الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق و العلوم السياسية

آليات دعم الدولة
لمشاريع الترقية العقارية

مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر تخصص : قانون عقاري

إعداد: سهام بدران

اشراف: د. كربوش سليم

الإسم و اللقب	المؤسسة الأصلية	الرتبة	الصفة

السنة الدراسية 2023/2022


بسم الله الرحمن الرحيم



فإننا نتقدم بالشكر والتقدير إلى الأستاذ كربوش سليم على إشرافه على هذه المذكرة وعلى نصائحه ودعمه التي مهدت لنا الطريق لإتمام هذه الدراسة،

ويشرفنا أن نتقدم بالشكر الجزيل للجنة المناقشة لكل من الأساتذة: شميشم رشيد، بن عامر محمد



لكل بداية نهاية، جميل أن يضع الإنسان هدفا في حياته، والأجمل أن يثمر هذا الهدف نجاحا يساوي طموحه.

أما عن إهداء تخرجي.....فهو بداية إلى من علمني العطاء بدون انتظار. أبي الغالي نبع الحنان أمي، إلى من ساندتني في كل خطوة جدتي الغالية، و عمتي

الى من أستمد منهم الأمان زوجي وأخي منير وأحمد

مقدمة

مقدمة :

يعتبر الحق في السكن من بين أهم الحقوق الأساسية التي يحتاج إليه كل مواطن في الدولة ولا يمكن الاستغناء عنه، لذلك فإن كل دول العالم بما فيها الجزائر أعطت أهمية كبيرة لهذا الحق باعتبار أن السكن من الضروريات التي يتطلب توفيرها أموال كبيرة يعجز عنه غالبية المواطنين، بحيث عجزت الجزائر عن تلبية طلبات السكن التي كانت تتزايد بكثرة بسبب النمو الديمغرافي السريع. ويرجع السبب لذلك إلى احتكار لهذا الميدان عبر دواوين التسيير والترقية العقارية ومؤسسات ترقية السكن العائلي اللتين كانتا تتمتعان بصفة المرقي العقاري

بعد ذلك أصدر المشرع القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية ملغى بموجب المرسوم التشريعي 93-03 إلا أنه لم يحقق الهدف الذي سعت الدولة إلى تحقيقه من ورائه، كما أن هذا القانون لم يفتح المجال أمام المتعامل الخاص للمبادرة بالمشروع العقاري جاعلا ذلك من احتكار البلدية صاحبة الصلاحية وهو ما أدى إلى قلى المشاريع بسبب ضعف البلدية ونقص التجربة

تدخل المشرع الجزائري بقانون جديد ألا وهو المرسوم التشريعي رقم 93-03 إلأ أنه لم يحقق الهدف الذي سعت الدولة إلى تحقيقه من ورائه، كما أن هذا القانون لم يفتح المجال أمام المتعامل الخاص للمبادرة بالمشروع العقاري جاعلا ذلك من احتكار البلدية صاحبة الصلاحية وهو ما أدى إلى قلة المشاريع بسبب ضعف البلدية ونقص التجربة

تدخل المشرع الجزائري بقانون جديد الا وهو المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي ألغى القانون رقم 86-07، وقد حاول المشرع في المرسوم الجديد حل النقائص ووسع النطاق أصبح يشمل البيع بالإيجار والمحلات ذات الطابع المهني والصناعي والتجاري كما أدخل أحكام جديدة: التي تحمي حقوق المشتري وفرض التزامات على المرقي العقاري

وهذا دفع للمشرع للمرة الثالثة لسن قانون جديد وهو القانون 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنضم نشاط الترقية العقارية، الذي نظم نشاط الترقية العقارية التي جعل منها مهنة تخضع لشروط من قبل أشخاص يتمتعون بمؤهلات شخصية ومالية

من خلال جميع المراحل تبين أنه أحسن آلية اعتمد عليها المشرع هي 11-04 وهي العقد الرسمي والمشهر والمسجل وتسليم البناية للمشتري

حاولت الجزائر وضع استراتيجيات خاصة بتمويل قطاع السكن الذي أصبح ضرورة اجتماعية ملحة من حلال فتح المجال أمام جميع المؤسسات المالية للمساهمة في تحقيق الاكتفاء فيه .

مقدمة

تعد مشاريع الترقية العقارية أحد أهم العناصر التنمية العمرانية والاقتصادية، وتلعب الدولة دورا حيويا في دعم هذه المشاريع من خلال توفير الآليات للمستثمرين العقاريين.

ونظرا للدور الهام والحساس الذي يلعبه قطاع السكن فإن أزمة السكن تعتبر من أعقد المشكلات التي يمكن أن تواجهها الدول.

حيث تقوم البنوك كمتدخل مباشر في التمويل بتقديم قروض عقارية، أما المؤسسات المالية فتدخلها غير مباشر

تنوعت صيغ السكن حيث سمحت بإتاحة فرص متكافئة للجميع على حساب إمكانياتهم وقدراتهم

فقطاع السكن يعدّ قطاعا محركا للقطاعات الأخرى وخزّانا مهما للناتج الوطني ودعما قويا لسوق الشغل.

وعليه تعمل السلطات المختصة على منح هذه الصيغ من السكنات كل التحفيزات المالية والجبائية بهدف إنجاح مخطط إنعاش السكن للتخفيف من الأزمة الخانقة التي يشكو منها المواطن .

ولهذا على السلطات العمومية أن توزع المشاريع العقارية بالعدل حسب تنوع الصيغ وحسب تنوع دخل الفرد، حتى يستفيد الجميع.

حيث نصت المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان على ما يلي:

"لكل شخص الحق في مستوى من المعيشة كاف للمحا فضة على الصحة والرفاهية له ولأسرته، ويتضمن ذلك في التغذية والملبس و المسكن..."

باعتبار أن السكن يمثل الأداة الأساسية لتحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي اللذين يعتبران عاملين أساسيين لدفع عجلة التنمية إلى الأمام

لقد أصبح الانتفاع بسكن خاص في عصرنا الراهن مصدر قلق دائم لكل شاب ولكل رب أسرة يطمح في تكوين الاسرة المستقرة.

يهدف هذا البحث إلى دراسة آليات دعم الدولة لمشاريع الترقية العقارية وتحليل الأدوات والسياسات التي توفرها الحكومة لتعزيز هذا القطاع الحيوي سيتم اكتشاف التجارب الناجحة في هذا المجال

تبين دور الدولة في تمويل مشاريع السكن من خلال منح الإعانة المباشرة والغير مباشرة وتخفيض سعر التنازل

دراسة وتحليل شروط الاستفادة من البنك الوطني للإسكان والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

هذا الموضوع بصفة عامة يشكل اهتماما كبرا لشريحة واسعة من المجتمع والدولة أيضا

بحكم تخصصي في دراسة القانون العقاري وإطلاعنا على الانشغالات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية أردنا مواصلة البحث في هذا البحث وفق منهجية البحث العلمي الصحيحة.

لم يكن سهلا ابدا إنجاز هذا العمل نظرا للوقت الضيق والصعوبات وبالرغم من ذلك استعنا العديد من المراجع التي تم الاعتماد عليها. وبما أن موضوع السكن حظي بصفة عامة بكثير من الاهتمام، فموضوع دراستنا " آليات دعم الدولة لمشاريع الترقية العقارية "

والاشكالية التي يمكن طرحها هي:

إلى أي مدى ساهمت البنوك والمؤسسات المالية المستحدثة في تمويل مشاريع الترقية العقارية؟

بعد تحديد الإشكالية قمنا باعتماد المنهج الوصفي من خلال وصف المفاهيم إضافة إلى المنهج التحليلي من خلال الاعتماد على أحكام المواد القانونية المتعلقة بتمويل الترقية العقارية وتحليل مضمونها

وتم الاعتماد على دراسات سابقة .

الفصل الأول:

الفصل الأول : المشاريع السكنية المدعمة من طرف الدولة في إطار الترقية العقارية

يعتبر قطاع السكن في الجزائر من القطاعات الحساسة و يحدث أثرا بالغ الأهمية و هو يحتاج إلى دعم و سياسة محكمة من طرف الدولة، مع وجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص، و على الدولة أن تتبع نموذج سليم و مناسب لتمويل المشاريع السكنية و الذي بدوره يسعى إلى دفع عجلة نمو قطاع السكن.

المبحث الأول: السكنات الإيجارية المدعمة من طرف الدولة

عمد المشرع إلى تنويع صيغ السكن في إطار نشاط الترقية العقارية بهدف إعطاء فرص لكل المواطنين حسب مستوياتهم المتوسطة أو الموثقة، وهي صيغ تستفاد من دعم الدولة، منقسمة إلى سكن عمومي ايجاري، السكن الايجاري بالبيع، سوف تتناوله في هذا المبحث منقسم إلى مطلبين المطلب الأول المتمثل في السكن العمومي الايجاري والمطلب الثاني السكن الايجاري للبيع وندرس تعريفاته.

من خلال التطريق إلى مختلف النصوص القانونية والتنظيمية سارية المفعول إضافة إلى معرفة خصائصه والاجراءات المتمثلة في كل صيغه منه.

المطلب الأول: السكن العمومي الايجاري

يحتل السكن العمومي الايجاري المكانة الأبرز ضمن مختلف الصيغ السكنية التي تطلقها الدولة في مجال السكن إلى الفئات الاجتماعية الفقيرة الأكثر حرمانا لتمكينها من الحصول على سكن يليق بها، لذا سأحاول دراسة عملية انجاز السكن العمومي الايجاري، وذلك باعتماد عدة فروع.

الفرع الأول: تعريف السكن العمومي الايجاري

يقصد بالسكن العمومي الايجاري السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ويتم إنجازه على أساس ميزانية خاصة وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، وهو موجهة فقط لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الذي يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا أو الذين يقطنون في ظروف هشة أو غير صحية وهذا ما تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 08-142، لما يمكن استعمال السكن الاجتماعي الايجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة جامعة مؤكدة[1].

[1]-المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية، 11 ماي 2008، العدد 24.

الفرع الثاني: خصائص السكن العمومي الايجاري

-التمويل من طرف الدولة.

-دخل المواطن[1]، تختلف خصائص هذه الصيغة من الصيغ السكنية الأخرى نظرا لطابعها الخاص.

1-الفئة الاجتماعية: تتمثل في الطبقة الاجتماعية الموجهة إليها هذه الصيغة المفتقرة والمحرومة من الأفراد أصحاب المداخيل المحدودة، الذين يقطنون في مساكن غير لائقة كالبيوت القصديرية لذلك عملت الدولة على اعتماد صيغة سكنية لائقة للعيش الكريم، تكون بدلات الايجار فيها بأثمان معقولة وفي مثال جميع المواطنين[2]، لا يوجد ما يمنع استفاد العامل من هذه الصيغة إذا أثبتت أن دخله أقل من 24 ألف دينارا جزائري حيث ينظر إليه كمواطن ذات فئات الطبقة محدودة الدخل، كما يمكن أن يستفيد من نفس الحق حتى ولو فات دخله الحد الأدنى من خلال تقرير إجراء تسوية وضعية كل الأملاك التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري[3].

2-**عقد شكلي:** عقد ايجار السكن الايجاري العمومي بدوره عقد مكتوبا يشترط فيه التاريخ وإلا كان باطلا[4].

3-**تمويل السكن الايجاري العمومي**: تعد هذه الصيغة الوحيدة الممولة كليا من طريف الدولة من ناحية التكاليف أو الصيانة أو الترميم من حيث قيمة بدلات الايجار التي تميز هذه الصيغة، دون سواها، قيمة بدل الايجار في هذه الصيغة تدفع من طرف المستأجر تعتبر رمزية حيث تتولى الدولة تغطية الجزء المتبقي مدعم من الخزينة العمومية.

4-**مواصفةالسكنات**: تكون مبنية في شكل عمارات جماعية تعد سكنات اقتصادية موجهة للإيجار بسعر معقول، لذا فإن الأمر الاقتصادي في نفقات إنجازها هو الهدف المرجو من العملية الايجارية ذاتها[5].

[1]-عيشوبي أسماء، تصميم وإنجاز السكن العمومي الايجاري في المدن الصحراوية بين القانون الواقع-دراسة حالة في أدريان 1028 مسكن بمدينة تمنراست، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2016-2017، ص25.

[2]-حسيبة زعلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، أطروحة معتمدة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2019-2020، ص173.

[3]-عبد الله قادية، آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري، أستاذة محاضرة، جامعة مصطفى اصطمبوقي معسكر، ص74.

[4]-انظر المادة 476 قانون المدني.

[5]-حسيبة زعلاني، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، ص173.174، السابق ذكره.

الفرع الثالث: كيفية شغل السكن العمومي الايجاري:

يخضع السكن العمومي الايجاري لعقد ايجار مقيد بدفتر للشروط يبرم بين الهيئة المستأجرة والمستفيد لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية[1].

أولا: في حالة رغبة المستفيد من تبادل مع مستفيد آخر:

في حالة ما إذا رغب المستفيد من تبادل السكن مع مستأجر آخر مستفيد من السكن العمومي الايجاري، فيجب على هذا الأخير إعلام الجهة المؤجرة طبقا للمادة 15 من المرسوم 147/76 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري وفي حالة عدم احترام هذا الشرط يمكن للجهة المؤجرة طلب ابطال هذه العملية أمام القضاء [2].

ثانيا: نقل الحق في الايجار:

لقد ضبط المرسوم التنفيذي 16-310 شروط نقل حق الايجار للسكنات العمومية الإيجابية، حيث سمح المشرع بإمكانية انتقال حق الايجار من الشاغل الأصلي إلى أصوله أو فروعه ممن تتوفر فيهم الشروط القانونية، حيث يمكن اجمال الشروط لتقل حق الايجار فيمايلي:

لا يمكن نقل حق الايجار إلى الأشخاص الذين لهم صلة قرابة مع المستأجر ويستوفون شروط الاستفادة من السكن العمومي الايجاري.

وكذلك الأشخاص الذين يمكن أن يستفيدوا بصفة استثنائية من نقل حق الايجار رغم عدم استيفائهم لشروط الاستفادة في السكن العمومي الايجاري تضم:

-الشاغلون الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر بالنسبة للسكنات العمومية الايجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.

يشترط في نقل حق الايجار أن يكون صريحا ومكتوبا من المؤجر يجب على طالب نقل حق الايجار أن يتعهد باقتناء السكن المشغول مع تعلق الأمر بنقل الايجار للفئة الثانية م ح م ت 08-142.

[1]-المادة 44، المرسوم التنفيذي رقم 08-14، السابق ذكره.
[2]-بختي سهام، تفعيل دور السكن العمومي الايجاري في حل أزمة السكن في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، العدد 03، المجلد: 59، جامعة الجزائر1، 2022.

-يشترط دفع غرامة مالية للخزينة العمومية وتضحية الجميع مبالغ الايجار غير مدفوعة التي على الشاغل دفعها[1].

الفرع الرابع: شروط منح السكن العمومي الايجاري والإجراءات المتمثلة في ذلك

للاستفادة من السكن العمومي الايجاري لا بد من توفر شروط خاصة بطالبي السكن بحيث لا يمكن لأي شخص أن يطلب منحه سكنا عموميا ايجاريا تم النص على هذا النص الشرط صراحة في المادة 3 من المرسوم التنفيذي 08-142 يمكن اجمالها بما يلي:

أ-شرط عدم توفر مانع من موانع الاستفادة، تم النص على هذا الشرط في المادة 3 من المرسوم تنفيذي 08-143.

- الذي يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة.
- يملك قطعة أرضية صالحة للبناء.
- استفادة من سكن عمومي ايجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.

-استفادة من اعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي، تعني هذه الشروط أيضا زوج طالب السكن[2].

ب-وفقا للمادة 4 من مرسوم التنفيذي 08-142 لا يستفيد من السكن العمومي الايجاري من لم يكن مقيما بالبلدية لمدة 5 سنوات، وأن لا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار.

2-شرط السن: على أن لا يقل سن طالب السكن 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه[3].

د- ينبغي للشخص طالب السكن العمومي الايجاري أن يودع طلبا [4]لدى لجنة الدائرة يتضمن الوثائق الثبوتية الآتية:

-نسخة من شهادة الميلاد (رقم11).

-شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين.

---

[1]-منهوج عبد القادر، الحق في السكن للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الايجاري، المجلة نظرة في القانون الاجتماعي عدد خاص، الحق في السكن، عدد: خاص، المجلد وقم1، جامعة وهران 2 محمد أحمد،menhoudj@yahoo.fr، aek، ص10-11.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق ذكره.

[3]-المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق ذكره.

[4]-قرار مؤرخ في 13 ديسمبر 2008، يحدد نموذجي طلب السكن العمومي الايجاري والتصريح الشرفي، جريدة رسمية، مادة18.

-شهادة إقامة أو أي وثيقة أخرى إدارية تثبت الإقامة.

-شهادة الأجرة أو أي شهادة تثبت المداخيل أو عدم وجودها، وفي حالة ما إذا كان هناك تصريح بالكذب يقصي طالب السكن من القائمة ومتابعته قضائيا[1].

-إجراءات معالجة طلبات السكن العمومي الايجاري.

وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 08-142 تتم معالجة طلبات السكن على مستوى لجنة الدائرة [2]تنشأ على مستوى كل دائرة تتكون من :

-رئيس الدائرة.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء المجالس الشعبية المعنية.

-ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.

-ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية.

-ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري.

-ممثل الصندوق الوطني للسكن.

-ممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين، حيث يمكن للجنة الدائرة أن تستغني بأي شخص أو سلطة أو هيئة من شأنها تساعدها في أشغالها.

-تحدد كيفيات عمل اللجنة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالجماعات المحلية، تتكفل لجنة الدائرة حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي.

-الفصل في صحة الطابع الاجتماعي للطلبيات على أساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق التحقيق.

-الترتيب حسب الأولية للطلبات الواردة وفقا للمادة 23- من المرسوم التنفيذي حيث تعطى الفرصة للفئات الأكثر من 35 سنة التي قد تكون بحاجة ماسة والفئة الأكثر حاجة إلى مساعدة سكنية[3]، ورغم كل هذه الإجراءات إلا أن عمليات التمايل والتلاعب بكثرة حسب تقرير المقررة الخاصة المعنية بدق في السكن اللائق.

[1]-أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 08-142 المذكور سابقا.
[2]-المادة 13 من المرسوم التنفيذي 08-142.
[3]-المادة 23 من المرسوم التنفيذي 08-142.

ولجنة الدائرة اليوم تتمتع بهامش من السلطة التقديرية وبتعين عليها بذل المزيد من الجهود للشفافية ومقدار الحق[1] .

لقد سمح المشرع الجزائري بموجب هذا المرسوم لكل طالب سكن يرى أن قوائم النشر ملاعب فيها له الحق في تقديم طعن[2] لدى لجنة الطعن التي تنشأ على مستوى كل ولاية مع تسليم وصل استلام وينبغي أن يكون الطعن مكتوبا فيه كل المعلومات الضرورية تثبت أنه له الأولوية في السكن أو تخص أحد المستفيدين الذين نشر اسمهم فيها ومع ذلك ليس لهم الأولوية للحصول على السكن.

يتوجب على لجنة الطعن أن تقوم بدراسة الطعون المقدمة لمدة ثلاثون يوما والأجل المحدد للطعن هو ثمانية أيام يبدأ احتسابها من تاريخ نشر القوائم الأولية وتباشر كل التحقيقات التي تراها مفيدة

لاتخاذ القرارات النهائية، وبناء على قرارات لجنة الطعن تحدد لجنة الدائرة القائمة النهائية للمستفيدين حيث يرسل الوالي هذه القائمة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للنشر خلال (48 ساعة) حيث تقوم لجنة الدائرة بتنقيط الطلبات طبقا لمعايير، وسلم التنقيط المحددة المتعلقة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالبي السكنات المرفقة بالملفات تسجل النقاط الممنوحة لكل طلب في بطاقة التلخيص التي يحدد نموذجها بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

برفق بطاقة التلخيص التي يوفقها جميع أعضاء لجنة الدائرة بملف طالب السكن[3].

وقد جاء في المادة 35 تحديد لمستويات المداخيل الشهرية لطالب السكن وزوجه وكذا تنقيطها كالتالي:

-**المادة34**: يمنح السكن العمومي الايجاري حسب مجموع النقاط التي يتحصل عليها طالب السكن، بتطبيق سلم التنقيط مع الأخذ بعين الاعتبار المعايير المرتبطة بما يلي:

-مستوى مداخيل طالب السكن وزوجه.

-ظروف السكن.

-الوضعية العائلية والشخصية.

-أقدمية طلب السكن.

