الملكية إلا بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري، وهذا ما نصت عليه المادتين 11 و 12 من الأمر رقم 74/75<sup>1</sup>.

### سادساً. عقد البيع بالإيجار عقد شكلي:

الأصل أن ينعقد العقد صحيحا متى توافرت أركانه العامة وهي التراضي، المحل والسبب، غير أنه أحيانا قد يشترط المشرع الجزائري فضلا عن هذه الأركان ركنا رابعا لا يتم العقد صحيحا بدونها، ألا وهو ركن الشكل.

<sup>1</sup> الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، ع92، الصادرة بتاريخ 18/11/1975.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

ويعتبر عقد البيع بالإيجار من العقود التي تطلب رفيها المشرع الجزائري ركن الشكل، فلا يتم دون إفراغه رفي شكل نموذجي رسمي.

والقاعدة العامة أن تكون الشكلية المطلوبة رفي حالة ما إذا كان المحل نقل الملكية عقار أو أي حق عيني آخر مثلما تنص على ذلك المادة 12 من الأمر رقم 91/70<sup>1</sup>، والتي تنص على أنه: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التخلي عن أسهم من شركة أو جزء منها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تيسير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية، يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق".

### سابعاً. البيع بالإيجار عقد الإذعان:

عقود الإذعان هي صيغة من صيغ إبرام العقود تعتمد على استخدام نموذج نمطي للعقد يعده أحد طرفي العالقة التعاقدية بصورة منفردة و يعرضه على الطرف الآخر الذي ليس له إلا الموافقة عليه كما هو أو رفضه دون أن يكون له يغير رفي العبارات الواردة فيه أو الشروط والأحكام التي يتضمنها ولا أن يدخل في مجاذبة أو مساومة حقيقية على شروطه مع الطرف المعد لهذا العقد<sup>2</sup>.

ولا يفي ما في العقد النموذجي من شروط تنظيمية ال تحتل المناقشة وإنما تطرح للقبول أو التسليم بها فقط، وبالتالي فإذا نظرنا إلى البيع بالإيجار من هذه الزاوية فهو عقد إذعان، وبما أن شروط الإذعان تقر عادة لمصلحة الموجب ليحصل من ورائها على مصلحة

<sup>1</sup> الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970، يتضمن مهنة التوثيق، ج ر، ع107، الصادرة بتاريخ 25/12/1970.

<sup>2</sup> بوكريمة سارة فريال، بوعزة معروف عائشة، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص12.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

ذاتية وإلا ما كان ليقررها، في حين أن عقد البيع بالإيجار جاء لتحقيق المنفعة العامة على المدى المتوسط والبعيد تتمثل في الحد من أزمة هذا العقد<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: مصادر تمويل البرنامج

تم تمويل المشاريع السكنية بصيغة البيع بالإيجار من خلال ثلاثة مصادر وذلك حسب دفتر الشروط لـ 29 أبريل 2013 المحدد لضوابط تدخل CNL وأجوره.

### الفرع الأول: المساهمة الشخصية

من مهام الصندوق الوطني للسكن في إطار التغطية المالية لإنجاز السكنات وأشغال الطرق VRD ما يلي:

- تقدر هذه المساهمة بـ 25% يدفعها المستفيد منها 10% من ثمن المسكن كدفعة أولى في إطار الموافقة على انجاز المشروع، أما 15% من ثمن المسكن المتبقية فتدفع إلى القرض الشعبي الجزائري CPA في إطار تعويض القروض الممنوحة للصندوق الوطني للسكن CNL.
- تسيير القروض الممنوحة لتغطية احتياجات التمويل للأشغال الإضافية وأشغال VRD.
- دعم إعانة الدولة للانضمام إلى الملكية الممنوحة إلى المستفيد.

### الفرع الثاني: إعانة الدولة

وهي مساعدة مالية تمنحها الدولة للمستفيد من أجل الحصول على سكن بصيغة البيع بالإيجار، وتغطي على الأكثر نسبة 75% من تكلفة المشروع.

<sup>1</sup> بوكريمة سارة فريال، بوعزة معروف عائشة، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص12.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

أولاً. الأموال المخصصة لإنجاز السكنات وأشغال الطرقات VRD: من مهام الصندوق الوطني للسكن CNL في إطار التغطية المالية لأشغال إنجاز السكنات وأشغال الطرقات VRD ما يلي<sup>1</sup>:

- يمنح القرض بنسبة معينة من طرف البنوك ويغطي نسبة 90% من الاحتياطات المالية للبرنامج محسوبا على أساس سعر بيع المسكن.
- مساهمة المستفيد متمثلة في 10% محسوبة على أساس سعر المسكن.
- مساعدة الدولة الممنوحة للمستفيد.
- التمويل من طرف الدولة (موارد الميزانية) تغطي التكاليف الإضافية وأشغال VRD.

