



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ابن خلدون - تيارت
الملحقة الجامعية السوقر
مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر



شعبة الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان

آليات تمويل الترقية العقارية في الجزائر

تحت إشراف الأستاذة

- د. بوسحابة لطيفة.

من إعداد الطلبة:

- بن سكحال فاتحة.

- نلبي خيرة.

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيس	أستاذة محاضر "ب"	سدار مليكة
مشرف مقرر	أستاذة محاضرة "أ"	بوسحابة لطيفة
عضو مناقش	أستاذ محاضر "ب"	بخباز عبد الله
عضو مدعو	أستاذ مساعد "أ"	خليفة خالد

السنة الجامعية: 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام
على خاتم الأنبياء والمرسلين
نتقدم بجزيل الشكر للأستاذة المحترمة المشرفة
"بوسحابة لطيفة" على ما قدمته لنا من توجيهات
خلال مسارنا الدراسي
المتعلقة بانجازنا لهذه المذكرة.
كما نتوجه بالامتنان لأعضاء لجنة
المناقشة
الأكارم، لتفضلهم المبارك
بقبول مناقشة
مذكرتنا.



إهداء

أهدي ثمرة مذكرتي هذه إلى :
إلى من أحجبا عينهما عني والدايا رحمهما الله
برحمته الواسعة وأسكنهما فسيح جناته
إلى باقي عائلتي
أمي وخاصة أخي الغالي وسندي في الحياة " فتحي "
المقبل على اجتياز شهادة الماستر مع خالص دعواتي
له بالتوفيق في حياته كلها.
إلى أبناء أخواتي: فتحي المقبل على امتحان التعليم المتوسط
تمنياتي له بالنجاح.
عبد مجيد ، أمينة، محمد ريان ، أحمد فتحي
حفظهم الله وراعهم.
و إلى الذي يجدر بي أن أخلص في شكره إلى زميلي
بن هبال لزرق الذي أسهم في تخفيف
عبأ العمل عني في غيابي بارك
الله له في " ذريته".

إهداء

الحمد لله الذي وفقنا على إتمام هذا العمل المتواضع

الذي أهديه إلى أعز ما

في الوجود أبي الحبيب الغالي رحمة الله عليه

أمي الغالية التي تنتظر نجاحاتي بشغف و شوق

إخوتي قرة عيني و سندي في الحياة

أبناء إخوتي

صديقاتي المخلصات وزملائي في العمل

إلى كل من مدى لي يد العون من

بعيد أو قريب

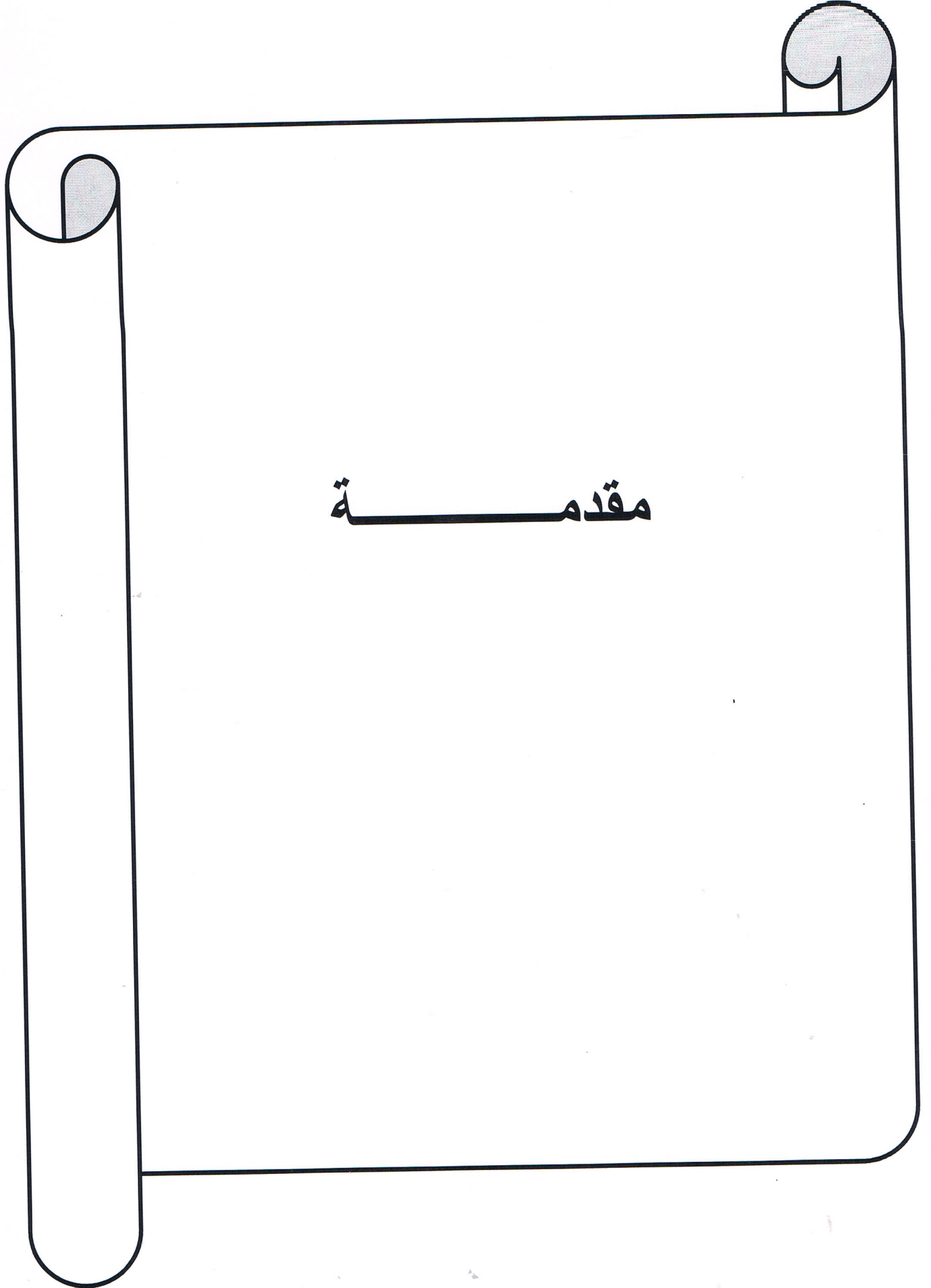
وإلى كل طالب علم.

قائمة المختصرات باللغة العربية:

ج ر	الجريدة الرسمية.....
ج	جزء.....
ص	الصفحة.....
ص ص	من الصفحة إلى الصفحة.....
ط	طبعة.....
د ط	دون طبعة.....
د س	بدون سنة نشر.....
د ج	دينار جزائري.....
م	المادة.....
ع	العدد.....

قائمة المختصرات باللغة الأجنبية :

BDL	Banque de Développement Local.
CNEP	Caisse Nationale d'Épargne et de prévoyance-banque.
CPA	le crédit populaire algérien.
SRH	Société de Refinancement Hypothécaire.
CNL	Caisse National de Logement.
CGCI	Société De Garantie De Crédit Immobilier.
FGCMP	Fonds de Garantie de Caution Mutuelle de Promotion Immobilier.
LPA	Logement Promotionnel Aidé.
LSP	Logement Social Participatif.
LR	Logement Rural.



مقدمة

تولي الدولة الجزائرية أهمية كبيرة لقطاع السكن لما له من دور في الاستقرار الاجتماعي، ولكونه مؤشر هام للدولة، استحوذ على اهتماماتها لهذا تحرص الجزائر على توفير سكن كحق أساسي لمواطنيها تحت شعار "لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق" فالسكن اللائق يعد أحد أهم الأعمدة التي يقف عليها استقرار المجتمعات، كما أن الجانب العمراني يعد من أهم المعايير التي يقاس من خلالها تطور الدول وحضارتها، إذ لا يمكن لأي دولة أن تحقق أهداف التنمية المستدامة، ما لم تقضي على أزمة السكن، ولتحقيق ذلك بذلت الدولة الجزائرية جهودا جبارة في سبيل التخفيف من حدتها، لكونها من أكثر الأزمات التي لا تزال تواجهها، ولم تستطع تحمل عبئها بسبب سوء البحث على سياسة جديدة لتمويل الترقية العقارية في الجزائر الأمر الذي يتطلب أموالا ضخمة وكفاءة مهنية عالية.

ونعني بالتمويل مجموعة الأعمال التي تمدنا بوسائل الدفع والتمويل يعني أيضا الحصول على الإقتراض والأموال وتنظيم شؤونها وإدارتها أو هو تجميع الأموال المدخرة لتوجيهها لغرض معين، ويعني به أيضا اقتراض وفق شروط معلومة وفي زمن ومكان محددين، فالتمويل هو الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها طالب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف أنواعها بل أيضا الأفراد والأسر¹، فالتمويل هو تدبير السيولة النقدية من قبل أحد المؤسسات المالية المرخصة لتغطية نفقات تملك أو بناء أو ترميم عقار لصالح أحد الأشخاص الخواص أو العموميين، لا يقتصر التمويل العقاري على تدعيم المساكن فقط وإنما يتناول العقارات بصفة عامة ليشمل فضلا عن المساكن، المباني السياحية، والفندقية، والاستثمارية، والتعليمية والتجارية، والصناعية، والزراعية وغيرها، فالتمويل العقاري يتخطى حدود قطاع المساكن إلى العديد من القطاعات الأخرى إذ أنه لا وجود نشاط دون عقار يحتضن مستلزمات ممارسته ويمارس من خلاله النشاط ذاته، فهو يلعب دورا حيويا وفعالا

¹ عبد المجيد فادي ، تطوير صيغ التمويل القصير الأجل البنوك الإسلامية ، الطبعة 01 ، المطبعة العمومية ، عنابة- الجزائر ، 2002 ، ص 37.

في الحياة الاقتصادية المعاصرة فهو الشريان الحيوي والقلب النابض، الذي يمد القطاع الاقتصادي بمختلف وحداته، و مؤسساته بالأموال اللازمة للقيام بعملية الاستثمار وتحقيق التنمية ودفع عجلة الاقتصاد للأمام دوماً.

كما أن له أهمية قانونية¹، فهو يقوم بوضع إطار قانوني وعلمي و واقعي، لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في إنجاز مشاريع معينة، بما يسير الإجراءات المتصلة بها و يقيم التوازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة، ونظرا لما يحققه التمويل من مزايا في السوق الاقتصادي، ولقد اعتمدت الدولة الجزائرية سياسات عديدة من اختلفت حسب المراحل التي مرت بها البلاد، ففي ظل الاشتراكية تولت الدولة بمفردها إنشاء السكنات و تمويلها من خلال مؤسسة عمومية لإنجاز السكنات إلا أن ذلك لم يؤدي إلى النتائج المرجوة .

فانتهدت الجزائر لتخفيف العبء الملقى عليها سياسة الترقية العقارية، وذلك بفتح المجال أمام جميع المتعاملين العموميين أو الخواص، و بقي تدخل الدولة موجها إلى نوعين من شرائح المجتمع، وهي الشرائح الاجتماعية المعوزة و المتوسطة الدخل، حيث تقوم الدولة بإنجاز سكنات اجتماعية ممولة من ميزانية الدولة، و تمنحها للأشخاص المنتمين إلى الطبقة المعوزة ويتم استغلالها على أساس عقود إيجار، بتكلفة شهرية معتدلة، أما بالنسبة للنوع الثاني من المستفيدين من دعم الدولة الذي يكون في شكل مساعدات مالية عمومية، غير قابلة للتسديد تمنح عن طريق الصندوق الوطني للسكن، حيث يلعب التمويل دورا أساسيا في عملية التنمية الاجتماعية، من خلال قدرته على توفير الأموال اللازمة و تعبئتها للقيام بممارسة الأنشطة الإنتاجية وتلبية مختلف الاحتياجات للأفراد، بعد أن كانت السلطات العمومية هي المتدخل الوحيد في هذا المجال، إلا أن اعتماد نشاط الترقية العقارية أدى إلى رفع احتكار السلطات العمومية للسوق العقاري، وتحررها بشكل منتظم مع الإبقاء على دورها

رياض الدين بلعيد وآخرون، صيغ التمويل العقاري ودوره في التقليل من أزمة السكن، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص إقتصاد نقدي وبنكي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة حمة لخضر الوادي، 2018/2019، ص12.

في الرقابة إذا دعت الضرورة لذلك، إذ أن الترقية العقارية لا تنفي دور الدولة في مجال الرقابة و التنظيم، لأن عكس ذلك يؤدي إلى مضاربات عقارية كبيرة، تنتهي بخلق فوضى يصعب التحكم فيها في مرحلة متأخرة وتبدو أهمية الترقية العقارية أيضا، في كونها تفتح النشاط العقاري أمام جميع المتدخلين العموميين و الخواص لإنجاز السكن وتمويله من خلال خلق محيط تنافسي يؤدي إلى تحسين مستوى السكنات، سواء من حيث الكم أو النوعية.

وعموما فإن الترقية العقارية تعتبر أهم نشاطات تنمية الإنتاج السكني وتمويله قصد القضاء على العجز الذي تعاني منه الجزائر، ونظرا لدورها في مجال السكن أصدر لها المشرع الجزائري جملة من النصوص القانونية ابتداء من الثمانيات، ويتجلى ذلك في القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية الملغى، الذي يعتبر بمثابة قفزة نوعية لكونه أول قانون يعبر صراحة عن بعث الترقية العقارية ويفتح الباب أمام المبادرات الخاصة لإنجاز سكنات الموجهة للبيع من سن العديد من الإجراءات و لكونه هذا الأخير أول مبادرة قامت بها الجزائر لتنظيم الترقية العقارية وقد تشكلت معه بعض العقبات وقيود حالت دون تطور الترقية العقارية، ما أدى به للفشل في تجسيد الأهداف السياسية المبرمجة من خلاله والتي تمحورت حول فكرة التخفيف من أزمة السكن في الجزائر و سرعان ما تبينت محدودية مجال تطبيقه خاصة بدخول الدولة اقتصاد السوق الحر في المعاملات مما نتج عنه عرقلة نشاط الترقية العقارية الأمر الذي تطلب إقرار نظام جديد لها بآليات ووسائل تمكن من مواكبة التوجيه الاقتصادي المنتهج من أجل التكيف المثالي للساحة العقارية في مجال البناء و السكن، يتجلى هذا في صدور المرسوم رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتضمن النشاط العقاري الملغى، الذي أعطى للترقية العقارية مفهوما آخر يتناسب مع الإصلاحات التنموية في المجال العقاري¹، وتشجيع الاستثمار بتقنيات تتماشى مع التغيرات التشريعية والاقتصادية، والشيء المهم الذي جاء به هذا

¹ عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010/2009، ص 01.

المرسوم هو فتح مجال الترقية العقارية علي أساس التمويل والمنافسة الحرة بين كل من القطاع العام والقطاع الخاص، بحيث يلعب التمويل دورا أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية إذ بدونه لا يمكن إقامة المنشآت و المشاريع وتوفير الأموال اللازمة وتلبية مختلف الاحتياجات للأفراد وذلك عن طريق طلب قروض لحصوله على سكن، فقد سعي المرسوم رقم 03/93 إلى تنويع مصادر التمويل لتحقيق أكبر قدر من الأهداف الاجتماعية و الاقتصادية عن طريق فتح السوق العقارية أمام المؤسسات المالية و المصرفية،و بتقديم الضمانات اللازمة لتشجيع المنافسة في هذا الإطار.

ثم صدر القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/04/2011 الذي يحدد قواعد تنظيم الترقية العقارية الساري المفعول، حيث تضمن إعادة صياغة العديد من الأحكام إلى جانب استحداث بعضها الآخر لكنه لم يتطرق إلى عمليات التمويل أو كيفية الحصول على أموال لتدعيم عمليات الترقية العقارية وإن كان يشترط على المتعامل تقديم ضمانات مالية كافية. ولا تتعلق الترقية العقارية فقط بالسكن، وإنما أيضا بالمحلات المعدة لأغراض صناعية وتجارية و حرفية، إلا أن أهمها هو مجال السكن وتمويله، لذلك فإن وضع إستراتيجية خاصة بتمويل قطاع الترقية العقارية بات الضرورة الملحة لأنه لو اعتبرنا أنّ هذا القطاع هو أحد العوامل الرئيسية في الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي فلا بد لكل مؤسسة مالية أن تساهم في تحقيقه.

وعليه ومما سبق ذكره يمكننا طرح الإشكال التالي:

- ما مدى مساهمة التمويل في تحقيق تنمية الترقية العقارية في الجزائر، وما هي آليات تجسيده؟

ويتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية أسئلة فرعية وهي كالآتي:

- هل للتمويل العقاري دور فعال في التخفيف من أزمة السكن؟

- ما هي المؤسسات المانحة لتمويل الترقية العقارية؟

- ما هي وسائل دعم الترقية العقارية في الجزائر؟

- يرجع اختيارنا لهذا الموضوع إلى عدة دوافع ذاتية وموضوعية هي:
- الرغبة والفضول من أجل الإحاطة بهذا الموضوع.
- الوضعية التي يعيشها المواطن مع تفاقم أزمة السكن في الجزائر.
- توافق هذا الموضوع مع تخصص القانون العقاري.
- معرفة كيفية الاستفادة من آليات التمويل و الإطار القانوني المنظم لها.
- هذا الموضوع له أهمية كبيرة في تنمية الاقتصاد الوطني.
- معرفة الدور الذي تلعبه القروض في تمويل الترقية العقارية.
- الوصول إلى النتائج والحلول للتخفيف من الأزمة الراهنة للسكن.