[1]-شوقي قاسمي، صباح سليماني، (2019)، إشكالية توزيع السكن العمومي الايجاري في الجزائر، (قراءة في عوامل التأزم وتداعياته السوسو مجالية)، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 11 (04)، 2019، الجزائر، جامعة خيضر، بسكرة، الجزائر، ص38.
[2]-أنظر المادة من 39 إلى 43 من نفس المرسوم.
[3]-أنظر المادة 26 من نفس المرسوم.

-المادة 35: تحدد مستويات المداخيل الشهرية لطالب السكن وزوجه وكذا تنقيطها كالآتي:

-تساوي 12000دج أو تقل عنها.....30نقطة

-تزيد عن 12000دج وتساوي 18000 دج أو تقل عنها.....25 نقطة

-تزيد عن 18000دج وتساوي 24000دج أو تقل عنها.....15 نقطة.

المادة36: تحدد وقيم المعايير المرتبطة بظروف السكن كالآتي:

طالب سكن يقيم في محل غير مخصص للسكن (قبو، مرأب، مركز عبور).....50نقطة

-طالب سكن يقيم في سكن مهدد بالانهيار وصنفته المصالح التقنية المؤهلة على كونه يمثل خطرا على الأمن العمومي:

-ملك جماعي.....50نقطة

-ملك فردي.....30نقطة

-طالب سكن يقيم عند أقاربه أو عند الغير أو يقطن في سكن مؤجر عند أحد الخواص.....25نقطة.

-طالب سكن يقيم في سكن وظيفي 15نقطة

لا يجمع تنقيط هذه العناصر.

المادة37: تحدد وتقيم المعايير المرتبطة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالب السكن كما يأتي:

1-الوضعية العائلية:

-متزوج(ة)، أرمل(ة)، مطلق(ة).....10نقاط

عن كل شخص معترف به قانونا أنه متكفل به ويقم معه تحت سقف واحد.....نقطتان (على أن لا يزيد عددهم عن 4أشخاص).

-عازب متكفل بأشخاص آخرين.....8نقاط

-عن كل شخص معترف به قانونا أنه متكفل به ويقيم معه تحت سقف واحد.....نقطتان (على أن لا يزيد عددهم عن 4أشخاص).

-عازب غير متكفل بأشخاص آخرين .....8نقاط.[1]

المطلب الثاني: السكن الايجاري للبيع

يعتبر البيع بالايجار نظاما مستحدثا يستهدف تمكين المستفيد من حيازة سكن تم تملكه مليكة تامة بعد انقضاء مدة ايجار المحددة في العقد المبرم بين المتعهد بالترقية العقارية من جهة والمستفيد من جهة ثانية حيث نظمه المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/4/23 المحدد لشرط

[1]-المواد من 35 إلى 37 من نفس المرسوم.

شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، لذا سوف أتناول هذا المطلب إلى عدة فروع.

الفرع الأول: تعريف عقد البيع الايجاري

أولا: تعريف فقهي: "عقد يرد غالبا على منقول كالآلات والأجهزة والمحلات التجارية، وينص فيها على أنها عقد ايجار وأن المقابل الذي يدفع بالتقسيط هو الأجرة ولكن يوجد شرط يقررانه في نهاية الايجار ودفع جميع الأقساط، فإن المستأجر يحتفظ بالشيء على سبل الملكية[1]

-هو عقد يتفق بمقتضاه المتعامل في الترقية العقارية البائع مع المستفيد في المسكن (المشتري) مع توفر الشروط القانونية مع التزام المستفيد بدفع الثمن على أقساط خلال فترة بحيث تنتقل الملكية، بمجرد تسديد الأقساط، ولكن عند اخلاله بالالتزامات يفسخ العقد[2] .

و نقول أنه يمكن تعريفه أنه عقد يبدأ بإيجار بين المؤجر والمستأجر مقابل دفع وبعد تمام سداد كل الأقساط تنتقل الملكية إلى المشتري.

ثانيا: التعريف القانوني:

لم يتناول المشرع الجزائري عقد البيع الايجاري في نصوص القانون المدني صراحة بل أشار إليه فقط في الفقرة الأخيرة من نص المادة **363** من القانون التي تبين أن المشرع أراد إصفاء أحكام البيع بالتقسيط على هذا العقد، أما التشريع الفرنسي لم يقم بتعريف البيع الايجاري بل أشار إليه بعض الأواصي وكان ذلك بمصطلحات مختلفة location vente وأحيانا location accession أي الايجار المكسب للملكية[3]، حيث أصدر المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي

م2: البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الايجار المحددة في إطار عقد مكتوب[4].

[1]-سعيد عبد السيد تناغو، عقد البيع، أحكام عقد البيع على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء بصفة خاصة قضاء محكمة النقض المصرية، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، القاهرة، ص09.
[2]-بوستة حسام الدين، النظام القانوني لحق البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامع محمد خيضر، بسكرة 65/، 2007، ص21.
[3]-هواندي نجاة، النظام القانوني عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2019، ص5.
[4]-المرسوم التنفيذي 01-015 المؤرخ في 23 أبريل 2011، أن حدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالايجار وكيفيات ذلك، العدد 25، ص18.

الفرع الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار:

يتميز عقد البيع بالإيجار بعدة خصائص:

أ-عقد ملزم لجانبين:

هو عقد معاوضة حيث يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابلا[1]، حيث يلتزم المؤجر البائع بتسليم المسكن تحت تصرف المستأجر بينما يلتزم المستأجر المستفيد بدفع الأقساط الدورية وتكملة الثمن المحدد في العقد[2].

ب-عقد فوري زمني:

عقد البيع بالإيجار عقد فوري وعقد زمني ويقاس فيه الأداء الرئيسي بالزمن، فالزمن عنصر جوهري فيه[3].

ج-عقد إذعان:

حيث تنص المادة 70 من قانون الجزائري المدني (بفصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضفيها الموجب ولا يقبل المنافسة فيها).

فعقد البيع بالإيجار عقد إذعان كون الطرف القوي اقتصاديا وهو المؤجر البائع محتكر بخدمة أساسية وتعد من أهم المتطلبات الاجتماعية المتمثلة في الحصول على سكنات عن طريق البيع بالايجار مما يجعل المؤجر البائع يملئ شروطه في نموذج مع ذلك ولا يكون أمام المستأجر المستفيد إلا الخضوع لهذه الشروط أو لرفضها وعدم التعاقد أصلا[4].

كما نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 (البيع بالايجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الايجار المحددة في إطار عقد مكتوب).

هـ-عقد البيع بالإيجار فيه الانتفاع المسبق وانتقال ملكية المؤجل:

القصد من هذه الخاصية أن عقد البيع بالإيجار هو من العقود الناقلة للملكية حيث تنتقل ملكية العقار فور إبرام العقد من البائع إلى المشتري وبإجراء الشهر لدى مصلحة السجل العقاري[5].

---

[1]-محمد الصبري سعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، الطبعة 1، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2012، ص29.

[2]-حمليل نوارة، عقد البيع بالايجار، مجلة الباحث، العدد05، جامعة تيزي وزو، 2007، ص174.

[3]-محمد صبري السعيدي، شرح القانون المدني(النصرية العامة للالتزامات) الجزء الأول، الطبعة 2، دار الهدى عين ميلة، 2004، ص70.

[4]-بودربالة محمد الصالح، معرق مبروك، التصالح القانوني للبيع الايجار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، جامعة أحمد دراية أدرار، 2018-2019، ص11.

[5]-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2000-ص11.

الفرع الثالث : طبيعة عقد البيع بالإيجار وتمييزه عن العقود المشابهة له:

لابد تمييز عقد البيع الايجاري عن غيره من العقود المشابهة له

أولا: تمييز عقد البيع الايجاري عن الوعد بالبيع:

لقد عرف المشرع الجزائري الوعد بالعقد بموجب المادة 715 في قانون المدني: وهو اتفاق يقوم على ابرام عقد معين في المستقبل مع جميع المسائل الجوهرية للعقد[1].

"الوعد بالبيع عقد تام، ولكنه ليس عقد بيع بل عقد متميز عن البيع يدخل في طائفة العقود الغير مسماة"[2].

-فالوعد بالبيع بطابق البيع بالإيجار في عدة نقاط في كون الحق العيني يبقى لدى الواعد في الواعد، في الوعد، وكذلك يبقى لدى البائع المؤجر في البيع بالإيجار ولا يحتفظ المستأجر إلا بحق شخصي شأنه شأن الموعود به.

إلا أنه يختلف عن الوعد بالبيع فيه موثوقا على رغبة الموعود له إذا أبدى رغبته في مدة محدودة انعقد البيع، أما البيع بالايجار فإن المستأجر ملزم بدفع المستأجر الأقساط خلال المدة المتفق عليها لإتمام البيع عند سداد تلك الأقساط، وإن خالف المستأجر عن دفعها فسخ العقد مع احتفاظ المؤجر ببعض الأقساط كتعويض له عن الفسخ[3].

ثانيا: تمييز عقد البيع الايجاري عن البيع بالعربون

فرغم تداوله بين الناس إلا أنه عقد غير مسمى، لكن المشرع تدارك ذلك بموجب المادة 72 مكرر من القانون الجديد 025-10 التي تنص على ما يلي:

"يمنح دفع العربون وقت إبرام العقد لكل من المتعاقدين الحق في العدول فقد، وإذا عدل من قبضه رده ومثله، ولو لم يترتب على العدول أي ضرر، " من خلال هذا النص يتضح أن المشرع جعل العدول أولا حقا للعدول مع منح قربة الاتفاق للأطراف على جعله جزاء من الثمن بالنسبة لبيع بالإيجار فإذا كانت نسبة 1 % من الثمن جزءا من ثمن المسكن وهي كذلك فإننا قد وجد مبررا لهذه القصد[4].

[1]- أنظر المادة 71 من القانون المدني الجزائري.
[2]- الياس ناصف، موسوعة العقود المدنية والتجارية، عقد البيع، جزء 8، د ط، د د، دس، ص101.
[3]-لوفاتي حكيمة، حماني سامية، الوعد بالبيع في القانون المدني الجزائري، مذكرة شهادة ماستر في القانون الخاص المعمق، جامعة آمحمد بوقرة بومرداس، 2018-2019، ص21-22.
[4]- حمليل نوارة، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، العدد 5، جامعة تيزي وزو، 2007، ص21.

يوجد اختلاف بينهما فبالنسبة لبائع العربون يمكنه العدول أن يرد العربون لكن البائع المؤجر في العقد البيع الايجاري لا يمكنه التراجع عن إتمام العقد[1].

ثالثا: تمييز عقد البيع الايجاري عن البيع بالتقسيط

نصت على هذا النموذج في القانون المدني الجزائري: (إذا كان ثمن البيع مؤجلا فإن للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولم تم تسليم الشيء المبيع، فإذا كان الثمن يدفع أقساطا حاز للمتعاقدين أن يتفق على أن يستقي البائع جزءا منه على سبيل التعويض في حالة إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استفاء جميع أقساط، ومع ذلك يجوز للقاضي أن يفرض التعويض المتفق عليه وفقا، للفقرة الثانية من المادة 184، وإذا أوفى المشتري بجميع الأقساط يعتبر أنه تملك المبيع من يوم البيع، تسري أحكام الفقرات الثلاث السابقة حتى ولو أعطى المتعاقدين للبيع حصة الايجار[2].

المشتري يصبرعلى مالك الشيء منذ وقت ابرام العقد حتى ولم يوفي بالتزاماته المتمثلة في دفع الأقساط، أما في عقد البيع الايجاري فإن ملكية المبيع لا تنتقل من البائع المؤجر إلى المشتري المستأجر إلا عند تسديد الثمن[3].

الفرع الرابع : إجراءات البيع بالإيجار

أول إجراء يقوم به أي شخص يرغب في الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالايجار هو تقديم طلب الاستفادة إلى الوكالة الوطنية للتحسين السكن وتطويره.

1-**تقديم طلب الاستفادة**: حيث نصت عليه المادة 2 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، وحسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105.

تقديم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريريه على مطبوع، يحدد نموذجه الوزير المكلف بالسكن وبرفع الطلب خلال آجال يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلانات شهرية[4].

---

[1]-المرجع السابق، ص174.
[2]- حمليل نوارة، المرجع السابق، ص22.
[3]-عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في اشرح القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة، الجزء الرابع، الطبعة3، إضافي عن حواشيها ماعدا على الطبعة الأولى من ..وقضاء، منشورات الحلبي الفقهية، بيروت، لبنان، 2005.
[4]-المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السبق ذكره، المادة 15 منه.

بعد طلب الشراء لدى الهياكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره يسلم الطلب لشبابيك التي تفتحها الوكالة لهذا الغرض مرفقا بالوثائق المذكورة في المطبوع النموذجي [1]هذا وتجنب الإشارة إلى أنه يرفق هذا الطلب مع التصريح الشرفي بالوثائق التالية:

-شهادة الإقامة أو الايواء لا تقل عن ثلاثة أشهر.

-نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

-الغرض من تقديم هذه الوثائق هو تأكيد المعلومات الواردة في النموذج [2].

2- معالجة الطلب الاستفادة:

بعد تشكيل ملف الطلب وتقديمه للمتعهد بالترقية العقارية والمتمثل في الوكالة الوطنية حيث يشرف على معالجة الطلبات من قبل لجنة يرأسها المدير العام للوكالة أو الموكل قانونا مع إمكانية توسيع عدد أعضاء هذه اللجنة عند الضرورة[3].

-تتوج أعمال اللجنة بمحضر يوقعه جميع أعضائها يبين الأشخاص الذين تحت ملفاتهم، وأخيرا تسجل قائمة المستفيدين على مستوى المديرية العامة للوكالة حيث تتم دعوة المستفيدين لرفع 10 %من ثمن السكن كالاتزان نهائي بالشراء عند دفع القسط الأول 10% للمستأجر المستفيد أن يطالب بتحرير عقد البيع الايجاري أمام الموثق وذلك قبل تسليم مفاتيح السكن، وهذا ما أكدت عليه المادة من المرسوم 01-105: "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه: "يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن"، لدى مكتب التوثيق يجب أن يحدد العقد الطابع الموقف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط التي يتضمنها"[4]

3-**التوثيق**: وهذا ما ذكر في المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر فإن العقد يجب أن تحرر بشأنه ورقة رسمية لدى الموثق، وإلا كان مصيره البطلان بحيث نجد أن المشرع الجزائري نص في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على أن صيغة البيع بالايجار تحرر في إطار مقد مكتوب حيث تتجلى أهمية التوثيق على إتمام ركن من أركان العقد وهو الشكلية ويتم فيه التصريح بالأقساط المدفوعة واثبات ذلك كما أن المشرع الجزائري حدد في القرار المؤرخ في 2004/5/4 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار البيانات اللازمة تتثمل في:

[1]-حمليل نوارة، المرجع السابق، ص25.
[2]-بوركوش فوزية، إجراءات الاستفادة من مسكن منجز بأموال عمومية في إطار البيع بالايجار على ضوء التشريع الجزائري، طالبة دكتوراه في كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم.
[3]-المادة 2 في القرار المؤرخ في 2013/07/22، المعدلة للمادة 5 من القرار المؤرخ في 2001/7/23 سالف ذكره.
[4]-حمليل نوارة المرجع السابق، ص25.

-تاريخ العقد.

-اسم الموثق وعنوانه.

-تحديد الأطراف.

-تعيين العقار من حيث الموقع، الطابق، الرفق، العنوان.

-تحديد ثمن المسكن وموضوع العقد مع تحددي أجل الدفع وغرامات التأخير وجزاء عدم التسديد[1].

4-تسجيل عقد البيع:

التسجيل هو تدوين عقد رسمي لدى مصالح المالية مقابل دفع رسوم مالية محددة بموجب قوانين التسجيل والطابع حيث يعتبر إجراء ذو طابع جبائي وإداري إجباري[2].

5-شهر عقد البيع الايجاري:

إن إجراء الشهر بعد شرطا لنفاذ حق الملكية لأجل ضمان استقرار الملكية العقارية وزرع الثقة في المعاملات العقارية[3]، حيث نجد أن المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المادة 11 تنص على أن لا يتم الشهر إلا بالتزامه للشرط وهو تسديد الثمن كما هو محدد في رزنامة استحقاق الأقساط حسب نص المادة.

تسديد بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز 20سنة[4].

6-**دفع أقساط**: يلتزم المستفيد بدفع نسبة بالمائة من ثمن المسكن، كما يلتزم بشروط تسديد الأقساط وقت آجالها كما هو منصوص في المادة 8 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 على أن يودع الدفع لدى المصالح الوكالة بملف المستفيد[5].

الفرع الخامس : شروط البيع بالإيجار:

-لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا إذا استعمال سكني.

-لم يستفد مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه.

---

[1]-بوكروش فوزية، المرجع السابق ذكره.

[2]-مقني عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري تنظيم وهام المسؤوليات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 2013، ص86.

[3]-فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة لملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة2012، ص112.

[4]-نص المادة 11 و8 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السابق ذكره.

[5]-دليلة زرقة، سياسة السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع، جامعة وهران سنة 2015، 2016، ص189.

-لا تتجاوز مستوى مداخيله 5 مرات الأجر الوطني الأدنى.

-لا يمكنه طلب استفادة ثانية بل إلا مرة واحدة لذات الشخص[1].

وفي خلاصة القول أقول أنه تعد صيغة الايجار صيغة حديثة لجان إليها الدولة للتقليل من حدة أزمة السكن وبالفعل كان الإقبال عليها كثيرا.

المبحث الثاني: السكنات الترقوية المدعمة من طرف الدولة:

استحدثت الدولة عدة صيغ حيث تتوافق مع كل الطبقات الاجتماعية سنتطرق في هذا المبحث إلى مختلف الصيغ المتمثلة في:

المطلب الأول: صيغة السكن الترقوي العمومي

مقسمة إلى عدة فروع، وسنتناول إلى تعريف كل صيغة مع ذكر الخصائص والإجراءات، الشروط.

السكن الترقوي صيغة اعتمدها المشرع سنة 2014 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-203 مؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق لـ 15 يوليو سنة 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، وسنتناول فيما يلي تعريف صيغة السكن الترقوي العمومي، وشروط الاستفادة منها مع ذكر الإجراءات والخصائص.

الفرع الأول : تعريف السكن الترقوي العمومي:

"هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8 أدناه، وتتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل..."[2]

فالسكن الترقوي العمومي هو سكن موجه للفئة المتوسطة الدخل، التي يكون دخل الزوجين يفوق 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، تختص الدولة وحدها انجاز هذا النوع في صيغ، ويستفيد من دعم الدولة الذي يكون على شكل تخفيض في سعر الأرضية التي تنجر عليها سكنات هذه الصيغة، وتتكفل

[1]-أنظر المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المادة المذكور سابقا.
[2]-مرسوم تنفيذي رقم 14-203، المؤرخ في 15 جويلية 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية رقم 44، بتاريخ 27 جويلية 2014.

ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية، بالإضافة إلى التخفيض في نسبة الفائدة على القروض التي يمكن أن يلجأ لها المستفيد لتمويل سكنه[1].

الفرع الثاني : خصائص السكن الترقوي العمومي

1- يتميز السكن الترقوي العمومي بمجموعة من الخصائص حيث تقدر بـ 5 يتشكل من 80 م بالنسبة للسكنات f3، 100 متر مربع قابلة للسكن بالنسبة للسكنات f4، 120متر مربع بالنسبة للسكان من نوعf5، يتم تحديد توزيع النوعية حسب الطلب المعبر عنه، حيث نصت المادة.

2- التصميم: يتكون مسكن f3 من:

قاعة الجلوس:

غرفتين + مطبخ+ حمام+ مرحاض+ ممر+ وحدات التخزين+ منشر ممر+ وحدات التخزين+ منشر.

-سكن f5 يتكون من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015[2].

3- تنظيم المساحات وتوزيعها:

تقدر المساحة الدنيا لقاعة الجلوس بـ 22، ومساحة الغرفة بـ 12 متر مربع، ويجب أن يوفر المطبخ زيادة على وظائفه المعتادة إمكانية أخذ الوجبات تكون مساحته: 12 بالنسبة للسكن وثلاث غرف، و5 أمتار مربعة للسكن من نوع أربعة غرف، وبالنسبة لخمس غرف 6أمتار مربعة، وتحدد المساحة الدنيا للمرحاض 105 متر مربع، حيث التصميم يجب أن يكون مصمم بطريقة لا تشكل أي ضيق عند فتح الباب والدخول هذا ما نصت عليه المادة 39 [3]والممر لا تقل عن نسبة 10 هذا ما نصت عليه المادة 41 من نفس المرسوم، على دورات المياه أن تتوفر على إضاءة وتهوية طبقا للمادة 40[4].