ثانياً. الأموال المخصصة لإنجاز المحلات: وتكون مضمونة بقرض ذات النسبة 6.3% الممنوح من طرف القرض الشعبي الجزائري ويغطي 100% من الاحتياجات التمويلية، وفي حالة عدم كفاية الموارد المستعملة، تلجأ الدولة إلى التمويلات الإضافية للصندوق الوطني للسكن.

ويبين الجدول التالي مستوى الإعانة المقدمة من طرف الدولة حسب نوع المسكن:

الجدول رقم (2-1): مستوى الإعانة المقدمة من طرف الدولة حسب نوع المسكن

نوع السكن	قيمة المسكن	إعانة الدولة
LV F3	2.100.000 دج	700.000 دج
LV F4	3.400.00 دج	700.000 دج

المصدر: من إعداد الطالب بناء على معطيات من الصندوق الوطني للسكن-وكالة تيارت-

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة تيارت-.



## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

أما الجدول الموالي فيبين مستوى إعانة المقدمة من طرف الدولة حسب مكان المشروع:  
الجدول رقم (2-2): مستوى الإعانة المقدمة من طرف الدولة حسب مكان المشروع (الولايات)

مستوى الإعانة	الولايات
1.000.00 دج	أدرار، تمنراست، تندوف، إليزي، الأغواط، بسكرة، بشار، واد سوف، ورقلة، غرداية.
700.000 دج	بقية الولايات الأخرى.

المصدر: وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة تيارت-

وتهدف هذه الإعانات المالية إلى رفع القدرة المالية لطالبي السكن، وذلك بتحسين قدرم اتجاه المؤسسات المالية والمرقين العقاريين.

وتدفع هذه الإعانات لأجل الحصول على ملكية السكن بأحد الأشكال التالية:

- دفع في شكل نقدي.
- تدفع في شكل قسط غير مسترد حسب القرض الذي يتحصل عليه المستفيد من طرف المؤسسة المالية.

وعلى طالبي الإعانة أن تتوفر فيهم الشروط التالية<sup>1</sup>:

- عدم الاستفادة من مسكن في الحظيرة العمومية الايجارية، ما عدا في حالة تعهد مسبق بإرجاعه.
- عدم الاستفادة من مساعدة الدولة المخصصة للسكن.
- عدم حيازة أي محل ذي استعمال سكني حيازة تامة.

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة تيارت-.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

- لا يملك قطعة أرض باسمه.

وفيما يخص كيفية الحصول على إعانة الدولة، فاستنادا إلى التخصيص المقدر في إطار الميزانية السنوية في مجال الإعانات للحصول على الملكية، وعلى ضوء الحاجات المعبر عنها من طرف القاعدة، يتولى وزير السكن والعمران ما يلي:

- يبلغ برنامج المساعدات المخصص لكل ولاية، ويحدد بعدها الوالي توزيع البرنامج المبلغ للجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات والمتعهدين بالترقية العقارية الذين يقدمون طلبا بذلك، وتتخذ البلديات التدابير اللازمة لجمع طلبات الحصول على المساعدات المالية، وتضبط قائمة الأسر المرشحة للاستفادة من الإعانات من طرف لجنة خاصة.

- يخصص حصة من الإعانات للمتعهدين بالترقية والمؤسسات والهيئات التي تطلب ذلك لحساب زبائنها ومستخدميها أو المنخرطين فيها الذين تتوفر فيهم شروط التأهيل للاستفادة من المساعدة، مع إعطاء الأولوية للملفات المستكملة، ويتم رصد هذه المساعدات المالية لفائدة المتعهد بالترقية العقارية على أساس دفتر شروط يلتزم بموجبه بتخصيص المساكن المدعمة للمستفيدين المعتمدين.

- تدفع الإعانة المالية على ثلاث دفعات بعد أن كانت تدفع دفعة واحدة.

### الفرع الثالث: القرض البنكي

الصندوق الوطني للسكن مكلف بدفع 15% إلى القرض الشعبي الجزائري CPA،

تبقى على عاتق المستفيد محسوبة على سعر بيع المسكن بدءا من تسليم المفاتيح<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة تيارت-.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

- أقساط القروض معوضة من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL لفائدة الصندوق الوطني للسكن CNL، وفقا لجدول الاهتلاكات المنجز من طرف القرض الشعبي الجزائري CPA.
- تحصيل المساهمات الشخصية للمستفيدين، والكراء ومنتجات البيع تسقط حصريا للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL.

### أولا. اتفاقية القرض بين CNL و CPA:

#### 1- نسبة الفائدة الاسمية:

- 5.2% خارج الرسوم متغيرة لإنجاز السكنات.
- 6% خارج الرسوم متغيرة بالنسبة لإنجاز المحلات التجارية.