وتكمن أهمية هذه الدراسة في أن موضوع التمويل العقاري يستهدف شريحة كبيرة من المجتمع لا يمكن إغفالها، وهدفه توفير ضرورة من ضروريات الحياة للإنسان، وهي سكن كحق وضرورة فطرية للإنسان، وعليه وجب التفكير في سياسة واضحة المعالم تسمح بتفاعل كل الأطراف لحلّ هذه الأزمة خاصة القطاع المصرفي الذي ظلّ طيلة الفترة الماضية ما عدا الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط الذي كان محتكرا لتمويل قطاع العقار إلى جانب الدولة.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة ، ارتأينا إتباع المنهج الوصفي التحليلي الذي يسمح بدراسة مختلف العمليات و القواعد والإجراءات التي تقوم بها الهيئات التي تمثل التمويل العقاري، ففي هذا الصدد يمكن أن نبين الأساليب التي من شأنها أن تخفّف من حدة الأزمة و تسمح للمواطنين بالمساهمة الفعالة في انجاز سكناتهم و عدم ترك الدولة الممول الوحيد لهذا القطاع .

حيث ستناول في هذه الدراسة فصلين أساسيين، ننتطرق في الفصل الأول إلى الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية ، الذي ينقسم إلى مبحثين يتضمن

المبحث الأول المؤسسات المالية الممولة للترقية العقارية أما المبحث الثاني فيتناول الأجهزة المالية الضامنة للتمويل العقاري.

أما بالنسبة للفصل الثاني سنتحدث فيه عن آليات تمويل الترقية العقارية الذي يتضمن في فحواه مبحثين:

المبحث الأول خاص بالتمويل عن طريق سياسة منح القروض العقارية.

المبحث الثاني فخصناه للتمويل عن طريق دعم الدولة.

الفصل الأول

الهيئات المالية المتدخلة في تمويل

الترقية العقارية

نتيجة للضغط الكبير على خزينة الدولة الممولة لنشاطات الترقية العقارية أصبح من الضروري إشراك بنوك ومؤسسات مالية الأخرى في تمويل نشاط الترقية العقارية، التي أصبحت بمثابة العصب الرئيسي في إنجاح عملية التمويل إلى جانب استحداث المؤسسات المدعمة لتمويل الترقية العقارية والتي أصبحت ضمان يقلل من مخاطر القروض ويدعم تمويل الترقية العقارية، من خلال حل مشكلة السيولة لدى البنوك حيث أنها توفر تأمين على القرض العقاري الممنوح من قبل الهيئة المقرضة لفائدة طالبه، سواء كانوا أفراد أو متعاملين في الترقية العقارية وكذا الاستجابة لشرط أخذ الحيطة و الحذر بالنسبة للبنوك و المؤسسات المالية وذلك بأن تضمن المؤسسة الضامنة سداد القرض للمؤسسة المقرضة المانحة له في حالة عجز الزبون عن تسديد قيمته فيعد عمل المؤسسات الممولة والضامنة، عمل منظم ومتكامل يرمي إلى جعل النشاط العقاري نشاطا حيويا، أقل خطورة لجميع أطراف الترقية العقارية وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى مختلف المؤسسات الممولة لهذا لنشاط الترقية العقارية في المبحث الأول إلى الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية والأجهزة الضامنة للترقية العقارية في المبحث الثاني.

المبحث الأول: الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية:

تعدا لمؤسسات المالية و البنوك من المتدخلين الأساسيين في مجال إنجاز السكنات، بعدما كان هذا الدور محصورا في السابق على الخزينة العمومية وكذا الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، إلا أن الأزمة التي عرفتها الجزائر منتصف الثمانينات والتي امتدت إلى غاية سنوات التسعينات ، أدت بالدولة إلى تبني إستراتيجية جديدة في مجال تمويل المشاريع المتعلقة بقطاع السكن، وذلك من خلال السماح لجميع المؤسسات المالية للتدخل في دعم النشاط العقاري عن طريق منح قروض لجميع الفئات ، بالإضافة إلى قيامها باستحداث هيئات مالية جديدة مكملة لعمل هذه البنوك، حيث يكمن دورها الأساسي في ضمان جميع القروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار نشاطات الترقية العقارية.¹

وعليه سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين يتعلق الأول بالمؤسسات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية و الثاني خاص بالبنوك الممولة للترقية العقارية.

المطلب الأول: المؤسسات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية:

يمكن الحصول في ميدان إنجاز المشاريع السكنية أو القيام بالعمليات العقارية الأخرى المنصوص عليها في القانون الجديد 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاطات الترقية العقارية، على تمويلات مالية ، تأخذ شكل قروض من طرف المؤسسات المالية التي تنشط على مستوى التراب الوطني، والمتمثلة في الصندوق الوطني للسكن (CNL)، و الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية . (FNPOS)

¹ شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص ، تخصص :قانون عقاري ، فرع :قانون التهيئة و التعمير، 2014كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015/2014، ص 120.

الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن (CNL):

سنتناول دراسة الصندوق الوطني للسكن من خلال تطرقنا إلى نشأته ثم صلاحياته في مجال السكن.

يعتبر الصندوق الوطني للسكن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن.¹ وحسب نص المادة 02 من هذا المرسوم فإنه كان يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية غير أنه بعد تعديله بصدور المرسوم التنفيذي رقم 94-111 تم تعديل المادة 02 السابقة وأصبح يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والعمران² ، كما بينته المادة 02 من المرسوم الأخير في نصها التالي " يمارس الوصاية على الصندوق الوزير المكلف بالسكن".³ يرتكز الصندوق في عمله على المديرية العامة الموجودة في العاصمة، و إلى 11 مديرية جهوية موجودة في أهم الولايات بالإضافة إلى وكالات موجودة في أهم مدن التراب الوطني⁴، بالرجوع إلى نص الماد 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91/145 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94/111 المادة 03 منه، و التي عدت المهام التي يقوم بها الصندوق كما يلي "تتمثل مهام الصندوق و صلاحياته فيما يلي⁵:

¹ ج. ر، ع 15، المؤرخة في 1991/05/25.

² بوسته إيمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016/2017، ص 187.

³ أرزقي أمال و سعدان دحمان ، تمويل الترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2017/09/28، ص 56.

⁴ مناع إبتسام ، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل رسالة الدكتوراه في القانون - قسم القانون الخاص، فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، 2016/2017، ص 105.

⁵ يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه نظام (ل.م.د) في القانون الخاص التخصص القانون العقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2019/2020، ص 2.

- 1- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانتها وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.
 - 2- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل من غير خزينة الدولة.
 - 3- المشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي
 - 4- نجاز الدراسات والخبرات المرتبطة بالسكن.
 - 5- كما يتولى ضمان تنفيذ ومتابعة ومراقبة العمليات اللازمة لإنجاز المشاريع¹.
- بحيث يحصل هذا الصندوق على موارده من ما يلي:
- 1- مساهمات الميزانية المتأتية من التكاليف بتبعيات الخدمة العمومية التي تفرضها الدولة.
 - 2- الأموال المرتبطة بأعمال الإعانات المالية التي أسندت الدولة جمعها إلى الصندوق.
- عائدات أعماله.
- الهبات و الوصايا.²

الفرع الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS)

هو هيئة أسست بموجب القانون رقم 16/83 المتعلق بإنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ، ووفقا للمادة 02 من المرسوم رقم 15 / 246 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسييره والمعدل للقانون 16/83، يعد هذا الصندوق مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، إضافة لإحلال عبارة الوزير المكلف بالعمل والضمان الاجتماعي محل

¹ عربي باي يزيد، المرجع السابق ، ص 46.

² عرعار الياقوت ، التمويل العقاري ، رسالة لنيل درجة الماجستير في الحقوق فرع قانون أعمال ،كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر ، 2008/2009، ص 92.

الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية، و يلعب الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية دورا مهما في مجال الترقية العقارية و ذلك نظرا للأموال الكبيرة على مستواه، خاصة الناتجة عن استثمار الصندوق لأمواله لدى البنوك و شركات التأمين، والملاحظ أن الدور الذي يلعبه الصندوق ناتج من جهة عن قيامه بدور الممول للمشاريع أساسا من خلال المساعدات و القروض، ومن جهة أخرى من خلال دوره كمرفقي عقاري و قيامه بعمليات الترقية العقارية لصالح العمال، وان كان دوره الأخير يبقى ثانويا مقارنة مع دوره في منح المساعدات المالية للعمال الأجراء، و الحرص على وصولها إلى المستفيدين منها في مختلف الصيغ.

و يمنح الصندوق لصالح العمال الأجراء خدماته الآتية:

- 1- مساعدات مالية غير قابلة للتسديد بقيمة 500000.00 دج.
- 2- مساعدات مجمعة للمتعاملين العقاريين باسم ولفائدة العمال المستفيدين من السكنات المنجزة من طرف المتعاملين العقاريين¹.
- 3- العمل على ترقية السكن ذو الطابع الاجتماعي لصالح العمال الأجراء وفق لمبادئ التوزيع المتساوي والتضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط.
- 4- المشاركة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن ذو الطابع الاجتماعي لصالح العمال الأجراء والتأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها.
- 5- القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.²

¹ إلهام صقر ، تمويل المشاريع السكنية في الجزائر (د راسة حالة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماع (FNPOS)، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص تنظيم سياسي وإداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2020، ص 64.

² جعيد نعيمة سلسيل و جلال سمية ، تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم :القانون الخاص جامعة آكلي محند أولحاج-البويرة ، 2020/2019، ص- ص 05 - 10

الفصل الأول : الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية :

6- القيام بتمويل كل من (السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الترقوي المدعم، و بناء مسكن الريفي، و بناء سكن ذاتي).¹

المطلب الثاني: البنوك الممولة للترقية العقارية:

باعتبار التمويل احد الاستثمارات في إطار الترقية العقارية جعل الكثير من هذه الهيئات المالية تهتم بهذا القطاع و على رأسهم البنوك²، حيث يعتبر موضوع هذه المؤسسات مصرفية توظيف الودائع ومنحها في شكل قروض³، والمساهمة في عمليات تمويل المشاريع منها الترقية⁴، إذا تلعب البنوك العقارية دور الوسيط بين كل من المستهلك والمستثمر بتقد يم قروض طويلة الأجل من أجل امتلاك السكن والتي تكون مضمونة عادة برهانات عقارية⁵، وتنقسم هذه البنوك إلى بنوك عمومية وخاصة.

الفرع الأول: البنوك العمومية:

بموجب الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003، أصبحت هذه البنوك تخضع لقانون النقد والقرض الذي يحدد الإطار القانوني للممارسة العمليات المصرفية التي تضمن تغطية

¹ إلهام صقر ، المرجع السابق، ص 66.

² يوسف محمد و مزيان محمد أمين، الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية و أثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الخامس ، 23/03/2018، ص 51.

³ طاهر غياطو، القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات والقانونية والسياسية، جامعة الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحي فارس - المدية، المجلد 05 ، العدد 03، 2021، ص 98.

⁴ عريوة خليف و غذيفة خالد ، دور البنوك التجارية الجزائرية في تمويل الترقية العقارية ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي ، كلية :العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ، 2018/2019، ص-ص 8-9.

⁵ فيروز المطرفي، آلية تسيير القروض العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في المالية والتجارة الدولية ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2017/2018 ، ص 07.

التمويل لمختلف قطاعات النشاط ، وبالتالي المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.¹ من أهم هذه البنوك مايلي:

أولا : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) :

يعتبر هذا البنك من البنوك العمومية الرائدة التي ساهمت في مساعدة الحكومة في حل أزمة السكن ، حيث بموجب قانون رقم 227/64 المؤرخ في 10/08/1964 المحدد لدوره ونشاطاته، ومنذ سنة 1970 بدأ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يشارك الخزينة العمومية في تمويل المشاريع السكنية.²

من بين أهم الوظائف الموكلة لهذا الصندوق بعد تحوله من صندوق إلى بنك بموجب القانون 01/97 ما يلي:

- 1- جمع مدخرات المواطنين وتشغيلها في خدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- 2- تمويل السكنات الاجتماعية والسكنات الترقية.³
- 3- احترام قوانين الحيطة والحذر(السياسة النقدية) وذلك للحفاظ على ودائع الزبائن وتأمينها.⁴

ثانيا: القرض الشعبي الجزائري (CPA):

بموجب المرسوم رقم 78/67 الصادر في 11/05/1967 ،أولت عملية الترقية العقارية للقرض الشعبي الجزائري قصد المساهمة في تنمية الاقتصاد الوطني،حيث أنه أول بنك في

¹ محمد ضيوفى ، دور البنوك العمومية في تمويل برامج إنجاز السكن ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، مجلة القانون العقاري،جامعة البليدة 2، العدد رقم 14، 2021/06/06، ص 42.

² عمران محمد ، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر ، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية ، جامعة الدكتور يحيى فارس- المدية، 2011 ، ص 6.

³ فيروز المطرفي، ، المرجع السابق ، ص 28.

⁴ جلولي إيمان ويوسفى فاطمة ، آليات تمويل البرامج السكنية في الجزائر (دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك - وكالة أدرار)، مذكرة لنيل شاهدة ماستر ، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية ، التجارية وعلوم التسيير ، جامعة أحمد دراية أدرار، 2016/2015، ص 51.

الفصل الأول : الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية :

الجزائر وضع القرض العقاري حيز التنفيذ، وبعد سنة 1987 قام بالتركيز على تمويل المشاريع الخاصة بالسكن والأشغال العمومية ، وبصدور القانون الخاص بالبنوك رقم 16/88، بدأ بالعمل على تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بالإضافة لتحسين التسيير وجعل البنك أكثر فعالية من أجل ضمان التمويلات اللازمة، فهو من أهم البنوك الناتجة لتمويل الترقية العقارية¹ ، فهو يقوم بتقديم قروض للأفراد بنسبة تمويل 80 بالمائة مخصصة للتجهيز، والتشييد والترميم والبناء السكني الترقوي الفردي أو الجماعي الاجتماعي².

وقد اعتمد عدة صيغ لتمويل السكن إلى غاية 2002، أين أصبح يمنح القروض العقارية بكل أنواعها.³

حسب المادة 08 من الأمر 178/66 المؤرخ في 16/06/1966 المتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري وتحديد قانونه الأساسي يختص القرض الشعبي الجزائري بما يلي:

-تقديم معوناته المالية للمهن الحرة.

- -تعبئة القرض ممنوح من المؤسسات العمومية الأخرى للقرض أو المساهمة في مثل هذه القروض.

-تعبئة كل التمويلات التي يكون قد منحها لمؤسسات أخرى للقرض.

-الاستدانة بمختلف الأشكال بقصد إجراء التمويلات التي يتكلف بها.

-القيام بجميع عمليات الخزينة لتسيير الأموال المتوفرة أو إعادة استعمالها⁴.

ثالثا: بنك التنمية المحلية (BDL) :

¹ بن بركة فتيحة آليات دعم مشاريع الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية- جامعة زيان عاشور الجلفة، 2013/2015، ص- ص 40-42 .

² إلهام صقر ، المرجع السابق، ص 48.

³ دبار محمد أمين و بوراس نجية ،آليات تمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية ، جامعة سيدي بلعباس، 2020، مجلة الحوار المتوسطي، تاريخ النشر 2020/01/21، المجلد العاشر، العدد 03، ص367.

⁴ مناع ابتسام ، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل رسالة الدكتوراه في القانون - قسم القانون الخاص- فرع : قانون التوثيق، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، 2016/2017، ص9.

انبثق بنك التنمية المحلية عن القرض الشعبي الجزائري بموجب المرسوم رقم 85/85 المؤرخ في 30/04/1985، يتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانونها الأساسي¹، وله 40 وكالة، حيث دخل مجال تمويل السكن سنة 2000 متخذاً تدخّل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن مرجعاً له، ثم استقل عن القرض الشعبي الجزائري في 20/02/1989 في ظل القانون 04/89 المتعلق باستقلالية المؤسسات² فالإضافة للمهام التي تقوم بها البنوك التجارية فبنك التنمية المحلية له مهام أخرى منها:

1- تمويل المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت تصرفات الهيئات المحلية كالولاية والبلدية.

2- تمويل العمليات المصرفية الموجهة لقطاع السكن³.

3- تمويل المؤسسات الخاصة غير الفلاحية.

4- احترام القواعد المطبقة على الهياكل والأعمال المذكورة في مجال التسيير والانضباط المحاسبي.

5- العمل على مطابقة لنوع العمليات والمخططات أو البرامج المراد تمويلها.

و من خلال الصلاحيات السابقة يتضح جلياً أن بنك التنمية المحلية غير مختص في مجال العقار، إلا أنه في سنة 2000 دخل مجال تمويل السكن متخذاً تدخّل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن نموذجاً مرجعياً له⁴.

أما بالنسبة للضمانات الواجبة في إطار التمويل من طرف هذا البنك فتعتبر مرحلة اتخاذ القرار بقبول أو رفض طلب القرض الرهنّي العقاري من أهم المراحل التي

¹ فيروز المطرفي، آلية تسيير القروض العقارية، المرجع السابق، ص 47.

² عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص علوم إقتصاد التنمية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة الحاج لخضر باتنة، 2013/2014، ص 134.

³ عيسى بوراوي، المرجع نفسه، ص - ص 135-136.

⁴ عيسى بوراوي، المرجع السابق، ص 135.

تستدعي إلى مراجعة جميع المعلومات المتعلقة بقدرة المقترض على السداد حسب المدة الزمنية المحددة ولهذا يجب التدقيق على التفاصيل المتعلقة بقدرة المقترض على السداد حسب المدة الزمنية المحددة ولهذا يجب التدقيق على التفاصيل المتعلقة بالضمانات المقدمة في شكل عقار ومن هنا نذكر:

أ- رهن عقاري من الدرجة الأولى على السكن المرغوب شرائه وكذلك بالنسبة للأراضي والمسكن في حالة بناء أو توسيع أو تهيئة.

ب- التأمين على العقار من الأخطار لصالح البنك لدى المؤسسة الخاصة بضمان القرض العقاري.

ج- من أهمها الكفالة التضامنية للزوج إذا كان المستفيد متزوج¹.