-يزود المطبخ وضع مجموعة من أثاث المطبخ على أرجل مكونة من هياكل ذات صلابة كافية وطبقات مصفحة ووطيدات pvc من ملونة ومشكلة حسب النموذج المختار من المهندس المعماري حسب نوعية السكن:

[1]- بوستة ايمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017/2016، ص174.
[2]-أنظر المادة: 32 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015، السالف ذكره.
[3]-انظر المواد من 35 إلى 39، القرار نفسه.
[4]-أنظر المادة 40، القرار نفسه.

- بالنسبة للسكن من ثلاثة غرف (2.70×2.60) متر مربع

- بالنسبة للسكن من أربعة غرف (3.00×2.60) متر مربع

- بالنسبة للسكن من خمسة غرف (3.50×0.60)متر مربع ، يوضع على الأثاث السفلي الرخام.

- جدران جانبية 'بما في ذلك المقابل رأس الثلاجة، أثاث علوي للترتيب مزود بأبواب قابلة للفتح ومفصلة قابلة للتعديل غير مرئية ومرافع وذلك حسب ما جاء في نص المادة 50 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015[1].

وبالنسبة للتدفئة تحدد داخل السكان عن طريق مراحل الغاز المكثف التي تحدد قدرت هنا على أساس الحصيلة الطاقوية للمسكن المعني في الغالب بين 15 و30 كيلو واط وسعة خاصة أدناها 12 ل/د على الأقل للماء الساخن الصحي مع تراكم مجهري متصل بدارة أنابيب متعددة الطبقات، ويجب أن يتوافق المرجل مع المعايير والتنظيم المعمول به، لاسيما:

- EN13203 بالنسبة لنوعية الماء الساخن و625 بالنسبة لراحة الماء الساخن

-معيار NBNB61-002 مراحل التدفئة المركزية ذات قدرة اسمية أقل من 70 كيلو واط تنتشر الحرارة عبر مشعات تثبت على الحائط بواسطة خطاف أو حاملة مزود بحنفية تفريغ لكل مشعاع، ويجب أن تكون المشعات مشكلة من عناصر من الفولاذ أو الألمنيوم ذات ارتفاع أكثر أو يساوي 600مم، كما يجب أن نكون هذه المشعات من النوع الرفيع وتطابق المقاييس والتنظيم المعمول به، كما يجب أن تتوافق المشعات مع معيار EN442، ولا يتم تحديد نوع المشعات وعدد إلا بعد تحديد قدرة التدفئة اللازمة[2].

-تركيب الكهرباء طبقا للقواعد الفنية بمعدات ذات جودة معترف بها:

وتكون الأشغال مطابقة مع الوثيقة التقنية التنظيمية DTRE10.1

أشغال تنفيذ التجهيزات الكهربائية في المباني السكنية وأنظمة وتوصيات ومتطلبات سونلغاز، حيث تزود الكهرباء في كل الأماكن:

أ-بالنسبة لقاعة الجلوس 2 إضاءة (10A ou 2SA)

-3 مناشب مع منشب بالأرضي (p+t)

[1]-أنظر المادة 50 من القرار المؤرخ 24 يناير 2015، السالف ذكره.
[2]أنظر المادة 53 من القرار نفسه.

- 1 منشب هوائي جماعي للتلفاز

-1 منشب للهاتف

- تجهيز كهربائي لمكيف الهواء

- منشب للأنترنت من نوع Rj45

ب- بالنسبة للفرق:

- نقطة إضاءةSA

- منشبي كهرباء مع منشب الأرضي (R+T)

- منشب هوائي جماعي للتلفاز

- منشب للأنترنت من نوع Rj45

- تجهيز كهربائي لمكيف الهواء في غرفة الأبوني، والمطبخ نقطة إضاءة SA في السقف مسطرة 0.60مع منشب T +فوق سطح طاولة العمل، 3 مناشب كهربائية مه منشب أرضي على ارتفاع م من الأرضية فبالنسبة لقاعة الحمام نقطة إضاءة SA + مرفع ومرآة فوق الفصل ومطرة لافتة لمنشب كهرباء.

- بالنسبة لقاعة المرحاض: نقطة إضاءة SA، بالنسبة للممر إضاءة vv2 جرس الشقة مع زر ضاغط

- بالنسبة للمنشر نقطة إضاءة كوة معزولة، منشب أرضي

- بالنسبة للمتصورة نقطة إضاءة كوة معزولة، منشب أرضي، فاصل كهربائي لكل مسكن

- تخصيص مكان لمنشب طبق هوائي جماعي، تركيب جهاز اتصال داخلي لكل مبنى تركيب كامل لإنارة الأجزاء المشتركة، توفير ألياف خيوط بصرية ويجب أن تكون الخيوط والأسلاك مصادق عليها من طرف سونلغاز[1].

1- هو من العقود المسماة ومن العقود البسيطة وليس من العقود المركبة أو المختلطة كونه يشعل أحكام عقد واحد عقد منظم بمرسوم التنفيذي 14-203.

من عقود المعاوضة والتي يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابل لما أعطى ولما التزام طبقا المادة 58 من القانون المدني، البائع يأخذ ثمن العقار، والمشتري يستفيد من العقار.

[1]-المادة 59 من نفس القرار.

وهو من العقود الملزمة لجانبي، ينشأ التزامات مقابلة في ذمة كل من المتعاقدين طبقا للمادة 55 من القانون المدني، والزمن فيه عنصر أساسيا[1]

الفرع الثالث : التمييز بين السكن الترقوي العمومي وبعض الصيغ:

1-صيغة البيع بالإيجار:

عرفته المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 23 أبريل 2001، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المتميزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالايجار، والحصة القائمة على انجاز وتسيير السكنات محل صيغ البيع بالإيجار هي الوكالة الوطنية التي تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستدلال المالي، وهو ما قضت به المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن أحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره[2]، ومن شروط هذه الصيغة ألا يكون طلب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار مالكا لعقار ذي استعمال سكني أو متحصل على مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه[3].

-وأن يتراوح دخل الشخص الذي يطلب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار بين مبلغ تفوق 24.000دج ويساوي 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

أ- ألا يكون طالب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار قد سبق له الاستفادة.

ب- ألا يتجاوز طالب الاستفادة 70 سنة عند تاريخ حلول تسديد آخر قسط من ثمن السكن

ج-في جميع الحالات يجب دفع المستفيد مبلغ ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدة لا تتجاوز 25 سنة.

د- على المستفيد تسديد الدفعة الأولى 25[4]%.

ومن حيث الفرق على صيغة من ناحية: يستفيد مقتني السكن في إطار صيغتي البيع بالايجار والسكن الترقوي الدعم من الإعانة المباشرة للدولة، والتي تتمثل في المساعدات المالية التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من

[1]-عدنان حميدية، الاطار القانوني للسكن الترقوي العمومي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، جامعة يحي فارس بالمدية كلية الحقوق، 2018-2019، ص10.

[2]-مرسوم تنفيذي 105/01 السالف ذكره.

[3]-عبيدات حسن، النظام القانوني للسكن الترقوي العمومي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي-تبسة- الجزائر، 2012/2011، ص30.

[4]-المرجع نفسه، ص34. عن طريق تطويره، أما بالنسبة للسكن الترقوي المدعم فيتم اقتناء السكن فيه عن طريق

الدولة لا اقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي يتكفل بمنحها الصندوق الوطني للسكن، في حين لا يستفيد مقتني السكن الترقوي العمومي من الإعانة المباشرة للدولة حيث تتمثل الإعانة الممنوحة المخصصة إلى تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض وتخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة والتكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية[1].

2-من حيث الآلية القانونية لاقتناء السكنات في إطار صيغ التملك

يتم اقتناء السكن في إطار صيغ البيع بالإيجار عن طريق عقد البيع بالإيجار المبرم بين المتعهد بالترقية العقارية الممثل في الوكالة الوطنية للسكن لتحسين السكن وتطويره، أما بالنسبة للسكن الترقوي المدعم فيتم اقتناء السكن فيه عن طريق عقد البيع على التصاميم، أما بالنسبة لصيغة السكن الترقوي العمومي، فتتمثل الآلية القانونية لاقتنائه في عقود البيع المحددة وفق القانون 11-04 بعد التعديل الذي مس المرسوم التنفيذي 14-203 وهو ما سوف نتطرق إليه لاحقا[2].

الفرع الرابع : إجراءات وشروط السكن الترقوي العمومي: تتم على عدة مراحل:

مرحلة إيداع طلبات الاستفادة من سكن ترقوي عمومي: يتم إيداع طلب الشراء بعد فتح الاكتتاب لدى المرئي العقاري المعني مرفقا بالوثائق[3]، شهادة عائلية، نسخة مصادقة عليها من بطاقة التعريف الوطنية، مستخرج من شهادة ميلاد رقم 12، شهادة الإقامة.

شهادة العمل للأجراء أو شهادة تثبت مزاولة مهنة لغير الأجراء، الكشف السنوي لأجور أو التصريح بالخل، تصريح شرفي موقع من قبل الطالب، ومصادق عليه من طرف مصالح المجلس الشعبي البلدي، ويتم رفض كل طلب تنقصه معلومات، حيث تسجل الطلبات وفق ترتيب زمني فور استلامها في سجل ممضي ومرقم لدى المرقي العقاري المعني.

مرحلة معالجة طلبات الاستفادة: تتم معالجة طلبات الشراء من طرف لجنة تعد لهذا الغرض يترأسها ممثل المرقي العقاري المعني الموكل قانونا وتتكون هذه اللجنة من:

-مسؤول الإدارة العامة أو من يعادله، مسؤول القضايا القانونية أو من يعادله.

[1]-أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 14-203 المعدل والمتمم، السابق ذكره.
[2]-عبيدات حسن، النظام القانوني للسكن الترقوي العمومي بالجزائر، المرجع السابق، ص38.
[3]-حدة مبروك، الإطار القانوني لصيغة السكن الترقوي العمومي على ضوء، أحكام المرسوم التنفيذي 14-203، العدد02، جامعة العربي تبسي، الجزائر، 2022، المجلد 15، ص208.

-مرحلة صدور القرار بقبول الطلب للاستفادة أو رفضه: يتميز بين فئتين الأشخاص المقبول طلبهم عن طريق رسالة موصى عليها بقبول طلبهم، وفي هذه الحالة يقوم المرقي العقاري المعني، بتسجيل المستفيدين في بطاقة وطنية مفتوحة على مستوى مصالحه.

-الأشخاص المرفوض طلبهم للاستفادة: يتم إعلام الطالبين الذين تم رفض طلبهم، عن طريق رسالة موصى عليها مع تبرير رفض الطلب وعلى هؤلاء، تقديم طعن يشمل على معلومات أو مبررات للمرقي العقاري، من شأنها أن تغير رأي اللجنة خلال 30 يوما من استلام مقرر الرفض ويم دراستها من جديد مع إعادة النظر في الطعن المقدم وإصدار قرارها خلال 60 يوما[1].

المرحلة التعاقدية: لقد نصت المادة 2 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم-203" لا يخضع السكن الترقوي العمومي لكيفيات البيع كما هو منصوص عليها في أحكام المادتين 27-28 من القانون 11-04:" نستنتج من هذه المادة أن السكن الترقوي العمومي، لا يتم بيعه عن طريق عقد حفظ الحق، أي بمعنى آخر، لا يتم البيع وفقا لصيغة بيع العقار المقرر بناؤه أو طور البناء وإنما يتم بيعه وفقا لكيفية بيع عقار مبني بموجب عقد تام، وفقا لما نصت عليه القواعد العامة في عقد البيع المقررة في القانون المدني، وفقا لما تتطلبه عقود البيع، وبعد التعديل لنص المادة 12 التي أضيفت لها فقرة ثانية عن طريق المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 18-113، نصت على أنه: "غير يمكن يتم منح السكنات الترقوية العمومية عند تاريخ نشر هذا المرسوم، على أساس عقد البيع الذي يجب إعداده لدى موثق حسب كيفيات بيع الأملاك العقارية طبقا لأحكام القانون رقم 11-04..."، وبالرجوع إلى نص المادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، تنص على " يحرر عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء ودفع المبالغ المستحقة من المستفيد طبقا للتشريع المعمول به..." ومنه نستنتج أن السكن الترقوي العمومي يتم اقتناؤه أما عن طريق بيع عقار مبني أو عن طريق كيفية بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء حيث يتم إبرام العقد النهائي عند إتمام انجاز المشروع السكني أما بالنسبة لعقد البيع على التصاميم يتم الإبرام فيه قبل بدأ الأشغال [2].

2-شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم لـ:.

للاستفادة من هذه الصيغة لا بد من توفر الشروط التالية:

-لا يملك أو لم يسبق له أن ملك: هو أو زوجه مليكة تامة، عقار إذا استعمال سكني أو قطعة أرضية صالحة للبناء.

[1]-المرجع السابق، ص:209.
[2]- المرجع نفسه، ص210.

-لم يستفد هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شراءه.

-حقوق دخل 6 مرات ويقل أو يساوي 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون[1].

تنص المادة من القرار المؤرخ في 2015/09/26 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك: "يمكن الكالب المستأجر لسكن عمومي إيجاري الذي تم رفض طلبه، أن يودع طعنا يرتكز على التزامه المسبق بإرجاع السكن البيئة المؤجرة.

-يجب أن يتم فسخ عقد الايجار والارجاع الفعلي للسكن العمومي الايجاري قبل تسليم مفاتيح السكن الترقوي العمومي"، حيث الشخص يستفيد مرة واحدة طيلة حياته من مساعدة الدولة حتى تتاح الفرصة لغيره[2].

المطلب الثاني: السكن الترقوي المدعم

حدد القرار مجموعة من الخصائص التقنية التي يلتزم بها المرقي العقاري في تنفيذه وإنجازه للسكن الترقوي المدعم

الفرع الأول: الخصائص التقنية العامة:

نصت عليها المواد من 02و 03و04 من القرار المؤرخ في 2018/01/30

أ-التركيب العمراني:

1-**التصميم العام للمشروع:** إن تصميم المشروع يقع على عاتق كل من المهندس المعماري والمرقي العقاري وهما ملزمين بالبحث عن مفهوم الحي بتعزيز اندماجي وفضاءاته الخاصة، وإنشاء علاقة بين المباني المقرر إنجازها والبيئة المحيطة بالمشروع لإعطائه طابعا حضاريا خاصا، من خلال إنشاء فضاءات سهلة الاستخدام داخل المجموعة السكنية، يجب أن يتوفر المشروع على محلات موجهة للتسويق الحر والمرافق مع موقف للسيارات (قاعة رياضية ونشاطات مماثلة أخرى في الطابق تحت السفلي للمباني الجماعية.

2-**الجانب الجمالي للمشروع:** يقصد به الاهتمام بالجانب الجمالي والراحة التي يجب أن يستفيد منها المستفيد ويشعر بها، وأن يكون الحي صالح للمعيشة وعلى المهندس الانتباه على وضعية وصول أشعة الشمس عبر فتحات كل الشقق.

[1]- نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي.
[2]-بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، ص175، المرجع السابق.

3-**التصميم المعماري للسكن الترقوي المدعم:** يجب أن يكون باب مدخل المبني عنصر مزين بزخرفة ملائمة وأبعاده منسجمة مع اتساع ومعالجة الواجهة، كما يشترط تصميم بصو المبنى على أنه محيط استقبال حجم ارتفاع وعرضه مناسبا ويمنع الوصول إلى قفص الدرج تحت قرص الدرج الوسيط، وأن تكون البنايات من حيث كثافتها وبنيتها مطابقة لأحكام أدوات التعمير، كما يجب ضمان معالجة خاصة، جهل قواعد البناء تفاديا للتدهور والأوساخ ومنح اهتمام خاص لمعالجة الأجزاء المشتركة عن طريق وضع علب التبريد في المكان المناسب يشترط في تصميم المساكن تكييف التنظيم الفضائي للمسكن وتلبية متطلبات الأنظمة التقنية للبناء لمعمول بها وتوفير راحة الشاغلين وفقا للمتطلبات والخصائص المحلية والثقافية لموقع بناء المشروع من حيث نمط المعيشة وكذا الراحة الحرارية الصوتية[1].

الفرع الثاني: الخصائص التقنية الخاصة:

أ- **المكونات المادية**: يقصد بها تحديد وبشكل دقيق عدد السكنات المقرر إنجازها في إطار صيغة السكن الترقوي المدعم، مع تحديد المساحة المخصصة لبنائها وكذا عدد المحلات الموجهة للتسويق الحر المقرر إنجازها مع تحديد مساحتها

ب- تتمثل الخصائص التقنية للسكنات والأجزاء تتمثل في تعهد المرقي حيث يتعهد باحترام المواصفات والخصائص التقنية الخاصة تتمثل في تعهد المرقي حيث يتعهد باحترام المواصفات والخصائص التقنية للسكنات والأجزاء المشتركة وكذلك التجهيزات المبنية في الملف التقني للمشروع وكما قدها المرقي العقاري والتي تمت المرافقة عليها من طرف اللجنة التقنية الولائية في إطار الاختيار التي تتمثل فيما يلي:

- تحديد المواصفات التقنية الخاصة بالمشروع المعدة حسب المواصفات التقنية العامة المفصلة حسب أجزاء البنايات وفق ما حددناه سابقا.

-البطاقة الموضحة لمساحة السكنات.

-البطاقة التقنية للمشروع التي تشغل جميع المعلومات الخاصة بأرضية الموقع وعدد السكنات والمحلات ومساحتها[2].

[1]- بن ناصر وهيبة، الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، مجلة القانون والعقاري، جامعة البليدة2، الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ص43

[2]- بن ناصر وهيبة، نفس المرجع السابق، ص47.

ج-شروط تنفيذ المشروع: بعد حصوله على رخصة البناء ملزم بالانطلاق في أشغال الإنجاز في أجل لا يتعدى الشهر يتم تثبيت تاريخ بداية الأشغال بموجب محضر يتم إعداده من طرف ممثل مديرية السكن الولائية ثم تقوم من خلاله مديرية السكن الولائية تقييم تنفيذ الأشغال.

-تنفيذ الأشغال ويجب أن تكون الأشغال وفقا للمخططات والمواصفات البيانية المصادق عليها حيث أن المرقي العقاري ملزم بإتمام الأشغال وفق لقواعد المهنة[1].

الالتزامات: من بين أهم التزامات المرقي: تعهده بإبرام صفقة أو عدة صفقات على حسابه الخاص، ويلتزم كل 3 أشهر تقرير يستهدف الأشغال أنجزت وفق المعايير المضادة للزلازل مع الإرسال نسخ إلى المدير الولائي المكلف بالسكن وإلى وكالة الصندوق الوطني للسكن الولائية المختصة إقليميا وإلى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، حيث يلزم بوضع كافة المعلومات لتمكينهم من متابعة ومراقبة المشروع، والوثيقة الوحيدة التي يمكن من خلالها معرفة الآجال الحقيقية لنهاية المشروع هي رخصة البناء.

-التنازل عن السكنات: المرقي العقاري ملزم وفقا للتعهد الذي قام به بيع مجمل السكنات للمقتنيين المؤهلين فقط[2].

الفرع الثالث : تمييز السكن الترقوي عن بعض الصيغ:

1-تمييزه عن السكن الاجتماعي التساهمي: يشتركان في طريقة التمويل التي تعتمد على تنويع مصادر التمويل المركبة أو التشاركية التي تساهم فيها كل من المستفيد والدولة، والبنوك، والمؤسسات المانحة للإعلانات المالية[3]، ومن أهم أوجه الاختلاف نجد طريقة تحديد سعر بين السكن بأربع أضعاف المبلغ الأقصى للمساعدة المالية بالنسبة لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي وفي بعض الولايات لا يجب أن يتعدى خمس أضعاف المبلغ الأقصى للمساعدة المالية، بينما في صيغة السكن الترقوي المدعم فسعر السكن لا يتعدى 20400000.00/متر مربع ومساحة السكن القصوى 70 متر مربع مع مساحة تقدر بـ 3 بمعنى السعر الأقصى 2800000.00 دج دون احتساب سعر الأرضية[4].

2- تمييزه عن السكن الترقوي العمومي: صحيح أنص صيغة السكن الترقوي المدعم تشترك مع صيغة السكن العمومي في كونها من صيغ السكن الجماعية التي أوجدتها الدولة من أجل القضاء على أزمة السكن وتوفيره لمختلف شرائح المجتمع، إلا أن هناك بعض الاختلافات:

[1]-العربي بومعراف، المرجع السابق، ص49.
[2]-المرجع نفسه، ص49-50.
[3]-العربي بومعراف، الإطار القانوني المنظم لعملية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم، المرجع نفسه، ص28.
[4]-نفس المرجع ، ص30.

