

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة آكلي محند أولحاج - البويرة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص



التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري الخاص للاستثمار في قطاع السكن

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون الأعمال

إشراف الأستاذ
د. العشاش محمد

إعداد الطالبة
كميليا مقراني

لجنة المناقشة

الأستاذة: د. خديجة غازي..... رئيساً
الأستاذ: د. محمد العشاش..... مشرفاً ومقرراً
الأستاذة: د. نصيرة ربيع..... عضواً ممتحناً.

تاريخ المناقشة: 2020/10/11

الموسم الجامعي: 2020/2019

شكر وعرفان

مصداقا لقوله تعالى: ﴿وَلَا تَنْسُوا الْفَضْلَ بَيْنَكُمْ﴾

الآية 237 من سورة البقرة

لا بد للفضل أن ينسب لأهله

فجزيل شكري وعميق امتناني وعرفاني بالجميل للأستاذ الفاضل

الدكتور محمد العشاش

الذي منحني من وقته، وأشرفه على هذا العمل، وحرص على اكتماله،
وتعمده بالتوجيه والتصويب، فأسال الله تعالى أن يبارك في حياته وصحته
ويمدد له من عمره.

والشكر موصول إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة لتكبدهم عناء قراءة
ومناقشة هذه المذكرة فلمم جزيل الشكر

إلى كل من علمني حرفا وأزال غيمة جهل مررت بها برياح العلم الطيبة،
وكل من صح عثراتي في مشواري الدراسي من التعليم الابتدائي إلى
التعليم العالي

إلى كل من ساعدني لإنجاز هذا العمل المتواضع قولاً أو فعلاً أو دعاء
إلى كل هؤلاء، خالص شكري وفائق تقديري



جميليا

إهداء

﴿ رَبِّ أَوْزِنِّي أَنْ أَشْكُرَ بِنِعْمَتِكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَذِلَّنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ ﴾

الآية 19 من سورة النمل

جميل أن يسعى المرء للنجاح لكن الأجل أن يتذكر من كانوا سببا في نجاحه
وإن الله قد حراني بأشخاص هم أجدر من يستحق الإهداء...
إلى مضرب المثل في العج و التضعية، الجزء الذي لا يتجزأ من قلبي
ووجداني، أمي الحبيبة...

إلى ركيزتي في الحياة، من غرس في قلبي حب الدراسة، أبي الغالي...
إلى قدوتي، من اعتبرت نجاحي نجاحها، أختي سارة
إلى كل أخواتي وأزواجهن، إلى البرعم آدم...
إلى رفيقات العمر سلسبيل، وسام، فتية، فاطمة الزهراء
وإلى البعيدة عن العين القريبة إلى القلب.. شيماء
إلى أولئك المتلحفون الثرى، الغائبون الأكثر حضورا في الذاكرة
- ورحمهم الله -

أجعل هذا العمل صدقة جارية لهم، وفاءً متأخراً
إلى ملجئي الأمن... إلى أمي مرة أخرى..



حميليا

قائمة أهم المختصرات

أولاً: باللغة العربية

- ج.ر: الجريدة الرسمية
- د س : دون سنة النشر
- ص ص : من الصفحة إلى الصفحة
- ص : الصفحة

ثانياً: باللغة الفرنسية

- **Aadl**: L'Agence nationale de l'amélioration et du développement du logement.
- **Bdl** : La Banque de développement local.
- **Cnep** : La Caisse nationale d'épargne et de prévoyance.
- **Cpa** : Le Crédit populaire d'Algérie.
- **Enpi** : Entreprise nationale de la promotion immobilière.
- **Eurl** : L'Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée.
- **FGCMPI** : Le fond de garantie et du caution mutuelle de promotion immobilière.
- **Lpa** : Logement promotionnel aidé.
- **Lpl** : Logement public locatif.
- **Lpp** : Logement public promotionnel.
- **Opgi** : Office de promotion et de gestion immobilière.
- **Sarl** : Société à responsabilité limitée.
- **Spa** : Société par actions.
- **SRH** : La société de refinancement hypothécaire.

مقدمة

يعد السكن اللائق أحد أهم الأعمدة التي يقف عليها استقرار المجتمعات، كما أن الجانب العمراني يعد من أهم المعايير التي يقاس من خلالها تطور الدول وحضارتها، إذ لا يمكن لأي دولة أن تحقق أهداف التنمية المستدامة، ما لم تقض على أزمة السكن، ولتحقيق ذلك بذلت الدولة الجزائرية جهودا جبارة في سبيل القضاء على هذه الأزمة أو على الأقل التخفيف من حدتها، نظرا لكونها من أعقد وأحرج الأزمات التي واجهتها ولا تزال.

وهذا نظرا لأن أزمة السكن قضية موروثية عن الاستعمار الفرنسي، حيث أن إحصائيات وزارة السكن والعمران، توحى بأن الأقلية فقط كانوا يعيشون في سكنات لائقة غداة الاستقلال، على خلاف الأغلبية، كما يعود سبب ذلك إلى النظام القانوني الموروث عن النظام الفرنسي والذي استمر العمل به لسنوات أظهر عجزه على مواجهة هذه الظاهرة.

كما يعود سبب استمرار الأزمة إلى تبني النظام الاشتراكي بموجب دستور 1976¹، حيث تم من خلاله تكريس مبدئين دستوريين يتمثلان في الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج، وتقييد حرية الاستثمار مبدئيا، بموجب المادة 16 منه.