الفرع الثاني: البنوك الخاصة

البنوك الخاصة بدورها فرض عليها المشرع الجزائري ، القيام بتمويل نشاط الترقية العقارية، و ذلك عبر منح قروض في هذا المجال سواء كانت قروض من أجل شراء مسكن أو لإنجاز أشغال التهيئة، ولعل أهمها بنك سوسيتي جنرال والبنك الخليجي الجزائري، والبنوك الإسلامية.

أولاً: بنك سوسيتي جينرال-الجزائر (société général):

يعد بنك سوسيتي جينرال أول البنوك الفرنسية للاستثمار في السوق الجزائرية، أسس سنة 1999 يساهم في تمويل الترقية العقارية من خلال القروض العقارية الجديدة التي تم إطلاقها لأول مرة في السوق الجزائرية في صالون العقار الذي احتضنته ولاية وهران خلال الفترة الممتدة من 9 إلى 14 مارس 2015 ، حيث تم الترويج لهذه الخدمة الخاصة بقروض السكن والتي تخصص لكل من يرغب في إنجاز مشاريع أو الترميم،

¹ فيروز المطرفي، المرجع السابق، ص 60.

بالإضافة إلى إنشاء مساكن. يتم تسديدها في ظرف 30 سنة¹، تشغل المجموعة 16000 موظف، و متواجدة في 77 دولة لأكثر من 33 مليون عميل في جميع أنحاء العالم ، حيث تقدم فرق سوستي جنرال المشورة و الخدمات للعملاء الأفراد، الشركات و المؤسسات في ثلاث محاور أساسية:

- 1- شبكات التجزئة و خدمات مالية.
- 2- تسيير الأصول و تقديم خدمات للمستثمرين.
- 3- بنك التمويل و الاستثمار².

ثانيا:البنك الخليجي الجزائري(AGB) :

هو بنك تجاري بدأ مزاولة نشاطاته البنكية منذ 2004 ، وهو يمارس اليوم اقتصاديا و مصرفيا ذات كفاءة عالية و جودة كبيرة، و منذ تأسيسه و هو يلتزم بتقديم خدمات مختلفة في مجالات التمويل البنكي و الضمانات و غيرها، لمختلف الشركات و الأفراد من خلال تقديم العديد من المنتجات و الخدمات بالإضافة لتلبية توقعات كل زبون³.

يقوم بنك الخليج بتمويل الترقية العقارية مثله مثل باقي البنوك الخاصة، إذ نجد أنه ومن بين خدمات الإقراض التي يوفرها لزيائنه، خدمة القرض العقاري التي تبناها سنة 2009 وهو قرض موجه لتمويل بناء السكن أو توسيعه، ويمنح للعملاء الذين لديهم دخل شهري منتظم ومدة تسديد القرض تمتد حتى 25 سنة مع اختلاف الوثائق المطلوبة لكل فئة على حدا فقد سعى بنك الخليج إلى تحديث خدماته لكل من يرغب في الحصول على قرض عقاري، وذلك من خلال الخدمة المتاحة على موقعه حيث يدخل العميل الشروط التي يرغب

¹ جعيد نعيمة سلسبيل و جلال سمية ، المرجع السابق، ص- ص 18-19.

² أرزقي أمال و سعدان دحمان ،المرجع السابق ، ص 48.

³ أرزقي أمال و سعدان دحمان ،المرجع السابق ، ص 49.

الخضوع لها وهي عبارة عن خصائص القرض الذي يمكنه تحملها وسعر العقار الذي يرغب شرائه عن طريق القرض¹.

كما يقوم بمنح عدة المزايا من بينها ما يلي:

- 1- مدة تسديد مبلغ قرض تصل إلى غاية 25 سنة.
- 2- تمويل يصل إلى 80 % من القيمة الشرائية.
- 3- السرعة في الإجراءات المعتمدة لمنح لقروض².

ثالثاً: البنوك الإسلامية:

وبالرغم من التطور الذي حققه نظام التمويل السكني في الجزائر، إلا أنه لا يزال يعاني من بعض الصعوبات في نشاطه ، ولا زالت آليات التمويل وخاصة دور البنوك في مجال النشاط العقاري ضعيفة، وفي هذا الصدد مازالت هناك فرصة لمساهمة القطاع الخاص في تدعيم القطاع العقاري في الجزائر³ ، وهذا من خلال الشبابيك ، والبنوك الإسلامية (كبنك البركة وبنك السلام) التي تعتبر تجربة حديثة نسبياً في الجزائر حيث تقوم بتوفير التمويل اللازم لسد احتياجات القطاعات المختلفة⁴، مثلها مثل باقي الأجهزة التنموية أخرى من حيث أنها تقوم بما تقوم به البنوك من وظائف تسيير المعاملات⁵، فهي

¹ جعيد نعيمة سلسبيل و جلال سمية ، المرجع السابق، ص 19

² مناع ابتسام ، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل رسالة الدكتوراه في القانون - قسم القانون الخاص - فرع : قانون التوثيق، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، 2017/2016.

³ محمد جعفر هاني وأحمد مدني، التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع الإسكان في الجزائر، مجلة البحوث الإسلامية ، جامعة سطيف ، بدون تاريخ ، بدون عدد ، ص 101.

⁴ عبلة لمسلم ، الدور لاقتصادي لمشاركة المصارف الإسلامية - دراسة مقارنة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية - جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2006/2005، ص-ص 134 - 135.

⁵ مكدال سعديّة ، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية ، تخصص القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، بتاريخ 20/01/2019، ص 73.

- تقوم بقبول الودائع تحت الطلب مثل البنوك التجارية إلا أنها تختلف عنها في طريقة
توظيف الأموال¹، الذي يكون في إطار الشريعة الإسلامية معتمدة على عدة معايير منها:
- 1- البحث عن معيار المقدرّة والكفاءة طالب التمويل في مدى إنجازه لمشروعه محل طلب التمويل من طرف البنك الإسلامي.
 - 2- عدم تعارض أهداف المشروع ونتائجه مع الخطة التنموية المسطرة من طرف الدولة².
 - 3- استبعاد التعامل بالفائدة قطعياً أخذاً وعطاءً³.
 - 4- تمويل البنوك الإسلامية للمشاريع الاقتصادية ذات المردودية التي تعود بالنفع على المجتمع و تحقق التنمية الاجتماعية الشاملة⁴.
 - 5- ابتكار وتطوير الخدمات المصرفية لهذه البنوك بما لا يتعارض وأحكام الشريعة الإسلامية⁵.
 - 6- يعد الاستثمار أحد الركائز و المقومات التي تقوم عليها المصارف الإسلامية، ولكن بمنهج يتماشى مع الشريعة الإسلامية⁶.

¹ قاسمي عائشة و قد مريم ، دور البنوك الجزائرية في تمويل قطاع السكن الاجتماعي-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك ورقلة ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص بنوك نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة قاصدي مرياح ورقلة ، 2012/2013، ص 39.

² مكدال سعدية ،التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر ، المرجع نفسه ، ص74 .

³ بوسنة إيمان ، المرجع السابق ، ص 108.

⁴ مطهري كمال ، دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الاقتصاد ، تخصص مالية دولية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية-جامعة وهران ، ص 25.

⁵ لكحل نصيرة، النظام القانوني للبنوك الإسلامية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي - ام البواقي ، 2017/2018، ص 25.

⁶ بن شعبان نوال و بعباشة يسرى، العوامل المؤثرة على ربحية البنوك الإسلامية- دراسة حالة مصرف السلام - الجزائر، كلية العلوم لاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة محمد البشير الإبراهيمي- برج بوعريريج 2020/2021،ص15.

وهنا يمكن القول بأن دخول هذه البنوك سواء بنوك عمومية أو خاصة في مجال تمويل الترقية العقارية وتحديدًا مجال القرض العقاري ، أدى إلى تنوع مصادر تمويل الترقية العقارية.

المبحث الثاني: أجهزة ضمان ومراقبة مشاريع الترقية العقارية:

لقد عمل المشرع على إعطاء نوع من الفعالية لنشاط الترقية العقارية من خلال خلق أجهزة تراقب الالتزام النظامي الصادر من المؤسسة المالية ، وهذا الالتزام مصدره عقد المؤسسة التأسيسي أو نظامها الأساسي¹ ، يساعد على ضمان المشاريع المنجزة في إطار التعامل بهذا النشاط ، ويدعم الثقة الائتمانية في اتفاق التمويل العقاري² ، وقد أوكلت مهام الضمانات إلى المؤسسات المالية، المتمثلة في كل من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، شركات ضمان القرض العقاري .

المطلب الأول: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

يعتبر الصندوق هيئة ضمان متخصصة في مجال نشاطات الترقية العقارية² ، لذا سنتناول في الفرع الأول نشأته وأهدافه ، وعلاقته بأطراف الترقية العقارية في الفرع الثاني.

¹ فوز بن خلف اللويح المطيري ، الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري ، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الدكتوراه في الفلسفة في العلوم الأمنية ، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية الرياض ، 2011 ، ص 310.

² علاء حسين علي ، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية (دراسة فقهية) ، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، العدد 04 ، 2017، ص 20.

الفرع الأول: نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية

العقارية:

هو مؤسسة عمومية تتمتع بالاستقلالية الإدارية والمالية ، تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03 /11/ 1997 ، والمتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية¹.

ثم أستحدث بموجب أحكام المرسوم رقم 01/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 ، بسبب ما شهدته هذا النشاط، في تلك الفترة من تلاعب بمصالح الأفراد نتيجة قيام بعض المقاولات، ببيع السكن واحد لعدة أشخاص، و بصدر قانون 04/11 ، وبموجب المادة 55 منه، أصبح إجباريا انتساب كل المرقين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، الذي أصبحت توكل إليه مهمة السهر على وضع الضمانات ، التي يلتزم بها المرقين العقاريين عند الاكتتاب².

ومن بين أهدافه طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 180/14 المؤرخ في 05/06/2014

المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية" إلى ما يلي:

1- استحداث الضمانات يلتزم بها المرقين العقاريين وتسييرها، المتعلقة بما يأتي:

2- انجاز كل دراسة ونشر كل المعلومات التي تهدف إلى تطوير الترقية العقارية.

3- ضمان إتمام الأشغال في حالة العجز.

¹ شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص ، تخصص :قانون عقاري ، فرع :قانون التهيئة و التعمير، 2015/2014، ص - ص 135 - 136.

² نوي عقيلة ، الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، العدد 19 ، 2018 ، ص 776.

الفصل الأول : الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية :

- 4- التغطية الواسعة للالتزامات المرقبين العقاريين المهنية والتقنية، حسب الكيفيات المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية¹.
- 5- ضمان تسديد الدفعات التي تم تقديمها سابقا.
- 6- السهر على وضع ضمانات وتأمينات التي يلتزم بها المرقبين العقاريين عند الاكتتاب².
- 7- تسيير انتساب المرقبين العقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني للمرقبين العقاريين³.
- 8- إثبات اختلاس المتعهد العقاري لأموال المستفيدين من المساكن.

-الفرع الثاني:مصادر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية

العقارية

تتكون موارد الصندوق من الموارد التالية:

- 1- حقوق الانخراط و الاشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية.
- 2- الحقوق التي يدفعها المنخرطون بعنوان الضمان المنصوص عليه في (م 03) أعلاه.
- 3- التحصيلات المالية الناتجة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء.
- 4- الفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة.
- 5- كما يمكن للصندوق اللجوء إلى الحصول على تسهيلات بنكية عند الضرورة لتغطية حاجيات الخزينة⁴.

¹ جعيد نعيمة سلسبيل و جلال سمية ، المرجع السابق ، ص- ص 24 -25.

² لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة بن عكنون - الجزائر ، 2014 ، ص 119.

³ يوسف محمد، المرجع السابق، ص 296.

⁴ ربيع عبد القادر ، التمويل العقاري والهيئات المرافقة له، مذكرة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة زيان عاشور الجلفة ، 2014/2015، ص 74.

المطلب الثاني :شركات ضمان القرض العقاري

على ضوء الأزمة التي عرفت الجزائر في النصف الثاني من التسعينات المتعلقة بإيجاد التمويل العقاري طويل الأجل، و بناء على المعطيات الجديدة التي تركز عليها سياسة الإصلاحات الاقتصادية الحالية ، تم استحداث عدة هيئات لدعم منظومة التمويل العقاري منها شركة ضمان القروض SGCI ، وكذا شركة إعادة التمويل الرهني SRH كهيئات ضامنة للقروض العقارية في الجزائر¹، ومعززة لمركز البنوك في منح القروض العقارية.²

الفرع الأول: شركة ضمان القرض العقاري:

تعتبر هذه الشركة من الهيئات المستحدثة من أجل تأمين البنك كدائن مرتهن من مخاطر إفسار المقرض النهائي أو المؤقت ، أنشأت بتاريخ 1997/10/05، وتم اعتمادها بتاريخ 1999/05/28 بموجب قرار صادر عن وزارة المالية من أجل تأمين القروض العقارية فهي تعد بمثابة شركة تأمين و ضمان للقرض العقاري³، ولها نوعان من المساهمين:

- المساهمون البنكيين: والمتمثلون في :البنك الوطني الجزائري، القرض الشعبي الجزائري ، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، البنك الجزائري الخارجي.
- المساهمون المؤمنون: يتمثلون في الشركة الوطنية للتأمينات، الشركة الجزائرية للتأمينات، الشركة المركزية لإعادة التأمين والشركة الجزائرية لتأمينات النقل⁴.

¹ يوسف محمد و مزيان محمد أمين، الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية و أثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الخامس ، 2018/03/23، ص 45.

² علال قاشي و جيلالي عشير ، مخاطر القروض العقارية وآليات مواجهتها ، مجلة الدراسات القانونية والإقتصادية، جامعة البليدة ، المجلد 04، العدد 03، 2021، ص 490.

³ براحلية زوبير، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 1، 2017/2016، ص - ص 229 - 330.

⁴ فيروز المطرفي، المرجع السابق ، ص - ص 21-22.

و لقد حددت مهمة هذه الشركة في تشجيع البنوك والمؤسسات المالية المتدخلة في التمويل العقاري لنشاط الترقية العقارية أو الحصول على ملك عقاري للسكن (البناء الذاتي ، التجديد، الشراء،...) من طرف الخواص ، وفي المقابل المؤسسات المانحة للقروض تتحصل على ضمانات قصد تغطية أي خطر ناجم عن عدم التسديد¹ ، وهي كما يلي:

أ - عملية تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد: تأخذ عملية التأمين على القرض العقاري شكلين إما تأميناً بسيطاً، وإما تأميناً شاملاً.

1- التأمين البسيط: ويكون ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض².

2- التأمين الشامل: بالنسبة لهذا النوع من الضمان يشمل إضافة إلى الضمان البسيط أغطية للتأخيرات الزمنية في تسديد الأقساط من طرف المقترض، ويشمل أيضاً التغطية ضد أخطار الوفاة وأخطار احتراق السكنات موضوع القرض المرهون³.

ب- ضمان القروض الممنوحة للترقية العقارية: ويكون ذلك في حالة الإفلاس النهائي للشركات العاملة في الترقية العقارية وتقدر ب 90% من مجموع الاستحقاقات والفوائد. وعليه فإن هذا الضمان الذي تقدمه شركة ضمان القرض العقاري له عدة مزايا منها :

تغطية خطر القرض و تحقيق المشروع، وفي حالة عجز المقترض، فالبنك الدائن يتجنب الحجز على العقار المرتهن فشركة ضمان القرض العقاري تحل محل المقترض فتدفع المستحقات، وتحل محل البنك المرتهن فيما يخص تتبع عمليات تغطية المستحقات على الراهن⁴.

¹ آيت وازو زابينة ، في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية والتزاماتها بواجب الحيطة والحذر في منح القروض العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، مجلة الحقوق والحريات، العدد تجريبي، 2013 ، ص 184.

² براحلية زوبير، المرجع السابق، ص 332.

³ فيروز المطرفي، المرجع نفسه ، ص 23.

⁴ براحلية زوبير ، المرجع السابق، ص 333.

فالنشاط الأساسي المخول لشركة ضمان القرض العقاري ، هو إعطاء ضمانات للمؤسسات البنكية والمالية ، المانحة للقروض المخصصة للحصول على ملك عقاري، لغرض السكن للأفراد، أو قروض موجهة لفائدة المرقين العقاريين ، من أجل إنجاز المشاريع السكنية في إطار نشاطات الترقية العقارية، مع حصول هؤلاء على تغطية لكل المخاطر، التي يتعرضون لها خلال جميع مراحل الإنجاز، بما في ذلك تغطية مخاطر الإعسار المالي لمقرض، وحتى تحقق ذلك فقد فرضت شروطا صارمة لضمان القروض ، لأن الشركة تلزم نفسها بدفع الأقساط ، غير المدفوعة مكان المقترض للمؤسسات المالية المقرضة، لذلك عمدت على إعداد وتقنين عمليات التأمين لمختلف هذه القروض¹.

وتعتمد هذه الشركة في ممارسة مهامها، على مواردها المالية التي تتكون من

ما يلي:

1- أرس المال المكتتب من طرف البنوك وشركات التأمين المساهمة فيها.

2- أقساط التأمين المتعلقة بعمليات التأمين.

3- عوائد أموالها الناتجة عن استثمارات شركة لاسيما في مجال العقار².

وتهدف شركة ضمان القرض العقاري إلى:

1- إعطاء الضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار

الحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني.

2- التسيير بطريقة مستقلة لمال الضمان المكوّن من حصص المؤسسات المالية.

3- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول

محلهم لمتابعة عمليات استرجاع الديون³.

¹ شعوة مهدي ، المرجع السابق ، ص 140.

² يوسف محمد، المرجع السابق ص 290.

³ زيتوني ميساء وكساسرة صابيرنة ، تقييم سياسة تمويل السكن في الجزائر ، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في العلوم

الاقتصادية، تخصص إقتصاد نقدي وبنكي ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد الصديق بن

يحي جيجل ، 2020/2019، ص82.

4- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بالمقاولين العقاريين لمتعهدي البناء، وعموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها أو من شأنها أن تسهل تطوير أو تنفيذ هذا الموضوع¹.

الفرع الثاني: شركة إعادة التمويل الرهنى:

تعد مؤسسة إعادة التمويل الرهنى، مؤسسة مالية تم اعتمادها من قبل مجلس النقد والقرض بموجب المقرر رقم 01/98 المؤرخ في 06/04/1998 يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج.ر عدد 27 ، صادر في 03/05/1998 ص 27 ، وهي ذات الطابع الاقتصادي وتخضع لأحكام قانون توريق القروض العقارية، وقد جاء تأسيس هذه الشركة تكريسا للإصلاحات التي تبنتها السلطات العامة بغرض تمكين البنوك من تقديم قروض طويلة الأجل ، ومنحها كل الضمانات الكفيلة بتشجيعها على التدخل في مجال تمويل² .

ويعد إصدار محافظ بنك الجزائر المقرر رقم 01/98 السابق ذكره أعطيت لهذه الشركة صلاحية إعادة تمويل محافظ القروض العقارية المقدمة من قبل البنوك وتتمثل صلاحياتها منها:

أ- العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض من شأنها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية وغير البنكية لاستخدامها في استثمارات طويلة الأجل.

ب- العمل على تطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن، وذلك من خلال تمكين البنوك التجارية في زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية ، وهذا من أجل تخفيف العبء على ميزانية الدولة.

ج- المساهمة في تطوير السوق المالية بصفة عامة والسوق العقارية بصفة خاصة.

¹ عرعار الياقوت ، التمويل العقاري ، رسالة لنيل درجة الماجستير في الحقوق فرع قانون أعمال ،كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر ، 2008/2009، ص 105.

² مقراني كاميليا، التحفيزات الممنوحة للمرفي العقاري الخاص للاستثمار في قطاع السكن ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص إدارة أعمال ، جامعة ألكي محند أوالحاج، البويرة، 2019/2020، ص 74.

- د توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية من خلال إعادة تمويل القروض سبق وأن قامت بمنحها لشراء أو بناء أو ترميم السكنات¹ .

و تأتي الموارد المالية المتوسطة و الطويلة الأجل لشركة إعادة التمويل الرهني من ماييلي:

- أ إصدار سندات على السوق المحلية.

- ب الاقتراض من السوق المالية الدولية.

-د اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر².

من مزايا شركة إعادة التمويل الرهني هي أنها شركة ضمان للبنوك المانحة للقروض العقارية وهذا بدوره يدعم أكثر فعالية الضمان المقدم من طرف المقترض وذلك من خلال ماييلي:

1- أن هذه الشركة تمكن البنك من تلبية حاجاته من الأموال الجارية الناتجة عن قواعد السيولة والتحويل التي يفرضها بنك الجزائر وتقديم عملية إعادة تمويل حافظات الرهون بصفة مباشرة حلا لمشكل تمويل البنوك.

2- تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بإصدار سندات خاصة بالديون القروض العقارية والقروض المضمونة برهانات عقارية من الدرجة الأولى مما يساعد على تطوير السوق المالية، ومن جهة أخرى تحفيز المدخرين المحتملين من توظيف أموالهم في البنوك وبالتالي توفير السيولة اللازمة، ذلك أن هذه السندات هي في حد ذاتها ضمان للقروض المضمونة برهانات عقارية.

3- تعمل الشركة على تمكين البنوك من إدارة موجداتها بكفاءة أعلى والتقليص من نسبة المخاطر التي قد تتعرض لها البنوك في عدم الحصول على ديونها كما سبق وأن تطرقنا إلى ذلك.

¹ كسال سامية، دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية"، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 18 / 17 فيفري 2013 ، ص 223.

² عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 103.

الفصل الأول : الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية :

4- كما أن الشركة تهدف إلى إعطاء الضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني وهذا يعزز الضمان ويدعمه أكثر¹.

ففي الجزائر غالبا ما يكون الدائن المرتهن ،أحد البنوك أو المؤسسات المالية التي تكون وظيفتها تنمية الاقتصاد الوطني وتعزيز القدرات المالية للمؤسسات الاقتصادية الكبيرة والمتوسطة و الصغيرة بمنح قروض للأشخاص الطبيعية والمعنوية في شكل عقود الاستغلال أو عقود الاستثمار أو تمويل البناء أو اقتناء المساكن ، وهي تختلف من حيث مداها من عقود قرض قصير المدى إلى عقود متوسطة المدى إلى عقود طويلة المدى².

ومن آفاق عملية إعادة التمويل الرهني في الجزائر مايلي:

- 1- تصبو عملية إعادة التمويل الرهني في الجزائر إلى تنشيط السوق العقاري بالجزائر، عن طريق منح المواطن بصفة عامة محدودي الدخل بصفة خاصة الوحدة السكنية المناسبة له.
- 2- يحل مشكلة نقص التمويل الكافي للمستثمرين لبناء وحدات سكنية وتجارية وإدارية³.
- 3- تسهيل تداول الوحدات السكنية والتجارية والإدارية في السوق العقارية.
- 4- مراقبة سير المؤسسات المقرضة وشمولية ومتابعة عملية القرض⁴.

¹ براحلية زويبير، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 337.

² جديدي معراج ،الرهن العقاري في التشريع الجزائري مجلة الجزائرية القانونية و الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، ب د . ع، ب د . س، ص 185.

³ مناع ابتسام ، المرجع السابق ، ص 289.

⁴ محمد جعفر هاني وأحمد مدنيأ، المرجع السابق، ص 109.

لذلك فإن زيادة الطلب على هذه الثروة العقارية سيؤدي إلى إحداث حركة واسعة النطاق في السوق الاقتصادية، خاصة أنه قطاع مرتبط بصناعات وأنشطة أخرى كثيرة ، كما سيؤدي إلى خلق فرص عمل جديدة، بالإضافة إلى زيادة السيولة.

ملخص الفصل الأول

لقد سعت الدولة الجزائرية إلى تغطية حاجيات المجتمع في ميدان الترقية العقارية ، تم إنشاء عدة هيئات و مؤسسات مالية مهمتها مساعدة المواطن و مؤسسات القرض علي خوض مجال تمويل الترقية العقارية، فبعد الاستقلال قامت الجزائر بإنشاء صندوق الوطني للتوفير و الاحتياط الممول لقطاع السكن ، إلا أن عدم قدرته على تلبية الطلب للسكن، قامت الدولة باستحداث الهيئات المالية ، أين إقتضت ضرورة تدعيمها بضمانات قانونية، لتحفيزها علي خوض مجال تمويل الترقية العقارية ، ولضمان الهيئات الممولة من الإفلاس ، أنشأت مؤسسة إعادة التمويل الرهنوي، و شركة ضمان القروض العقارية، و صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، و تتولى شركة إعادة تمويل القروض العقارية، نوعا من الضمان الذي تمنحها الهيئات المالية للمستفيدين ومتعاملين في الترقية العقارية.

الفصل الثاني

آليات تمويل الترقية العقارية

في الجزائر

بعد أن تطرقنا في الفصل الأول إلى الهيئات الفاعلة في تمويل الترقية العقارية في الجزائر سنتطرق في هذا الفصل إلى آليات تمويل الترقية العقارية التي تمنحها الدولة سواء للأفراد أو المرقين العقاريين وأهم الضمانات المقدمة التي تشجع على منح القروض، بالإضافة إلى الدعم المالي المقدم من طرف الدولة والذي يعتبر أيضا كآلية من آليات التمويل، خصوصا لذوي الدخل المتوسط والضعيف.

و انطلاقا من ذلك فقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين سنتطرق في المبحث الأول إلى التمويل عن طريق سياسة منح القروض العقارية. أما المبحث الثاني سنتناول فيه دعم الدولة في تمويل الترقية العقارية.

المبحث الأول: التمويل عن طريق سياسة منح القروض العقارية:

بوجود التمويل سواء كان ذلك عن طريق شخص طبيعي أو معنوي و هذا بدوره يساهم في الرفع و إنجاح المشاريع المخصصة لهذا الغرض، لذلك سوف نحاول التطرق من خلال هذه الدراسة إلى مفهوم القروض العقارية أولا ثم نتطرق ثانيا إلى ضمانات هذه القروض.

المطلب الأول: ماهية القروض العقارية:

قبل التطرق إلى مفهوم القرض العقاري سنعطي مفهوم القرض بصفة عامة، ثم نتطرق إلى خصائص و أنواع القروض العقارية .

الفرع الأول: مفهوم القروض العقارية:

لإعطاء مفهوم واضح للقرض لابد من تعريف القرض ثم تعريف القرض العقاري .

أولا: تعريف القرض:

أ- يعرف القرض لغة: على أنه " ما تعطيه غيرك من المال على أن يردده إليك بعد أجل معلوم والقرض الحسن هو قرض بدون ربح أو بفائدة تجارية .

ب- في لغة الاقتصاد: بأنه تسليف المال لتثمينه في الإنتاج و الاستهلاك و هو يقوم على عنصرين أساسيين هما الثقة و المدة.

و قد عرف المشرع الجزائري القرض من خلال نص المادة 68 الفقرة الأولى من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد و القرض كما يلي " يشكل عملية قرض، في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان" ، وقد عرفه المشرع أيضا في الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم تحت عنوان القرض الاستهلاكي في نص المادة 450 كما يلي (قرض الاستهلاك

هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع، و القدر، و الصفة.¹

ثانيا: تعريف القروض العقارية:

قبل التطرق لتعريف القرض العقاري يتطلب منا أولا تعريف العقار في التشريع الجزائري و هذا حسب نص المادة 683 الفقرة الأول من الأمر رقم 58/57 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم كما يلي (كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، و كل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول). و بناء عليه سوف نتناول تعريف القرض العقاري و نبين أهم خصائصه.

والقروض العقارية هي تلك القروض التي تستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، و قد يمتد استحقاقها إلى 30 سنة، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله.²

ويعرف القرض العقاري أيضا بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المقرض "مؤسسة القرض" بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض "الفرد أو المتعامل في الترقية العقارية" ليستعمله أو يستهلكه في تمويل إنجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل أن يلتزم المقترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض و يدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال و بالكيفية المحددة في العقد³.

وهناك من يعرفه بأنه تمويل طويل الأجل يمنح من المؤسسات المالية للأفراد بهدف شراء أو بناء أو تجديد ملكية عقارية تستخدم كضمان للحصول على القرض⁴ ، كما يعرف القرض العقاري على أنه "مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال و الأعمال والنشاط التي ترد على الأملاك العقارية في إطار سياسة الدولة للتنمية المنتهجة و التي توفرها الدولة عن طريق مؤسساتها المالية (مؤسسات القرض) لصالح القائمين بهذه الأشغال على أن يلتزم هؤلاء بتسديد ما منح لهم من أموال و الفوائد المترتبة على ذلك في

¹ بن بريكة فتيحة ، المرجع السابق ، ص 6.

² بوسته إيمان، المرجع السابق ، ص 242.

³ بن بريكة فتيحة، المرجع السابق ، ص 58.

⁴ الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار الجامعة، 2012، ص- ص23- 24.

الآجال المحددة قانوناً¹ ، أي أن عقد القرض يكون محله شيء مثلياً و هو في الغالب نقود، و تنتقل ملكية الشيء من المقرض إلى المقترض بإعادة الشيء في نهاية المدة و قد يكون بفائدة أو بدونها².

كما تضمن القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية تعريف القرض في المادة الثانية الفقرة الخامسة منه على أنه "السلفيات الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية في إطار تمويل السكن"³، و نجد أن المشرع الجزائري قد قصر هذه التقنية على مجال واحد هو مجال القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية في إطار تمويل السكن و المضمونة برهون عقارية⁴.

ثالثاً: خصائص القرض العقاري

يتميز القرض العقاري بالعديد من الخصائص، منها ما هو مستمد من طبيعته كقرض عقاري، و منها ما هو راجع للعقد الذي تفرغ فيه عملية القرض، و من أهم هذه الخصائص ما يلي:

أ- خصائص القرض العقاري المستمدة من طبيعة العملية:

من أهم الخصائص المستمدة من طبيعة العملية أنه نقدي و بفائدة.

أولاً- القرض العقاري هو قرض نقدي: حسب نص المادة 450 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، فإن محل القرض يمكن أن يكون مبلغاً من النقود أو شيئاً مثلياً قابلاً للاستهلاك، غير أن الواقع العملي أثبت أن محل القرض في اغلب

¹ بوسته إيمان ، المرجع السابق ، ص-ص، 241-242.

² السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس، العقود الواردة على الملكية، المجلد الثاني، دارإحياء التراث العربي، بيروت، ص419.

³ القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية المنشور في الجريدة الرسمية العدد 15 لصادر في 12/03/2006.

⁴ بلعيساوي محمد الطاهر، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، كلية الحقوق، جامعة فرحات عباس، سطيف، ص 138.

الأحيان يكون مبلغا من النقود، و القرض العقاري يعتبر من القروض يكون محله دائما مبلغا من النقود تمنحه الهيئة المقرضة من أجل تمويل عملية أو مشروع عقاري.¹

ثانيا- القرض العقاري قرض بفائدة: بالنسبة لمؤسسات القرض حسب المادة 455 من الأمر 58-75 ، المؤرخ في 1975/06/26 ، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم : فإنه يجوز أن تمنح فائدة على تلقي الموال في شكل ودائع من الجمهور، حيث تعتبر مؤسسات القرض هنا مقترضة من الجمهور بفائدة، و ذلك في إطار تشجيع الادخار. كما يجيز لها القانون منح القروض بصفتها هيئة مقرضة بفائدة، على أن تحدد نسبة الفائدة بقرار وزاري، وذلك في إطار تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني، و بالتالي فإن القروض العقارية التي تكون المؤسسات المقرضة ، طرفا فيها و يجوز أن تكون بالفائدة، و هو تكريس لمبدأ أن القروض التي تمنحها البنوك ، و لا يفترض فيها نية التبرع، إذ تعتبر قروضا بالفوائد بقوة القانون و بقوة العرف و العادات المصرفية.²

ب - خصائص القرض العقاري باعتباره عقد:

يعتبر القرض العقاري من العقود الرضائية ، كما يعتبر من عقود الإذعان

أولا- القرض العقاري من القروض الرضائية: العقد الرضائي هو الذي ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين المتعاقدين دون حاجة إلى شكل معين، فيكفي في هذا العقد إيجاب و قبول و لو شفويا لينعقد هذا العقد.³

و بالرجوع إلى نص المادة 450 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، نستنتج أن عقد القرض العقاري هو عقد رضائي، و لا يشترط لانعقاده تسليم مبلغ

¹ بوسته إيمان ، المرجع السابق ، ص 243.

² بوسته إيمان، المرجع نفسه ، ص 243.

³ علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثامنة، 2008، ص 21.

القرض إلى المقترض، بل يعتبر التسليم التزاما ناشئا عن عقد القرض و بالتالي فعقد القرض ليس عقدا عينيا.¹

الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن:

تنقسم القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن من حيث الاستفادة إلى قروض عقارية ممنوحة للأفراد و قروض عقارية ممنوحة للمركبين العقاريين وتختلف عن بعضها من ناحية الإجراءات.

أولا : القرض العقاري الموجه للأفراد: تظهر أهمية القرض العقاري بالنسبة للأفراد كأداة أساسية لتغطية عجزهم المادي و الحصول على الملكية، كما أن له أهمية بالنسبة للمتعاملين في الترقية العقارية إذ يوفر لهم الطلب على السكن مما يشجعهم على استثمار أموالهم في مجال الترقية العقارية.²

و بصفة عامة فإن القروض العقارية الممنوحة للأفراد من طرف البنوك و المؤسسات المالية تصب في صنفين أساسيين هما القروض الممنوحة من أجل إنجاز مسكن خاص في إطار البناء الذاتي، و القروض الممنوحة من أجل شراء مسكن منجز أو في طور الإنجاز في إطار الترقية العقارية العامة أو الخاصة.

أ- القروض العقارية الممنوحة من أجل البناء الذاتي:

تمنح هذه القروض لكل شخص يملك قطعة ، و يريد بناء مسكن عليها و لكن قدرته المالية لا تكفي لتكاليف الإنجاز، كما يدخل في ذلك عملية تمويل مساكن جاهزة قصد التعلية و التهيئة أو التوسيع أو الصيانة، و هذا القرض يمنح من قبل البنوك أو المؤسسات المالية للأفراد على دفعات على تقدم الأشغال، و تتراوح مدة هذا القرض ما بين 15 إلى 20 سنة، كما أن قيمة القرض لا تغطي سوى 60% أو 70% من قيمة العملية الممولة.³

ويشترط حتى يتم منح هذا القرض ما يلي:

¹ بوسته إيمان، المرجع نفسه، ص 245.

² بن بريكة فتيحة، المرجع السابق، ص 59.

³ لعصب عبد القادر، أزوا محمد، المرجع السابق، ص 33.

- 1- أن يكون طالب القرض حائزا على عقد ملكية الأرض محل البناء و رخصة بناء أو عقد ملكية المسكن في حالة القيام بأعمال الإصلاح و التحسين و الصيانة.
- 2- أن يكون له دخل ثابت و مستقر حتى يتأكد البنك أو المؤسسة المالية المانحة للقرض من قدرة المقترض على التسديد.¹
- 3- اكتتاب عقد رسمي لصالح الجهة المقرضة ، يقع هذا العقد الرسمي إما على القطعة الأرضية محل البناء أو على المسكن محل الأشغال حسب الحالة.

ب - القروض العقارية الممنوحة من أجل الحصول على ملكية سكن جديد: هذا النوع من القروض موجه إلى الأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن جاهز أو في طور الإنجاز من طرف المتعاملين في الترقية العقارية العموميين أو الخواص، و يعتبر هذا النوع من القروض وسيلة تمويل تتلاءم مع احتياجات الأسر بكيفية أفضل، حيث يهدف إلى جعل الطلب على السكنات يسيرا من خلال التمويل المباشر للمشتريين.