#### 2- منحة نسبة الفائدة:

- 100% تشمل مدة التأجيل بالنسبة لإنجاز السكنات.
- 3.6% خارج الرسوم على عائق CNL، والفرق على عائق الخزينة العمومية طيلة مدة القرض، بالنسبة لإنجاز المحلات التجارية.
- الفوائد المدفوعة بعنوان القرض البنكي يتم حسابه ثلاثيا وفقا للشروط العامة للبنك.
- فوائد فترة التأجيل والاستعمال مقررة من طرف CNL.
- القروض الموضوعة تحت تصرف CNL تسمح بالدفع للجان والتسيير والالتزام.

#### 3- خصائص القرض: يسير القرض بين CNL والبنوك وفقا للشروط التالية<sup>1</sup>:

- مدة القرض: مدة القرض 30 سنة منها 5 سنوات للتأجيل، نسبة الفائدة 0% مرحلة الانجاز).

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة تيارت-.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

- مدة القرض تختلف من 0 سنة إلى 5 سنوات، نسبة الفائدة 3.6% للسنة (جزء انجاز المحلات التجارية).

وتدمج مدة الاستعمال المحسوبة من طرف CNL ضمن المدة الاجمالية للقروض.

**4- لجنة الالتزام:** القروض الموضوعة تحت تصرف CNL تسمح بالدفع من طرف لجنة الالتزام.

**أ- لجنة التسيير:** 0.3% من مبلغ القرض المدفوع لمرة واحدة على عاتق المدين والذي يدمج ضمن القرض هذه اللجنة يتم منح قروضها عند الإمضاء على كل اتفاقية قرض.

**ب- لجنة الالتزام:** 0.3% للسنة محسوبة على أساس مبلغ القروض الباقية للاستعمال الثلاثي المتحرك وغير القابل للقسم على عاتق المدين والمدمجة ضمن القروض، حيث يكون منح قروض هذه اللجنة في بداية كل مرحلة في بداية كل ثلاثي.

**ج- لجنة الوكيل الرئيسي:** 0.5% من مبلغ القروض المدفوعة لمرة واحدة.<sup>1</sup>

ثانيا. حركية تمويل البنوك:

إن التغطية المالية المدفوعة من طرف بنك الوكيل الرئيسي بعد موافقة CNL وفقا لشروط AADL ، في كل مشروع يطلب من CNL وتحت مسؤوليته، بنك الوكيل الرئيسي يحرر التغطية المالية بمراحل على أساس جدول الدفع في كل مشروع هذا الطلب يكون مصحوبا بجدول حالة الاستهلاك.

**1- شروط CNL:** يحول إلى بنك الوكيل الرئيسي تقرير ثلاثي حول حالة تنفيذ التمويل وتقدم انجاز الأشغال، و يقدم إلى وزارة السكن والعمران تقرير ثلاثي وسنوي حول تنفيذ تمويل المشاريع.

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة تيارت-.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

2- تعويض القروض: إن تعويض القروض من طرف CNL يتم كما يلي<sup>1</sup>:

أ- بالنسبة لإنجاز السكنات على أساس:

- مساهمة المشترين للسكنات.
- كراء السكنات تدفع من طرف أصحاب الكراء.

ب- بالنسبة لإنجاز المحلات التجارية:

- مساهمة المشترين للمحلات.
- كراء المحلات من طرف أصحاب الكراء.

ج- التأخر في التسديد: في حالة عدم التسديد وفقا للبرنامج المحددة وفي الأجل المحددة تطبق عقوبة 1% للسنة إلى غاية التسديد الحقيقي.

المطلب الثالث: آلية الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار

تتلخص طريقة الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار في شروط لابد من توافرها، وكذا هناك خطوات ومراحل تمر بها عملية البيع بالإيجار نوضحها من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول: شروط الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار

تحدد شروط الاستفادة بموجب المرسوم رقم 105/01، المؤرخ في 2001/04/23، معدل ومتمم والمتضمن تحديد شروط الاستفادة من السكن بصيغة البيع بالإيجار كالاتي<sup>2</sup>:

- سن المستفيد لا يتجاوز سبعين سنة؛

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة تيارت-.

<sup>2</sup> وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة تيارت-.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

- مدخول (الزوج والزوجة) يتراوح ما بين 24.000 دج كأدنى حد وستة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (108.000 دج).
- المكتتب أو الزوجة لا يملكان أو لم يسبق لهما امتلاك ملكية كاملة لعقار مخصص للسكن؛
- المكتتب أو الزوجة لم يستفيدا من إعانة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه؛
- لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار إلا مرة واحدة لذات الشخص أو الزوج؛
- إقامة المكتتب في الولاية المعنية بالبرنامج السكني المخصص لها.