أدى هذا إلى احتكار الدولة الجزائرية من خلال مؤسساتها العمومية، لجل البرامج السكنية، حيث كانت تسعى للقضاء على أزمة السكن بالاعتماد على نفسها كمتدخل وحيد، سواء من حيث الإنجاز، التمويل، التسيير والتوزيع، كما اعتمدت على صيغة واحدة من السكنات المتمثلة في السكن الاجتماعي، حيث كان يوزع على مختلف الفئات بغض النظر عن دخلها، واستمر هذا الوضع إلى غاية منتصف الثمانينات، حيث بدأت تظهر بوادر عجز الدولة في الاستجابة إلى الطلبات المتزايدة على السكن، ذلك أن الاحتكار تم في فترة كانت لا تزال الجزائر دولة فتيّة حديثة الاستقلال قليلة الخبرة والتجربة، ولم تكن تتوفر على الوسائل التقنية والتنظيمية والموارد المالية الكافية، وما لا يخفى على علم أحد، أن الجزائر قد واجهت العديد من المشاكل آنذاك لا سيما الأزمة الاقتصادية التي مست العالم في منتصف الثمانينات وانتهيار

¹ - أمر رقم 76-97، مؤرخ في 22 نوفمبر 1976م، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر. عدد 94، صادر في 24 نوفمبر سنة 1976م، ص 1292، معدل ومتمم.

أسعار النفط في السوق العالمية، كما شهدت نموا ديموغرافيا لم تشهده من قبل، بالإضافة إلى انتشار ظاهرة النزوح الريفي، مما وسع الفجوة بين عرض السكن وطلبه.

عجزت الدولة الجزائرية عن النهوض بمفردها بقطاع السكن والعمران، فوجدت أنه من الضروري البحث عن بدائل لحل الأزمة من خلال تقليص دورها في هذا المجال فاتحة الطريق للقطاع الخاص، حيث تم صدور أول قانون في هذا المجال رقم 86-07¹، الذي جسد نظام الإسكان وفق إستراتيجية جديدة أطلق عليها مصطلح الترقية العقارية، ويعتبر أول قانون فتح المجال للخواص للاستثمار في قطاع السكن.

إلا أنه رغم صدور هذا القانون رقم 86-07، لم تتجح الدولة في السيطرة على مشكل السكن الذي ظل يرهق كاهلها، والسبب يكمن في أن هذا المشكل لم يتخلص من هيمنة السلطات العمومية، باعتبار أنه جاء على أمجاد دستور 1976 الذي كرس النظام الاشتراكي، حيث جاء بأحكام لا تخدم المستثمر الخاص ولا تشجعه إطلاقا، بل شكلت أمامه عقبات ميدانية، كما لم يعترف له لا بصفة المرقى العقاري ولا بالتاجر، واعتبر أعماله مدنية لا تهدف لتحقيق الربح، وبالتالي أثبت هذا القانون عدم نجاعته، وأخفق في تحقيق الأهداف المرجوة منه، مما زاد الطين بلة، بالإضافة إلى انهيار الكتلة الشرقية، وبروز الأحادية القطبية كقوة اقتصادية عظمى بقيادة الو.م.أ التي تتبنى النظام الرأسمالي، وهذا ما كان دافعا رئيسيا لإعادة النظر في النظام الاقتصادي الجزائري، نظرا لأن النظام الاشتراكي لم يعد يخدم مصالحها الجديدة، وخلف مشاكل مست مختلف القطاعات، مما أدحض روح المبادرة لدى الخواص والاعتماد فقط على الدولة، وبالتالي فإن الجزائر لم تكن بحاجة إلى تغيير قانون الترقية العقارية بل كانت بحاجة إلى اعتماد نظام اقتصادي يتماشى مع مصالحها.

¹ - قانون رقم 86-07، مؤرخ في 04 مارس سنة 1986م، المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر. عدد 10، صادر في 5 مارس سنة 1986م، ص 350 (ملغى).

ومن هذا المنطلق، اتجهت الدولة نحو النظام الاقتصادي الحر بموجب دستور 1989¹، وتكريسا لذلك تم إصدار المرسوم التشريعي رقم 93-12²، الذي كرس مبدأ حرية الاستثمار، وتزامن ذلك مع إلغاء القانون رقم 86-07 بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03³ الذي فتح الباب أمام القطاع الخاص للاستثمار في المجال العقاري على أساس المنافسة الحرة بينه وبين القطاع العام، مما أدى إلى تحسين مستوى السكنات من حيث الكمية والنوعية، حيث أنه في ظلّه أصبح يمكن الحديث عن الترقية العقارية الخاصة، فقد عرفت قفزة نوعية وتقدما واضحا، وأعطى لها مفهوما حديثا يتماشى مع الإصلاحات الجديدة، حيث منح للمركبي العقاري صفة التاجر وحرره من كل القيود في الدخول والممارسة وهذا بموجب المادة 3 من نفس المرسوم، وكيف نشاطه أنه تجاري بحسب الموضوع، ووسع من مجال النشاط العقاري ولم يعد يقتصر على المساكن فقط، كما وسع عملية التمويل، بإحداث آليات جديدة له، لتخفيف العبء عن الخزينة العمومية.

رغم النتائج الإيجابية التي حققها المرسوم التشريعي 93-03، إلا أنه احتوى على العديد من النقائص، باعتبار أنه صدر في ظروف اقتصادية صعبة، نتيجة للأزمة الاقتصادية الخانقة التي تعرضت لها الجزائر، هذا إلى جانب أنه تم إعداده من طرف وزارة السكن، رغم عدم اختصاصها بسن القوانين، وبالتالي لم ينجح في وضع إطار قانوني ملائم لنشاط الترقية العقارية، وبالتالي فشلت الدولة من جديد في إنجاح سياسة القضاء على أزمة السكن، متأثرة بالعوامل الاجتماعية المتمثلة في زيادة النمو الديموغرافي، إلى جانب انهيار المباني الناجم عن الكوارث الطبيعية مثل زلزال 2003، أو السرعة في الإنجاز دون احترام شروط السلامة، وانتشار ظاهرة النزوح الريفي التي ازدادت حدة لا سيما في ظل الظروف الأمنية العسيرة التي عرفت الجزائر في فترة التسعينات في ظل العشرية السوداء، التي أعادت الدولة بعشر سنوات

¹ - مرسوم رئاسي رقم 89-18، مؤرخ في 28 فبراير 1989م، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989م، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 9، صادر في أول مارس 1989م، ص 234.