يتميز هذا النوع من القروض بالخصائص التالية:

- يمكن أن تغطي قيمة القرض نسبة 80% من ثمن المسكن.
- نسبة الفائدة فيها متغيرة و القروض طويلة المدى قد تصل إلى 25 سنة.
- تسديد قيمة القرض تكون على أقساط الشهرية من دخل المستفيد و تتراوح قيمة القسط الشهري بين 30% و 40% من الدخل كحد أقصى.
- كم أن شروط هذا النوع من القروض من أجل الحصول على ملكية مسكن تنقسم إلى شروط عامة و شروط خاصة.²

1/ الشروط العامة: تتمثل فيما يلي:

- أن يتمتع طالب القرض بالأهلية القانونية للتعاقد و يمكن ان يمنح القرض للقاصر المرشد.

¹ لعصب عبد القادر، أزوا محمد، المرجع نفسه ، ص 34.

² بوستة إيمان، المرجع السابق ، ص 228.

- أن يتمتع بالقدرة المالية الكافية للتسديد.

- أن يكون هدفه تمويل شراء أو بناء ملك عقاري داخل الجزائر.

2/ الشروط الخاصة:

تتمثل الشروط الخاصة فيما يلي:

- الحصول على عقد بيع بناء على التصاميم.

- إثبات المشاركة الشخصية التي تقدر بـ 20% على الأقل من ثمن المسكن.

- إثبات دخل منتظم و قدرة على التسديد تتلاءم مع قيمة القرض المطلوب و ثمن المسكن¹.

- تقديم الضمانات المطلوبة و المتمثلة في رهن من الدرجة الأولى للمسكن الممول، إضافة على تأمين على الوفاة².

وهذا النوع من القروض الموجه للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن في إطار البيع بناء على التصاميم له أهمية بالنسبة للمشتريين و المتعاملين في الترقية العقارية ، نظرا لاستعمالهم أموال المشتريين لتمويل إنجاز مشاريعهم و يضمن لهم وجود مشتريين للمشتريين للعقارات التي ستنتج.

ثانيا: القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية:

إن منح القروض العقارية للمتعاملين في الترقية العقارية ليس جديدا، غير أنه تم تكييفه مع الوضعية الحالية تبعا لأحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 على ضوء التجربة التي عاشتها البنوك في مجال التمويل العقاري. و هذا النوع من القروض في صيغته الجديدة موجه لتمويل المتعاملين في الترقية العقارية، بهدف جعل عرض السكنات للبيع مرتفعا.

و سنتولى تبيان خصائص و شروط القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية عموما، الذين يمارسون نشاطهم في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

¹ بوسنة إيمان ، المرجع السابق ، ص 228.

² بوسنة إيمان ، المرجع السابق ، ص 231.

أ/ خصائص القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية:

تتميز هذه القروض عن تلك الممنوحة للفرد بحجم المشروع وقيمة القرض المرتفعة التي تغطي أكثر من المسكن. إضافة على أن هذه القروض تتمتع بالخصائص التالية:

- 1- قروض قصيرة المدى لا تتجاوز مدتها 24 شهرا كحد أقصى.
- 2- قروض لتمويل مشاريع متوسطة الحجم تتراوح بين 50 و 100 مسكن يحددها المتعامل في الترقية العقارية مسبقا.
- 3- نسبة الفائدة فيها متغيرة.¹

ب/ شروط منح القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية:

و يشترط لمنح هذه القروض الشروط التالية:

- 1- أن يثبت المتعامل في الترقية العقارية ملكيته لقطعة الأرض أو القطع الأرضية محل إنجاز المشروع.
- 2- أن يحوز المتعامل رخصة بناء.
- 3- أن يقدم دراسة تقنية و مالية كافية عن المشروع
- 4- أن يثبت المتعامل في الترقية العقارية قدرته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد إنجازه، يجب أن يقدم مساهمة شخصية تغطي 40% كحد أدنى من تكاليف المشروع بما فيها القطعة الأرضية محل الإنجاز، و يقدم له في هذه الحالة قرض يغطي 60% المتبقية في إنجاز المشروع. كما لا يمكن للمتعامل المستفيد من القرض استعمال أموال القرض إلا بعد استهلاكه لمشاركته الشخصية كاملة، و يمنح القرض على دفعات حسب مراحل الإنجاز تحت رقابة الهيئة المالية المانحة للقرض.²

¹ بن بريكة فتيحة، المرجع السابق، ص 47.

² بن بريكة فتيحة، المرجع نفسه، ص 47.

المطلب الثاني: ضمانات القروض العقارية.

يمكن أن تقدم ضمانات عينية كضمان للقروض العقارية كأن يقدم المقرض للبنك أصلا عينيا كالرهن على العقار، كما يمكنه أن يقدم أيضا ضمانات شخصية بأن يقدم كفيلا للبنك و سنتطرق من خلال هذا المطلب من خلال الفرع الأول إلى الضمانات العينية، ثم نتطرق إلى الضمانات الشخصية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الضمانات العينية:

تتشرط بعض البنوك مقابل تقديمها القروض الحصول على ضمانات عينية، إذ توضع هذه الضمانات تحت تصرف الطرف الدائن على سبيل الرهن، و ذلك من أجل ضمان استرداد القرض، و تأخذ الضمانات العينية أحد الشكلين التاليين إما ان يكون الرهن حيازيا أو أن يكون الرهن رسميا¹.

أولا: الرهن الحيازي:

أ. تعريف الرهن الحيازي:

نص المشرع الجزائري على الرهن الحيازي في المادة 950 من القانون المدني على أن " الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص، ضمنا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، و أن يتقدم على الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون، و حسب القانون الجزائري الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ضمنا لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان².

¹ حوني جمال، إستراتيجية البنوك في تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة دراسة حالة عينة من البنوك المتعاقدة مع هيئات دعم المؤسسات الصغيرة و المتوسطة بولاية أم البواقي، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير، جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2014/2015، ص 48.

² حوني جمال، المرجع نفسه، ص 48.

ب . خصائص الرهن الحيازي:

نستخلص الخصائص الجوهرية للرهن الحيازي من خلال النقاط التالية:

- 1 خصائص الرهن الحيازي العقاري باعتباره حقا: يتميز بما يلي:
 - الرهن الحيازي حق عيني: لأنه يعتبر من عقود الضمان فالرهن الحيازي يخول للدائن المرتهن سلطة مباشرة على الشيء موضوع الحق.
 - الرهن الحيازي حق تباعي: فهو يستلزم وجود التزام أصلي يضمه، شأنه في ذلك شأن الكفالة، و الرهن الرسمي.¹
 - الرهن الحيازي غير قابل للتجزئة: تنص المادة 892 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني على أنه " كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامنة لكل دين، و كل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها، مالم ينص القانون او يقضي الاتفاق بغير ذلك"، والمعنى المقصود من القول بأن الرهن الحيازي حق غير قابل للتجزئة، و عدم تجزئة الرهن الحيازي من طبيعة الرهن يتخلص بوفاء بعض الدين.²
 - الرهن الحيازي حق يرد على منقول أو عقار: هذه الخاصية ينفرد بها الرهن الحيازي عن الرهن الرسمي.³
- ب . خصائص الرهن الحيازي باعتباره عقدا: يتميز بالخصائص التالية:
 - الرهن الحيازي عقد رضائي: يكفي لإبرامه الإيجاب و القبول.
 - عقد ملزم لجانبين: ينعقد ارهن الحيازي بمجرد تبادل الإيجاب و القبول، ولا ضرورة لتسليم العقار المرهون إذ التسليم يعتبر التزام لا ركن.⁴

¹ بن قسوم هناء، الرهن الحيازي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2014-2015، ص 08.

² عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق ، ص 742.

³ بن قسوم هناء، المرجع نفسه ، ص 10.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 742.

- الرهن الحيازي هو عقد ضمان: إن الرهن الحيازي يعتبر من عقود الضمان، لأنه وجد لضمان استيفاء الدائن المرتهن لحقه من دخل العقار المرهون.¹

2. آثار الرهن الحيازي:

في الرهن الحيازي يجوز للبنك إذا لم يستوفي حقوقه أن يطلب من القاضي الترخيص ببيع الأشياء المرهونة في المزاد العلني أو بسعر السوق، إذا اقتضى الحال أو الأمر له بتمليكه لهذه الأشياء وفاء للدين، على أن يحسب بيعه بقيمته حسب تقدير الخبراء و تقضي المادة 124 من الأمر 11/03 المتعلق بالنقد و القرض بأنه يمكن للبنوك أو المؤسسات المالية، إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها منذ حلول الجل و بغض النظر عن كل اعتراض وبعد مضي 15 يوم بعد إنذار المدين بواسطة عقد غير قضائي الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة، على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها و منحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا لرأسمال و فوائد التأخير و مصاريف المبالغ المستحقة.²

ثانيا: الرهن الرسمي

- أ تعريف الرهن الرسمي (العقاري) نص المشرع الجزائري على الرهن الرسمي في المادة 882 من القانون المدني الجزائري على أن "الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا، على عقار لوفاء دينه، يكون له حق من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".³

ينشأ الرهن الرسمي بموجب عقد رسمي بين الدائن المرتهن و الذي هو البنك أو المؤسسة المالية و الراهن الذي هو المقترض فردا كان أو مقاوله، و يعتبر هذا الرهن من أهم الضمانات في نجاح عملية القرض، حتى أنه اصطلح على تسميته "أمير الضمانات"، و لا يشترط أن يكون الراهن هو المدين نفسه، فقد يكون شخصا آخر و يسمى في هذه الحالة بالكفيل العيني.⁴

¹ بن قسوم هناء، المرجع نفسه، ص 11.

² بن بريكّة فتيحة، المرجع السابق، ص 87.

³ أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

⁴ زكري أمين، الرهن الرسمي كضمانة عينية للقرض العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغاثم،

الجزائر، السنة الجامعية 2018-2019، ص 05.

ب . خصائص الرهن الرسمي: يتميز الرهن الرسمي بخصائص تجعله ينفرد عن غيره من الرهون الأخرى:

1- الرهن الرسمي حق عيني: يعتبر الرهن الرسمي حق عيني لكن لا يتولد عنه أي حق من الحقوق المتفرعة من حق الملكية، فلا يملك الدائن المرتهن حق الاستعمال وحق الاستغلال حتى ميعاد الاستحقاق. في هذه الحالة يحتفظ الراهن بجميع المزايا للمالك.¹

- الرهن الرسمي حق عيني تبعي: فهو تابع لغيره لا ينشأ إلا تبعا لحق أصلي يقوم على ضمان الوفاء به، و هذه التبعية تسيطر على أحكام الرهن الرسمي أي يتبعه في صحته و انقضائه.²

- الرهن الرسمي حق عقاري: حسب نص المادة 684 من القانون المدني الجزائري "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يفع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".³

- الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة: و هذا ما تؤكدته المادة 892 من الأمر 58-75 القانون المدني الجزائري "كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل دين، و كل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها ما لم ينص القانون أو الاتفاق بغير ذلك". يتبين من خلال المادة أن قاعدة عدم قابلية الرهن الرسمي للتجزئة لها شقان، الشق الأول: عدم جواز تجزئة الرهن الرسمي، من حيث العقار، و الشق الثاني: عدم جواز تجزئة الحق الرسمي من حيث الدين المضمون.⁴

ج . أنواع الرهن الرسمي:

- الرهن الاتفاقي: هذا النوع من الرهون مستعمل بكثرة في البنوك بسبب بساطة الحصول عليه بواسطة عقد خاص موثق.

¹ حوني جمال، المرجع السابق، ص 54

² بن بريكة فتيحة ، المرجع السابق، ص 83.

³ أمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري.

⁴ آيت مجر حسين، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محمد أولحاج، البويرة، الجزائر، السنة الجامعية

2015-2016، ص 09.

- **الرهن القانوني:** فرضه القانون في صالح بعض الدائنين الذين يمتلكون حماية قانونية كالبنوك، كالقانون المتعلق بالنقد و القرض.

- **الرهن القضائي:** ينشأ عن قرار قضائي نتيجة متابعة قضائية، يتمكن الدائن من الحصول على حكم يستطيع بواسطته الرهن على عقار تابع للمدين.¹

د . **إنشاء الرهن الرسمي:** ينشأ الرهن الرسمي العقاري لضمان عدة أنواع من القروض التي نصت عليها المادة 891 من القانون المدني الجزائري "يجوز أن يترتب الرهن ضمانا لدين معلق على شرط أو دين مستقل أو دين احتمالي كما يجوز أن يترتب ضمانا لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جار على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه الدائن".

هـ . **انقضاء الرهن الرسمي:** حسب المادة 933 من القانون المدني الجزائري "ينقضي بالانقضاء الدين الذي يضمنه إنما يجوز أن ينقضي الرهن مع بقاء الدين، في حالة تنازل المرتهن عن الرهن، كما يجوز أن ينقضي الدين ، و يبقى الرهن الرسمي قائما في حالة تحديد الدين مع اتفاق الطرفين على بقاء الرهن، أيضا إذا أحال الدائن المرتهن حقه إلى دائن آخر.²

الفرع الثاني: الضمانات الشخصية:

نجد بعض البنوك تشترط عند منحها للقرض الحصول مقابل ذلك على نوع خاص من الضمان، وهي الضمانات الشخصية التي تتمثل في تعهد شخص طبيعي على تنفيذ التزام المدين الرئيسي في حالة عجزه أو تجاوزه للأجل المحدد لتسديد قرض البنك و يتم ذلك عن طريق الكفالة و التأمين.

أولا: مفهوم الكفالة:

أ . **تعريف الكفالة:** تعرف الكفالة عند الفقهاء بأنها عقد يتم بين الدائن و الكفيل دون المدين بل أنه لا يشترط في عقد الكفالة موافقة أو إرضاء المدين، بل يمكن أن يتم بدون علمه و

¹ حوي جمال، المرجع السابق، ص 57.

² حوي جمال، المرجع نفسه ، ص. 57.

رغم معارضته¹، وتتص المادة 644 من القانون المدني الجزائري " الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد لدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه"، ويتضح من خلال هذه المادة أن الكفالة فعل حالي هدفه الاحتياط ضد الاحتمالات السلبية في المستقبل، لا يمكن أمن يتدخل الكافل بشكل فعلي إلا إذا تحققت هذه الاحتمالات و التي تتمثل التي تتمثل في عدم تمكن المدين من الوفاء بالتزاماته اتجاه البنك.²

ب . خصائص الكفالة:

- الكفالة عقد من عقود الضمان الشخصي إذ يضيف إلى الكفيل ذمته إلى ذمة المدين للوفاء بالدين.

- الكفالة عقد رضائي طبقا للمادة 645 من القانون المدني الجزائري لأن عقد الكفالة لا يثبت إلا بالكتابة مهما كان قيمة الالتزام الأصلي المكفول و لو كان من الجائز إثبات التزام أصلي بالبينة.³

- الكفالة عقد تابع ينشأ التزام الكفيل تبعا لالتزام المدين الأصلي وهو ما نصت عليه المادة 660 من القانون المدني الجزائري من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري " لا يجوز للدائن أن يرجع على الكفيل وحده إلا بعد رجوعه على المدين"، و أن يلتزم الكفيل التابع للالتزام الأصلي في وجوده و صحته و بطلانه.⁴

- الكفالة من عقود التبرع إذ تعتبر عقد تبرع بالنسبة للكفيل في مواجهة المدين، استنادا لنص المادة 647 من القانون المدني الجزائري التي تنص " يجوز كفالة المدين بغير علمه، و تجوز أيضا رغم معارضته".

¹ بن بريكة فتيحة ، المرجع السابق، ص 88.

² أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري.

³ خوني جمال، المرجع السابق، ص 36.

⁴ الصغير محمد مهدي، المرجع السابق ، ص 208.

ثانيا: شروط الكفالة:

وردت هذه الشروط في المادة 646 من القانون المدني الجزائري ، وتنص هذه المادة على أنه: " إذا التزم المدين بتقديم كفيل، وجب أن يقدم شخصا موسرا و مقيما بالجزائر، وله أن يقدم عوضا عن الكفيل عينيا كافيا".

و على ضوء هذا النص نستخلص أهم الشروط الواجب توافرها في الكفيل و هي:

- 1- يجب أن يكون الكفيل موسرا.
- 2- يجب أن يكون الكفيل مقيما بالجزائر.
- 3- يجب أن يكون للكفيل أهلية إبرام العقد.¹

ثالثا: آثار عقد الكفالة:

أ . العلاقة بين الدائن و الكفيل: المواد من 654 إلى 669 من القانون المدني الجزائري، نظرا لصفة التبعية يجب على الدائن أن يطالب المدين قبل مطالبة الكفيل و كذلك الكفيل الدفع بالتجريد المنصوص عنه في المادة 901 من القانون المدني الجزائري، و في حالة تعدد المدينين يجوز له الدفع بالتقسيم و هو مانصت عليه المادة 664 من القانون المدني الجزائري. أما إذا تعدد الكفلاء و كان لهم عقد مستقل فلا يقسم الدين بينهم.²

ب . العلاقة بين الكفيل و المدين: المواد من 670 إلى 673 من القانون المدني الجزائري. إن الكفيل إذا وفى للدائن فله الحق بالرجوع على المدين إما بالدعوى الشخصية (دعوى الكفالة) أو دعوى الحلول.

- الدعوى الشخصية: تنص المادة 670 من القانون المدني الجزائري " يجب على الكفيل أن يخبر المدين قبل أن يقوم بالوفاء أي بوفاء الدين، وإلا سقط حقه في الرجوع على المدين إذا كان هذا قد وفى الدين أو كانت عنده وقت للاستحقاق أسباب تقضي ببطلان الدين أو انقضائه.