### الفرع الثاني: خطوات الاستفادة من سكن البيع بالإيجار

يمكن لكل راغب في الحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار أن يقوم بالدخول إلى الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره [AADL.inscription.dz.com](http://AADL.inscription.dz.com) والذي فتحته في 2013/09/16 على الساعة 08.00 وذلك لمدة 15 يوما، فعند الدخول إلى الموقع يقوم المواطن بتقديم طلب شراء مسكن والمتمثل في ملء استمارة التسجيل ويقوم الموقع أليا بإعطاء المواطن رقم التسجيل مصحوبا برقم السر، وفي حدود شهرين تتم دراسة طلبات التسجيل حسب الشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار وزير السكن والعمران.

أولا. في حالة القبول: تقوم الوكالة بإرسال الوثيقة الحاضرة للمسجلين الذين تم قبولهم، وتراسلهم لتقديم الملف إلى العنوان التالي [BP62saidahamdine.birmouradrai.Alger](mailto:BP62saidahamdine.birmouradrai.Alger).

ويتضمن الملف الوثائق التالية<sup>1</sup>:

- وثيقة الحاضرة؛

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة تيارت-.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

- التصريح الشرفي (المحل، مصادق عليه)؛
- نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف؛
- شهادة الميلاد مستخرجة من مكان الازدياد (أصلية رقم 12) سارية المفعول؛
- كشف الراتب السنوي للأجراء؛
- آخر شهادة معاش (للمتقاعدين أو ذوي المنحة)؛
- C20 ميزانية سنوية ومستخرج كشف الجداول لا تقل على شهر (المهن الحرة)؛
- شهادة الإقامة (لا تقل على ثلاثة أشهر)؛
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي (cnas/casnos).

### 1. في حالة الزواج:

- شهادة عائلية حديثة؛
- شهادة ميلاد الزوج (ة) رقم 12) سارية المفعول)؛
- كشف الراتب السنوي للزوج (ة) (للأجراء)؛
- آخر شهادة المعاش للزوج (ة) (للمتقاعدين أو ذوي المنحة)؛
- C20، ميزانية سنوية ومستخرج كشف الجداول لا تقل عن شهر (المهن الحرة)؛
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي (cnas/casnos).<sup>1</sup>

### 2. وفي حالة إذا ما الزوج (ة) لا (ت) يعمل:

- شهادة عدم الانتساب لـ: (cnas/casnos).

ويتم ترسيم قرار الاستفادة من سكن البيع بالإيجار من خلال إشعار كل المستفيدين الذين تم قبول ملفاتهم من قبل اللجنة، وذلك عبر مصالح الوكالة التي توجه لهم رسالة في

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة تيارت-.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

هذا الشأن، وتتم دعوتهم من اجل سحب الأمر بالدفع للشطر الأول والمتمثل في 10% من ثمن المسكن دون إعانة.

أما بالنسبة لـ 15% المتبقية من 25% التي يستوجب على المستفيد دفعها في إطار المساهمة الشخصية فسيتم دفعها حسب الكيفيات التالية<sup>1</sup>:

- 05% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد للمسكن؛
- 05% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن؛
- 05% من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من ثمن المسكن

يجب إيداع وصل دفع 10% من ثمن المسكن على مستوى مصالح الوكالة ليتم تسجيله في ملف المعني، وقبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد يتم التوقيع على عقد بين هذا الأخير والوكالة وذلك بعد دراسة توثيقية حسب النموذج المصادق عليه بقرار من وزير السكن والعمران، وبعد استلام المستفيد للمسكن، يجب القيام بزيارة رفقة المصالح التقنية التابعة للمركبي العقاري، وتحرير محضر يتم التوقيع عليه من قبل الطرفين.

وفي حالة وجود احتجاج على أي قرار للجنة يتم تسجيله على أساس أنه طعن على مستوى اللجنة الخاصة التي تنشأ بموجب قرار من وزير السكن والعمران، فانه بالإمكان إعادة النظر في قرار الاستفادة من البيع بالإيجار وقد يصل الحد إلى فسخ العقد.

وفي حالة اتخاذ قرار الطرد تقوم الهيئة المتعده بالترقية العقارية، برد الدفعة الأولى بعد خصم الأقساط التي لم يسدها شاغل المسكن وكذلك مبلغ نفقات إصلاح الاتلافات التي يحتمل أن تكون قد ألحقت بالمسكن الذي يمكن أن تسند مهمة تقديره إلى خبير معتمد، وتنقل ملكية المسكن المعني للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بأكمله.

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة تيارت-.



## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

وفي حالة وفاة المستفيد يعترف للورثة بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالسكن موضوع البيع بالإيجار.

لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته.