² - مرسوم تشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 5 أكتوبر 1993م، يتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر عدد 64، صادر في 10 أكتوبر 1993م، ص 3 (ملغى).

³ - مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في أول مارس 1993م، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر عدد 14، صادر في 3 مارس 1993م، ص 4 (ملغى).

إلى الخلف، ومن هنا جاءت الحاجة إلى إعادة ضبط نشاط الترقية العقارية، فألغي المرسوم التشريعي 03-93 بموجب القانون رقم 11-04¹ لمحاولة سد الفراغات والنقائص التي عرفتتها القوانين السابقة له.

مرت فترة طويلة دون إعادة النظر في تنظيم نشاط الترقية العقارية، لا سيما الخاصة منها، إذ كان لا بد من إعداد قانون يهتم بالمرقي العقاري الخاص وتدعيمه للمبادرة بمشروعه، إلى غاية صدور القانون رقم 11-04، وقد وسع هذا الأخير نطاق التمويل ليشمل المرقيين العقاريين والمستفيدين من السكن من خلال مساهمتهم في عملية التمويل لشد الأزر عن الخزينة العمومية، كما نوع في صيغ السكنات وطرق الحصول عليها، واشترط إنجازها من طرف المرقي العقاري، الذي نظم مهنته وألزمه بالخضوع إلى مجموعة من الشروط حتى يحظى بهذه الصفة، وفي المقابل أحاطه بجملة من الضمانات، نظرا لدوره الهام في النهوض بالاقتصاد الوطني، فاستفاد بمزيج من التحفيزات المالية المباشرة وغير المباشرة، إلى جانب تحفيزات جبائية تخفف العبء عليه وعلى الأفراد على حد سواء.

ومن هذا المنطلق ارتأينا أن نتصب دراستنا على التحفيزات التي سخرها المشرع الجزائري للمرقي العقاري الخاص لتشجيعه على الاستثمار في قطاع السكن، ولهذا الموضوع أهمية نظرية وأخرى عملية، تتجلى أهميته النظرية في إبراز المحطات التي نظم فيها المشرع الجزائري الترقية العقارية في ظل الإلغاءات والتعديلات التي لحقت بها، أما الأهمية العملية فتتجلى في كون قطاع السكن يحظى بمكانة هامة، وللقضاء على أزمة السكن كان لا بد من تشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية الخاصة، وعلى غرار أزمة السكن، فإنه من شأنه الحد من الكثير من المشاكل الاقتصادية والاجتماعية بما في ذلك الهجرة من الدول النامية.

ونهدف من خلال دراستنا لهذا الموضوع إلى إبراز أهمية نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، وإبراز أهمية تكريس تحفيزات للمرقي العقاري الخاص للاستثمار في هذا القطاع، كما نهدف إلى محاولة إثراء المكتبة بهذا النوع من المواضيع نظرا

¹ - قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فبراير 2011م، متعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر. عدد 14، صادر في 6 مارس سنة 2011م، ص4.

لندرتها.

أما دوافعنا لاختيار هذا الموضوع فتتجلى في اعتباره يدخل ضمن تخصص قانون الأعمال، هذا إلى جانب ظهور أزمات حادة في مجال السكن، في الدول النامية عامة، وفي الجزائر خاصة، وضرورة تجسيد دور المرقى العقاري الخاص في المساهمة في تلبية أكبر قدر من الطلبات المتزايدة للحصول على سكن وحاجته إلى تسهيلات حقيقية للقيام بمهامه.

وإن كان قد واجهنا في دراسة هذا الموضوع صعوبات تمثلت في نقص فادح للمراجع، لا سيما الدراسات الفقهية، فحاولنا تغطية هذا العجز بالرسائل والمذكرات الجامعية المتنوعة، كما واجهنا مشاكل في الحصول على المعلومات من الإدارات العقارية، خاصة فيما يتعلق بالوثائق التي استعملناها كملاحق لتدعيم هذا البحث.

ومن هذا المنطلق تمحورت إشكالية البحث فيما يلي:

إذا كانت القوانين السابقة للترقية العقارية قد آلت إلى الفشل، فهل يمكن اعتبار القانون الحالي قد حقق النجاعة الكافية لتحفيز المرقى العقاري الخاص كشريك لحل مشكل السكن؟

للإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا الاعتماد على المنهج التحليلي والمنهج الوصفي كما استعنا بالمنهج المقارن لدراسة هذا الموضوع، معتمدين على خطة ثنائية، بحيث سنتطرق إلى نظرة عامة حول الترقية العقارية في الجزائر (الفصل الأول)، بحيث سنتناول النظام القانوني للترقية العقارية (المبحث الأول)، ثم تحديد الأشخاص المخول لها المبادرة بمشروع الترقية (المبحث الثاني)، ثم سنتطرق إلى أساليب تحفيز المرقى العقاري الخاص للمبادرة بالمشروع (الفصل الثاني)، بحيث سنتطرق إلى تحفيز المرقى العقاري الخاص من خلال تنوع صيغ السكنات (المبحث الأول)، ثم سنتناول التحفيزات المالية المخولة له (المبحث الثاني).