السكن الترقوي المدعم موجه لأصحاب الدخل المتوسط أقل من ستة مرات من الدخل الوطني الأدنى المضمون، بينما السكن الترقوي العمومي موجه لأصحاب الدخل الميسور المحصور بين 6 مرات و12من الدخل الوطني الأدني المضمون[1].

المستفيدون من صيغة السكن الترقوي العمومي يتحصلون على إعانة غير مباشرة بينما المستفيدون من مشاريع السكن الترقوي المدعم يتحصلون على إعانة مالية مباشرة تقدر بـ 70000.00 أو 400.000.00 [2].

3-التمييز من حيث المرقي العقاري القائم بالإنجاز

يتكفل بإنجاز المشاريع السكنية في إطار البيه بالإيجار، الوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه بينما يقوم على انجاز السكن الترقوي المدعم مرقيين عقاريين وخواص، أما بالنسبة للسكن الترقوي العمومي فيتمثل المرقي العقاري القائم على إنجازه في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية[3].

من حيث الآلية القانونية لاقتناء السكنات في إطار صيغ التملك.

يتم اقتناء السكن في إطار صيغة البيع بالإيجار عن طريق عقد البيع بالإيجار المبرم بين المتعهد بالترقية العقارية الممثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، والمستفيد المتوفر على الشروط المحددة قانونا، إما بالنسبة للسكن الترقوي المدعم فيتم اقتناء السكن في عن طريق عقد البيع على التصاميم الذي يبرم بين المرقي العقاري المعني سواء كان عموميا أو خاصا. وبين المكتب المتوفر على الشروط المحددة قانونا.

أما لصيغة السكن الترقوي العمومي فتتمثل الآلية القانونية لاقتنائه، في عقود البيوع المحددة وفق القانون رقم 11-01[4].

الفرع الرابع : إجراءات بعث مشاريع السكن الترقوي المدعم

توفير الموارد المالية[1]لانجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم:

[1]-انظر احكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، السابق ذكره.
-ايمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، ص174.
[3]-حدة مبروك، الاطار القانوني بصيغة السكن الترقوي العمومي على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي، 14-203، المرجع السابق، ص206.
[4]-حدة مبروك ، نفس المرجع، ص206.

على المرقي العقاري توفير الموارد المالية الكافية لإتمام انجاز المشروع:

يجب على اللجنة التقنية للولاية أن تجتمع في أجل لا يتجاوز شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الطلب للقيام بانتقاء المرقي العقاري وفق معايير، من بينها:

- عدد السكنات الترقوية (الحرة أو المدعمة) المنجزة خلال السنوات العشر الأخيرة من قبل المرقي العقاري الذي يتم تأكيده من قبل:

- المديرية الولائية المكلفة بالسكن فيما يخص العمليات المنتهية.

- صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية فيما يخص الالتزامات المتعلقة بالبيع على التصاميم.

- مراجع المرقي العقاري(تصريح).

- القدرات المالية للمرقي العقاري التي يتم تقديرها مع رقم الاعمال المنجز خلال السنوات المالية الثلاثة الأخيرة في إطار النشاط العقاري.

تلغى تلقائيا ترشيحات المرقين العقاريين الذين أخلوا بالتزاماتهم التنظيمية في إطار ممارسة المهنة.

1-إعداد قوائم الطالبين:

تودع طلبات السكنات الترقوية المدعمة من طرف الطالبين لدى مصالح البليدة لمكان الإقامة.

يتضمن الملف طلب الإعانة للحصول على الملكية حسب استمارة الصندوق الوطني للسكن الذي يمكن تحميله من المواقع الالكترونية لوزارة السكن والعمران والمدينة والصندوق الوطني للسكن والولاية والمجلس الشعبي البلدي.

يتم انتقاء الطالبين من طرف لجنة خاصة تنشأ بناء على قرار من الوالي المختص إقليميا

يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار في معايير اختيار الطالبين المحدد من قبل هذه اللجنة، الوضعية العائلية (حجم الأسر) وقدرتها على الوفاء.

وعليه، يجب منح الأولوية للطالبين المتزوجين، حسب حجم الأسر وظروفها الاجتماعية يتم التأكد منها عبر تحقيق اجتماعي.

[1]-ملحق بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 مؤرخة في 06 فيفري 2018 الموافق المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة، دللي منهجي، ص10.

ينبغي على مدير الولاية المكلف بالسكن تسليم هذه القائمة في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ توقيعها من طرف الوالي إلى الصندوق الوطني للسكن، مرفقة بملفات الطالبين وإلى المرقي العقاري المعين.

2-انتقاء المرقين العقارين:

فور تبليغ الإعلانات المالية للولايات، يتعين على الولاة القيام بإشهار للمرقين العقاريين، حسب كيفيات يتم تحديدها محليا، مع تحديد التاريخ المحدد لإيداع ملفات طلباتهم لاقتناء الأرضية.

ويتعين على المرقين العقاريين المهتمين بإنجاز برنامج السكن الترقوي المدعم، إيداع ملفاتهم، في ست نسخ، على مستوى المديرية الولائية المكلفة بالسكن.

يجب أن يتضمن كل ملف:

-طلب اقتناء الأرض التابعة لأملاك الدولة والمحددة للمشروع، يوجه إلى الوالي المختص إقليميا.

-دفتر الروط الخاص بالمشروع يملئ ويوقع طبقا للنموذج المحدد بموجب القرار رقم المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 30 يناير سنة 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية العامة المطبقة على البرامج السكنية الترقوية المدعمة، المذكورة أعلاه:

-بطاقة تقنية للمشروع حسب النموذج المرفق بهذه التعليمية.

-اعتماد ممارسة مهنة المرقي العقاري.

-شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرين العقاريين ونسخة من شهادة الانتساب يسلمها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، قيد الصلاحية.

-شهادة مسلمة من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، تبين الالتزامات للمرقي العقاري في إطار البيع على التصاميم

-السجل التجاري والقوانين الأساسية للمرقي العقاري عند الاقتضاء.

-تصريح المرقي العقاري يبين مراجعة في مجال انجاز المشاريع العقارية مرفق بكل الشهادات والمبررات المتعلقة بالعمليات المتمم إنجازها.

-وبهدف تسهيل عملية إيداع الملفات، فإن السلطات المحلية مدعوة لاستغلال كل إمكانية تهدف إلى الاستعانة بالوسائل المعلوماتية في مجال الاتصال لإيداع هذه الملفات عن بعد.

تعبئة الأوعية العقارية:

يتم تشخيص الأوعية العقارية حسب المشروع وفق عدد معين من السكنات الذي يمكن إقامته، طبقا للمواصفات التي تميلها أدوات التعمير.

في هذا الإطار فإن إقامة برنامج السكنات الترقوية المدعمة الممنوحة للولاية، في حدود الإعانات المتوفرة، يجب أن يتم على أوعية عقارية وخالية من اية عوائق.

ويشترط في تخصيص البرامج للولايات، تقديم لكل قطعة أرضية:

-مقرر تخصيص الأرض تسلمها السلطة المختصة.

-مستخرج من المخطط المساحي ونسخة من البطاقة المسلمة من طرف المديرية الولائية لأملاك الدولة، معينة عند مسح الوعاء العقاري.

-أو كشف مساحي معد من قبل مصالح مسح الأراضي أو مخطط بين الحدود معد من طرف خبير مهندس ومصادق عليه من طرف مصالح مسح الأراضي، عندما يكون الوعاء العقاري لم يخضع للمسح.

يتم إعداد بطاقة مشروع لكل وعاء عقاري معدة من طرف المدير الولائي المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء ويجب أن تتضمن:

-تحديد دقيق للأرضية.

-جميع البيانات والمواصفات التقنية والعمرانية، عدد السكنات والمحلات الموجهة لتسويق الحر التي يحتمل إنجازها على سبيل الإشارة.

لا يمكن أن تتجاوز المساحة الكلية للمحلات الموجهة للتسويق الحر والسكنات الترقوية لكل مشروع، بأي حال من الأحوال، النسب الآتية للمساحة الكلية القابلة للسكن، للسكنات الترقوية المدعمة المبرمجة في المشروع المعني.

-20 %في ولايات الجزائر، عنابة، قسنطينة، وهران.

-20 %في ولايات الجنوب.

-25%في الولايات الأخرى

يتم تحديد المساحات المخصصة للمحلات الموجهة للتسويق الحر وفقا لاحتياجات الناحية المعنية.

تنجر هذه المحلات الموجهة للتسويق الحر قدر الإمكان على مساحات قابلة للتهيئة.

لا يتم الأخذ بعين الاعتبار مساحة الحضائر المبرمجة في الطوابق الأرضية لغرض آخر غير الحضيرة، يجب إدراج هذا الاجراء في نظام الملكية المشتركة الذي يجب أن يحدد أن هذه المساحات لا تدخل ضمن نسب الملكية المشتركة.

وعليه، وقصد جعل ترقية مشاريع السكنات الترقوية المدعمة أكثر جاذبية، فإن المرقي العقاري له حرية التصرف في هذه المساحة (الحضيرة الموجودة في الطوالق تحت الأرضية) الذي يمكن ايجارها أو التنازل عنها مع إعطاء الأولوية للمالكي سكنات المشروع.

2-شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم[1]

للاستفادة من السكن العقاري المدعم أن تتوفر في طالب السكن الشروط التالية:

المادة 3من م ت رقم 18-06: "المعدلة والمتممة المرسوم التنفيذي 10-235 700.000 إذا كان الدخل أقل من 4 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها (الباقي بدون تغيير).

-ألا يملك طالب السكن أو زوجه عقارا ذو استعمال سكني أو تطعه أرض قابلة للبناء.

-ألا يكون الطالب أو زوجه قد استفاد من سكن عمومي ايجاري أو سكن البيع بالايجار أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي ولم يستفد أيضا من إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة مسكن، غير أنه في حالة ما إذا كان طالب السكن الترقوي المدعم أو زوجه مستأجرا لسكن عمومي ايجاري فيمكنه الاستفادة من المساعدة المباشرة بشرط إرجاع سكنه خاليا إلى الهيئة المؤجرة .

[1]-بوستة ايمان، المرجع السابق، ص178-179.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: تمويل الترقية العقارية

تميز تمويل الترقية العقارية في الجزائر بتأثره، بالسياسات العامة للسلطات والتي تحول من الاحتكار مجال التمويل ثم مرحلة الانفتاح على المرقين العقاريين الخواص ومساهمة البنوك والمؤسسات المالية وظهرت عدة مؤسسات مالية بشكل مباشر وغير مباشر لدعم الترقية العقارية سوف نتطرق إليها بالتفصيل مقسم إلى مبحثين.

المبحث الأول: الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية:

تطور تمويل الترقية العقارية بالجزائر حيث ساهمت البنوك والمؤسسات المالية المستحدثة في تدعيم السكنات للحد من أزمة السكن، ومن خلال دراستنا سوف نحاول البحث عن الدور الذي تلعبه المؤسسات المالية في تمويل الترقية العقارية، ومن خلاله سنقسم بحثنا هذا إلى مطلبين.

المطلب الأول: المؤسسات المالية

سندرس من خلال هذا المطلب عدة فروع:

الفرع الأول : تعريف المؤسسات المالية

المؤسسة المالية هي عبارة عن مؤسسة وظيفتها العادية هي القيام بعمليات مصرفية، وذلك باستلام أموال من الجمهور وكما يمكن تعريف البنوك بأنها مؤسسات مالية تلعب دور الوسيط بين المستهلك والمستثمر تقوم بتقديم قروض عقارية للمواطنين لاحتلاك مسكن وبالتالي فالمؤسسات المالية هي تلك البنوك التي تقوم بمنح وبيع إدارة القروض العقارية والتي تكون مضمونة عادة برهانات عقارية في شكل بناءات سكنية أو تجارية.

ب- مساهمة المؤسسات المالية على شكل بنوك في تمويل الترقية العقارية الخاصة، ومن هذه البنوك نجد:

أولا: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

أنشأ بموجب قانون 64-227 (المؤرخ في 1964/8/10 المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الجريدة الرسمية 66)، تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويعتبر تاجرا في علاقته مع الصبر، فقد ساهم في البداية بمنح

القروض السكنية لزبائنه المدخرين ثم دعم بصدور القرار المؤرخ في 1973/12/20 المتعلق بقروض الادخار السكني لحاملي دفتر التوفير المفتوح لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو الدفتر الخاص بالسكن لدى أحد البنوك الوطنية لبناء مساكن فردية أو تعاوني أو لامتلاك مساكن جديدة للاستعمال العائلي من إحدى الهيئات العمومية للإسكان.

وبعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري حيث سمح بمنح القروض للمقاولين والمرقين الخواص والقروض الفردية، فصدر قرار 97-01 المؤرخ في 1997/4/6 منح عدة صلاحيات لتدعيم الترقية العقارية.

أصبح الصندوق يساهم ب 80% ويصل إلى 90% .

حصلت شركات الترقية العقارية على 8000 مليار سنتيم كقروض من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، إن تمويل الترقية العقارية من قبل هذا الصندوق: يأخذ عدة صور:

- شرع مسطورة، دور المؤسسات المالية في تمويل مشاريع نشاط الترقية العقارية صندوق الضمان والكفالة المقابلة نموذجا، مذكرة شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2017، 2018، ص 39، 40.

- تمويل اقتناء أو تهيئة أراضي موجهة لإنجاز برامج سكنية.

- تمويل عمليات الترقية العقارية.

- تمويل اقتناء مباني طور الانجاز أو الترميم .[1]

ثانيا: القرض الشعبي الجزائري (CPA):

وقف الأمر 67-78 فإنه أصبح يدعى القرض الشعبي الجزائري ويعتبر تاجرا في علاقات مع الغير (الأمر 67-78 المؤرخ في 1967/5/11 ثم بموجب القرار 97-02 اعتمد كذلك واعتبر شركة مساهمة (المقرر 97-02 المؤرخ في 1997/5/6 ومنذ 1995 أصبح يلعب دور هام في مجال تمويل قطاع السكني

[1]- عباس راضية، مساهمة المؤسسة المالية في تمويل الترقية المالية الخاصة، مجلة القانون العقارب، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، ص 92، 93.

وذلك عن طريق قروض الترقية العقارية وتختلف حسب كل مسكن عند بيع المساكن بعد إتمام الانجاز يكون التمويل 40 %و 60% وذلك حسب نوع المسكن.

أما فيما يخص بيع بناء على تصاميم وبالتالي يحصل على قرض 70%[1].

ثالثا: بنك التنمية المحلية: أنشئ بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30-04- 1985 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي حيث تنص المادة 1/1 منه على أنه ينشأ بنك للإيداع والاستثمار يسمى بنك التنمية المحلية ويشار إليه في صلب النص ببنك، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعد تاجرا في علاقته مع الغير، ويخضع لكل من القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض والأحكام التشريعية.

نصت المادة 4 على مهام بنك التنمية المحلية.

- تنفيذ جميع العمليات المصرفية.

- منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها .

- تمويل المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي.

- المؤسسات الخاصة غير الفلاحية.

- عمليات الاستثمار المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية.[2]

أما المادة 5 تنص على: يكلف البنك طبقا لأحكام القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل بالمساهمة كأداة تخطيط مالية.

تنفيذ المخططات والبرامج المقررة لإنجاز الأهداف المرسومة للأعمال.

تخطيط مخططات التنمية الوطنية والقطاعية.

احترام القواعد المطبقة على الهياكل والأعمال المذكورة في مجال التسيير والانضباط المحاسبي.[1]

[1]- المرجع السابق، ص 86.

[2]- مخالدي عبد القادر، فعالية عقد القرض العقاري في التشريع الجزائري،مذكرة ماجستير في القانون العقاري و الزراعي، جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق، 2007، ص164.

الفرع الثاني: المؤسسات الممولة للترقية العقارية الخاصة على شكل صناديق.

1/ الوكالة الوطنية للسكن: تأسست عام 1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 1991/05/12 يوضع تحت وصاية وزارة السكن.

من فائدة تسييرها: الإعلانات المقدمة لمتعهدي البناء أو الأشخاص مباشرة في إطار السكن وبالتالي يتولى لحساب الدولة بالتعامل مع الجماعات المحلية وأصحاب المشاريع والمتعهدين الترقية العقارية لفائدة برامج السكن الاجتماعي الإيجاري بحجم متوسط 60.000 وحدة سكنية لذوي الدخل الضعيف.

وبرامج السكنات الترقوية المدعمة بحجم متوسط يبلغ 40.000 وحدة سكنية للفئات التي لا يتجاوز دخلها 40.000 دج.

برامج السكنية الترقوية المدعمة ضبطت في إطار شراكة مع البنوك المانحة للقروض السكنية : Banque, CPA, BDL, CNEP .

تتعامل الوكالة مع كل المرقيين العقاريين سواء عمومي أو خواص ويساعد المتعهدين التي تطلب ذلك لحساب زبائنها ومستخدميها أو الذين تتوفر طرفيهم شروط التأهيل للاستفادة من المساعدة.

تتمثل في مساعدة مباشرة نهائية أو في شكل أقساط يقترض المستفيد من هيئة مالية [2].

الفرع الثالث: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

أ) مساهمة الصندوق في مجال السكنات الريفية:

1-الدعم المالي الجزئي: تعتبر الإعانة المقدمة جزء من تدخل الدولة لمساعدة الأفراد طالبي إنشاء السكنات الريفية ومبلغ خمسمائة ألف دينار جزائري غير كاف لانجاز شيء لكنه يساهم في تأمين تمويل يوفر حد أدنى من الخدمات الاجتماعية لهذا القطاع.

تمويل متوازن: تعد تمويلا متوازنا في مجال الدعم.

توفير الحماية الاجتماعية: تحتاج التجمعات الريفية لمقومات المساواة مع المدينة وعدم عزلها عن التجمعات الحضرية وإيجاد تهيئة عمرانية ريفية مستدامة من طوابق عمومية وطرقات.

[1]- المرجع السابق، ص 165.
[2]- عباس راضية، مساهمة المؤسسة المالية في تمويل الترقية العقارية الخاصة، ص95-96

ب) الإعانة المالية: لقد أصبح للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية دورا هاما في تكريس مبادئ العدالة الاجتماعية من خلال مشاركة الأفراد المنتمون للمناطق الريفية للدعم المؤسساتي للدولة في إطار البناء الريفي، حيث أعطت اللجنة المركزية للصندوق على إعطاء موافقتها على تسوية قرابة 6000 موجهة للسكن الريفي لسنة 2021.[1]

2- آلية الإعانة المالية للسكن الترقوي المدعم (1) : (2)

يشكل تمويل السكن الترقوي المدعم تمويلا ذي طابع عمومي من قبل الخزينة العمومية لانجاز مشاريع سكنية أو تقديم إعانات مالية يتمثل في مساعدة مالية قيمة (500.000) دج، غير قابلة للاسترجاع تمنح لفئات محددة ثم تعدلت بموجب المرسوم رقم 06/18 أصبحت (70.000) دج [2].

أنشأ الصندوق بموجب القانون 83-16 المؤرخ في يوليو 1983 جريدة رسمية 28 الذي جاء لتوزيع عادل للخدمات الاجتماعية لكافة القطاع.

صدر مرسوم تنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 1996/2/3 منحت له لشخصية المعنوية والاستقلالية المالية والإدارية [3] ووضعت تحت وصاية الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية وقد عدل بموجب المرسوم التنفيذي 98-80 أصبح ذات طابع صناعي وتجاري ثم عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-281 حيث اعتبر مؤسسة ذات تسيير خاص تحت وصاية وزير المكلف بالحماية الاجتماعية.

الفرع الرابع: البنوك الممولة للترقية

تلعب البنوك دورا هاما في تمويل الترقية العقارية لذلك سنقسمها إلى بنوك عمومية وبنوك خاصة .

أولا: البنوك العمومية:

أ) الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :

أنشئ بموجب القانون رقم 64-227 يعتبر مؤسسة عمومية ذات الشخصية المعنوية والاستقلال المالي كما يعد تاجرا في علاقته مع الغير، فهو يخضع للقانون التجاري.

[1]- راضية بن زكري، مساهمة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في قطاع السكن، ص699.
[2]- المرجع نفسه ص 703.
[3]- عباس راضية، مساهمة المؤسسة المالية في تمويل الترقية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص96-97.