ثانيا. في حالة الرفض: من حق المسجل الطعن والذي تقوم بدراسته لجنة وزارية ومختصة وترسل الطعون إلى العنوان التالي 135 didouchemorad.alger في مدة أقصاها 15 يوما وبالنسبة للمسجلين الذين تم قبول طلباتهم تتم دراسة ملفهم من قبل لجنة دراسة الملفات يترأسها المدير العام للوكالة أو ممثل عنه وتتكون هذه اللجنة من<sup>1</sup>:

- ممثل موكل قانونا من طرف المدير المكلف بالسكن في الولاية المعنية ببرنامج السكن الموجه للبيع بالإيجار؛

- ممثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن؛

- ويمكن إذا استدعى الأمر توسيع اللجنة إلى أعضاء آخرين.

وفي حال كان عدد الملفات التي تم قبولها من طرف اللجنة يفوق عدد السكنات المسجلة في البرنامج، فإنه يتعين إخطار أصحاب الملفات الذين لم يتم اختيارهم كتابيا، مع توضيح بأنه تم تسجيل طلباته وأنه بإمكانهم الاحتفاظ بطلباتهم للاستفادة من مسكن في إطار البرامج المقبلة للبيع بالإيجار، ويتعين على صاحب الملف الذي تم قبوله تأكيد طلبه حول برامج السكن المستقبلية التي تتجزأها الوكالة عبر رسالة بريدية، وتتوج أشغال اجتماع اللجنة بمحضر يوقع من طرف جميع الأعضاء يحتوي على ألقاب وأسماء كل أصحاب الملفات التي تم دراستها، ويبين فيه لكل مستفيد ما يلي<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة تيارت-.

<sup>2</sup> وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة تيارت-.

## الفصل الثاني تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

- تاريخ التسجيل عند قبول الطلب؛
- قيمة المساهمة الشخصية؛
- فترة دفع القيمة المتبقية من سعر المسكن؛
- نوع المسكن وموقعه؛

ويتم توجيه نسخة من المحضر إلى وزير السكن والعمران وبذلك يسجل كل المستفيدين في سجل وطني خاص بهذه العملية يتم فتحه على مستوى المديرية العامة للوكالة وهي البطاقة الوطنية للسكن، وعلى ضوء هذه السجلات والمعلومات التي تتضمنها، وكذا تلك الموجودة في السجل الوطني يتم إعداد إحصائيات كل ثلاثة أشهر من أجل تحليل تطور مدى الاستجابة للحصول على طلبات سكن البيع بالإيجار، ويتم إرسال هذه الإحصائيات مع التحليل كل ثلاثة أشهر إلى وزير السكن والعمران.

إن صيغة البيع بالإيجار من الأنماط السكنية التي لجأت لها الدولة للتخفيف من أزمة السكن، إذ تترجم إرادة الدولة في توفير الوحدات السكنية لأكبر قدر من المواطنين على مستوى التراب الوطني، حيث أوكلت مهمة تسييرها والإشراف عليها إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والتي واجهت صعوبات عديدة في تطوير الأشغال الموكلة إليها من طرف وزارة السكن والعمران، أما بالنسبة لتمويلها فقد كان للصندوق الوطني للسكن الدور الرئيسي والفعال من خلال تسيير الغلاف المالي الموجه لهذه الصيغة.

خاتمة

اهتم المشرع الجزائري وحاول تنظيم الترقية العقارية وفق نصوص تشريعية أكثر ملائمة لها خاصة في ظل التحولات السياسية والاقتصادية للبلاد وما يستتبعها من إصلاحات في المجال العقاري، إذ أن القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية يعتبر بمثابة الانفتاح على تنظيم الترقية العقارية، ويشكل اللبنة الأولى لأسسها إلا أنه لم يجسد الصورة الواقعية لهذه الترقية، بحيث حصر أعمالها في البناء من أجل البيع، وما تم بموجبه أيضا التركيز على إنجاز المساكن فقط، إضافة إلى أنه أعطى الأولوية للقطاع العام في القيام بها، وكذا اعتبار أعمال الترقية العقارية أعمال مدنية محضة ومنه منع الأشخاص والمؤسسات التجارية من اقتحام ميدان الترقية العقارية بالرغم من أنها قادرة على تجميع رؤوس أموال ضخمة للاستثمار في هذا الميدان، ولهذا فإن المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري جاء على خلفية هذا القانون وأعاد فعلا تنظيم الترقية العقارية في إطار قانوني جديد وهذا من خلال توسيع مجال تدخلها لتشمل عمليات البيع والإيجار على السواء وكذا إنجاز أو تجديد المساكن والمحلات المعدة لغير السكن دون تمييز، إضافة إلى إضفاء الطابع التجاري على أعمالها، والأهم من ذلك هو فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع العام والقطاع الخاص وهذا تماشيا مع مبدأ نظام السوق الحرة في المعاملات العقارية، إلى جانب تنظيم علاقة المتعامل بالمستفيد.