الفصل الأول
نظرة عامة حول الترقية العقارية في
التشريع الجزائري

يحتل قطاع السكن مكانة هامة ضمن استراتيجية التنمية الاقتصادية للدولة الجزائرية على غرار بقية الدول، حيث يعتبر أحد انشغالاتها الأساسية على اعتبار أنه من أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية، وباعتباره أيضا حق دستوري يضمن كرامة المواطن إعمالا لمبدأ "لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق"، ولذلك تولي الدولة الجزائرية أهمية خاصة له من أجل أن تمكن كل مواطن من سكن لائق.

ومن أجل تلبية الطلب المتزايد على السكن، جندت الدولة الجزائرية كل الوسائل البشرية والمادية المتاحة، ولكن رغم هذه الجهود إلا أنها لم تتمكن من إشباع حاجيات المواطنين من السكن، نتيجة عدم وجود سياسة واضحة ومحكمة يمكن اتباعها في هذا المجال، ومن أجل الحد من هذه الأزمة، بات من الضروري النهوض بهذا القطاع عن طريق إيجاد سياسة كفيلة بتخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر، وسعيا من المشرع إلى ذلك، لجأ إلى الترقية العقارية كحل أمثل وأحاطها بإطار تشريعي وتنظيمي، كما استحدث المشرع الجزائري تقنيات للترقية العقارية تساعد على تطور هذا النشاط بغية الحد أو على الأقل التخفيف من أزمة السكن، وعلى هذا الأساس سوف نتطرق إلى النظام القانوني للترقية العقارية (المبحث الأول)، وإلى تحديد الأشخاص المخول لها المبادرة بمشروع الترقية العقارية (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

النظام القانوني للترقية العقارية

وجدت الدولة الجزائرية نفسها عاجزة عن تلبية حاجيات المواطنين المتزايدة للسكن، ومن أجل تغطية هذه الحاجيات والتقليل من العجز، تدخلت بكافة الطرق والوسائل من أجل القضاء على أزمة السكن، وذلك من خلال وضع برامج تخطيطية لتنفيذ سياسة محكمة في تنظيم قطاع السكن، وهو ما تجسد من خلال الترقية العقارية كآلية جديدة، والتي أصبحت ذات مدلول واسع وذلك تنسيقا مع السياسة المتبعة في الميدان العقاري الحديث، وعلى اعتبار أن الترقية العقارية

من المواضيع المتشعبة، فسنتناول مفهومها وذلك من خلال بيان تعريفها والمراحل القانونية التي مرت بها (المطلب الأول)، ثم نتطرق إلى تحديد الطبيعة القانونية للترقية العقارية وموضوعها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الترقية العقارية

مرت الترقية العقارية في الجزائر بعدة مراحل قانونية حتى تبلورت كنظام قانوني مستقل بذاته، انطلاقا من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية وصولا إلى القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وهو الساري المفعول حاليا، وقد جاء هذا القانون بمفهوم جديد للترقية العقارية، وللتفصيل أكثر في هذا الموضوع نظرا لأهميته، فإننا سنتناول تعريف الترقية العقارية (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى دراسة المراحل القانونية التي مرت بها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية

رغم أن العرف السائد هو أن المشرع الجزائري يتفادى الخوض في التعريفات وينيط ذلك للفقهاء، إلا أنه على خلاف ذلك، فقد تعرض إلى تعريف الترقية العقارية، وفيما يلي سنتناول التعريف الفقهي للترقية العقارية (أولا)، ثم سنتطرق إلى التعريف القانوني لها (ثانيا).

أولا: التعريف الفقهي للترقية العقارية

عرف الفقيهان الفرنسيان Philippe JESTAZ و Philippe MALINVAUD الترقية العقارية بأنها: « نشاط يتعلق بإنجاز عمليات البناء من طرف المحترفين وفق نماذج وتقنيات متخصصة لتوجه إلى متلقي الملكية¹ ».

¹ - Philippe JESTAZ, Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, 6^{ème} édition, Dalloz, Paris, 1995, p23.

ثانيا: التعريف القانوني للترقية العقارية

تطرق المشرع الجزائري إلى تعريف الترقية العقارية من خلال القوانين المتعاقبة المنظمة لها، وسنتناول هذه التعريفات تباعا محاولين إبراز نقاط الاختلاف بينها.

1- تعريف الترقية العقارية في ظل القانون رقم 86-07

نصت المادة 02 من القانون رقم 86-07 سالف الذكر على ما يلي:

« تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية.

وتتمثل الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، تشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أرض خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.

ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبينة في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون.»

يتضح أن صدور هذا النص في ظل النظام الاشتراكي الذي يعنى بالملكية الجماعية آنذاك، هو الذي جعله محل انتقاد بشدة، لأنه من جهة استبعد المتعاملين الخواص من نشاط الترقية العقارية وقصره على المتعاملين العموميين فقط، كما أنه يتضح من جهة أخرى عجز ميزانية الدولة عن تمويل المشاريع العقارية المطروحة، وهو ما أثر سلبا على الإنتاج العقاري، لذلك فإنه لم يحقق الهدف المرجو منه وهو بناء المساكن لحل أزمة السكن، كما أنه لم يأخذ بعين الاعتبار الجانب الربحي والاقتصادي لنشاط الترقية العقارية، ورغم أنه نص على عمليات البيع والإيجار، إلا أنه لم تلحق به نصوص تنظيمية تحدد كفاءات تطبيقها من الناحية العملية¹.

¹ - ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 (المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية)، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، جامعة الحاج =

2- تعريف الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03:

نصت المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 سالف الذكر على ما يلي:

« يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة. يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري.»