قبل سنة 1990 كان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دور يتمثل في توزيع المبالغ المدفوعة مسبقا لتمويل السكنات الاجتماعية وجمع مدخرات للمواطنين وذلك بإعطائهم امتيازات تسمح لهم بالحصول على سكن بعد مدة زمنية، ثم تغير من صندوق الادخار إلى بنك.[1]

ثم أصدر قانون رقم 97-01 المتضمن اعتماد بنك يمكنه القيام بكل العمليات المصرفية باستثناء عمليات التجارة الخارجية، حيث أصبح بنكا تجاريا في شكل شركة مساهمة يسعى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك CNEP – Banque .[2]

ب مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: [3]

جمع الادخار: أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP وكالات منتشرة عبر كافة الوطن، تعمل لصالحه ومن الوسائل التي يستعملها في جمع الادخار:

- دفتر الادخار logement (LEL) livnet d’pargne

- دفتر الادخار الشعبي populaire (LEP)

- ودائع لأجل خاصة بالسكن Dépôt à terme logement (D'Alt) .

- ودائع لأجل بنكية Dépôt à terme Banque(D'Alt) .

تمويل السكن:

تتمثل هذه العملية في تمويل القروض التالية:

- قروض لتهيئة سكن خاص.

- قروض لشراء مسكن من مالك خاص.

- قروض لشراء مسكن جديد عند مقاول عقاري خاص أو عمومي.

[1]- جعيد نعيمة سلسبيل، جلال سمية، تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر، قانون أعمال، جامعة آكلي محند أو لحاج، البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، 2019-2020، ص11-12.

[2]- المرجع نفسه، ص13.

[3]- عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 20008-2009، ص 86.

- قروض لشراء مسكن بناء على التصاميم.

- قروض لشراء قطعة أرض.

- قروض لتوسعة مسكن خاص.

- قروض مسكن خاص.[1]

تمويل الترقية العقارية: [2] بسبب نقص عرض السكن فقام الصندوق بتمويل الترقية العقارية فمعظم القروض المقدمة موجهة إلى المؤسسات التالية:

-CNEP immobilier

- مؤسسة ترقية السكنات العائلية (EPLF).

- وكذلكOPGI ديوان الترقية العقارية.

- مؤسسة الترقية العقارية للبلديات APC.

- القطاع الخاص (Secteur Privé)

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يمكن إجمال كيفيات تمويله للمقاولين فيما يلي: يمول 100% فالصندوق يتحمل المخاطر المتعلقة بإنجاز المشروع، كان الصندوق مسير بقانون خاص وموضوع تحت وصاية وزارة المالية.

- أصبح بنكا حيث تم إلغاء مبدأ تحمل الصندوق أعباء تمويل المشروع كاملة أي المقابل يساهم في تحمل الخسائر والمخاطر ومساهمة المؤسسة في تمويل المشاريع لا تتعدى 60%.

- أصبح من صلاحيات مجلس إدارته.

- الحصول على قرض يخضع لمقاييس عديدة مثل الجانب التقني.

- إدماج CNEP ضمن الإحصائيات النقدية.

[1]-المرجع السابق، ص 86.
[2]- المرجع نفسه، ص 87.

- خضوع CNEP بنك لقانون المنافسة الحرة وكل نشاطاته.

- قرر CNEP عن تمويل البرامج السكنية بداية بالسكن الاجتماعي التساهمي والبيع بصيغة الإيجار حيث أوصى مجلس إدارة CNEP الانسحاب عن فرعه CNEP – IMMOBILIER.

ثانيا : البنوك الإسلامية [1]: هو مؤسسة مالية إسلامية ذات رسالة اقتصادية واجتماعية تعمل في إطار تعاليم إسلامية وهو بنك صاحب رسالة وليس مجرد تجارة بنك يبحث عن المشروعات الأكثر نفعا وليس ربح وإنما المساهمة في بناء مجتمع إسلامي كامل على أسس عقائدية وأخلاقية وأساسية.

ثالثا: بنوك تجارية خارجية: تختص في تمويل التجارة الخارجية والمعاملات الدولية لتنميتها عن طريق ما يقدمه البنك من تسهيلات مصرفية.[2]

رابعا: بنوك الكترونية: هي منافذ الكترونية تقدم خدمات مصرفية متنوعة دون توقف ودون عمالة بشرية وهي نظم أو منافذ قد تسليم الخدمات المصرفية القائمة على الحسابات الآلية CBDS التي تتيح العملاء دون توقف ودون عمالة بشرية.

المطلب الثاني: أجهزة وضمان ومراقبة مشاريع الترقية العقارية

الفرع الأول : صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.[3]

أولا تعريفها: هو هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، موضوعة تحت وصاية وزارة السكن والعمران، أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997 إذ يتمثل دوره في ضمان الدفعات المقدمة في شكل تسبيقات على الطلب من طرف المشترين المستفيدين من السكنات التساهمية أو بنايات ذا استعمال غير سكني في إطار عقد البيع بناء على التصاميم.

ثانيا: أنشئ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406-97المؤرخ في 3 نوفمبر 1997 وذلك عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي 01-93 المؤرخ في 1995/1/19 المتضمن قانون المالية لسنة 1993.

---

[1]- المرجع السابق، ص 90.

[2]- سارة علاق، أميرة شادو، مسهورة نزلي، دور البنوك في تمويل قطاع السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2017-2018، ص 4-و5 و6.

[3]- طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، ص467.

تم إصداره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 وكانت انطلاقاته الفعلية سنة 2000.

ونظرا لأهمية هذا الضمان فقد أقره القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2/17/ 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في الفصل الرابع المعني بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنظم في المادة 54إلى غاية المادة 59 من هذا القانون.[1]

ثالثا: أهداف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

- إتمام الأشغال.

- النفطية الواسعة لالتزاماتهم المهنية والتقنية.

- الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري.

- ضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب حفظ التسيير

- تسيير انتساب المرقين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

- القيام بكل العمليات التجارية والمالية العقارية ذات الصلة بمشروعه.

- إنجاز كل دراسة ونشر كل المعلومات والمنشورات المتخصصة التي تهدف إلى تطوير الترقية العقارية.[2]

ثالثا: خاصية إلزامية التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة:

يتميز بنفس خصائص عقد التأمين في القواعد العامة باعتبار أنه صورة من صوره وتتمثل هذه الخصائص في الرضائية الاحتمالية، الإلزام للجانبين، المعارضة، الاستمرارية، الإذعان والإلزام، ولعل سبب سعي المشرع إلى إلزام المرقي العقاري لاكتئاب هذا التأمين راجع إلى سعيه وراء تحقيق مصالح اجتماعية لتمكين الأفراد من الحصول على سكنات خاصة حيث يطلب من صندوق الضمان في حالة حدوث معوق من معوقات إتمام المشروع بالنسبة للمرقي الأول ومصالح أخرى اقتصادية تتمثل في تنشيط مجال

[1]- المرجع السابق، ص468.

[2]- العربي بومعراف، المهام الجديدة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المهام الجديدة لصندوق الضمان، والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جامعة باتنة1، مخبر الأمن الإنساني، الجزائر، 2021، ص 854.

المعاملات في الترقية العقارية وعلى وجه التحديد صيغة البيع على التصاميم التي تساعد المرقي العقاري على الحصول على تمويل مشترك لمشروعه وما يوفره هذا التأمين من اطمئنان لدى المشتري و المرقي على حد سواء[1].

رابعا: دور صناديق الضمان في تغطية المخاطر الناشئة عن تنفيذ عقد البيع بناءا على التصاميم.

أ) طبيعة المخاطر: أن مقتني العقارات في إطار عقد البيع على التصاميم هو الأكثر عرضة للمخاطر ضمن نشاط الترقية العقارية كونه يدفع سعر عقار غير موجود محتمل الوجود حيث ألزم المرقي العقاري بأن يكتب تأمينا عنده يضمن المخاطر التي قد تحدث حال تشييد العقار، فهذا الأخير لا يضمن المخاطر الطبيعية والكوارث والحرائق والانفجارات.

ب) المخاطر الاقتصادية المضمونة من طرف الصندوق:

من خلال نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 أن الصندوق يضمن المخاطر المتعلقة خاصة بفشل المنخرط (المرقي العقاري) خارج إرادته ويلزمه التوقف عن ممارسة النشاط.

ظهور أحداث مفاجئة أثناء تنفيذ الأشغال في شكل أزمات اقتصادية كحروب أو قرار تخفيض قيمة العملة الوطنية .[2]

ج) المخاطر القانونية المرتبة للمسؤولية الإدارية والجنائية للمرقي العقاري.

جعلها المشرع الجزائري كوسيلة عقابية وردعية يستعملها ضد المرقيين العقاريين الذين ارتكبوا إحدى المخالفات المنصوص عليها قانونا، لاسيما بموجب المادة 64 من القانون رقم 11-04 من أهم المخاطر القانونية التي يضمنها صندوق الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

وذلك بناءا على نص المادة 22 من القانون 11-04 التي تمنع المرقي العقاري من التنازل عن الاعتماد أو تحويله.

وبالرجوع لنص المادة 64 من القانون 11-04 فإن سحب الاعتماد يكون إما بإرادة المرقي العقاري أو خارج إرادته كحالة الوفاة مثلا حيث يتخذ عدة أشكال.

[1]- المرجع السابق، ص855.

[2]- كحلة غالي، تغطية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لالتزامات المرقيين العقاريين، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، محمد بن أحمد، المجلد 07، العدد1، 2021، ص 1332.

1- السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز 6 أشهر .[1]

يتم السحب عند تقصيره في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين أو إذا لم تحترم قواعد أخلاقيات المهنة.

2- السحب النهائي للاعتماد:

يتم السحب إذا ارتكب المرقي العقاري أفعالا لا تتسم بالخطورة وعند تعمده لسوء نية وبصفة خطيرة أو إذا أنهى نشاطه دون إشعار ومبرر مسبق للسلطة.

عدم التزام المرقين العقاريين وتأخرهم عن إنجاز المساكن بالرغم من دفع المشترين لتسبيقات ودفعات مالية.

3- السحب التلقائي:

يكون في حالة وفاة المرقي أو إصابته بعجز جسماني أو عقلي يمنعه من ممارسة نشاطه والقيام بالتزاماته أو عند صدور ضده حكم قضائي بسبب الغش الضريبي الذي تتمثل عقوبته التكميلية في علق المؤسسة أو فرع لمدة 5 سنوات أو حل الشخص المعنوي الإقصاء من الصفقات العمومية لمدة 5 سنوات لا أكثر مع المنع من مزاولة نشاطه.[2]

نصت المادة 58 من نفس القانون (11-04) التي تنص على أنه في حالة إفلاس المرقي العقاري أو تعرضه لنصفية قضائية يترتب على سحب الاعتماد في هذه الحالة شطبه تلقائيا من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

خامسا: التزامات المرقي العقاري تجاه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

التزام المرقي العقاري بالتصريح بالبناية واجبة التأمين: يتوجب على المرقي العقاري أن يزود صندوق الضمان بكل المعلومات والمتعلقة بالبناية التي تمكنه من تقدير الخطر الذي قد يصيب المشروع وكافة الظروف.

يجب على المرقي أن يكون دائم الاتصال بصندوق الضمان وذلك قصد إعلامه بكل المستجدات.

[1]- المرجع السابق، ص 1333.
[2]- المرجع نفسه، ص 1334.

- التزام المرقي بدفع مقابل الضمان: قد يكون هناك خلط بين مقابل الضمان كالتزام يدفعه المرقي مقابل تأمين مشروعه وحقوق الاشتراك التي فرضها المشرع عليه، وحسب ما جاء في نص المادة 10 فإن مقابل الضمان هو المقابل المالي الذي يدفعه المرقي دفعة واحدة للصندوق عند توقيعه على عقد التأمين، ويتم تقدير قيمة مقابل الضمان على أساس درجة احتمال وقوع الخطر.

حيث كلما كان المشروع محل عقد البيع على التصاميم كبير كلما أدى ذلك إلى زيادة الخطر وبالتالي الارتفاع في قيمة مقابل الضمان.

كلما كانت مدة الانجاز طويلة كلما زادت إمكانية تحقق الخطر وبالتالي زيادة في مقابل الضمان.[1]

الفرع الثاني: شركة ضمان القرض العقاري

أولا: تعريف: هي مؤسسة عمومية اقتصادية شركة ذات أسهم أنشأت 05 أكتوبر 1997 رأسمالها 1000.000.000 دج بدأت نشاطها بصفة فعلية بتاريخ جويلية 1998 المساهمون هم:

البنوك العمومية: البنك الوطني الجزائري البنك الخارجي الجزائري القرض الشعبي الجزائري بنك الفلاحة والتنمية الريفية، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

شركات التأمين: الشركة الوطنية للتأمينات، الشركة الجزائرية للتأمين الشركة المركزية لإعادة التأمين، الشركة الجزائرية لتأمين النقل.

ثانيا: أهداف شركة ضمان القرض العقاري: تهدف إلى

- إعطاء الضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني.

- التسيير بطريقة مستقلة لمال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية.

- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بالمقاولين العقاريين لمتعهدي البناء.[2]

[1]- العربي بومعراف، المهام الجديدة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ص 858، 859.
[2]- عرعار الياقوت، التهويل العقاري، المرجع السابق، ص105.

ثالثا: مظاهر تدخل شركة ضمان القروض العقارية في تأمين القرض العقاري

أ التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد: تدخل الشركة في صورتين:

- التأمين أو الضمان البسيط: تكون في حالة تم بيع العقار المرهون لصالح المقرض ومحل عملية التمويل بالمزاد العلني فهنا لا تقع المسؤولية على عاتق شركة (SGCI) حيث تكون نسبة التعويض تقدر ب 90% لكن التغطية الشاملة تكون المسؤولية من شركة (SGCI) ويتم التعويض عن الضرر 60% من مجمل القرض والفوائد المترتبة عنه خلال مدة سريان عقد التأمين على القرض.

- التأمين أو الضمان الكلي: تكون صلاحيات الشركة (SGCI) في ضمان تغطية المستحقات كحد أقصى في حالتين تاليتين ضمان أربع استحقاقات شهرية مجتمعية ضمان ستة استحقاقات شهرية غير مجتمعية أي متفرغة.[1]

ب التأمين على القروض العقارية الممنوحة للمتعاملين (المرقي العقاري)

يتم التدخل في حالة الافلاس لدى المرقي العقاري، وعليه يكون التعويض المرجعي المستحق للصالح المقرض عن حالة الاعسار لا يتجاوز مبلغ القيمة المعروضة للقرض المضمون وقت وقوع الضرر المؤمن عنه.

إذا تم بيع العقار المرهون لصالح المقرض بالمزاد العلني لا تعود المسؤولية على شركة (SGCI) ويكون التعويض للمؤمن 90% من مجمل القرض.

أما الرصيد المتبقي بعد بيع العقار المرهون يتم خصم منه 40% من التعويض المدفوع مسبقا والمحدد ب 50% حيث يتم تغطية المخاطر المتعلقة بالتأخير من طرف الشركة إلا بعد سنة من تاريخ تحويل مبلغ القرض لحساب المقترض يتم دفع قسط التأمين مرة واحدة من طرف المستفيد إلى الشركة خلال 30 يوم من تاريخ تحويل مبلغ القرض لحساب المقترض، وفي حالة عدم دفع القسط يتم فسخ عقد التأمين من طرف الشركة (SGCI)[2].

[1]- يوسفي محمد، مزيان محمد أمين التأمين على قرضه العقاري والموجه لتمويل السكن في الجزائر، دفاتر السياسة والقانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم الجزائر، العدد 18، جانفي 2018، ص 49.
[2]- المرجع نفسه، ص 50.

رابعا: مصادر تمويل شركة ضمان القرض العقاري: تتمثل في:

- رأسمال اجتماعي.

- توظيفات.

- علاوة التأمين المحصل عليها عن طريق نشاط الضمان.[1]

الفرع الثالث : شركة إعادة التمويل الرهنيSRH

أولا تعريفه: هي شركة ذات أسهم (SPA) تم تأسيسها في 27 نوفمبر 1997، تخضع للقانون الخاص ولقانون النقد والقرض واعتمدت الشركة كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر بموجب المقرر رقم 01/98 المؤرخ في 6أفريل 1998 زودت الشركة برأسمال اجتماعي بقيمته 3.290.000.000 دج رفع إلى 4.165.000.000 دج في سنة 2003 [2] وأسهم الشركة موزعة على ملاكها التسعة على النحو التالي: الخزينة العمومية.

- البنك الوطني الجزائري: 254 سهم.

- البنك الخارجي الجزائري: 109 سهم.

- القرض الشعبي الجزائري.

- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 76 سهم.

- البنك الجزائري للتنمية الريفية 50 سهم.

- الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين 50 سهم

- الشركة الجزائرية للتأمين 50 سهم.

- الشركة الجزائرية للتأمينات 26 سهم

[1]- عرعار الياقوت، التمويل العقاري، المرجع السابق، ص 106.
[2]- المرجع نفسه، ص 101-102.

ثانيا: إجراءات إعادة التهويل الرهني

- يقوم البنك بإرسال ملفات المقترضين إلى الشركة التي تقوم بدراستها.

- تضاف إلى القرض نسبة الفائدة لصالح الشركة إلى جانب نسبة الفوائد المقررة لصالح البنك.

- بعد أخذ الشركة الرهون تقوم بطرحها على شكل سندات في السوق المالية حيث تصبح الرهون محلا للبيع والشراء مما ينشط السوق المالية.

- يتم تحديد قيمة إعادة التمويل وفقا لنسبة قيمة القرض على قيمة الرهن والتي يجب أن لا تتجاوز 80%.[1]

ثالثا: مصادر شركة إعادة التمويل الرهني:

- إصدار سندات على السوق المحلية .

- الافتراض من السوق المالية الدولية .

- اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر .

رابعا: مزايا الافتراض من شركة إعادة التمويل الرهني :

- إصدار سندات خاصة بالديون مما يساعد على تطوير السوق المالية والتي بعد تطويرها توفر للمدخرين المحتملين إمكانية توظيف أموالهم في البنوك .

- تخفيض كلفة التشغيل .

- تمكين البنوك من إدارة موجوداتها بكفاءة أعلى .

- تمكن الشركة البنك من تلبية حاجاته من الأموال الجارية الناتجة عن قواعد السيولة [2].

[1]- بن سالم مليكة، شركات التمويل العقاري ودورها في تنمية المشاريع العقارية، مجلة قضايا معرفية، جامعة عبد الحميد بن باديس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم، الجزائر، المجلد02، العدد 3، سبتمبر 2022، ص169.

[2] - عرعار الياقوت، المرجع السابق ص 103، 104.

المبحث الثاني: طرق التمويل

نشاط الترقية العقارية كغيره من القطاعات يحتاج إلى مبالغ مالية هامة التي تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء المساكن، أهمها القرض العقاري.

المطلب الاول: التمويل عن طريق سياسة القروض العقارية

الفرع الأول: القرض العقاري

تعتبر البنوك والمؤسسات المالية من بين اهم المتدخلين بطريقة غير مباشرة في تمويل انجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم عن طريق القروض العقارية التي تمنحها للمستفيدين من هذه المشاريع.

أولا : ماهية القرض العقاري

للقروض العقارية أهمية كبيرة في مجال تمويل مشاريع الترقية العقارية

-تعريف القرض العقاري

أ- الفقه: ما سلفت من إحسان او إساءة ، وهذه الكلمة مأخوذة من قرض قرضنا وتعني ما تعطيه غيرك من مال بشرط أن يعيده له بعد أجل معلوم[1]

المسلفة : وتعني المال المفترض وجمعها السلف[2]

ب -التعريف الفقهي : يري الباحث زوبير براحلية أن المقرض العقاري هو مختلف العمليات المالية التي تهدف الى تمويل الانشغال التي ترد على الاملاك العقارية وذلك في إطار السياسة المنتهجة من طرف الدولة التي توفرها لصالح القائمين بهذه الأشغال على أن يقوم هؤلاء بتسديد ما لهم من أموال والفوائد المترتبة عنه في الآجال المحددة للعقد.3

[1]فؤاد أفرام البستاني، منجد الطلاب ، الطبعة 46 ، دار المشرق لبنان 1999 ، ص 585.

[2]طالبي لطيفة، القرض العقاري فرع العقود والمسؤولية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2001/2002 ، ص 6.

[3]زوبيربراحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة بانته، 2016/2017 . ص 20.