وقطاع السكن له مكانة هامة ضمن مختلف استراتيجيات التنمية الاقتصادية والاجتماعية لجميع دول العالم، وذلك يرجع إلى كونه من القطاعات الاقتصادية الاستراتيجية والحساسة التي تمثل الشغل الشاغل للحكومة والمواطن، ونظرا للمشاكل الكبيرة والكثيرة التي تواجه هذا القطاع وتحد من فعاليته، تسعى الحكومات المختلفة ومنها الحكومة الجزائرية إلى النهوض بهذا القطاع، باعتمادها سياسات واستراتيجيات مختلفة تمكنها من تجاوز هذه المشاكل وإضفاء فعالية أكثر لهذا القطاع الحيوي.

فمن بين المتعاملين الذين اعتمدت عليهم الترقية العقارية للنهوض بقطاع السكن وتحقيق أهدافها التي تصبو إليها، نجد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، فهذه المؤسسة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

### اختبار الفرضيات:

- الفرضية الأولى: وجدنا أننا للترقية العقارية أهمية كبيرة في النهوض بقطاع السكن. فرضية صحيحة، فهي من السياسات التي اتبعتها الجزائر ولا زالت تحرص على تطبيقها لتلبية حاجاتها من السكن.
- الفرضية الثانية: أنشأت الجزائر عدة صيغ للاستفادة من السكن. فرضية صحيحة، فمن بين هذه الصيغ نجد صيغة البيع بالإيجار.
- الفرضية الثالثة: من بين الوكالات التي تمويل قطاع السكن وجدنا الصندوق الوطني للسكن الذي يمول بدوره الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره. فرضية صحيحة، فالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من أفضل متعاملي الترقية العقارية.
- الفرضية الرابعة: إن صيغة البيع بالإيجار تلاقي إقبالا كبيرا في السنوات الأخيرة بولاية تيارت. فرضية صحيحة، فهي تساهم في تلبية طلبات من يريدون الاستفادة من السكن.

### نتائج الدراسة:

في ختام هذه الدراسة تم التوصل إلى النتائج التالية:

- نجد أن التنظيم الذي جاء به المرسوم التشريعي 03/93 للترقية العقارية يتحدث عن البناء والتجديد، إلا أنه لا يعالج إلا البناء فقط.
- تعريف المتعامل في الترقية العقارية لم ينل قسطه، بحيث جعل المشرع الجزائري كل شخص طبيعي أو معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية متعاملا عقاريا،

وهذا وما يجعل هذا التعريف ينطبق على كل متدخل في الترقية العقارية كمهندس المعماري والمقاول وإعتباره متعاملا هو الآخر، وهذا ما لا يمكن تصوره.

- تعتمد الترقية العقارية على العديد من التقنيات القانونية، منها ما هو منصوص عليه من قبل في القواعد العامة، ومنها ما هو مستحدث، وعقد الإيجار هو تقنية من تقنيات الترقية العقارية المنصوص عليها في القواعد العامة من قبل.
- إن صيغة عقد البيع بالإيجار استحدثها المشرع بهدف تنويع عروض السكنات، لتستوعب معظم فئات المجتمع خاصة ذات الدخل المتوسط، وهذه التقنيات تعتبر من الخطوات العملاقة، التي خطاها المشرع الجزائري في المجال العقاري عموما.
- اتضح لنا أن عقد البيع بالإيجار حل من الحلول التي انتهجها المشرع الجزائري للحد من أزمة السكن التي تعرفها البلاد وذلك نظرا لتزايد عدد السكان؛
- يحقق عقد البيع بالإيجار فائدة مزدوجة لعاقديه، فيمنح المتعهد بالترقية العقارية فرصة توظيف أمواله، والاحتفاظ بالمسكن محل التعاقد إلى حين نهاية المدة المتفق عليها وسداد المستفيد كامل أقساط الثمن، كما يمنح المستأجر المستفيد فرصة الحصول على سكن يأويه مقابل دفعة أقساطا، يلتزم بها دوريا وبصفة منتظمة؛
- إن من بين أهم الوكالات الداعمة لقطاع السكن في الجزائر نجد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره حيث أننا من خلال دراستنا ركزنا على فرع تيارت؛

#### مقترحات:

- من خلال النتائج التي تحصلنا عليها سنحاول تقديم المقترحات الآتية:
- إزالة اللبس عن مفهوم المتعامل في الترقية العقارية وعن بقية المتدخلين الآخرين، وتبيان مهامه بشكل أكثر دقة.
- ضرورة البحث في إيجاد سبل للشراكة الأجنبية في مجال الترقية العقارية، وهذا بهدف جلب الخبرات والقدرات الفنية والاستفادة منها في مجال الانجاز؛