يلاحظ من خلال هذا النص أن عمليات النشاط العقاري أصبحت تشمل كذلك العمليات الحرفية والصناعية والتجارية، وهو ما يظهر منه تحول سياسة الدولة من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق¹.

يتضح أن هذا النص قد أخلط بين مفهومين مختلفين، حيث نجد أن النص العربي تحدث عن النشاط العقاري وليس عن الترقية العقارية، أما النص الفرنسي لنفس المادة فإنه يتحدث عن الترقية العقارية *Activité de la promotion immobilière*²، في حين أن هذه الأخيرة ما هي إلا جزء من النشاط العقاري وليست إلا مظهرا من مظاهره، حيث أنه أوسع وأشمل منها نطاقا، فالنشاط العقاري هو " كل المعاملات والتصرفات القانونية الواردة على العقار، أو المتعلقة به مثل بيع العقار وتأجير، وإعداد نظام الملكية المشتركة، وإدارة الشيوخ العقاري وقسمته..."³.

أما الترقية العقارية فإنها لا تشمل كل التصرفات المادية والقانونية التي ترد على العقار،

=لخضر، باتنة، 2015، ص 19.

¹- ريمان حسينة، المرجع السابق، ص 20.

²- جاء في النص الفرنسي للمادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 ما يلي:

“L’activité de promotion immobilière regroupe l’ensemble des actions concourant à la réalisation ou à la rénovation des biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres. Les biens immobiliers concernés peuvent être des locaux à usage d’habitation ou des locaux destinés à abriter une activité professionnelle, industrielle ou commerciale”.

³- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009-2010، ص 12.

الفصل الأول: نظرة عامة حول الترقية العقارية في التشريع الجزائري

كما أنها تشمل فقط نوعا معينا من التصرفات ونوعا معينا من العقارات المحددة قانونا، وحتى يعتبر النشاط العقاري ترقية عقارية لا بد أن ينصب النشاط على عملية البناء بصفة عامة أي الإنجاز والتجديد، وأن يأخذ المتعامل في الترقية العقارية زمام المبادرة والعناية الرئيسية، فالمبادرة تعني أن يقوم المتعامل بأولى الخطوات مثل التفكير في العملية والتخطيط لها بإرادته وليس تنفيذا لطلبات الغير، باستثناء بعض المسائل كنوع البناء وطريقته ومدته وثمانه... أما العناية فهي أن يتتبع المتعامل العملية منذ بدايتها إلى غاية التسليم، وذلك بالتوجيه والتسيير والتنسيق، كما يجب أن يباشر المتعامل كل العمليات التي يتطلبها البناء أو بعضها بنفسه أو بواسطة الغير مثل شراء العقار المعد للبناء واستصدار رخص البناء وبيع المحال المنجزة أو تأجيرها، أما التنفيذ الفعلي فيقوم به المقاول، فإذا توفرت هذه الشروط في النشاط العقاري فإنه يعتبر ترقية عقارية ويسمى من يقوم به متعاملا في الترقية العقارية¹.

فلا شك أن النص الفرنسي هو الأرجح فالمشرع يقصد الترقية العقارية وليس النشاط العقاري، فهذا النص يندرج ضمن الفصل الأول المتعلق بالترقية العقارية².

كما أن عبارة «... مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية...» جاءت شاملة بحيث يفهم منها أن كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية تعتبر ترقية عقارية، مثلما هو عليه الحال في أعمال المقاول، وهذا لا يمكن تصوره، لأن هذه الأخيرة لها أحكامها الخاصة بها³.

وعليه، إذا كان المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 86-07 قد حصر معنى الترقية العقارية في بناء السكنات فقط وبيعها، فإنه في المرسوم التشريعي رقم 93-03 قد خلط بين مفهومي الترقية العقارية والنشاط العقاري في النصين العربي والفرنسي للمادة 02، وإن كان قد وسع مفهوم الترقية العقارية لتشمل المحلات المعدة لغير السكن⁴، كما يفهم منها أن كل من يقوم بهذه الأعمال مثل المهندسين والعمال يعتبر متعاملا في الترقية العقارية وهذا لا يستوي مع

¹ - بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى، ب.ط، الجزائر، 2011، ص ص 21-22.

² - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 12.

³ - المرجع نفسه، ص 13.

⁴ - المرجع نفسه، ص 14.

طبيعة دور وعمل كل واحد منهم¹.

3- تعريف الترقية العقارية في ظل القانون رقم 04-11:

عرفت المادة 03 فقرة 10 من القانون 04-11 سالف الذكر، الترقية العقارية كما يلي:

« الترقية العقارية: مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية. »

ونصت المادة 14 من نفس القانون على ما يلي:

« يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة. يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري. »

يلاحظ من خلال هذين النصين، أن المشرع الجزائري عرّف الترقية العقارية وليس النشاط العقاري، حيث اهتم هذا القانون بالترقية العقارية بشكل مفصل أكثر، على خلاف ما كان عليه الحال في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى، الذي اهتم بتعريف النشاط العقاري بصفة عامة، وعليه فالقانون رقم 04-11 صحح المصطلح والمضمون معا².

كما أن نشاطات الترقية العقارية لم تعد مقتصرة فقط على الإنجاز وتجديد الأملاك العقارية، وإنما أصبحت تشمل جميع المشاريع العقارية المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل، وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار بما فيها التهيئة المخصصة للبنايات، وهذا عملا بنص المادة 03 من القانون 04-11 .

¹ - ريمان حسينة، المرجع السابق، ص20.

² - لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 01، بن عكنون، السنة الجامعية 2014، ص15.