ج- **التعريف الشرعي** : ورد في أحكام م 68 من الأمر رقم 03 - 11 المتعلق بالنقد والقرض تعريفا للقرض باعتباره من العمليات البنكية.[1]

أولا : الطبيعة القانونية للقرض العقاري

سوف نحدد طبيعة القرض بالنسبة لكل الطرف

أ- **الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقرض :**

نضمه القانون المدني حسب نص المادة 451 و ما بعد ما حيث يكتسى الطابع التجاري اذ قام به التاجر بهدف الربح ، وهو من العقود المسماة وذو طابع مدني) هذا العمل يقوم به البنك باعتباره من عمليات البنوك التي تقوم على الوساطة في التداول والمضاربة يعتبر عمل تجاري وعند تحقيق الأهداف فيه يكتسب الصفة التجارية.[2]

ب- بالنسبة للمقترض: بالرجوع لنص المادة 456 ق. مدني نجدها أدمجت القروض الممنوحة للأفراد من طرف مؤسسات القرض ، حيث يخضع لتطبيق أحكام القانون المدني ومن جهة للقواعد الخاصة لحماية المستهلك حيث يعتبر القرض العقاري من العقود المختلطة تجاري بالنسبة لمؤسسة القرض ومدين بالنسبة للفرد.[3]

ثانيا: أهمية القرض العقاري

له دور كبير في دفع عجلة التقدم والتطور بالعقار من كل النواحي:

أ- **الأهمية السياسية:** اذا كانت الدولة قوية اقتصاديا فإنها لا محالة تكون قوية سياسيا، حيث أن قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها ، وإذا كانت الدولة تتمتع بالقوة السياسية فسوف يكسبها الكثير من الامتيازات في المجتمع الدولي،[4]

ب- **الأهمية الاقتصادية:** القرض من بين الوسائل التي توفر الدعم المالي باختلاف الأشغال والأعمال بما في ذلك ترقية الاستثمار في المجال الفلاحي الذي يضمن للدولة الاكتفاء الذاتي ، والى تنمية قطاع المناطق الصناعية لتوفير الانتاج لتحقيق النمو والازدهار للمجتمع ويدفع الى نمو عجلة الاقتصاد.

---

[1] انظر احكام م 66 من الامر رقم 03 – 11 المتعلق بالنقد والقرض التي جاء فيها "تتضمن العمليات المصرفية تلقى الأموال في الجمهور، وعمليات القرض وكذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل ، إذاً فالقرض من العمليات المصرفية.

[2] طاهر غياطو ، القروض العقارية من الأليات الثانوية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، مخبر السيادة والعولمة جامعة يحي فارس المدية، المجلد 5، العدد3، 2011 ، ص 98.

[3] أ.بن الدين فاطمة، مفهوم القرض العقاري ، مجلة دراسات في الوظيفة العامة ، المركز الجامعي البيض ، العدد الثالث، جوان 2015، ص 108.

[4] المرجع نفسه، ص 109.

ت- **الاهمية الاجتماعية:** القرض العقاري وسيلة لتمويل الاشغال العقارية التي توفر السكن اللائق للمواطن وإقامة المناطق الصناعية والأراضي الفلاحية لتوفير مناصب الشغل مما يرفع مستوى المعيشي والقضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية واقبال الشباب على الزواج ،من جهة القرض له أهمية و فوائد مالية كبيرة نتيجة استعمال القروض من طرف المواطنين.[1]

ثالثا: خصائص القرض العقاري

يتبين أن عملية القرض العقاري تتسم بالعديد من الخصائص باعتباره تصرف قانوني ملزم لجانبين، عقد زمني وعقد معاوضة سوف نتطرق اليها بالتفصيل:

أ- **القرض العقاري من الفروض النقدية:** المقتني أو المرقي العقاري يتقدم من البنك أو المؤسسة بطلب قرض عبارة عن نقود من اجل إما تمويل عملية الشراء او البناء او الترميم المتعلقة بعقار، لذلك يعتبر القرض العقاري من القروض النقدية.[2]

ب- **القرض العقاري قرض فائدة:** سمح المشرع للبنوك والمؤسسات المالية والمؤسسات الأخرى المالية المانحة للقروض بأخذ فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية،[3] منع المشرع على الافراد إبرام عقود قرض بفائدة.[4]

ت- **القرض العقاري عقد رضائي:** أن إبرام العقود يرتكز إساسا على مبدأ الرضائية لكن هذا لا يمنع من اشتراط الشكلية والتي قد تكون أما للإثبات او للانعقاد ، حيث ينعقد عقد القرض لمجرد تبادل ارادة الطرفين المتمثلين في المقترض والبنك بالرغم من أن إيداع مبلغ القرض من طرف هذا الأخير في حساب المقترض لم يكن قد تم في ذلك التاريخ نظرا لأن هذا القرض من العقود الطويلة المدة والتي قد تصل الى 25 سنة وكذا المبلغ المضخم الممنوح وقيمة العقار الممول و سعر الفائدة المتغير، فإن الحاجة الي تثبيت ذلك في عقد يوقعه طرفاه ضرورة لابد منها، تتجسد أهميتها في كونها وسيلة لإثبات حقوق الأطراف وفقا لنص المادة 333 من الأمر 75 /58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.[5]

الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية الموجهة للترقية العقارية وشروط لكل منها :

هناك قروض عقارية موجهة للأفراد واخرى للمتعاملين في الترقية

---

[1] المرجع السابق، ص 109.

[2] زوبيربراحلية ، المرجع السابق، ص 30 .

[3] انظر احكام المادة 456 من القانون المدني.

[4] انظر احكام المادة 454 من القانون المدني الجزائري.

[5] انظر المارة 333 من الأمر رقم 75 - 58 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07.

أولا: القروض العقارية الموجهة للأفراد

و من خلال الدراسة التي أجراها مجمع الصلح المشتركة لمؤسسات ترقية السكن العائلي سنة 1999 توصل الى نتيجة أنه 28 % من طالبي السكنات الذين لهم امكانية الشراء لكن 72% لا يملكون أموال خاصة وسيلجئون إلى القروض العقارية ، ومنه ما توصلنا إليه أن القرض أداة تمنح الأفراد من اقتناء سكناتهم بطريقة غير مباشرة وتغطية عجزهم المادي ولما أهمية للمرقيين العقاريين حيث توفر لهم زيادة الطلب على السكنى.[1]

أ- شروط منح القروض العقارية للأفراد

يشترط في طالب القرض جملة من الشروط:

- القدرة المالية اللازمة على التسديد
- أن يكون هدفه شراء او بناء ، ملك عقاري في الوطن
- أن يكون الراغب في الاستفادة يتمتع بالأهلية القانونية وبالغ سن الرشد

ب- **شرط الحصول على القروض العقارية لتمويل سكن بناؤه في طور البناء**: هذا النوع موجه للأفراد للحصول على ملكية مسكن في إطار البيع على التصاميم في اطار البيع على التصاميم له اهمية كذلك للمرقين العقاريين ، ويشترط للحصول علم هذا النوع :[2]

- الحصول على عقد بيع على التصاميم
- تقديم الضمانات الرهن والتأمين
- إثبات القدرة على التسديد

ثانيا: القروض العقارية الموجهة للمرقين العقاريين

يشترط لمنح القرض عقاري للمرقين العقاريين يشترط لمنح قرض عقاري للمرقي العقاري يشترط الشروط التالية

- حائزا على رخصة البناء
- تقديم دراسة تقنية ومالية كافية عن المشروع
- اثبات القدرة المالية،[3]

سنتطرق إلى الشرط الذى يتطلبه القانون للاستفادة من القرض العقاري .

أ- **تقديم الضمانات الكافية:** في حالة حجز المستفيد عن تسديد قيمة القرض فإن مؤسسات القرض تشترط للراغب تقديم الضمانات للاستفادة من القرض

[1] ايمان بوستة ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، المرجع السابق ، ص 254

[2] المرجع نفسه، ص 255

[3] المرجع نفسه، ص 257

- دفع مبلغ تأمين القرض العقاري لدى شركة تأمين القرض العقاريS.G.CI)
- رهن العقارلصالح مؤسسة القرض
- في حالة وفاة أحد الزوجين فإن الزوج الآخر يتكفل بتسديد قيمة القرض .
- كفالة المستخدم رب العمل بالتسديد في حالة العجز[1]

الفرع الثالث: الاجراءات

أ- **تكوين الملف:** يتكون الملف من الوثائق التالية

- استمارة طلب القروض تسحب من مؤسسة القرض
- شهادة عمل جديدة أو شهادة مهنية لغير الاجراء
- ثلاث قواسم الأجور الأخيرة.
- عقد وعد بالبيع
- عقد ملكية قطعة أرضية برخصة بنا
- شهادة اقامة
- شهادة ميلاد [2]

ب- دراسة الملف:

يدرس الملف من حيث مطابقته للشروط المطلوبة ، حيث اذا تطلب الأمر اجراء مقابلة شخصية مع طالب القرض في حالة بعض الجوانب غير مذكورة في الملف ودراسة الضمانات المقدمة.[3]

ج- تقديم المساهمة الشخصية:

يجب على طالب القرض حيازته لمبلغ معين ،تحدده مؤسسة القرض بنسبة معينة من ثمن السكن أو من ثمن العقار أو تكلفة المشروع ، و تقديم المساهمة الشخصية لطالب القرض تضمن للبنك قدرة المقترض على تسديد الأقساط.[4]

د- تأسيس الضمانات:

بما أن القرض لا يخلو من الخطر لجأت مؤسسة القرض الى طلب ضمانات كافية من اجل زيادة الاحتياط خاصة القروض طويلة الأجل والضمانات هي تلك الاصول التي يقدمها طالب القرض كضمان والأهم من هذه الضمانات هو قدرة طالب القرض على السداد. في الآجال المحددة.[5]

[1] مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص14.
[2] المرجع نفسه، ص 34 .
[3] ايمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في ، مجال السكن، ص .261
[4] المرجع نفسه، ص 259.
[5] المرجع نفسه ، ص 260.

هـ- انعقاد عقد القرض العقاري:

بعد دراسة الملف والتأكد من صحة الوثائق والتأكد من قدرته على السداد . يقوم البنك باتخاذ قرار نهائي قبول القرض بتوافق ارادتين ويتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن ارادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية هذا ما نصت عليه المادة 59 من الأمر رقم 75/58 . وعلى طالب القرض الاطلاع على عرض العقد وأجاز له التراجع بشرط مرة 8أيام من تاريخ التوقيع على العقد[1]

الفرع الرابع: مفهوم مخاطر القروض

إن تمويل المشاريع السكنية من طرف البنوك يتطلب معرفة المخاطر لكي لا يحصل أي انعكاس.

أ- تعريف مخاطر القروض:

مجموعة المجازفات قد تؤدى الى وقوع المصرف في مخاطر مالية ، اوانها احتمال تعرض البنك. الى خسارة غير متوقعة وغير مخطط لها.

لفظ الخطر لغة مستوحى من المصطلح اللاتينيriscare أي الانحراف[2]

ب- **انواع مخاطر القروض:** عديدة ومتنوعة

- **الخطر بالمقابل:** يعتبر هذا النوع من أهم الأخطار البنكية ذلك لأنه ناتج عن عدم قدرة المقترض على التسديد لأي سبب كالمرض مثلا،

- **خطر عدم التسديد:** يؤدي الى الحاق أزمة سيولة بالبنك

- **خطر تجميد القرض:** عجز المقترض عن تسديد القرض في المواعيد المستحقة، والفرق بينهم أن خطر عدم التسديد هو نهائي اما خطر تجميد القرض فهو مؤقت.[3]

- **خطر السيولة:** هذا النوع يكون نتيجة لعدة أسباب كحالة الافلاس حددها المشرع في النظام رقم 11/ 08المتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية حيث حارب المشرع هذا الخطر من خلال انشاء شركت إعادة التمويل الرهني.[4]

الفرع الخامس: تأمين القرض العقاري لمواجهة المخاطر

أ- **تعريف التأمين على القرض العقاري:** عبارة عن نظام تأمين يسمح للدائن بالقرض بدفع منحة من أجل تغطي عدم دفع الدين المستحق من طرف أشخاص معروفين مسبقا وفي حالة عدم القدرة على تسديد

[1] ايمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، المرجع السابق، ص 262.
[2] علال قاشي ، جيلالي عشير، مخاطر القروض العقارية وآليات مواجهتها مجلة الدراسات القانونية الاقتصادية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر المجلد 4 ، العدد 3 ،2021 ، ص 479-480
[3] ايمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، ص 269
[4] نفس المرجع ، ص 270

المبالغ المستحقة الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض ما لي أخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد، وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخري يؤديها المؤمن له للمؤمن.[1]

المؤمن: الطرف الملتزم بالتعويضات

المؤمن له : المستفيد من القرض العقاري الذي يمنحه اياه المقرض.

المستفيد : هو الطرف الثالث لكن يعتبر أجنبي عن عقد التأمين يعد مستفيد من هذا التأمين ويكون هو المقرض البنك او المؤسسة المالية ، يشترط ذكر اسمه أثناء تحرير وثيقة التأمين.[2]

المطلب الثاني: التمويل عن طريق سياسة الدعم

الفرع الأول: الدعم المالي المباشر

تتمثل في المساعدات المالية غير القابلة للتسديد التي تقدمها الدولة للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية

أولا :الإعانات المالية عن طريق البنك الوطني للإسكان

تحول هذا الأخير من طابع صناعي تجاري الى اقتصادي ما سيعطي دفعة قوية لقطاع السكن بالجزائر بعد ان حمل خصائص جديدة تعطيه طابع مؤسسة بنكية تعمل على تمويل المشاريع السكنية مستقبلا ليعود بالفائدة على الاقتصاد الوطني ليتحول بذلك من صندوق غير ربحي الى مؤسسة مالية هدفها الربح وبالتالي سيصبح يتدخل في تمويل السكن لتوسيع المجالات [3]

ثانيا: المهام والصلاحيات: فقد حددتها المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المعدلة والمتممة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 تتمثل من مهامه:

-ترقية السكن ذو الطابع الاجتماعي.

-إعادة تأهيل الاطار المبني وصيانته

-امتصاص السكن الغير لائق وإعادة هيكلته

[1] يوسفي محمد ، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، دفاتر السياسة والقانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم الجزائر العدد 18 جانفي 2018، ص 47.

[2] المرجع نفسه، ص 48.

[3] www.almostathmir.dz،تم الاطلاع عليه يوم الجمعة 2 جوان 2023،على الساعة 11:45

-ترقية كل أشكال التمويل

انجاز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن وتقديم خبرته الفنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية وكذا تشجيع الاعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من اجل ترقية السكن وتطويره [1]

في حين أوضح المرسوم التنفيذي رقم 22-357 المؤرخ في 20 أكتوبر انه يتعين على هذه المؤسسة العمومية الاقتصادية ابتداء من تاريخ نشر المرسوم، ضمان مهام ونشاطات المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري الى غاية اعداد قوانينها الأساسية وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما

وعليه تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم، لاسيما منها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-145 المؤرخ في 1991

وكان وزير السكن والعمران والمدينة في حين قد اعلن في وقت سابق عن تحويل الصندوق الوطني للسكن الى مؤسسة بنكية بهدف استقطاب الموارد المالية الجديدة

إن عملية تحويل الصندوق تمثل افضل طريقة

كشف الخبير الاقتصادي سليمان ناصر ل المستثمر:

أنه بتحويل الصندوق الوطني إلى بنك للسكن فسيصبح عبارة عن مؤسسة اقتصادية كمال سيصبح خاضعا للبنك المركزي ليعود بذلك كغيره من البنوك الأخرى الخاضعة لقواعد الحيطة والحذر التي يقوم بها البنك المركزي

حيث أشار أن من أجل هذا هو لخلق المنافسة بين البنوك الخاصة والأجنبية، ومن بين وسائل تطوير النظام المصرفي الجزائري هو خوصصة بعض البنوك العمومية من أجل تقليص القطاع العام وللزيادة من حجم القطاع الخاص فلما تكون المنافسة فستكون في صالح النظام المصرفي والمواطن من حيث تحسين الخدمات إلى الأحسن وكذا تخفيض الأسعار

[1] بوستة إيمان،قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مقال منشور في مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 11، ص،ص382،، 383

ثالثا : أهداف تحويل الصندوق الوطني للسكن

- توسيع مجال وصلاحيات الصندوق الوطني للسكن كون هذا الأخير كان في السابق أداة في يد الدولة لتنفيذ السكن العمومي وتقديم المساعدات والإعانات لأفراد المجتمع التي تصبها في حساباتهم كإعانات السكن الاجتماعي
- تطوير العرض الخاص للسكن فلما يكون هناك بنك متخصص في السكن فسيعطي دفع لتمويل السكن
- هدفه ربحي سيتدخل في تمويل السكن سواء بالنسبة للأفراد كقروض من أجل الحصول على سكن او تمويل نشاط الترقية العقارية
- لدعم النمو السكاني و العقاري

رابعا :

المادة الأولى: تطبيقا للمادتين 70 و 92 من الأمر رقم 11-03 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت 2003 والمتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم، يتم اعتماد البنك الوطني للإسكان - ش.ذ.أ - بصفة بنك.

يقع مقر البنك الوطني للإسكان – ش. ذ .ا بحي الأعمال باب الزوار الجزائر

يخصص لهذا البنك رأسمال اجتماعي قدره ثمانون مليار (80.000.000.000) دينار جزائري

المادة 2 : يوضع البنك "البنك الوطني للإسكان"–ش.ذ.أ تحت مسؤولية وإدارة السيدين :

- زهانة محمد الحبيب بصفة رئيس مجلس الإدارة

- بلعياط أحمد بصفة مدير عام

المادة 3 : تطبيقا للمادة 70 من الأمر رقم 11:03 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم، يمكن البنك "البنك الوطني للإسكان - ش.ذ.أ–" القيام بكل العمليات المعترف بها للبنوك

المادة 4: يمكن أن يسحب هذا الاعتماد:

- بطلب من البنك أو تلقائيا وفقا للمادة 95 من الأمر رقم 05-11 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق لـ 2 غشت سنة 2003 والمتعلق بالنقد والقرض المعدل و المتمم

- للأسباب المنصوص عليها في المادة 114 من الأمر رقم 11-03 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم

المادة 5: يجب أن يبلغ بنك الجزائر بكل تغيير في أحد العناصر المكونة لملف طلب الاعتماد

المادة 6 : ينشر هذا المقرر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية[1]

الفرع الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

أولا تعريفه: مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تم انشاء الصندوق بموجب القانون رقم 16/83 المؤرخ في 07/02/ 1983 حيث تنص المادة 1 منه " يهدف القانون الى انشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وتحديد أهدافه و كيفيات تسييره و تمويله"[2].

المقصود بالخدمات الاجتماعية: جملة متعددة من المنافع العامة والمرافق تقدمها الحكومة والقطاع الخاص والمنظمات غير الربحية بهدف تحسين ظروف الحياة والمعيشة المواطنين.[3]

ثانيا: الصيغة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

هو احدى عند تدابير الخدمات الاجتماعية للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء و من جهة يمثل آلية لدعم السياسة السكنية. وتمويلها.[4]

أ- **الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية كأحد تدابير الخدمات الاجتماعية:**

لها دور رئيسي للقضاء على الفقر وتوفير الحاجيات الهامة منها الحق في السكن و يتضمن مفهوم الضمان الاجتماعي جملة تدابير القانونية التي تهدف لتقديم الاعانات بأنواعها وكذا المساهمة في تمويل المشاريع القائمة عليها مجموع الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية،[5]

ومن تدابير الحماية الاجتماعية التي تساهم في القدرة على الحصول على السكن الملائم والحصول إليه بشتى التدابير التشريعية لتمويل ودعم المشاريع السكنية عن طريق انشائها او تقديم اعانات مادية، تقوم على مبادئ الضمان الاجتماعي وهي :

- **مبدأ التوافر**: يجب أن تضطلع الدولة بإدارة نظام الضمان الاجتماعي والاشراف عليه بهدف ضمان الاستمرارية على مر الأجيال
- **مبدأ الكفاية** : يجب أن تكون المستحقات الممنوحة الكافية بمقدارها ومدتها، بحيث تمكن المستفيدين من اعمال حقهم ودعمها للوصول لمستوى معيشي كافي؟

[1]- مقرر رقم 22-03 مؤرخ في 5 جمادى الثانية عام 1444الموافق 29 ديسمبر سنة 2022.
[2]ايمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، المرجع السابق، ص 201.
[3]راضية بن زكري ، مساهمة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في قطاع السكن، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، جامعة أم البواقي، المجلد 9، - العدد 01، 2022، ص 693.
[4]نفس المرجع ، ص 694
[5]نفس المرجع ، ص 695

- **مبدأ الملاءمة:** يعد التأمين آلية لضمان حصولهم على تقاعد بعد وصولهم للسن القانوني ، وضمان الاستفادة من معادلة الخدمات الاجتماعية ، عن طريق اعانة مالية متساوية تساعد على تحقيق النتائج المتوخاة منها في السياسة الاجتماعية لتلبية حاجيات السكن.[1]

2- الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية كألية مؤسساتية لدعم وانحاز السكن. دعمت الدولة للفئات ذات الدخل المتوسط بمنحها مساعدات مالية، إلا أن هذا الدعم لا يتم الاوفق شروط قانونية واجراءات معينة :

- شروط الاستفادة من الاعانة المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:
- الا يكون قد استفاد هو أو زوجه من أي عقار
- الا يكون قد استفاد هو أو زوجه من الخدمات الاجتماعية (سكن ، اعانة، قرض)
- أن يكون عاملا أجيرا في حالة نشاط او تقاعد
- مساهم في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية لمدة لا تقل عن 3 سنوات
- الا يتجاوز دخل المستفيد 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.
- ان يكون السكن المدعم مكتسب ضمن برامج السكن الاجتماعي التساهمي أو السكن الترقوي المدعم ، ولا يتعدى (2800000 دج)

وفي حالة الاستفادة من سكن ريفي يجب الاستفادة على الاقل من الشطر الأول.[2]

ثالثا: مهام الصندوق

تتمثل مهام الصندوق في:

- العمل على ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبدأ التوزيع المتساوي في جميع قطاعات النشاط
- المشاركة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن ذو الطابع الاجتماعي لصالح العمال الأجراء .
- التأكد من الانجاز الفعلي للمشروع.
- - تحسين ظروف السكن للعمال الأجراء
- تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء[3]

[1] المرجع السابق ، ص 696

[2] ايمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، المرجع السابق، ص 205.