- لابد من معالجة أساليب التسيير في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وذلك من خلال تكوين أفراد متخصصين في تسيير مشاريع السكن لتقديم المشورة للمقاولين القائمين على الانجاز ومراقبتهم بشكل فعال تدارك التأخر في آجال الانجاز؛

### آفاق الدراسة:

- لا يمكن القول أن هذه الدراسة شملت جميع الجوانب، فموضوع الترقية العقارية ومتعاملها واسع ومتشعب بإمكاننا إجراء دراسات أخرى حوله مثل:
- الترقية العقارية وطموحاتها المستقبلية؛
- الترقية العقارية كاستراتيجية للنهوض بقطاع السكن في الجزائر؛

قائمة

المصادر والمرجع



أولا. القوانين والمراسيم

1. القانون المدني الجزائري.
2. الامر رقم: 63/74 المؤرخ في: 10/06/1974 المتضمن إنشاء وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.
3. الامر رقم: 93/76، المؤرخ في: 23/10/1976 المتضمن إنشاء وتنظيم وسير مكاتب الترقية والسير العقاري، ج ر عدد 12.
4. المرسوم رقم: 177/84، المؤرخ في 21/07/1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي، ج ر عدد 30.
5. المرسوم رقم: 270/85، المؤرخ في: 05/11/1985 المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولاية، ج ر عدد 2.
6. القانون رقم: 07/86 المؤرخ في: 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية.
7. المرسوم التنفيذي رقم: 90-405 المؤرخ في: 22/12/1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات عقارية محلية للتسيير والتنظيم العقاريين المعدل بالمرسوم 03-408 المؤرخ في: 05/11/2003، ج ر عدد 56.
8. المرسوم التنفيذي رقم: 174/91، المؤرخ في: 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 2.
9. المرسوم التنفيذي رقم: 148/91، المؤرخ في: 12/05/1991 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 25.
10. المرسوم التنفيذي رقم: 08/93، المؤرخ في 02/01/1993، المتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 2.
11. القانون رقم: 03/93 المؤرخ في: 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، ع14، الصادرة بتاريخ 03/03/1993.
12. القانون 03/11، المؤرخ في 26/08/2003، يتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 64.

13. المرسوم التنفيذي رقم: 408/03 المؤرخ في 2003/11/05، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 405/09 المذكور أعلاه، ج ر، ع68، المؤرخة في 2003/11/09.

14. القانون رقم: 04/11 المؤرخ في: 2011/02/17 المحدد للقواعد البيت تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر 14، الصادرة بتاريخ 2011/03/06.

15. القانون 04/11، المؤرخ في 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد14.

16. أحمد محرز، القانون التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1980.

#### ثانيا: الكتب

##### 1. الكتب العامة:

1. اسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.

2. أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر: دار هومة، 2004.

3. زينب عوض الله، أسامة محمد الفولي، أساسيات الاقتصاد النقدي والمصرفي، منشورات الجلي الحقوقية، بيروت، 2003.

4. على فيلالي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، 2011.

5. علي محمد شلهوب، شؤون النقود وأعمال البنوك، شعاع للنشر والعلوم، دمشق، ط1، 2007.

6. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، ط11، 2002.

7. منير إبراهيم هندي، "إدارة البنوك التجارية"، المكتب العربي الحديث، القاهرة، ط3، 2006.

8. هشام خالد، البنوك الإسلامية الدولية وعقودها مع إشارة خاصة لنظام التأجير التمويلي، الجلال للطباعة، الإسكندرية، 2007.

2. الكتب الخاصة:

1. إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، ع127، 1988.
2. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2002.
3. عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مطبعة الأسطورة، الجزائر، 2007.
4. عبيد على حجازي، التوريق ومدى أهميته في ظل قانون الرهن العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001.
5. فريد ويسيتون، يوحين بريجام، التمويل الإداري، دار المريخ، الرياض، 1993.
6. قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف، القاهرة، 2004.

ثالثا: الرسائل العلمية

أ. أطاريح الدكتوراه:

1. خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009.
2. ناصر لباد النظام القانوني للسوق العقارية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون العام، جامعة باجي مختار عنابة الجزائر 2005/2004.

ب. رسائل الماجستير:

1. آسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، رسالة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، 2012/2011.
2. عربي باي بوزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009.

3. عرار الياقوت، التمويل العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009.

ج. مذكرات الماستر:

1. مكاحلية حني، بوصوفة سارة، واقع قطاع السكن في الجزائر واستراتيجيات تمويله تجربة البيع بالإيجار في ولاية قالمة، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2016/2015.

رابعا. المجلات العلمية والملتقيات:

أ. المجلات العلمية:

1. فريد علواش، الترقية العقارية في الجزائر: واقع وآفاق، مجلة الاجتهاد القضائي، ع12، 2016.