لكن ما يلاحظ على تعريف الترقية العقارية الذي جاء به المشرع في القانون رقم 04-11 في المادة 14 منه، هو أنه استعمل مصطلح " مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية"، دون أن يحدد الشخص القائم بنشاط الترقية العقارية، وتبعاً لذلك فإذا تقيدنا بحرفية النص، فإنه يعتبر مرقياً عقارياً كل شخص يساهم بنفسه أو بواسطة الغير في إنجاز المشاريع العقارية، ولكن القول بهذا غير صحيح، لأن نشاط الترقية العقارية يجب أن يبادر به مرقى عقاري تتوفر فيه شروط معينة سنتطرق لها لاحقاً.

كما أن التعريف الذي جاءت به المادة 03 من القانون 04-11 ركّز على الجانب المالي للترقية العقارية، واعتبرها بمثابة استثمار في الموارد العقارية، ولكنه أغفل هذا عند تعريفه لنشاط الترقية العقارية في المادة 14 منه والذي جاء تعريفها للترقية العقارية كما يلي: « يشمل نشاط الترقية العقارية الذي يبادر به شخص طبيعي أو معنوي يدعى في صلب هذا القانون المرقى العقاري، مجموع العمليات التي تساهم بصفة رئيسية في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة ويمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية أساساً محلات ذات استعمال سكني يمكن أن تشمل معها بصفة ثانوية محلات ذات استعمال مهني أو حرفي أو تجاري.

كما يشمل مجموع عمليات تعبئة الموارد المالية، وكذا إدارة المشاريع العقارية.»

وعليه، نخلص إلى القول بأن المشرع الجزائري قد خطى خطوة إيجابية بإزالته للغموض، الذي كان وارداً في ظل تطبيق أحكام المرسوم التشريعي رقم 03-93 سالف الذكر، حيث صحح الخلط الذي كان واقعاً بين النص الفرنسي والنص العربي للمادة 02 من هذا المرسوم من جهة، ومن جهة أخرى حذف المحلات الصناعية التي كان منصوص عليها في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93، وأعطى الأولوية للمحلات ذات الاستعمال السكني والمهني على حساب المحلات التجارية¹، إضافة إلى توسيع نشاط الترقية العقارية ليشمل جميع المشاريع العقارية المتمثلة في العمليات المتعلقة بالبناء، الترميم، التجديد، إعادة التأهيل، إعادة

¹ - لكرون سيد أحمد، المرجع السابق، ص 23.

الفصل الأول: نظرة عامة حول الترقية العقارية في التشريع الجزائري

الهيكلية، تدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار بما في ذلك تهيئة الأراضي المخصصة لاستقبال البنايات.

الفرع الثاني: المراحل القانونية لتطور الترقية العقارية في الجزائر:

سننترق من خلال هذا الفرع إلى دراسة تطور الترقية العقارية في الجزائر من خلال مرحلتين أساسيتين، تتمثلان في مرحلة ما قبل صدور القانون رقم 11-04 (أولا)، ومرحلة ما بعد صدوره (ثانياً)، ويعتبر هذا القانون فاصلاً بين المرحلتين لأنه هو الساري المفعول حالياً، وهو الذي بدأ المرحلة الحالية وأن مرور الترقية العقارية بهذه المراحل ما هو إلا نتيجة للتغيرات التي طرأت على المنظومة السياسية والاقتصادية¹.

أولاً: مرحلة ما قبل صدور القانون رقم 11-04

امتدت هذه الفترة من استقلال الجزائر سنة 1962 إلى غاية سنة 1986، غير أنه لا يمكننا الحديث خلال هذه المرحلة عن الترقية العقارية في الجزائر، لأن كل النصوص القانونية التي صدرت آنذاك كانت توحى باحتكار الدولة لعمليات البناء والتشييد، لتلبية الطلب المتزايد على السكن، متأثراً بالنظام الاشتراكي الذي كان مطبقاً آنذاك²، ومن بين تلك النصوص، الأمر رقم 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري³ الذي نظم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية لهدف الوصول إلى ترقية السكن العائلي، ثم صدور القانون رقم 81-07 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة⁴، وبالتالي لم يكن يعرف آنذاك ما يسمى: "بالترقية العقارية"، إلا ما

¹ - مرت الترقية العقارية في الجزائر بعدة مراحل تماشياً مع التطورات والتغيرات التي عرفتها الدولة آنذاك في المجال السياسي أو الاقتصادي، حيث أن الجزائر غداة الاستقلال كانت تعتقد الاتجاه الاشتراكي وبالتالي كانت تحتكر مختلف قطاعات الاستثمار بما في ذلك قطاع السكن، إلا أن الأزمة المالية التي عرفتها الجزائر آنذاك، أدى بها إلى الاتجاه نحو النظام الاقتصادي الحر ما ترتب عنه تشجيع المبادرة الفردية، والتخلي تدريجياً عن احتكار الدولة لمجموعة من القطاعات.

² - بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 32.

³ - أمر رقم 76-92، مؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976م، يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج.ر. عدد 12، صادر في 9 فبراير سنة 1977م، ص 220، (ملغى).

⁴ - قانون رقم 81-01، مؤرخ في 07 فبراير 1981م، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات =

الفصل الأول: نظرة عامة حول الترقية العقارية في التشريع الجزائري

جاء تلميحا عنها، وما يلاحظ أن الترقية العقارية في هذه الحقبة لم تكن منظمة، وما يثبت ذلك أن كل النصوص التي صدرت في هذه الفترة أعطت للدولة حق الانفراد بالقيام بعملية الترقية العقارية، مما أدى إلى فشل السياسة التي اعتمدها الجزائر فيما يتعلق بقطاع السكن¹.

ويعتبر القانون رقم 07-86 أول قانون نظم الترقية العقارية في الجزائر، وحاول ضبط مجالها من خلال السماح للقطاع الخاص بالدخول فيه، حيث نصت المادة 06 فقرة 4 منه على ما يلي: « تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم: - الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه ».