¹ زاهية حورية و سي يوسف، عقد الكفالة، الطبعة الرابعة، دار الأمل، الجزائر، 2012، ص - ص 37 - 39.

² بن بركة فتيحة ، المرجع السابق، ص 89.

فإذا لم يعارض المدين في الوفاء، بقي للكفيل الحق في الرجوع عليه و لو كان المدين قد دفع الدين أو كانت لديه أسباب تقضي ببطلانه أو انقضائه"، و تنص المادة 672 من القانون المدني الجزائري على انه " يكون للكفيل الذي وفى الدين أن يرجع على المدين سواء كانت الكفالة قد عقدت بعلمه أو بغير علمه، و يرجع بأصل الدين و المصروفات، غير أنه فيما يخص المصروفات لا يرجع الكفيل إلا بالذي دفعه من وقت إخبار المدين الأصلي بالإجراءات التي اتخذت ضده".¹

- دعوى الحلول: يعني ذلك أن الكفيل الذي وفى الدين، أن يحل محل الدائن في جميع ماله من حقوق قبل المدين. وهذا ما نصت عليه المادة 671 من القانون المدني الجزائري، و هذه الدعوى ما هي إلا تطبيق للقواعد العامة في الوفاء مع حلول المنصوص عليها في المادتين 261 و 264²، و يستطيع أي كفيل أن يرجع على المدين بدعوى الحلول و يستوي أن تكون الكفالة حاصلة بعلم المدين أو بغير علمه، و حتى رغم معارضته ويستوي أن تكون الكفالة لمصلحة الدائن، و يستوي أن يكون الكفيل مأجور أو غير مأجور متضامن أو غير متضامن، فعلاقة الكفيل و المدين الأصلي لا تتغير بالتضامن فللكفيل دائما حق الرجوع بكل الدين. طالما أنه أجنبي عن الدين الأصلي.³

ثانيا: التأمين:

لقد عرف المشرع الجزائري عقد التأمين في المادة 619 من القانون المدني الجزائري و المادة 02 من الأمر رقم 07/95، حيث تنص المادة 02 بأنه "التأمين، في مفهوم المادة 619 من القانون المدني عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه بأن يؤدي إلى المؤمن له أو الغير المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي أداء مالي آخر في حالة تحقق الخطر المبين في العقد و ذلك مقابل أقساط أو أية دفعات مالية أخرى"⁴.

¹ زاهية حورية و سي يوسف، المرجع نفسه، ص 106.

² زاهية حورية و سي يوسف، المرجع نفسه، ص 116.

³ بن بريكة فتيحة، المرجع السابق، ص 90.

⁴ أمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13 الصادر في 1995 المعدل و المتمم تم تعديله سنة 2006).

و عقد التأمين هو من العقود الاحتمالية التي سماها المشرع الجزائري بعقود الغرر التي تطرق لها في نص المادة 02/57 من ق.م.ج ، وفي عقد التأمين، إن لم يقع الحدث المؤمن ضده فلا التزام على شركة التأمين، في حين يبقى المؤمن له ملتزم طيلة الاتفاق بتسديد الأقساط دون أي مقابل. أما في مجال التمويل العقاري فإننا نجد صنفين من التأمين، تأمين خاص متعلق بالمال العقاري الممول بالقرض المرهون و تأمين خاص بالمقترض¹.

أ . تأمين خاص متعلق بالمال العقاري الممول بالقرض المرهون:

- تأمين الكفالة: هو عقد يتضمن من خلاله المؤمن مقابل قسط تأمين المؤسسة المالية أو المصرفية بتعويض مستحقات هذه الأخيرة في حالة إفلاس المدين.

- تأمين القرض: ظهر مصطلح تأمين القروض في مدونة عمليات التأمين لأول مرة في الجزائر في سنة 1995، دون أن يحاط بتعريف و أحكام خاصة تنظمه كالتأمينات الأخرى إذ هناك بعض القرارات التي تمنح اعتماد الشركات التأمين لممارسة هذا النوع من التأمينات أو الشركات الخاصة² للمشاركة في تحمل مخاطر توقف المقترض عن السداد لتغطية الخطر³، و على هذا الأساس فإن الوفاء وعدم الوفاء يمكن أن يكون موضوع تأمين تقوم به شركة التأمين و المستفيد من هذا التأمين هو الذي يستوفي حقه (عند إفسار مدينه أو امتناعه عن الوفاء) من شركة التأمين، فتأمين القرض هو الضمان الشخصي الذي يقوم به شخص معنوي هو شركة التأمين أو بنك متخصص⁴.

و لقد ظهرت المؤسسات المالية المتخصصة في الجزائر برزت في ميدان منح التمويلات العقارية و ضمانها مؤسسات مالية منها شركة ضمان القروض العقارية التي تمثلت أهم وظائفها في ضمان القروض للخواص و المرقيين العقاريين من طرف البنوك و المؤسسات المالية ضد مخاطر إفسار المقترضين.

ب . التأمين المتعلق بالمقترض: و يتمثل في:

¹ عرعار ياقوت، المرجع السابق ، ص 151.

² الصغير محمد مهدي، المرجع السابق، ص 502.

³ بن بريكة فتيحة ، المرجع السابق، ص 92

⁴ بن بريكة فتيحة ، المرجع نفسه، ص 92.

- 1- التأمين ضد مخاطر وفاء طالب التمويل أو عجزه، يمكن للممول أن يشترط على طالب التمويل التأمين لصاحبه بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستفيد أو عجزه، يتم عقد التأمين بموجب اتفاق بين المقترض باعتباره طالب التأمين و شركة التأمين بدعوى مباشرة في حالة تحقق أحد المخاطر المؤمن ضده، و ينشئ عقد التأمين التزامات متبادلة على عاتق طرفيه.¹
- 2- يجب أن يتضمن عقد التأمين تحديدا دقيقا للمخاطر التي يضمنها المؤمن و إذا كان المشرع قد أنكر مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستفيد أو عجزه الكلي أو الجزئي. إلا أن هذه المخاطر لم تأتي على سبيل الحصر بل ذكرت على سبيل المثال و عليه نصل إلى أن كل اتفاق (عقد) التمويل العقاري مضمون بنوعين من التأمينات:
 - 3- تأمين يتعلق بالمفترض كالتأمين على الحياة، العجز و الوفاة.
 - 4- تأمين يتعلق بالمال العقاري الممول بالقرض كالتأمين من أخطار الحريق، الكوارث و الأخطار اللاحقة.²

المبحث الثاني: التمويل عن طريق سياسة الدعم:

تتدخل الدولة في تمويل الترقية العقارية عن طريق سياسة الدعم التي تتخذها بأساليب معينة و لفئة اجتماعية معينة خاصة و أن بعض شرائح المجتمع و خصوصا المحرومة منها لا تستطيع الحصول على قروض للحصول على سكن، لذلك فإن الدولة تقوم بتقديم الدعم سواء للمتعاملين في الترقية العقارية أو الأفراد و يتخذ الدعم عدة صور، سنحاول توضيحها من خلال مطلبين سنتناول في المطلب الأول الدعم المباشر للدولة أما المطلب الثاني سنتناول فيه الدعم غير المباشر للدولة.

المطلب الأول: الدعم المالي المباشر للدولة:

يتمثل الدعم المالي المباشر للدولة في تقديم المساعدات المالية غير قابلة للتسديد سواء في إطار السكن العمومي الإيجاري الموجه لفئات المجتمع المعوزة ، أو من خلال

¹عرعار ياقوت، المرجع السابق ، ص 153.

²عرعار ياقوت، المرجع السابق، ص 154.

الدعم المالي للأسر سواء عن طريق الصندوق الوطني للسكن، أو عن طريق الصندوق الوطني للمعادلة و الخدمات الاجتماعية الخاصة بفئة العمال.

الفرع الأول: إعانات الدولة في مجال السكن العمومي الإيجاري:

يحتل السكن العمومي الإيجاري المكانة الأبرز ضمن مختلف الصيغ السكنية التي تطلقها الدولة، حيث تتولى إنجاز هذا النوع من السكنات لتحقيق سياستها الاجتماعية الهادفة إلى ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن الموجه إلى الفئات الأكثر حرمانا من أجل تمكينها من الحصول على سكن لائق.¹ من خلال صدور أول مرسوم تنفيذي يحدد شروط على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي و كفيات ذلك رقم 98-42 المعدل و المتمم،² ثم ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 28-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري الساري المفعول حاليا³.

و فيما يلي سنبين المقصود بالسكن العمومي الإيجاري و شروط الأزمة للاستفادة منه.

أولا: المقصود بالسكن العمومي الإيجاري LSP:

عرفه المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري المذكور سابقا، على ان السكن العمومي الإيجاري هو: "السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية و الموجهة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة و المحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة، كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية

¹ القطبي محمد، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة التشريعات و التعمير و البناء، العدد 06، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2016 ص- ص 49-70.

² مرسوم تنفيذي 98-42 مؤرخ في 01-02-1998 يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع، ج ر عدد 05 الصادر بتاريخ 04-02-1998، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-76 مؤرخ في 02-04-2000 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي و كفيات ذلك، ج ر عدد 19 الصادر بتاريخ 05-04-2000، و أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-334 مؤرخ في 24-10-2004 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي، ج ر عدد 67 الصادرة بتاريخ 24-10-2004 (الملغى).

³ مرسوم التنفيذي رقم 08-142 مؤرخ في 01-05-2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر، عدد 24 الصادر بتاريخ 11-05-2008.

حاجيات محلية ناتجة عن الظروف الاستثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة¹، و يتضح من نص المادة أعلاه أن السكن العمومي الإيجاري يتم تمييزه من خلال ثلاث معايير تتمثل أساسا في فئة المستفيدين منه و طريقة التمويل خصوصا حيث تتولى الدولة تمويل إنجاز هذا النوع من الصيغ السكنية، حيث لا يقف دعها على التسديد فقط و إنما يتعداه إلى التخفيض في قيمة بدل الإيجار الذي لا يطابق في الواقع التكلفة الحقيقية.² و عليه يمكن أن نعرف هذه الصيغة السكنية أنها " صيغة سكنية يتم إنجازها من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري، و بتمويل من خزينة الدولة وفقا لمواصفات و خصائص تقنية تميزها عن باقي الصيغ الأخرى، و يوجهها للفئة الأكثر حرمانا في المجتمع التي لا تستطيع الحصول على ملكية سكن وفق شروط محددة قانونا.³

ثانيا: شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري:

جاء المرسوم 08-142 سالف الذكر بمجموعة من الشروط التي يجب أن تتوفر في الشخص الطبيعي الذي يريد الاستفادة من السكن يمكن تلخيصها فيما يلي:

- 1- إثبات خمس سنوات على الأقل إقامة اعتيادية فوق إقليم البلدية، و أن يكون سنه 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداع الطلب، و أن لا يتجاوز دخله الشهري 24000 د ج .
- 2- بالإضافة إلى هذه المعايير الثلاثة تم إضافة معيار أقدمية الطلب الذي يؤخذ بعين الاعتبار عاملا مهما يتعلق بطول مدة ترقب الكثير من السكان للاستفادة من سكن. أما بالنسبة لموانع الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري فإنه لا يمكن لشخص أن يطلب منحه سكنا إذا كان:

- أ- يملك عقار ذا استعمال سكني ملكية تامة أو يملك قطعة أرض صالحة للبناء.
- ب - استفادة سابقا من سكن عمومي إيجاري أو اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم إنجازه في إطار البيع بالإيجار.

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، المرجع نفسه.

² زعلامي حسيبة، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، عدد15، جامعة العربي تبسي 2018، تبسة، الجزائر، ص- ص 132- 147.

³ يوسف محمد، المرجع لسابق، ص183.

ج - استفادة من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.
و تعني هذه الشروط أيضا زوج طالب السكن حسب ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المذكور سابقا.

الفرع الثاني: لإعانات المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNL:

صدر أول نص ينظم كفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال السكن سنة 1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المتضمن كفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن¹، لكن ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر²، و تنفيذا لهذا المرسوم صدر القرار الوزاري المشترك سنة 1998 ليحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308، و قد ألغي هذا القرار بموجب القرار الوزاري المشترك لسنة 2000 الذي يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، المعدل و المتمم، وفي سنة 2008 صدر قرار وزاري مشترك لسنة 2008 ألغى جميع الأحكام السابقة لا سيما تلك التي تضمنها القرار الصادر سنة 2000 يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المذكور سابقا.³

كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-235 بعد سنتين من صدور القرار الوزاري و الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محدودة في الجنوب و الهضاب

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المتضمن كفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، ج ر، ع 25، المؤرخ في 29-05-1991.

² المرسوم التنفيذي رقم 94-308، مؤرخ في 28 ربيع الثاني عام 1415 الموافق 04/10/1994، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر عدد 66، بتاريخ 11 جمادى الأولى 1415 الموافق 16/10/1994.

³ جعيد نعيمة سلسيل و جلال سمية، المرجع السابق، ص 59.

العليا و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه المساعدة، المعدل و المتمم، و الذي حدد مستويات أخرى ممنوحة عن طريق الصندوق الوطني للسكن.¹ و انطلاقا من هذا سندرس تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي المباشر بناء على ما جاء به المرسوم على ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المعدل و المتمم باعتباره النص ساري المفعول حاليا.

أولاً: أنواع السكنات المدعمة عن طريق الصندوق الوطني للسكن:

الإعانات المالية التي تمنحها الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن موجهة إلى ثلاث صيغ من صيغ السكن و هي: السكن الترقوي المدعم، سكن البيع ب²الإيجار، السكن الريفي، و التي سنتطرق لها فيما يلي:

أ - السكن الترقوي المدعم (LPA):

عرفته المادة 02 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المتعلق بالسكن الترقوي المدعم على انه: " هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية و موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم".

وقد أطلق سابقا على هذه السكنات تسمية السكن التساهمي، ثم تم تغيير تسميتها إلى السكن الترقوي المدعم، لأن عملية تطوير السكن أصبحت تتم عن طريق المرقى العقاري وذلك وفق لمواصفات تقنية و مالية محددة مسبقا، و هذا النوع من السكنات موجه إلى ذوي

¹ مرسوم تنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 05-10-2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة من الدولة للاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه المساعدة، ج ر، عدد 58، الصادر بتاريخ 07-10-2010، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-325 مؤرخ في 26-09-2013، ج ر، عدد 48، الصادر بتاريخ 29-09-2013، و أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-06 مؤرخ في 20-01-2018، ج ر، عدد 02، الصادر بتاريخ 21-01-2018.

² جعيد نعيمة سلسبيل و جلال سمية، المرجع السابق، ص 60.

الدخل المتوسط¹، يتم تمويل عملية اقتنائه عن طريق تركيب ما يلي يتكون من المساهمة الشخصية لطالب السكن، بالإضافة إلى قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة هذا من ناحية ومن ناحية أخرى مساعدة مباشرة يتحصل عليها من قبل الدولة ممثلة في الصندوق الوطني للسكن.²

ب- البيع سكن بالإيجار (LV):

عرف المرسوم التنفيذي رقم 10-235 سالف الذكر البيع بالإيجار على أنه " كل سكن ينجز في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أفريل سنة 2001 و المذكور أعلاه على أساس تمويلات بنكية"، كما عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء مساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك أن " عقد البيع بالإيجار صيغة تمنح بالحصول على المساكن بعد إقرار شرائها بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار العقد المكتوب".³

من خلال ملاحظتنا للمادة يظهر لنا أن المشرع الجزائري قد أضاف صيغة سكنية جديدة إضافة إلى الصيغ السكنية الموجودة.

ج . السكن الريفي (LR):

نجد أن المشرع الجزائري قد عرف هذا النوع من السكنات من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 على أنه " كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي يجب أن ينجز السكن الريفي في فضاء ريفي في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي"، وظهرت صيغة حديثة تستفيد من دعم الدولة تعرف بصيغة

¹الدخل لا يتعدى 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون. ج ر عدد 58، بتاريخ 2010/10/07.

²جعيد نعيمة سلسيل و جلال سمية، المرجع نفسه، ص 61.

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط شراء مساكن منجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك، ج ر عدد 25، الصادر في 29-04-2001، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 04-137 مؤرخ في 21 أفريل 2004 الذي يحدد شروط شراء مساكن منجزة بأموال عمومية، أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 27، الصادر بتاريخ 28 أفريل 2004.

السكن الريفي في شكل مجمع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-325 وعرفها هذا المرسوم على أنها "سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة، موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي¹. و من خلال هذا المرسوم فرق المشرع الجزائري بين السكن الريفي في شكل مفروق و السكن الريفي في شكل مفروق في الشخص القائم بالإنجاز فالأول ينجزه شخص في إطار البناء الذاتي أما الثاني فينجزه المرقى العقاري.

ثانيا: المساعدات المالية للصندوق الوطني للسكن:

أ. الأشخاص المستفيدون من المساعدة :

يستفيد من المساعدات المالية للصندوق الوطني للسكن الأشخاص التالية:

1- من لم يستفد من تنازل عن السكن من الأملاك العقارية العمومية، أو من مساعدة من الدولة مخصصة للسكن.

2- من لا يملك مبنى ذا استعمال سكني ملكية تامة.

و للملاحظة فإن الإعانة المالية قد تمنح للمستفيد مباشرة، و قد تمنح بطريقة غير مباشرة من خلال المؤسسات و الهيئات و المتعاملين في الترقية العقارية، الذين يطلبون مساعدات لحساب زبائنهم و مستخدميهم و المنخرطين فيهم الذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة من تلك المساعدة. وذلك على أساس الملف التقني و الإداري يحتوي على وثائق و المستندات الثبوتية، و بناء على قرار من الوزير المكلف بالسكن.²

¹ المادة 04 من المرسوم 13-325 مؤرخ في 20 ذي القعدة عام 1434 الموافق 26 سبتمبر سنة 2013، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ج ر عدد 48، الصادر بتاريخ 29 سبتمبر 2013.

² بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 261.

ب . قيمة المساعدة الممنوحة من قبل الدولة:

حددت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 مستويات المساعدة المباشرة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب و الهضاب العليا و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه المساعدة.

أولاً- بالنسبة للسكن الترقوي المدعم:

1- 120.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز مرة واحدة (1) الأجر الوطني الأدنى المضمون و اقل من ستة (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

2- 400.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع (4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

3- بالنسبة للسكن الموجه للبيع بالإيجار:

4- 700.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز 24.000 دج و أقل من ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

ثانياً- لبناء سكن ريفي:

- 700.000 دج إذا كان الدخل أقل من ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

1- 800.000 دج في الولايات: الأغواط ، بسكرة ، بشار ، ورقلة ، الوادي ، غرداية.

2- 1.000.000 دج في ولايات: تندوف ، أدرار ، تمنرست ، إليزي.¹

¹ المادة 05 من مرسوم تنفيذي رقم 13-325 مؤرخ في 20 ذي القعدة عام 1434 الموافق 2013/09/26، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 10-325 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 2010/10/05 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كيفية منح هذه المساعدات، ج ر عدد 48، بتاريخ 29 سبتمبر 2013.

الفرع الثالث: الدعم المالي المقدم عن طريق الصندوق الوطني

لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS):

الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو هيئة أسست بموجب المرسوم رقم

83-16 المؤرخ في 12 رمضان 1403 الموافق 02 جويلية 1983.

أولاً: الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق:

إعانة الصندوق هي مساعدة مالية غير قابلة للاسترجاع للعمال الأجراء والمتقاعدين المنتسبين لصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ترقوي مدعم من طرف الدولة. أو لبناء مسكن في إطار البناء الريفي، و يتم جمعها مع إعانة الصندوق الوطني للسكن تبلغ قيمتها خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000 دج).

ثانياً: شروط الاستفادة من الإعانة المالية:

1- الاستفادة من سكن تابع للممتلكات العقارية العمومية أو أي مساعدة من قبل الدولة من أجل شراء سكن أو لبناء مسكن ذاتي.

(أن لا تكون قد استفدت من أي عقار ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء ذات ملكية كاملة).

2- أن يكون الدخل الأسري لا يتجاوز السقف المحدد و هو: 06 أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون (SNMG).

3- أن يكون السكن المكتسب ضمن البرامج السكنية الاجتماعية التساهمية ، والترقوية أو الترقية المدعمة لا يتعدى ثمنه السقف المحدد.

4- لم يسبق لكم الاستفادة من أي خدمة من خدمات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (سكن، إعانة، قرض).

5- أن تكون عاملا أجيرا في وضعية نشاط أو تقاعد، و مساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية CNAS.¹

6- أن تكون عاملا في حالة نشاط ومساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية CNAS، لمدة لا تقل عن ثلاثة سنوات متتابة قبل إيداع ملف الاستفادة لدى الصندوق. أما في حالة الاستفادة من إعانة البناء الريفي يجب الاستفادة على الأقل من الشطر الأول من إعانة الدولة و أن تكون نسبة الأشغال المنتهية لا تتجاوز 100%.²

المطلب الثاني: الدعم المالي غير المباشر:

يتميز هذا النوع من الدعم من خلال عن طريق تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للأفراد أو المرقين العقاريين ، و كذلك إعطاء مجموعة من الامتيازات تمنح للمرقين العقاريين في مجال توفير الأوعية العقارية ، كما يمكن أن يستفيد المرقون العقاريين و الأفراد من الإعفاءات الضريبية.

الفرع الأول: في مجال منح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية:

يتجسد الدعم الذي تقدمه الدولة في مجال الأوعية العقارية في التخفيض في أسعار الأراضي التابعة لأملاك الدولة المتنازل عنها لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي التي حددتها المادة 14 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2003، أما بالنسبة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري فتستفيد من منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.³

¹ موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية www.fnpos.dz ، تاريخ الاطلاع 21 مارس 2022 ، الساعة 09:38

² موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية www.fnpos.dz

³ بن بركة فتيحة، المرجع السابق، ص 67 .

أولاً: التخفيض في أسعار الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتنازل عنها لإنجاز مشاريع السكن ذات الطابع الاجتماعي

صدرت عدة مراسيم تنفيذية و قرارات وزارية ، تنظم مسألة التخفيض في سعر الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتنازل عنها لإنجاز مشاريع السكن ذات الطابع الاجتماعي أهمها المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، و القرار الوزاري المشترك لسنة 2011 الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن قطع أرضية ، تابعة للأملاك الخاصة للدولة و جهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.¹

أ . طريقة التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للمرقين العقاريين:

وفقا للقواعد العامة يتم التنازل عن العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، عن طريق البيع بالمزاد العلني، كطريقة أصلية حتى تتوفر العلانية التي تفتح مجال المنافسة، و هو ما يحقق للدولة مكاسب مالية معتبرة وهو ما نصت عليه المادة 1/90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.

واستثناء عن القواعد العامة فإنه يتم التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية وفقا لأحكام قانونية خاصة²، حيث تنص المادة 1/92 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة " خلافا لأحكام المادة 90 أعلاه، يمكن أن تكون العقارات المبنية و غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين و خواص على أساس

¹ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و جهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر عدد51، الصادر في 14-09-2011.

² بوسنة إيمان ، المرجع السابق، ص 208.

دفتر شروط، طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية التي تحكم الترقية العقارية و كذا الاستثمار".

تتمثل إجراءات التنازل التي حددها المشرع في الدعوة إلى المشاركة التي يطلقها المدير الولائي للكن و هي دعوة المرقين العقاريين على أساس بطاقة تعيين القطعة ، ثم تأتي المرحلة الموالية المتعلقة بتقديم طلبات الاقتناء من طرف المرقين العقاريين المهتمين بالمشروع، ثم يخضع طلب المرقى العقاري للدراسة من طرف اللجنة التقنية الولائية التي يضمن أمانتها المدير الولائي للسكن،¹ وبعد دراسة الملف من طرف هذه الأخيرة ، يتعين على الوالي الرد على كل المرقين العقاريين الذين أودعوا طلبات اقتناء قطع أرضية ، بما فيهم المرفوضين في أجل لا يتعدى 30 وما من تاريخ إيداع الملف الكامل، على أن يكون الرفض مسببا، كما أن القبول يجب أن يكون موضحا، وبعد إبلاغ المرقى العقاري الذي قبل ملفه ، يتعين على هذا الأخير أن يسلم ملف تنفيذ المشروع مصحوبا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران، وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية، إلى المدير الولائي المكلف بالسكن ، خلال الأجل الذي تحدده اللجنة التقنية الولائية ، على ألا يتجاوز مدة الخمسة أشهر.²

ب . نسب التخفيضات المطبقة:

يتحدد التخفيض في سعر الأراضي المخصصة لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي حسب نوع السكن و هذا ما سنبينه فيما يلي:

1. بالنسبة للسكن الترقوي المدعم: تحدد حسب موقعها كما يلي:

- بالنسبة للأراضي الواقعة بكل من ولايات الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة، تستفيد من تخفيض 80% على قيمتها التجارية.

- بالنسبة للأراضي الواقعة بالبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا و الجنوب تستفيد من تخفيض 95% على قيمتها التجارية.

¹ بن بركة فتيحة، المرجع السابق، ص- 68 - 69.

² بوسته إيمان ، المرجع السابق ، ص 212.

- أما بالنسبة لبقية الولايات الأخرى، فتستفيد من تخفيض 90% على قيمتها التجارية.
- 2. بالنسبة للسكن البيع بالإيجار: تستفيد من تخفيض 100% على قيمتها التجارية¹.
- 3. بالنسبة للسكن الترقوي العمومي: تختلف قيمة التخفيض حسب المناطق التي تقع فيها كما يلي:

- في كل من ولايات الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة، تستفيد من تخفيض 60% على قيمتها التجارية.

- في مقرات دوائر الولايات الشمالية تستفيد من تخفيض 70% على قيمتها التجارية.

- في البلديات الأخرى لولايات الشمالية فتستفيد من تخفيض 75% على قيمتها التجارية.

- في مقرات دوائر الولايات الهضاب العليا تستفيد من تخفيض 80% على قيمتها التجارية.

- في البلديات الأخرى لولايات الهضاب العليا فتستفيد من تخفيض 85% على قيمتها التجارية.

- في مقرات دوائر الولايات الجنوبية تستفيد من تخفيض 90% على قيمتها التجارية.

- في البلديات الأخرى للولايات الجنوبية فتستفيد من تخفيض 95% على قيمتها التجارية².

الفرع الثاني: منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري:

تم تنظيم إجراء منح الامتياز القابل للتنازل على القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية بموجب المرسوم التنفيذي 15-281 مؤرخ في 12 محرم عام 1437 الموافق 26/10/2015، المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة لأمولاك خاصة للدولة و موجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

¹ بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 214.

² بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 215.

أولا . شروط إجراء منح الامتياز:

تتمثل شروط منح الامتياز على الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل في إطار هذا المرسوم فيما يلي:

- 1- أن تكون تابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- 2- غير مخصصة أو ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجيات.

- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير.¹

أما بالنسبة للشروط المتعلقة بالمستفيد من عقد الامتياز ، كل شخص طبيعي أو معنوي له صفة المرقى العقاري، بعد استيفاء هذه الشروط يكون لزاما على المرقى العقاري القيام بمجموعة من الإجراءات، يتمثل أولها في تقديم الطلب المكون من ملف إداري أمام اللجنة التقنية الولائية² ، وهذا ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة لأمالك خاصة للدولة و موجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، ويتضمن هذا الملف طلب موجه إلى الوالي المختص إقليميا بصفته رئيس اللجنة، مخطط تمويل يبين مبلغ التقديم الخاص بالمرقى و المبلغ الخاص بالقروض المحتمل تجنيدها، و بطاقة تقنية تتضمن المحتويات و الوصف المخصص للمساكن، و المحلات الأخرى و اجل الانجاز، الاحتياجات الناتجة، نسخة من اعتماد المرقى العقاري، نسخة من شهادة التسجيل المرقى في الجدول الوطني، تصميم المشروع، السجل التجاري و القانون الأساسي للمرقى العقاري و كذا حصيلة و جدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث الأخيرة، مع تصريح بمؤهلات المرقى و شهادة صادرة عن صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة³ .

¹ المادة 3 من المرسوم التنفيذي 15-281 ، مؤرخ في 12 محرم عام 1437 الموافق 2015/10/26، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة لأمالك خاصة للدولة و موجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58، صادرة بتاريخ 2015/11/24.

² بن بركة فتيحة ، المرجع السابق، ص71.

³ بن بركة فتيحة ، المرجع السابق.ص72.

بعد دراسة هذا الملف و توفر القطعة الأرضية يرخص بالامتياز بقرار من الوالي بعد موافقة اللجنة التقنية المحددة في المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-281 ليقوم المدير الولائي لأملاك الدولة بإعداد عقد إداري المكرس للامتياز القابل للتنازل، كما يعد أيضا محضرا يكرس عملية بدء الانتفاع.¹

ثانيا . تحول عقد الامتياز إلى تنازل:

فرق المشرع بين ثلاث حالات عند تحويل الامتياز إلى تنازل نبينها فما يلي:

أ . إذا ما طلب المرقى العقاري إجراء عملية تحويل الامتياز إلى تنازل خلال السنتين اللتين تليان تاريخ إتمام إنجاز مشروعة العقاري، فإنه يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة بتاريخ منح الامتياز، مع خصم مبالغ الإتاوات المدفوعة من طرف المرقى العقاري، أما إذا طلب المرقى العقاري تحويل الامتياز إلى تنازل بعد مرور سنتين على تاريخ إنجاز المشروع العقاري،² فإن مصالح أملاك الدولة تقوم بتحويل التنازل على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية أثناء عملية التحويل، و دون خصم لمبالغ الإتاوات التي سدها المرقى العقاري بعنوان منح الامتياز.

ب . عندما يتعذر على المرقى العقاري الوفاء بالتزاماته، و يتأخر في الانطلاق في أشغال الإنجاز طيلة السنتين اللتين تليان تاريخ الحصول على عقد الامتياز، فقد رتب القانون على ذلك سقوط حق المرقى العقاري، وفسخ عقد الامتياز من طرف الجهة القضائية المختصة بطلب من مدير أملاك الدولة المختص،" وذلك باستثناء حالة القوة القاهرة المبرر قانونا و التي يمكن معها السماح للمرقى العقاري المستفيد من عقد الامتياز، الاستفادة من مدة إضافية تساوي المدة التي تعذر فيها عليه الوفاء بالتزاماته".³

ج . عندما يرفض المرقى العقاري تحويل الامتياز إلى تنازل،" حيث يلزم المرقى، فور الانجاز الفعلي المرقى العقاري بطلب تحويل الامتياز إلى تنازل تحت طائلة تحريك دعوى

¹ بن بركة فتيحة ، المرجع السابق، ص 72.

² بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 221.

³ المادة 1/ 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 مؤرخ في 12 محرم عام 1437 الموافق 2015/10/26، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة لأملاك خاصة للدولة و موجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58، صادرة بتاريخ 2015/11/24.

قضائية ضده من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا لعدم احترام الالتزامات المنصوص عليه في دفتر الشروط¹.

الفرع الثالث: الإعفاءات الضريبية:

يعتبر مجال الإعفاءات الضريبية كوسيلة لدعم النشاط العقاري ، و سنتطرق على أهم الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الأفراد، ثم الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها المرقين العقاريين، و الإعفاءات المتعلقة بالقروض العقارية².

أولا: الإعفاءات الضريبية التي يستفاد منها الأفراد:

من أهم الإعفاءات الضريبية التي يستفاد منها الأفراد تلك الإعفاءات من رسوم التسجيل و الإشهار العقاري في الحالات التالية:

1- تعفى العقود المتضمنة نقل ملكية السكن المنجز في إطار نشاط الترقية العقارية من رسوم التسجيل ، حيث تنص المادة 258- خامسا من القانون رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل على إعفاء العقود الناقلة لملكية السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية بمختلف صيغها اجتماعية كانت أم تجارية من رسوم التسجيل، على أن هذا الإعفاء يستفيد منه الشخص مرة واحدة³.

2- تعفى العقود المتضمنة نقل ملكية السكن المنجز في إطار نشاط الترقية العقارية من رسوم الإشهار العقاري السكنات ذات الطابع الاجتماعي أي تلك المنجزة في إطار السكن الترقوي المدعم (التساهمي سابقا)، من الإعفاء من رسوم الإشهار العقاري⁴.

ثانيا: الإعفاءات التي يستفيد منها المرقى العقاري:

¹ مادة 4/13 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 مؤرخ في 12 محرم عام 1437 الموافق 2015/10/26، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة لأملاك خاصة للدولة و موجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58، صادرة بتاريخ 2015/11/24.

² بن بركة فنيحة، المرجع السابق، ص 74.

³ بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 230.

⁴ بوستة إيمان، المرجع نفسه، ص 231.

أهم الإعفاءات التي يستفيد منها المرقي العقاري:

1- إعفاء عمليات اقتناء المرقين العقاريين الخواص أو العموميين للراضي المستعملة كوعاء لإنجاز برامج سكنية تستفيد من الدعم المالي من الدولة، من رسم الإشهار العقاري.

2- إعفاء الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز مساكن الاجتماعية و الترقية و الريفية وفق المقاييس المحددة في دفتر الشروط، من الضريبة على الدخل الإجمالي و الضريبة على أرباح الشركات¹.

و قد تم تحديد دفتر الشروط المتعلق بالإعفاء بموجب قرار وزاري مشترك².

ثالثا: الإعفاءات الضريبية المتعلقة بالقروض العقارية

تعفى عمليات القروض البنكية الممنوحة للعائلات لتمويل السكن من رسوم القروض البنكية و من الرسم على القيمة المضافة، كما تعفى رسم الإشهار العقاري بيانات الحلول الإتفاقي في حقوق الرهن لفائدة البنوك و المؤسسات المالية في إطار إعادة التمويل الرهني³.

¹ المادة 50 من القانون رقم 03-22 المؤرخ 4 ذي القعدة عام 1424 الموافق 2003/12/28، يتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج ر، ع 83 الصادرة في 2003/12/29.

² بوستة إيمان، المرجع السابق، ص232.

³ بوستة إيمان، المرجع نفسه، ص232.

ملخص الفصل الثاني

لقد تطرقنا في هذا الفصل إلى ماهية القروض العقارية و أبرزنا أهميتها في عملية التمويل و أهم خصائصها، بالإضافة إلى أنواع القروض و الضمانات الواجب توافرها، من أجل زيادة العرض و الطلب في السكنات باعتبارها من أهم آليات تمويل الترقية العقارية من أجل محاولة تقليص أزمة السكن في الجزائر.

كما تطرقنا إلى دعم الدولة في عملية التمويل الذي يتخذ عدة أشكال من خلال الدعم المباشر و الدعم غير المباشر و الذي يعتبر من أهم الآليات لتوفير السكن خاصة بالنسبة لفئات معينة في المجتمع و هي الأكثر حرمانا و ذات الدخل الضعيف و المتوسط.