[3] - بن بريكة فتيجة ، آليات دعم مشاريع العقارية في الجزائر، مذكرة ما ستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2013 - 2015 ، ص 80.

الفرع الثالث: الدعم المالي الغير مباشر

منح امتياز قابل إلى تنازل ذات طابع تجاري:

أولا: تعريفه: هو عقد من العقود المسماة "اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا لتأمين تشغيل مرفق عام".

فعقد الامتياز في مفهوم القانون 15-281 هو ذلك العقد الذي تحول بموجب الدولة المدة محددة الانفتاح من أرضية متوفرة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد استخدامها لإنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري والذي يمكن ن يتحول إلى تنازل.

ثانيا: خصائص عقد امتياز الترقية ذات الطابع التجاري

يمكن استخراج جملة من الخصائص:

أ/ عقد محدد المدة: سريان هذا العقد يبدأ بحصول المرقي العقاري على الامتياز وإبرامه في شكل عقد مؤقت لينتمي في الأحوال العادية إلى تنازل تتشكل فيه الملكية من الدولة إلى المرقي العقاري.[1]

ب/ محل عقد الامتياز هو وعاء عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة حال هذا العقد سيكون التنازل عن الملكية من طرف الدولة لصالح المرقي العقاري صاحب عقد الامتياز ويخرج من هذا النطاق الأملاك العمومية.

ج/ أن يكون الفرض ذات الطابع التجاري:

استثنى المشرع الجزائري مجال التطبيق المشاريع التي تدخل في نطاق الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي أو المدعمة من طرف خزينة الدولة وبالرجوع لتوثيق عقد الامتياز نجده ينص على ضرورة أن يخصص المشروع لفرض الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.[2]

ثالثا: شروط استحقاق عقد الامتياز

أ/ فيما يخص العقارات القابلة لأن تكون موضوع لمنح الامتياز:

[1]- بلهادي عقيلة، عقد الامتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة عدد 14، ص268.
[2]- نفس المرجع، ص269.

وفقا لأحكام المرسوم 15-881 فإن الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع منح الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل هي الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير طبقا لأدوات التهيئة والتعمير وغير المخصصة أو في طور التخصيص.

ب/ فيما يخص المستفيدين من الامتياز:

لكل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون وله صفة المرقي العقاري له الحق أن يطلب الاستفادة من منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرضية تابعة لأملاك الدولة.[1]

رابعا: تقديم الطلب

طلب يوجه إلى الوالي المختص إقليميا بصفته رئيس اللجنة التقنية مخطط تمويل يبين مبلغ التقديم للمرقي والمبلغ الخاص بالقروض .

بطاقة تقنية تتمثل: الوصف المفصل لإنجاز المشروع.

الاحتياجات الناتجة ونسخة من اعتماد المرقي العقاري.

- نسخة من شهادة تسجيل المرقي في الحصول الوطني للمرقيين العقاريين والسجل التجاري حصيلة وجدول الحسابات لثلاث سنوات.

- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبدلة.

تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري، تتشكل من عدة أعضاء: الوالي وممثل.

- المدير المكلف بأملاك الدولة.

- المدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء.

- المدير المكلف بالاستثمار.

ب/ مرحلة صدور القرار: يرخص الامتياز بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا ويكون مرفوقا لدفتر الشروط، تمنح مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز في مدة 30 يوما يتعين على المرقيين

[1]- بن عامر محمد، الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لمنح العقار الموجه لنقاط الترقية العقارية، مجلة دراسة وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة يحي فارس بالمدية، مجلد13، عدد 4، 2021، ص 587.

العقاريين الحصول على رخص البناء وإنجاز مشاريعهم في الآجال المحددة وعندما يتعلق الأمر بعملية البيع على التصاميم تمنح وقود الامتياز في البطاقات العقارية.

ويترتب على منح الامتياز التزام المرقي العقاري بدفع إتاوة إيجاريه سنوية بواقف مبلغيا 33/1 من القيمة التجارية للأرضية من قبل مصالح أملاك الدولة دون أي تخفيض أو أي أعضاء ومدة العقد 30 سنة مع إلزام المستفيد بالالتزام على أنجاز مشروعه بعد تسليمه رخصة البناء مع تمديد الآجال.[1]

رابعا: قواعد تحويل الامتياز إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

أ) المسعى الإجرائي لتحويل الامتياز إلى تنازل.

بعد موافقة اللجنة النفسية على الطلب المتمثل في تحويل الامتياز إلى تنازل إلى اللجنة التقنية الولائية تشرع مصالح أملاك الدولة مباشرة في إعداد العقد الإداري لعملية تحويل الامتياز إلى تنازل مع التأكد لدى مصالح المحافظة العقارية لا يتعلق الأمر بعملية البيع على التصاميم أما إذا كان المر متعلق لتنازل المرقي على السكنات والمحلات لا يمكن للمرقي بيع السكنات أو المحلات إلا بعد حصوله على شهادة رفع اليد من مصالح أملاك الدولة.[2]

وفي حالة البيع على التصاميم فلا يمكن للمرقي إعداد وتسليم المستفيدين في محاضرة الحيازة قبل إنجاز عملية تحويل الامتياز إلى تنازل على بعقد إداري.

حسب المرسوم التنفيذي رقم 281 لسنة 2015 بتاريخ 11/4 2015 [3] الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

المادة 2: الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل في إطار هذا المرسوم يجب أن تكون:

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- غير مخصصة أو ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

[1]- المرجع السابق، ص587.
[2]- المرجع نفسه، ص 587.
[3]- الجريدة الرسمية رقم 6، الصادرة بتاريخ 4 نوفمبر 2015م.

واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير.

المادة3: كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرقي العقاري في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما يطلب الاستفادة من منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة يجب أن يعد ملفا ويرسله إلى أمانة اللجنة التقنية المذكورة في المادة 4 أدناه للدراسة يتكون من :

- طلب يوجه إلى الوالي المختص إقليميا بصفته رئيس اللجنة التقنية.

- مخطط تمويل يبين مبلغ التقديم الخاص بالمرقي والمبلغ الخاص بالقروض والتقديمات المحتمل تجنيدها.

- بطاقة تقنية تتضمن على الخصوص المحتويات والوصف المفصل للمساكن وكذا الحالات الأخرى المبرمج إنجازها والمساحة الضرورية لإنجاز المشروع وأجل الإنجاز.

- الاحتياجات الناتجة (الماء).

- نسخة عن اعتماد المرقي العقاري.

- نسخة من شهادة تسجيل المرقي في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

- تصميم المشروع.

- السجل التجاري والقانون للمرقي العقاري وكذا حصيلة جدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث.

- تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال دراسة وإنجاز المشاريع العقارية.

- شهادة صادرة من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

ب) الشروط المالية لتحويل الامتياز إلى تنازل

المرقي العقاري مطالب بدفع أتاوى سنوية تحددها مصالح أملاك الدولة دون أي تخفيض أو إعفاء[1]

[1]- بن عامر محمد، المرجع السابق، ص589.

وإذا طلب المرقي إجراء عملية تحويل الامتياز إلى تنازل بعد السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع فهذه الحالة يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية لقطعة الأرض.

ج) إذا تأخر المرقي في الانطلاق في أشغال الإنجاز خلال السنين اللتين تليان تاريخ الحصول على عقد الامتياز في حالة القوة القاهرة تسمح للمستفيدين من الامتياز باستفادة من مدة إضافية تساوي المدة التي تعذر فيها عليه بالوفاء بالتزاماته كما يمكن طبقا للتشريع أن يتم إسقاط الحق من طرف الجهة القضائية المختصة في حالة التخلي على المشروع بطلب من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

لا يمكن للمستفيد أن يخل بالتزاماته الاستفادة من التعويض إلا إذا كانت أشغال البناء المنجزة غير قابلة للعدم وكانت موافقة للبرنامج المقرر ورخصة البناء.

د) حالة رفض المرقي العقاري تحويل الامتياز إلى تنازل أو عدم التزامه بتنفيذ بنود دفتر الشروط يتعين على مدراء أملاك الدولة بالتنسيق مع السلطات الولائية رفع دعاوى أمام الجهات القضائية للمطالبة بإسقاط حق الامتياز على كل المرقيين العقارين المخلين ببنود دفتر الشروط تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي 15-281 وكذا دفتر الشروط.[1]

خامسا: التكفل بالامتيازات المحذوفة قبل نشر المرسوم التنفيذي 15-281

أ/ حالة الانطلاق في أشغال الانجاز يكون التنازل على أساس القيمة التجارية التي حددتها مصالح أملاك الدولة المختص إقليميا.

ب/ حالة عدم انتهاء المرقي من أشغال الانجاز.

بالنسبة للمرقيين العقاريين الذين استفادوا من التنازل والتي تكون أجال إنجازها لم تنتقض أوقع تجاوزها تمنح لهم مدة إضافية لسنتين قصد إتمام مشاريعهم.

2- حالة عدم الانطلاق في أشغال الانجاز.

في هذه الحالة يقصى الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل المكرس بعقد إداري مشهر فيما يخص المشاريع التي لم يتم الانطلاق في أشغال إنجازها.[2]

[1]- المرجع السابق، ص 590.
[2]- المرجع نفسه، ص 591.

الفرع الرابع:التنازل عن الأراضي للمرقي العقاري

التنازل عن الأراضي للمرقي العقاري:

أولا: تعريفه: يقصد بالتنازل من الناحية اللغوية التخلي عن الشيء في حين يترف مدلوله في الناحية الاصطلاحية إلى اعتباره عملية تستهدف تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاص للدولة إلى المستفيد المتنازل له بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية.[1]

يعتبر التنازل من الناحية القانونية عقد بيع عقاري ينقل الملكية من الدولة المالكة للوعاء العقاري لفائدة المرقي العقاري المشتري بمجرد شهر هذا العقد وذلك على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا يبرم طبقا للقواعد العامة المقررة في عقد البيع وقد يتضمن هذا العقد بعض الشروط الاستثنائية الغير مألوفة في القانون العام كالتنازل تحت شرط فاسخ لكن ألفي [2]

ثانيا: الشروط المطلوبة لتفعيل آلية التنازل

أولا: شروط متعلقة بالوعاء العقاري.

يجب أن تكون القطع الأرضية خالية من كل العوائق لأنها تستقطب برامج السكنات الترقوية المدعمة[3].

حيث تتنازل الدولة عن الأملاك العقارية التابعة لها لفائدة شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط التالية:

شروط متعلقة بالمستفيد أن يكون له صفة المرقي العقاري ويكون حائزا على سجل تجاري نشاط ترقية عقارية رمز 109218 وكذا الاعتماد من وزارة السكن ومسجل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

الشروط المالية: يقوم الوالي بإصدار قرار منح الامتياز مع تقييم الأرض وهذا كله موافقة اللجنة التقنية الولائية.[4]

[1]- مغداد خالد، التنازل عن الأملاك العقارية النابعة للدولة ذات السكني التجاري المهني و الحرفي، مجلة تاريخ العلوم، المجلد 3، العدد (5) 2016، ص 01 و02.

[2]- مسكر سهام، التزامات المرقي التجاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية جامعة الإخوة منتورة قسنطينة، الجزائر2015، 2016.

[3]- أنظر التعليمة الوزارية المشتركة رقم1 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المؤرخة في 6 فيفري 2018.

[4]- السيد عياشي سراتي، إجراءات الاستفادة من الترقية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، الجزائر، ص372.

ثالثا: الإطار القانوني للتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

الأصل التنازل يكون عن طريق البيع بالمزاد العلني طبقا لنص م 10 من م ت 19-454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك (1) ثم صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 7 جوان 1994 والغي بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في[1] أبريل 2003 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء[2] تم فيه إنجاز مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي واستحدث المشرع السكن الترقوي المدعم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10- 235 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 2010 الذي يحدد المساعدة المباشرة الممنوحة في الدولة [3]ثم ألغي القرار الوزاري المؤرخ في 5 أبريل سنة 2003. الذي يحدد إنجاز عمليات تعمير أو بناء بموجب المادة 14 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنشاء برامج السكنات المدعمة في طرف الدولة [4] نظرا للمشاكل قام المشرع باستحداث صيغة السكن الترقوي المدعم بموجب م ت رقم 10-235 وعدد القرار الوزاري 2011 بموجب قرار 2018 [5].

ثالثا: كيفية تجسيد التنازل عن الأوعية العقارية

- منح التنازل:

يتم إحصاء الطلبات المودعة من طرف المواطنين على مستوى المجالس الشعبية البلدية مع تعيين القطعة حثت التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1 المؤرخة في 6 فيفري 2018.

يقوم المدير الولائي المكلف بالسكن إطلاق دعوة المشاركة لفائدة المرقيين العقاريين على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية ونموذج دفتر الشروط المنصوص عليه في التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1 المؤرخة في 6 فيفري 2018 .[6]

يرسل المرقي العقاري طلب إلى الوالي مصحوبا بملف في 10 نسخ[1] يتضمن:

[1]- الجريدة الرسمية، العدد 60، المؤرخة في 24 نوفمبر سنة 1991، الملغى بموجب المادة 197 من م ت رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة الجريدة الرسمية، العدد 69 المؤرخة في 19 ديسمبر سنة 2011.

[2]- الجريدة الرسمية العدد 35 المؤرخة في 25 مايو سنة 2003.

[3]- الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في7 أكتوبر 2010.

[4]- الجريدة الرسمية العدد51 المؤرخة في14 سبتمبر 2011.

[5]- الجريدة الرسمية العدد58 المؤرخة في3 أكتوبر 2018.

[6]- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة المؤرخة في 6 فيفري 2018.

- دفتر الشروط الموقع عليه والمتضمن بقصد المرقي العقاري بالتكفل وكذا شروط التنفيذ في القرار المؤرخ 30 جانفي 2018 يحدد الخصائص التقنية لإنجاز السكن الترقوي المدعم.[2]

- نسخة في الانتساب مسلمة من طرف الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة (جديدة).

- تصميم المشروع يوصف السكن.

- شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

- تصريح بين مؤهلات المرقي العقاري.

- السجل التجاري والأنظمة الأساسية للمرقيين العقاريين.

- سعر التنازل عن المسكن دون سعر الأرضية ويتم اختيارهم من اختصاص اللجنة التقنية الولائية [3] تحت سلطة الوالي يتعين على الوالي الرد لطلب في أجل لا يتعدى 30 يوما [4].

- يتم قبوله حسب الشروط المذكورة في دفتر الشروط.

- يتم قبوله على أساس الملاحظات التقنية.

- يتم الرفض لكن بسبب.

بعد ذلك يقوم الوالي بقرار التصريح بالتنازل للمرقي العقاري مع ذكر نوع الإنجاز (محلات استعمال سكني، مهني حرفي) أن لا تتجاوز المساحة 25% .[5]

وزيادة على ذلك يمكن للمرقي العقار إنجاز محلات تستعمل حصريا كموقف سيارات في الطوابق تحت الأرضية من أجل تأجيرها أو بيعها.[6]

---

[1]- م 5 ص قرار وزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المذكور سابقا.
[2]- التعديل الوارد في م ح من القرار الوزاري المؤرخ في 14/25/ 2018.
[3]- جاء في التعديل الوارد في المادة 4 من قرار وزاري المؤرخ في 2018/4/2 المذكور سابقا والتي تعدل المادة 8 من قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2011/5/14 مما تتكون اللجنة التقنية.
[4]- م 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/6/14.
[5]- أنظر التعديل الوارد م 5 من القرار الوزاري المؤرخ 25 أفريل 2018 الذي يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المذكور سابقا.
[6]- مادة 2/12 من قرار وزاري مشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المضافة بموجب م6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أفريل 2018.

ثم يتعين على المرقي العقاري أن يسلم إلى المدير الولائي المكلف بالسكن ملف تنفيذ المشروع مصحوبا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء خلال أجل من طرف اللجنة التقنية حسب أهميته المشروع دون أن يتجاوز 5 أشهر [1].

- يمنح التخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة مثل : موقف السيارات على حساب النسب[2] ولاية عنابة قسنطينة وهران، الجزائر 80% .

- ولايات الهضاب العليا والجنوب 95% .

- الولايات المتبقية 90% .

رابعا: إعداد العقد الإداري

يقدم المرقي العقاري إلى المدير الولائي المكلف بالسكن ملف تنفيذ هذا المشروع وبعد تسديد المرقي لسعر التنازل المرتبطة بمعاملة تحرير العقد تعد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بصفتها موثقة الدولة وقبل أن تسلم هذا العقد الإداري الذي يكرس عملية التنازل في أجل 30 يوما مرفقا بدفتر الشروط.[3]

وبعد ذلك يخضع هذا العقد عن التنازل إلى عملية الشطر العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

وصفت مديرية أملاك الوطنية جدول يتعلق بالدفع بالتقسيط لفائدة المرقيين العقاريين العموميين الذين ينجزون برامج سكنية بحيث يتعين على المرئي العقاري المستفيد وقبل إعداد عقد الملكية دفع 10% من سعر التنازل تم دفع المبلغ المتبقي على 5 أقساط الأولى بعد انتهاء مدة 12 شهر من تاريخ دفع الحصة الأولى في حين الأقساط الأخرى تدفع كل 5 أشهر ومتى أبدى المرقي العقاري رغبته في الدفع الكلي فإن مصطلح أملاك الدولة ملزمة بإنهاء حالة الدفع بالتقسيط وقبول دفع باقي السعر.

الفرع الخامس : الإعفاءات الضريبية

تشكل الضريبة العقارية محور اهتمامات الدولة الجزائرية

[1]- م11 قرار وزاري مشترك في 14 ماي 2011 المذكور سابقا.
[2]- م 1/15 نفس القرار.
[3]- فتيحة شمام، آلية التنازل عن العقار غير المبني الموجه لإنجاز السكن الجماعي في القانون الجزائري، جامعة يحي فارس بالمدية، مجلد 18، عدد 1، 2021، ص25.

1-تعريف الضريبة العقارية

مبلغ مالي تفرضه الدولة قهرا على المكلفين دون مقابل مباشر وبصفة نهائية في سبيل تغطية النفقات العامة[1]

مجموعة البرامج التي تضعها الدولة مستخدمة كافة مصادرها الجبائية الفعلية والمحتملة لإحداث آثار اقتصادية واجتماعية والسياسية[2]

هي اقتطاعات نقدية تقوم بها الدولة على الأفراد لتغطية نفقات الدولة وتكون على شكل ضريبة أو رسم وهو المبلغ الذي يدفعه الفرد في كل مرة لوقت لها نفع عام [3]

2- شروط الإعفاءات الضريبية:

للاستفادة من هذه الإعفاءات الضريبية يتطلب توافر شروط في المكلف بالضريبة ونقصد المكلف القانوني سواء كان شخص طبيعي أو معنوي مستثمر وطني أو أجنبي الذي تم الموافقة على مشروعه من قبل السلطات المعنية. فتزيد من أرباحه مما يدفعه للتعاقد مع الدولة التي تمنحه هذه الإعفاءات، قد يكون من الأفراد حيث نذكر الإعفاءات الموجهة لصالح المستفيدين المستثمرين من دعم الدولة من رسوم تسجيل العقود المتضمنة نقل الملكية مثل ما نصت عليه المادة 20 من قانون المتضمن قانون المالية لسنة 2005 حيث تضاف فقرة 7 إلى المادة 258 من قانون التسجيل فيما يتعلق ببيع البنايات ذات استعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليه الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي التساهمي والريفي.