ب. الملتقيات:

2. الواسعة صالح، دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، الملتقى الوطني حول: الترقية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، أيام 27/28 فيفري 2012.

فهرس

المحتويات

شكر

إهداء

فهرس المحتويات

قائمة الجداول والاشكال

2 المقدمة

## الفصل الأول

### الترقية العقارية والتمويل السكني

7 تمهيد

8 المبحث الأول: ماهية الترقية العقارية ومتعاملوها

8 المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية

8 أولاً: التعريف التشريعي للترقية العقارية

9 ثانياً: التعريف الفقهي للترقية العقارية

9 المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للترقية العقارية

10 أولاً: الطابع المدني

10 ثانياً: الطابع التجاري

12 المطلب الثالث: أنواع متعاملي الترقية العقارية

12 أولاً: المتعامل العام

16 ثانياً: المتعامل الخاص

19 المبحث الثاني: ماهية التمويل السكني

19 المطلب الأول: تعريف وأهمية التمويل السكني

19 أولاً: تعريف التمويل السكني

20 ثانياً: أهمية التمويل البنكي

22	المطلب الثاني: مصادر التمويل السكني
22	أولاً: تمويل بحسب مدة القرض
23	ثانياً: التمويل بحسب المصادر التمويلية
25	ثالثاً: التمويل تبعاً لملكية الأموال المستثمرة
26	المطلب الثالث: صيغ التمويل السكني
26	أولاً: القروض العقارية
27	ثانياً: التمويل بالاستئجار
28	ثالثاً: التوريق
29	خلاصة

## الفصل الثاني

### تمويل برامج البيع بالإيجار "دراسة حالة وكالة عدل فرع تيارت"

31	تمهيد
	المبحث الأول: الصندوق الوطني للسكن والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره
32	فرع تيارت
32	المطلب الأول: تقديم الصندوق الوطني للسكن وكالة تيارت
32	أولاً: التعريف بالوكالة
33	ثانياً: موارد الوكالة
34	المطلب الثاني: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره فرع تيارت
34	أولاً: التعريف بالوكالة
35	ثانياً: موارد الوكالة
35	المطلب الثالث: الإطار القانوني للعمل بين الوكالتين
35	أولاً: اتفاقية الإطار

36	ثانيا: مرحلة اتفاقية المشروع من المؤسسة المنجزة
38	المبحث الثاني: آلية الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار
38	المطلب الأول: التعريف بالبرنامج
38	أولا: تعريف عقد البيع بالإيجار
39	ثانيا: خصائص عقد البيع بالإيجار
43	المطلب الثاني: مصادر تمويل البرنامج
43	أولا: المساهمة الشخصية
43	ثانيا: إعانة الدولة
46	ثالثا: القرض البنكي
49	المطلب الثالث: آلية الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار
49	أولا: شروط الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار
50	ثانيا: خطوات الاستفادة من سكن البيع بالإيجار
55	خلاصة
57	خاتمة
62	قائمة المصادر والمراجع



## ملخص

تعتبر الترقية العقارية أهم نشاطات تنمية إنتاج السكن وتمويله، للتوصل إلى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن، وأمام عجز قطاع السكن عن تلبية حاجيات الأفراد لجأت الدولة الجزائرية إلى اعتماد صيغة جديدة تعرف بالبيع بالإيجار، كأسلوب يتضمن أحكام كل من عقدي البيع والإيجار، إذ يعد البيع بالإيجار أحد أشكال البيوع الائتمانية التي دعت إليها الحاجة الاقتصادية للأفراد، وتطلبتها معاملاتهم اليومية وعقد البيع بالإيجار عقد مركب، فهو إذن ذو طبيعة خاصة، ويجمع في طرفاه صفتان حيث يبدو المالك كبائع ومؤجر، ويبدو المستفيد كمشتتر ومستأجر في نفس الوقت.

**الكلمات المفتاحية:** الترقية العقارية، متعاملي الترقية العقارية، التمويل السكني، البيع بالإيجار.

### **Abstract**

*Real estate promotion is considered the most important activity for the development of housing production and its financing, in order to reach a reduction of the deficit that Algeria suffers from in the field of housing, and in the face of the housing sector's inability to meet the needs of individuals, the Algerian state resorted to adopting a new formula known as selling by rent, as a method that includes the provisions of both sales and rent contracts, The lease sale is one of the forms of credit sales demanded by the economic need of individuals, and required by their daily transactions and the lease sale contract is a complex contract, so it is a permission of a special nature, and it combines two attributes where the owner appears as a seller and lessor, and the beneficiary appears as a buyer and a tenant at the same time.*

**Key words:** Real estate promotion, Real estate promotion agents, Home financing, Rent sale.