خاتمة

من خلال دراسة موضوع آليات تمويل الترقية العقارية في الجزائر اتضح لنا مدى اهتمام المشرع الجزائري، ويظهر ذلك جليا من خلال سنه لقوانين تتلاءم مع التحولات التي عرفتها الجزائر ، حيث اعتمدت الدولة سياسة سكنية منذ الاستقلال إلى غاية التسعينيات كفاعل أساسي في إنجاز السكنات، و بعد صدور دستور 1989 اخذ المشرع بعين الاعتبار المرحلة الاقتصادية التي عرفتها البلاد خاصة مع التوجه إلى نظام الاقتصاد الحر، خصوصا بعد تفاقم أزمة السكن و ازديادها مما أدى بالسلطات إلى إيجاد إطار قانوني جديد للترقية العقارية، و هذا ما لوحظ من خلال المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي جاء بالعديد من الأحكام القانونية وفق أسس تتماشى مع الإصلاحات الاقتصادية، حيث أحدث تطورا في مجال الترقية العقارية و ذلك بتفادي السلبيات التي نتجت عن القانون السابق رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، و هذا من اجل سد الطلب المتزايد عن السكن، من خلال فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام و الخاص. كما أنه أضفى الصفة التجارية على القائم بعمليات الترقية العقارية، و بما أن المشرع الجزائري يسعى دوما لتحقيق الأفضل فقد ألغى المرسوم التشريعي رقم 03/93 بموجب القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 و المتعلق بنشاط الترقية العقارية، الذي ضبط التزامات المرقى العقاري و نظم مهنته من خلال وضع شروط و إجراءات لدخول هذه المهنة و ممارستها، و ألزم القائمين بها بدفتر شروط يحدد التزاماتهم و مسؤولياتهم المهنية، و الهدف الأساسي للمشرع الجزائري هو تنويع عروض السكنات لتستوعب أغلب فئات المجتمع و بالأخص أصحاب الدخل المتوسط من خلال مساهمة المستفيدين إلى جانب الدولة من السكن.

كما قام المشرع بإنشاء هيئات مالية جديدة تتولى دعم تمويل الترقية العقارية من أجل تغطية حاجيات المجتمع في ميدان السكن لتحقيق الاستقرار والازدهار، وأيضا لمساعدة

المواطن على خوض مجال التمويل العقاري. أما بالنسبة للفئة المتوسطة الدخل فيتدخل المشرع من خلال تقديم مساعدات مالية. بالإضافة إلى إتباع سياسة جديدة قائمة على القروض العقارية التي تمنحها مختلف البنوك التجارية العمومية أو الخاصة للأفراد و المرقين العقاريين، و هذا كله من أجل سد حاجيات العائلات و الأفراد بإنجاز حصص كافية من السكنات و بمختلف الصيغ.

وعلى الرغم مما قدمته سياسة التمويل المنتهجة في الجزائر إلا أن هذه السياسة تتسم بالعديد من المخاطر و المزايا أبرزها أن التمويل يساهم في تنشيط الحركة العمرانية في البلاد من خلال السياسة المقترحة و المقدمة، بما فيها قيمة القسط المقدم مع إمكانية سدادة إما بفترات زمنية محددة مسبقا، أو عن طريق السداد المبكر للتمويل. كما أن تحديد سقف الفائدة علة القروض الممنوحة للأفراد بغرض اقتناء سكن في إطار نشاط الترقية العقارية بمختلف صيغه، حيث تقوم الدولة بدعم نسبة الفائدة، و تتحمل خزينتها الفارق و هذا بغرض تقليص التكلفة الإجمالية للسكن. بالإضافة إلى ميزة الدعم غير المباشر لنشاط الترقية العقارية من خلال الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها المستفيد من السكن و المرقى العقاري على حد سواء. و من أهم المخاطر التي تكمن في عدم القدرة على السداد في الوقت المحدد مما يؤدي إلى التنفيذ على العقار لارتفاع تكلفة البناء. كما قد يعجز الزبون على إرجاع القرض الممنوح في الوقت المحدد و هذا يخلق ضرر للبنك مقدم القرض، بالإضافة إلى قلة الخبراء المتخصصون في هذا المجال مما يجعل الدولة مفتقرة لتقافة نظام التمويل.

وبالنظر إلى الظروف الراهنة التي تعاني منها الدولة الجزائرية و خاصة مع تفشي جائحة كورونا في العالم و تأثيرها السلبي على كافة دول العالم و منها الجزائر والتي أثرت سلبا على وضع الاقتصادي في الدولة خصوصا مع انخفاض القدرة الشرائية للمواطن، إذ لا يمكنه الحصول على قرض عقاري كبير لتيقنه بأنه

لا يستطيع إرجاعه في الموعد المحدد بالرغم من الدعم المقدم من طرف الدولة، و هذا راجع لأن معظم البنوك تعتبر ربوية، و لتفادي الوقوع في تبعية الديون فإنه يتجنب الاقتراض.

ومن خلال ما تقدم اتضح لنا مدى ارتباط قطاع السكن بالقطاع البنكي في الجزائر و مدى مساهمة البنوك في انجاز السكنات، و على مختلف المراحل التي مرت بها الجزائر و الصعوبات التي عرقلت توازن العرض و الطلب على السكن، و مع السياسة المعتمدة من طرف الدولة، و مع كل التطورات الملحوظة في مجال تمويل القروض العقارية من تنوع أشكالها و تعدد طرق التمويل، إلا أن الدولة الجزائرية رغم كل الجهود و القوانين و التنوع في الصيغ إلا أنها لا زالت لم تحقق الاكتفاء الذاتي في مجال الإسكان، و يظهر هذا جليا من خلال أزمة السكن الخانقة التي لا تزال تعيشها الجزائر والتي تعود إلى الطلب المتزايد للحصول على سكن.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر:

المراسيم:

- المرسوم 98-42 مؤرخ في 01-02-1998 يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع ، ج ر عدد 05 الصادر بتاريخ 04-02-1998 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-76 مؤرخ في 02-04-2000 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي و كفيات ذلك، ج ر عدد 19 الصادر بتاريخ 05-04-2000، و أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-334 مؤرخ في 24-10-2004 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الإجتماعي، ج ر عدد 67 الصادرة بتاريخ 24-10-2004) الملغى).

- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 مؤرخ في 01-05-2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر عدد 24 الصادر بتاريخ 11-05-2008.

- المرسوم تنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 05-10-2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة من الدولة للاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه المساعدة ، ج ر عدد 58، الصادر بتاريخ 07-10-2010، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-325 مؤرخ في 26-09-2013، ج ر، عدد 48، الصادر بتاريخ 29-09-2013، و أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-06 مؤرخ في 20-01-2018، ج ر، عدد 02، الصادر بتاريخ 21-01-2018.

- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط شراء مساكن منجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، ج ر عدد 25، الصادر في 29-04-2001، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 04-137 مؤرخ في 21 أبريل 2004 الذي يحدد شروط شراء مساكن منجزة بأموال عمومية، أو مصادر بنكية أو

أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 27، الصادر بتاريخ 28 أبريل 2004.

- المرسوم التنفيذي رقم 13-325 مؤرخ في 20 ذي القعدة عام 1434 الموافق 26 سبتمبر سنة 2013، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه المساعدة، ج ر عدد 48، الصادر بتاريخ 29 سبتمبر 2013.

- المرسوم تنفيذي رقم 12-247 مؤرخ 2 صفر عام 1434 الموافق 16-12-2012 الذي يحدد شروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ج ر عدد 69 الصادر بتاريخ 19-12-2012.

- المرسوم تنفيذي رقم 13-325 مؤرخ في 20 ذي القعدة عام 1434 الموافق 26/09/2013، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 10-1235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 05/10/2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كيفية منح هذه المساعدات، ج ر عدد 48، بتاريخ 29 سبتمبر 2013.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-454، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك ج ر عدد 60 ، الصادر بتاريخ 24/11/1991. (الملغى)

القوانين:

- القانون رقم 03-22 المؤرخ 4 ذي القعدة عام 1424 الموافق 28/12/2003 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83 . صادر في 29/12/2003

- القانون رقم 06/05 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتوريق القروض الرهينة المنشور في الجريدة الرسمية العدد 15 لصادر في 12/03/2006.

الأوامر:

- الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم، طبعة 2008
أمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13 الصادر
في 1995 المعدل و المتمم تعديله سنة 2006).

- الأمر 11/03 ، مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 2003/08/26 ،
يتعلق بالنقد و القرض، ج ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 27 أوت سنة 2003.

ثانيا: قائمة المراجع:

الكتب:

- عبد المجيد فادي ، تطوير صيغ التمويل القصير الأجل البنوك الإسلامية ، الطبعة 01،
المطبعة العمومية ، عنابة- الجزائر ، 2002.

- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثامنة،
2008.

- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الملكية،
الجزء الخامس، دار إحياء التراث العربي، بيروت.

- زاهية حورية و سي يوسف، عقد الكفالة، الطبعة الرابعة، دار الأمل، الجزائر، 2012.
السنهوري عبد الرزاق احمد، الوسيط في شرح القانون المدني ،في التأمينات الشخصية و
العينية، دار إحياء التراث العربي.

- الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، دراسة مقارنة في القانون
المدني، دار الجامعة، 2012 .

رسائل دكتوراه:

- براحلية زويير، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل
درجة الدكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري - كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة باتنة 1، 2016/2017.

- بوستة إيمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، طروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017/2016.
- شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمركب العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص : قانون عقاري، فرع : قانون التهيئة والتعمير ، 2014 كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015/014.
- فواز بن خلف اللويحق المطيري ، الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري ، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الدكتوراه في الفلسفة في العلوم الأمنية ، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية الرياض ، 2011.
- مكدال سعدية ، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية ، بتاريخ 2019/01/20.
- مناع إبتسام ، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل رسالة الدكتوراه في القانون - قسم القانون الخاص- فرع : قانون التوثيق، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، 2017/2016.
- يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه نظام (ل.م.د) في القانون الخاص التخصص القانون العقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2020/2019.
- رسائل الماجستير:**
- طوبال إبتسام، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة (الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك)، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، شعبة بنوك وتأمينات كلية العلوم الاقتصادية - الإخوة منتوري قسنطينة، 2005/2004.

- عبلة لمسلم، الدور لاقتصادي لمشاركة المصارف الإسلامية - دراسة مقارنة، مذكرة كملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية - جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2006/2005.
- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2010/2009.
- عرعار الياقوت ،التمويل العقاري، رسالة لنيل درجة الماجستير في الحقوق فرع قانون أعمال، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2009/2008.
- عيسى بوراوي ، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص علوم إقتصاد التنمية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014/2013.
- لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في للقانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة بن عكنون - الجزائر ، 2014 .
- مطهري كمال ، دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الاقتصاد ، تخصص مالية دولية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية- جامعة وهران، 2012/2011.
- رسائل ماستر:**
- أرزقي أمال و سعدان دحمان ، تمويل الترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة مولود معمر ي تيزي وزو ، 2017/09/28.

- إلهام صقر ، تمويل المشاريع السكنية في الجزائر (دراسة حالة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماع fnpos)، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص تنظيم سياسي وإداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2020.
- آيت مجبر حسين، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، السنة الجامعية 2015-2016.
- بن بركة فتيحة آليات دعم مشاريع الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية- جامعة زيان عاشور الجلفة، 2013/2015.
- بن قسوم هناء، الرهن الحيازي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، السنة الجامعية 2014-2015.
- جعيد نعيمة سلسبيل و جلال سمية ، تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم :القانون الخاص جامعة أكلي محند أولحاج-البويرة ، 2019/2020.
- جلولي إيمان ويوسفي فاطمة ، آليات تمويل البرامج السكنية في الجزائر (دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك - وكالة أدرار)، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية ، التجارية وعلوم التسيير ، جامعة أحمد دراية أدرار.
- خوني جمال، إستراتيجية البنوك في تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة دراسة حالة عينة من البنوك المتعاقدة مع هيئات دعم المؤسسات الصغيرة و المتوسطة بولاية أم البواقي، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير، جامعة أم البواقي، الجزائر، السنة الجامعية 2014/2015.
- ربيح عبد القادر ، التمويل العقاري والهيئات المرافقة له، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور الجلفة ، 2014/2015.

- زكري أمين، الرهن الرسمي كضمانة عينية للقرض العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، السنة الجامعية 2018-2019.
- زيتوني ميساء وكساسرة صابيرنة ، تقييم سياسة تمويل السكن في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية و علوم التسيير، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، 2020/20119.
- عبيد نجوى و درار هندة، " الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر أكاديمي ، تخصص تمويل مصرفي، جامعة العربي تبسي - تبسة، 2016/2015.
- عريوة خليف وغذيفة خالد، دور البنوك التجارية الجزائرية في تمويل الترقية العقارية ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة.
- فيروز المطرفي، آلية تسيير القروض العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في المالية والتجارة الدولية كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2018/2017 .
- قاسمي عائشة و قد مريم ، دور البنوك الجزائرية في تمويل قطاع السكن الاجتماعي - دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك ورقلة ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص بنوك نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة قاصدي مرياح ورقلة .
- لعصب عبد القادر، أزوا محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، مذكرة ماستر، جامعة أدرار، السنة الجامعية 2014-2013.

- مقراني كاميليا، التحفيزات الممنوحة للمركبي العقاري الخاص للاستثمار في قطاع السكن
مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص إدارة أعمال ، جامعة أكلي محند أوالحاج،
البويرة، 2020/2019.

- لكل نصيرة، النظام القانوني للبنوك الإسلامية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق،
تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن مهدي - ام البواقي ، 2018/2017، ص 25.
- بن شعبان نوال و بعباشة يسرى، العوامل المؤثرة على ربحية البنوك الإسلامية- دراسة
حالة مصرف السلام / الجزائر، كلية العلوم لاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة
محمد البشير الإبراهيمي- برج بوعريريج ، 2021/2020، ص 15.

المجلات:

- بلعيساوي محمد الطاهر، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية
للعلوم القانونية والإقتصادية و السياسية، كلية الحقوق، جامعة فرحات عباس، سطيف، ص
138.

- آيت وازو زينة ، في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية و التزاماتها بواجب
الحيطة والحذر في منح القروض العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود
معمرى، تيزي وزو، مجلة الحقوق والحريات، العدد تجريبي، 2013 .

- بلعيساوي محمد الطاهر، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية
للعلوم القانونية و الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة فرحات عباس، سطيف.

- جديدي معراج، الرهن العقاري في التشريع الجزائري مجلة الجزائرية القانونية والاقتصادية
والسياسية، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، ب د .ع، ب د .س.

- دبار محمد أمين و بوراس نجية، آليات تمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم
نشاط الترقية العقارية ، جامعة سيدي بلعباس، 2020، مجلة الحوار المتوسطي، تاريخ النشر
2020/01/21، المجلد العاشر، العدد 03.

- طاهر غياطو، القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات والقانونية والسياسية، جامعة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس- المدينة، المجلد 05، العدد 03، 2021.
- علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية (دراسة فقهية)،مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني،تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 04، 2017.
- علاء قاشي و جيلالي عشير، مخاطر القروض العقارية وآليات مواجهتها، مجلة الدراسات القانونية و الاقتصادية، جامعة البلدية، المجلد 04، العدد 03، 2021.
- عمران محمد، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية جامعة الدكتور يحيى فارس- المدينة، 2011 .
- القطبي محمد، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة التشريعات و التعمير و البناء، العدد 06، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2016.
- محمد جعفر هاني وأحمد مدنيا، التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع الإسكان في الجزائر، مجلة البحوث الإسلامية، جامعة سطيف، بدون تاريخ، بدون عدد .
- محمد ضيوف، دور البنوك العمومية في تمويل برامج إنجاز السكن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلة القانون العقاري، جامعة البلدية 2، العدد رقم 14، 2021/06/6.
- نوي عقيلة، الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 19، 2018 .
- يوسف محمد و مزيان محمد أمين، الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية وأثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الخامس، 2018/03/23.

المدخلات:

- كسال سامية، دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013).

المواقع الإلكترونية:

- موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية WWW.FNPOS.DZ.

فهرس المحتويات

شكر و عرفان.

إهداء.

قائمة المختصرات.

أ..... مقدمة

الفصل الأول:

الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية

- 02..... مقدمة الفصل الأول:
- 03..... المبحث الأول: الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية
- 03..... المطلب الأول: بالمؤسسات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية
- 04..... الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن
- 05..... الفرع الثاني : الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية .
- 07..... المطلب الثاني : البنوك الممولة للترقية العقارية
- 07..... الفرع الأول: البنوك العمومية
- 11..... الفرع الثاني البنوك الخاصة
- 15..... المبحث الثاني: أجهزة ضمان ومراقبة مشاريع الترقية العقارية
- 15..... المطلب الأول: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
- 16..... الفرع الأول : نشأة صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
- 17..... الفرع الثاني: مصادر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
- 18..... المطلب الثاني: شركات ضمان القرض العقاري
- 18..... الفرع الأول: شركة ضمان القرض العقاري
- 21..... الفرع الثاني: شركة إعادة التمويل الرهني.
- 26..... ملخص الفصل الأول:

الفصل الثاني:

آليات تمويل الترقية العقارية في الجزائر

28.....	مقدمة الفصل الثاني:
29.....	المبحث الأول: التمويل عن طريق سياسة القروض العقارية
29.....	المطلب الأول: ماهية القروض العقارية
29.....	الفرع الأول: مفهوم القروض العقارية
33.....	الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن
37.....	المطلب الثاني: ضمانات القروض العقارية
37.....	الفرع الأول: الضمانات العينية
41.....	الفرع الثاني: الضمانات الشخصية
46.....	المبحث الثاني: التمويل عن طريق سياسة الدعم
46.....	المطلب الأول: الدعم المالي المباشر للدولة
47.....	الفرع الأول: إعانات الدولة في مجال السكن العمومي الإيجاري
49.....	الفرع الثاني: الإعانات المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن
45.....	الفرع الثالث: الدعم المالي المقدم عن طريق الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية
55.....	المطلب الثاني: الدعم المالي غير المباشر
55.....	الفرع الأول: في مجال منح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية
58.....	الفرع الثاني: منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري
61.....	الفرع الثالث: الإعفاءات الضريبية

64.....	ملخص الفصل الثاني:
66.....	الخاتمة.....
69.....	قائمة المراجع.....
80.....	الفهرس.....