3-الإعفاءات التي يستفيد منها المرقيين العقاريين:

نصت عليها المادة من رقم 02/98 المؤرخ في 1997تعفى الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقوية وفقا للمقاييس المحددة في دفتر الشروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بقرار وزاري مشترك بين الوزيرين المكلف بالمالية والسكن[4]

[1]برحماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، طبعة 2009، ص53

[2]السيد مرسي الحجازي، النظم الضريبية بين النظرية والتطبيق، الدار الجامعية الإسكندرية، 1998، ص5

[3]بوحفص جلاب نعناعة، النظام الجبائي العقاري وأثره على وتيرة الاستثمار في الجزائر، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2ديسمبر 2015

[4]بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر،الطبعة2011، ص291

4-خصائص الضريبة العقارية:

أ -الضريبة العقارية ضريبة مباشرة المعيار القانوني

إن إدارة الضرائب تقوم بإعداد جداول تكيف ترسل إلى ملاك العقارات أو المنتفعين بها مباشرة دون وساطة وعليه وفقا للمعيار القانوني تكون الضرائب المفروضة وعلى العقارات ضرائب مباشرة كون إدارة الضرائب تعلم مسبقا من الناحية القانونية ملك العقار أو المنتفع به وفقا ما هو مثبتة في العقود المشهرة في المحافظة العقارية، فتقوم بإعداد تكليف اسم مباشر للمالك أو المنتفع

ب- معيار اقتصادي:

يقوم على انعكاس الضريبة فإذا استقر عبئ الضريبة على الشخص المكلف قانونا الذي دفعها إلى خزينة الدولة تكون الضريبة مباشرة، فيكون في هذا النوع من الضرائب المكلف القانوني هو نفسه المكلف الاقتصادي.

أما إذا استطاع المكلف نقل عبئ الضريبة عليه وتحميلها لشخص آخر لا يدفعها بصفته نائبا عليه حيث يكون هنا المكلف مختلف عن المكلف الاقتصادي وتطبيق هذا المعيار تكون الضرائب العقارية مباشرة[1].

ج- الإعفاءات التي يستفيد منها الأفراد على العمليات المتعلقة بالمشاريع ذات الطابع الاجتماعي:

تعفى من رسم نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252من قانون التسجيل عمليات بيع البنايات ذات الاستعمال الرئيسي المسكن التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي.

وهذه الإعفاءات موجهة خاصة لصالح المشترين المستفيدين من دعم الدولة الذين في الغالب هم من الطبقة المتوسطة وبالتالي أي رسوم وتكاليف مهما كانت بسيطة تنقل ذمتهم المالية

[1] برجماني محفوظ، المرجع السابق،ص65، ص66

د- الإعفاءات التي يستفيد منها المرقون العقاريين:

تعفى الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقوية وفق المقاييس المحددة في دفتر الشروط من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات[1]

[1]بوستة إيمان، دعم الدولة غير المباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص471, ص 472

الخاتمة

الخاتمة:

وأخيرا من خلال الدراسة التي تقدمنا بها، ظهر لنا جليا مدى اهتمام الدولة بمجال الترقية العقارية كما لاحظنا دورها البارز في تطويرها للقضاء على أزمة السكن، وبعد تقسيم الموضوع إلى فصلين يبزران دور الدولة في تطوير نضام تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن في الجزائر، سنوردها حسب كل فصل

إن التمويل العقاري أصبح من أولويات الدولة الجزائرية فيما يتعلق بسياسة السكن، وقد أفرده المشرع الجزائري بتنظيم خاص من خلال إنشاء هيئات ومؤسسات مالية خاصة وتوفير أساليب وآليات الدعم بمختلف أشكاله، ومن بين المؤسسات البارزة في هذا المجال هو "البنك الوطني للإسكان" والبنوك بمختلف أنواعها.

تلبي هذه المؤسسات حاجيات المواطن الجزائري في مجال السكن وإنعاش نشاط الترقية العقارية وبالتالي تشجيع المرقين الخواص على خوض هذا المجال بأريحية أكثر

لذلك دعمت الدولة إصلاحاتها بعد فتح مجال التمويل العقاري مدعمة لهذا المجال لتشجيع المرقيين العقاريين وذلك بإتباع إجراءات وشروط

وبفضل تشجيع المستثمرين وتنوع صيغ السكنات أصبح للمواطن عدة اختيارات في سبيل اقتناء سكن خاص، لكن قد تحرم بعض الفئات من الاستفادة منها ولا يقدرون على شراء سكن لاسيما مع ارتفاع الأسعار وغلاء السكنات الترقوية غير المدعمة، كما أن هناك فئات عديمة الدخل فلا يمكن لها الاستفادة من الايجار العمومي لعدم القدرة على الدفع .

لذلك نقترح بعض التوصيات:

- ينبغي على المشرع إيجاد آليات وشروط جديدة من أجل دعم المواطن المتوسط الدخل للحصول على ملكية سكن

- وضع حد للبيروقراطية والمحسوبية في الاستفادة من العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي يستفيد منها المرقيين العقاريين

- -نقترح إعادة النظر في مبالغ الإيجار، والنضر إلى ظروف المستفيد، حتى نتفادى انتشار السكنات الغير شرعية التي تشوه جمال الجزائر

- ضرورة الإسراع في إجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لتمكين المرقي من مباشرة إجراءات الحصول على عقود التعمير و تهيئة العقار قبل بداية إنجاز المشروع وذلك لضمان إنهائه في الآجال المحددة

- إعادة النظر في دفتر الشروط المحددة لكيفيات التصميم بما يناسب المجتمع الجزائري من حيث : عدد الغرف، وحل للطوابق

- محاولة ترقية وتحسين في نوعية وجودة مواد البناء

- تنوع مصادر التمويل العقاري

- ضرورة البحث عن مؤسسات تمويلية قادرة على التمويل طويل الاجل

- تطوير النظام البنكي والمالي

- إنشاء بنوك متخصصة بالقروض العقارية مع وضع استراتيجية واضحة في منح القروض العقارية، وتخفيض الفوائد المطبقة عليها

وفي الأخير، تبقى دراستنا محاولة متواضعة نظرا لأهمية الموضوع لذلك لا يمكن ان تكون واسعة النطاق، لهذا حاولنا الإجابة عن الإشكالية المطروحة وبعض التساؤلات بما هو متوفر من معطيات تاركين آفاق البحث مفتوحة لبحوث أخرى في المستقبل

قائمة المصادر و المراجع

المصادر و المراجع

أولا :الكتب

1) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2000
2) -محمد صبري السعيدي، شرح القانون المدني (النصرية العامة للالتزامات) الجزء الأول، الطبعة 2، دار الهدى عين ميلة، 2004
3) -عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في اشرح القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة، الجزء الرابع، الطبعة3، إضافي عن حواشيها ماعدا على الطبعة الأولى من. وقضاء، منشورات الحلبي الفقهية، بيروت، لبنان، 2005
4) -محمد الصبري سعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، الطبعة 1، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2012.
5) منهوج عبد القادر، الحق في السكن للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الايجاري، المجلة نظرة في القانون الاجتماعي عدد خاص، الحق في السكن، عدد: خاص، المجلد وقم1، جامعة وهران 2 محمد أحمد،menhoudj@yahoofr، aek

ثانيا :النصوص القانونية والتنظيمية:

1) المادة 333 من الأمر رقم 75 - 58 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 05/07.
2) الجريدة الرسمية، العدد 60، المؤرخة في 24 نوفمبر سنة 1991، الملغى بموجب المادة 197 من م ت رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة الجريدة الرسمية، العدد 69 المؤرخة في 19 ديسمبر سنة 2011
3) المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.
4) الجريدة الرسمية العدد 35 المؤرخة في 25 مايو سنة 2003
5) قرار مؤرخ في 13 ديسمبر 2008، يحدد نموذجي طلب السكن العمومي الايجاري والتصريح الشرفي، جريدة رسمية، مادة18
6) . الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في7 أكتوبر 2010.
7) الجريدة الرسمية العدد51 المؤرخة في14 سبتمبر 2011.

8) الجريدة الرسمية العدد58 المؤرخة في3 أكتوبر 2018.
9) التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة المؤرخة في 6 فيفري 2018.

10) المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية، 11 ماي 2008، العدد 24.
11) المرسوم التنفيذي 01-015 المؤرخ في 23 أبريل 2011، أن حدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالايجار وكيفيات ذلك، العدد 25
12) أحكام م 66 من الامر رقم 03 – 11 المتعلق بالنقد والقرض التي جاء فيها "تتضمن العمليات المصرفية تلقى الأموال في الجمهور، وعمليات القرض وكذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل ، إذاً فالقرض من العمليات المصرفية
13) مقرر رقم 22-03 مؤرخ في 5 جمادى الثانية عام 1444الموافق 29 ديسمبر سنة 2022
14) القانون المدني الجزائري.
15) -مادة 2/12 من قرار وزاري مشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المضافة بموجب م6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أفريل 2018.
16) نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي.
17) -مرسوم تنفيذي رقم 14-203، المؤرخ في 15 جويلية 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية رقم 44، بتاريخ 27 جويلية 2014.
18) الجريدة الرسمية رقم 6، الصادرة بتاريخ 4 نوفمبر 2015م
19) -ملحق بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 مؤرخة في 06 فيفري 2018 الموافق المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة، دليل منهجي
20) التعليمة الوزارية المشتركة رقم1 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المؤرخة في 6 فيفري 2018.

ثالثا: الرسائل الجامعية و المذكرات:

أ:رسائل الدكتوراه

1) دليلة زرقة، سياسة السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع، جامعة وهران سنة 2015، 2016.
2) بوستة ايمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017/2016.
3) زوبيربراحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنه، 2017.
4) العربي بومعراف ، دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة باتنة01 الحاج لخضر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، 2022-2023.

ب: مذكرات الماجستير

5) طالبي لطيفة، القرض العقاري فرع العقود والمسؤولية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2001/2002.
6) عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2008-2009.
7) بوستة حسام الدين، النظام القانوني لحق البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامع محمد خيضر، بسكرة 65/، 2007.
8) مخالدي عبد القادر، فعالية عقد القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستارفي القانون العقاري و الزراعي، جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق، 2007.
9) عبيدات حسن، النظام القانوني للسكن الترقوي العمومي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي-تبسة- الجزائر، 2012/2011
10) بوستة إيمان، دعم الدولة غير المباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، الملتقى الوطني حول إشكالات العقارالحضري و أثرها على التنمية في الجزائر يومي 17و2013/02/18.

11) عيشوبي أسماء، تصميم وإنجاز السكن العمومي الايجاري في المدن الصحراوية بين القانون الواقع-دراسة حالة في أدريان 1028 مسكن بمدينة تمنراست، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2016-2017.

12)

13) سارة علاق، أميرة شادو، مسهورة نزلي، دور البنوك في تمويل قطاع السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2017-2018.

14) عدنان حميدية، الاطار القانوني للسكن الترقوي العمومي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، جامعة يحي فارس بالمدية كلية الحقوق، 2018-2019.

15) بودربالة محمد الصالح، معرق مبروك، التصالح القانوني للبيع الايجار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، جامعة أحمد دراية أدرار، 2018-2019

16) لوفاتي حكيمة، حماني سامية، الوعد بالبيع في القانون المدني الجزائري، مذكرة شهادة ماستر في القانون الخاص المعمق، جامعة آمحمد بوقرة بومرداس، 2018-2019.

17) - مخالدي عبد القادر، فعالية عقد القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري و الزراعي، جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق، 2007

18) جعيد نعيمة سلسبيل، جلال سمية، تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر، قانون أعمال، جامعة آكلي محند أو لحاج، البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، 2019-2020.

19) عبد الله قادية، آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري، أستاذة محاضرة، جامعة مصطفى اسطنبولي معسكر، بدون سنة.

20) ثانيا: المقالات و المجلات

1) -فؤاد أفرام البستان ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2000ي، منجد الطلاب ، الطبعة 46 ، دار المشرق لبنان 1999 .

2) -حمليل نوارة، عقد البيع بالايجار، مجلة الباحث، العدد05، جامعة تيزي وزو، 2007.

3) -برحماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، طبعة 2009

4) طاهر غياطو ، القروض العقارية من الأليات الثانوية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، مخبر السيادة والعولمة جامعة يحي فارس المدية، المجلد 5، العدد3، 2011.
5) -فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة لملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة2012.
6) -مقني عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري تنظيم وهام المسؤوليات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 2013.
7) بن بريكة فتيجة ، آليات دعم مشاريع العقارية في الجزائر، مذكرة ما ستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2013 - 2015 .
8) أ.بن الدين فاطمة، مفهوم القرض العقاري ، مجلة دراسات في الوظيفة العامة ، المركز الجامعي البيض ، العدد الثالث، جوان 2015.
9) مسكر سهام، التزامات المرقي التجاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية جامعة الإخوة منتورة قسنطينة، الجزائر2015، 2016.
10) بوحفص جلاب نعناعة، النظام الجبائي العقاري وأثره على وتيرة الاستثمار في الجزائر، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2ديسمبر 2015
11) مغداد خالد، التنازل عن الأملاك العقارية النابعة للدولة ذات السكني التجاري المهني و الحرفي، مجلة تاريخ العلوم، المجلد 3، العدد (5) 2016.
12) يوسفي محمد، مزيان محمد أمين التأمين على قرضه العقاري والموجه لتمويل السكن في الجزائر، دفاتر السياسة والقانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم الجزائر، العدد 18، جانفي 2018.
13) يوسفي محمد ، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، دفاتر السياسة والقانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم الجزائر العدد 18 جانفي 2018.
14) - حسيبة زعلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، أطروحة معتمدة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2019-2020
15) -شوقي قاسمي، صباح سليماني، (2019)، إشكالية توزيع السكن العمومي الايجاري في الجزائر، (قراءة في عوامل التأزم وتداعياته السوسو مجالية)، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 11 (04)، 2019، الجزائر، جامعة خيضر، بسكرة، الجزائر

16) علال قاشي ، جيلالي عشير، مخاطر القروض العقارية وآليات مواجهتها مجلة الدراسات القانونية الاقتصادية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر المجلد 4، العدد 3 ،2021.

17) العربي بومعراف، المهام الجديدة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المهام الجديدة لصندوق الضمان، والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جامعة باتنة1، مخبر الأمن الإنساني، الجزائر، 2021

18) كحلة غالي، تغطية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لالتزامات المرقيين العقاريين، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، محمد بن أحمد، المجلد 07، العدد1، 2021.

19) بختي سهام، تفعيل دور السكن العمومي الايجاري في حل أزمة السكن في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، العدد 03، المجلد: 59، جامعة الجزائر1، 2022

20) -حدة مبروك، الإطار القانوني لصيغة السكن الترقوي العمومي على ضوء، أحكام المرسوم التنفيذي 14-203، العدد02، جامعة العربي تبسي، الجزائر، 2022، المجلد 15.

21) بن عامر محمد، الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لمنح العقار الموجه لنقاط الترقية العقارية، مجلة دراسة وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجلفة، مجلد13، عدد 4، 2021

22) فتيحة شمام، آلية التنازل عن العقار غير المبني الموجه لإنجاز السكن الجماعي في القانون الجزائري، جامعة يحي فارس بالمدية، مجلد 18، عدد 1، 2021.

23) بن سالم مليكة، شركات التمويل العقاري ودورها في تنمية المشاريع العقارية، مجلة قضايا معرفية، جامعة عبد الحميد بن باديس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم، الجزائر، المجلد02، العدد 3، سبتمبر 2022.

24) راضية بن زكري ، مساهمة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في قطاع السكن، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، جامعة أم البواقي، المجلد 9، - العدد 01، 2023.

25) بن ناصر وهيبة، الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، مجلة القانون والعقاري، جامعة البليدة2، الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بدون سنة.

26) بوركوش فوزية، إجراءات الاستفادة من مسكن منجز بأموال عمومية في إطار البيع بالايجار على ضوء التشريع الجزائري، طالبة دكتوراه في كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، بدون سنة .

27) -سعيد عبد السيد تناغو، عقد البيع، أحكام عقد البيع على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء بصفة خاصة قضاء محكمة النقض المصرية، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، القاهرة.

28) - الياس ناصف، موسوعة العقود المدنية والتجارية، عقد البيع، جزء 8، دون طبعة، دون دار النشر، دون سنة .

29) طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة.

30) عباس راضية، مساهمة المؤسسة المالية في تمويل الترقية المالية الخاصة، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، بدون سنة.

31) بلهادي عقيلة، عقد الامتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة عدد 14.

32) بوستة إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مقال منشور في مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 11

33) السيد عياشي سراتي، إجراءات الاستفادة من الترقية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، الجزائر.

1) www.almostathmir.dz.

فهرس المحتويات

مقدمة : ..... أ
الفصل الأول : المشاريع السكنية المدعمة من طرف الدولة في إطار الترقية العقارية..... 5
المبحث الأول: السكنات الإيجارية المدعمة من طرف الدولة 5
المطلب الأول: السكن العمومي الايجاري..... 5
الفرع الأول: تعريف السكن العمومي الايجاري 5
الفرع الثاني: خصائص السكن العمومي الايجاري 6
الفرع الثالث: كيفية شغل السكن العمومي الايجاري:..... 7
الفرع الرابع: شروط منح السكن العمومي الايجاري والإجراءات المتمثلة في ذلك 8
المطلب الثاني: السكن الايجاري للبيع 11
الفرع الأول: تعريف عقد البيع الايجاري 12
الفرع الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار:..... 13
الفرع الثالث : طبيعة عقد البيع بالإيجار وتمييزه عن العقود المشابهة له: 14
الفرع الرابع : إجراءات البيع بالإيجار 15
المبحث الثاني: السكنات الترقوية المدعمة من طرف الدولة:..... 18
المطلب الأول: صيغة السكن الترقوي العمومي 18
الفرع الأول : تعريف السكن الترقوي العمومي: 18
الفرع الثاني : خصائص السكن الترقوي العمومي 19
الفرع الثالث : التمييز بين السكن الترقوي العمومي وبعض الصيغ:..... 22
الفرع الرابع : إجراءات وشروط السكن الترقوي العمومي: تتم على عدة مراحل:..... 23
المطلب الثاني: السكن الترقوي المدعم 25
الفرع الأول: الخصائص التقنية العامة:..... 25
الفرع الثاني: الخصائص التقنية الخاصة: 26
الفرع الثالث : تمييز السكن الترقوي عن بعض الصيغ: 27
الفرع الرابع : إجراءات بعث مشاريع السكن الترقوي المدعم 29
الفصل الثاني: تمويل الترقية العقارية..... 34
المبحث الأول: الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية: 34
المطلب الأول: المؤسسات المالية 34
الفرع الأول : تعريف المؤسسات المالية 34
الفرع الثاني: المؤسسات الممولة للترقية العقارية الخاصة على شكل صناديق. 37

الفرع الثالث: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية 37
الفرع الرابع: البنوك الممولة للترقية 38
المطلب الثاني: أجهزة وضمان ومراقبة مشاريع الترقية العقارية 41
الفرع الأول : صندوق الضمان والكفالة المتبادلة 41
الفرع الثاني: شركة ضمان القرض العقاري 45
الفرع الثالث : شركة إعادة التمويل الرهنيSRH 47
المبحث الثاني: طرق التمويل 49
المطلب الاول: التمويل عن طريق سياسة القروض العقارية 49
الفرع الأول: القرض العقاري 49
الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية الموجهة للترقية العقارية وشروط لكل منها : 51
الفرع الثالث: الاجراءات 53
الفرع الرابع: مفهوم مخاطر القروض 54
الفرع الخامس: تأمين القرض العقاري لمواجهة المخاطر 54
المطلب الثاني: التمويل عن طريق سياسة الدعم 55
الفرع الأول: الدعم المالي المباشر 55
الفرع الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية 58
الفرع الثالث: الدعم المالي الغير مباشر 60
الفرع الرابع:التنازل عن الأراضي للمرقي العقاري 65
الفرع الخامس : الإعفاءات الضريبية 68
الخاتمة: 73