لكن رغم ذلك بقيت الدولة مهيمنة على القطاع العقاري بصفة عامة وعلى الترقية العقارية بصفة خاصة، ولا يخفى علينا أن هذا القانون قد صدر في ظل سريان دستور 1976 سالف الذكر، الذي كرس الاشتراكية في تسيير النظام الاقتصادي، وهو ما أثر على الوجود الفعلي للقطاع الخاص في مجال الترقية العقارية، نظرا لهيمنة القطاع العام على مجال التعمير والبناء بحجة التسيير الحسن للاقتصاد، فالشروط التي جاء بها القانون رقم 07-86 عادت بعواقبها الوخيمة على استقرار المعاملات العقارية والترقية العقارية²، من خلال الشروط التي جاء بها حيث اعتبر أن نشاط الترقية العقارية عملا مدنيا وليس تجاري، هذا إلى جانب اعتباره أن النشاط العقاري الخاص ما هو إلا عمل مكمل للنشاط العقاري العام، أضف إلى ذلك تهميش المرقى العقاري الخاص، حيث اقتصر دوره في بيع السكنات فقط وليس خلقها.

وعلى كل حال فإن هذا القانون حاول بعث الترقية العقارية، إلا أنه فشل لعدة أسباب من بينها:

- بما أن هذا القانون اعتبر الترقية العقارية عملا مدنيا وليس تجاريا، ترتب عنه منع

=الأجهزة العمومية، ج.ر عدد6، صادر في 10 فبراير 1981م، ص121، (ملغى).

¹- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر، 2002، ص 267.

²- موهوبي محفوظ، الترقية العقارية في ظل أحكام القانون 04-11 تشجيع أم تثبيط، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص13.

الفصل الأول: نظرة عامة حول الترقية العقارية في التشريع الجزائري

على التجار سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين الاكتتاب في عمليات الترقية العقارية¹، لذلك أخرجت الشركات التجارية من هذا المجال، رغم قدرتها المادية على تجميع رؤوس أموال كافية للقيام بمشاريع ضخمة²،

- أعطى هذا القانون الأولوية للبناء من أجل البيع أما الإيجار فيكون استثناء لقاعدة وجوب بيع ما تم تشييده، حيث فتح المجال ليكون كل جزائري مالكا لمسكنه على حساب الإيجار، ولكن هذا أثر سلبا على السوق العقارية بسبب نقص إقبال المواطنين الجزائري على التوفير وكذا نقص عرض السكنات للإيجار،

- كانت عمليات الترقية العقارية تستهدف إنجاز المحلات السكنية وبشكل ثانوي إنجاز المحلات ذات الطابع المهني والتجاري، وبالتالي يمنع على المكتب إنجاز بناءات لتلبية أغراض غير السكن، وهذا ما فتح المجال للتحايل على القانون رقم 86-07 حيث لجأ البعض إلى تحويل البناءات المعدة للسكن إلى بناءات معدة لأغراض أخرى³،

- رغم أن المشرع الجزائري فتح المجال أمام المبادرات الخاصة، إلا أنه أقام تمييزا واضحا بين المرقى العمومي والخاص، حيث فرض على هذا الأخير التزامات إجبارية وتعجيزية مثل الوفرة المالية الكبيرة والزامه ببيع ما تم بناؤه خلال 06 أشهر من انقضاء الأشغال، وإلا حلت السلطات العمومية محله، وهو ما شكل حاجزا أمام الخواص في ميدان الترقية العقارية⁴،
- كما أن القانون رقم 86-07 أطلق مصطلح المكتب على الشخص القائم بالترقية العقارية وهو مفهوم واسع قد يفسر بأن القائم بالترقية العقارية قد يكون مرقيا عقاريا، مهندسا معماريا، مقاولا، مهندسا في الهندسة المدنية، عاملا، بناء،... إلخ⁵.

¹ - تنص المادة 13 من القانون رقم 86-07 على ما يلي: « لا يستطيع أن يكتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الأشخاص المعنويون الخاضعون للقانون الخاص، الموصوفون بأنهم "تجاري شكلا" تطبيقا لأحكام القانون التجاري. غير أنه يمكن الشركاء، زيادة على الاكتتاب الفردي، أن ينظموا وفق ما تنص عليه المادتان 15 و14 أدناه بصفتهن أشخاصا طبيعيين، كما يستنتج ذلك من المادة 8 أعلاه.»

² - بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 41.

³ - بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 41.

⁴ - سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومه، الجزائر، 2002، ص 126.

⁵ - موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 14.

الفصل الأول: نظرة عامة حول الترقية العقارية في التشريع الجزائري

لكن بصور دستور 1989 سالف الذكر، الصادر على إثر التحولات السياسية والاقتصادية التي شهدتها الدولة الجزائرية، انتهجت الجزائر توجهها اقتصاديا جديدا بتبنيها النظام الرأسمالي وتخليها عن النظام الاشتراكي، لذلك أصبح القانون رقم 86-07 لا يتلاءم مع مقتضيات هذا التوجه الجديد مما يتعين إلغاؤه، وهو ما حدث فعلا حيث ألغاه المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، والسبب يكمن في تقادي سلبيات القانون السابق، وإحداث تطور في مجال الترقية العقارية وتلبية الطلب المتزايد على السكن، لذا جاء بصياغة ومضمون مختلفين¹، وإن كان هذا المرسوم التشريعي متعلقا بالنشاط العقاري ككل وليس فقط بالترقية العقارية التي تعتبر جزءا منه².

وعليه، فبعد صدور هذا المرسوم التشريعي، أخذت الترقية العقارية مسارا جديدا في تنظيمها، سواء من حيث مجالها، أو من حيث الطابع القانوني الذي تخضع له³، حيث أن مفهومها لم يعد مقتصرًا فقط على بناء المباني الجديدة، وإنما أصبحت تشمل كذلك الترميم والتجديد، كما لم تعد منحصرًا فقط في تشييد المحلات السكنية فقط وبيعها، وإنما أصبحت تشمل البيع والإيجار، وإنجاز المحلات المعدة لغير السكن أي المحلات ذات الطابع التجاري والحرفي والصناعي⁴، وأصبح مجال الترقية العقارية يقوم على المنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص، لأن هذا المرسوم ألغى دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية وهو ما حرر مبادرة المقاول⁵، كما نظم تقنيات بيع خاصة، كالبيع على التصاميم، والبيع بالإيجار، وأصبح الطابع التجاري هو الغالب على عمليات الترقية العقارية⁶.

غير أنه إذا كان هذا المرسوم قد حاول تشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية، إلا

¹ - أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 17.

² - المرجع نفسه، ص 16.

³ - انظر المواد من 02 إلى 07 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، المرجع السابق.

⁴ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص ص 267-268.

⁵ - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص ص 127-128.

⁶ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 10.

أنه ما يعاب عليه، أنه لم يميز بين الترقية العقارية، والنشاط العقاري الذي يشمل الترقية العقارية والاستثمار العقاري وكل العمليات المرتبطة بالبناء والتعمير فهي جزء منه¹.

كما أن هذا المرسوم أصبح لا يتماشى مع المعطيات الاقتصادية الحديثة، ولم يوفر للمشتري الحماية التي كانت مرجوة منه، من خلال وضع ضمانات لفائدة المقتني على عاتق المرقى العقاري في حالة إخلاله بالتزاماته، وهو ما دفع بالمشروع إلى مراجعة الإطار التشريعي للترقية العقارية قصد تدعيمه وتحسينه، وذلك من خلال صدور القانون رقم 04-11 الذي ألغى المرسوم التشريعي رقم 03-93 ما عدا المادة 27 منه².

ثانيا: مرحلة ما بعد صدور القانون رقم 04-11

لقد نظم القانون رقم 04-11 بشكل مفصل في سبعة (07) فصول وهو يسعى إلى الرقي بالترقية العقارية والوصول بها إلى أحسن المستويات، وذلك عن طريق محاولة تفادي النقائص التي ظهرت خلال فترة سريان المرسوم التشريعي رقم 03-93³، ومن أجل ذلك حدد في المادة 02 منه الأهداف الجوهرية التي صدر من أجلها هذا القانون وهي:

- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها،
- تحديد قانون أساسي للمرقى العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقى العقاري والمقتني،
- تخصيص امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.

وقد اهتم هذا القانون بالترقية العقارية بشكل مفصل أكثر، على خلاف ما كان عليه الحال في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93 الذي تناول النشاط العقاري بصفة عامة، حيث حدد القانون 04-11 القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فصحح المصطلح والمضمون معا، كما أنه استحدث هذا القانون عدة نقاط قانونية، ووسّع من دائرة نشاط الترقية العقارية، كما نظم

¹- موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص14.

²- أومحمد حياة، المرجع السابق، ص18.

³- المرجع نفسه، ص 18.

الفصل الأول: نظرة عامة حول الترقية العقارية في التشريع الجزائري

مهنة المرقي العقاري، وحدد مفهومه، والشروط التي يجب أن تتوفر فيه، وميز بينه وبين المقاول وفي سبيل تنظيم أكثر لمهنة المرقي العقاري وإعطائها طابعا احترافيا تقنيا وفنيا، أنشأ هيئة جديدة تسمى " المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري"¹ ضمانا للسير الحسن للمهنة.

وفضلا عن ذلك فقد كرس بموجبه العقوبات التي يمكن أن يتعرض لها المرقي العقاري في حالة ارتكابه لإحدى المخالفات المعاقب عليها قانونا، بعد أن كان المرسوم التشريعي 93-03 غامضا بخصوص هذه النقطة، إذ أنه اكتفى فقط بالإحالة إلى قانون العقوبات²، دون أن يحدد نوع المخالفات التي يمكن أن يتعرض لها المرقي العقاري.

كما كرس إمكانية الاستفادة من إعانة الدولة بخصوص المشاريع العقارية المنصبة ضمن إطار الصالح العام، وأعطى الأولوية لبناء المحلات السكنية والمهنية المخصصة للبيع أو الإيجار، وبصفة استثنائية المحلات المخصصة للاستعمال الحرفي أو التجاري وحذف المحلات ذات الطابع الصناعي التي كان منصوص عليها في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03.

كما عاد المشرع من خلال القانون رقم 11-04 إلى تنظيم عقد حفظ الحق³، الذي كان منظما بموجب القانون رقم 86-07 سالف الذكر، لكن المرسوم التشريعي رقم 93-03 قام بإلغائه بعد ذلك، إضافة إلى عقد البيع على التصاميم⁴ والبيع العادي، دون أن ينظم أحكام الإيجار بعد

¹ - تم استحداثه بموجب المادة 24 من القانون 11-04، يسهر على السير الحسن للمهنة واحترام أحكام القانون الخاص بها، ويتمتع بسلطة تدعيم لممارسة نشاط الترقية العقارية والسهر على احترام أخلاقيات المهنة، كما يتمتع بسلطة إبداء الرأي في أي مسألة تتعلق بالمهنة ويكون ذلك بمبادرة منه او بناء على طلب السلطة العمومية.

² - أمر رقم 66-156، مؤرخ في 8 يونيو سنة 1966م، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر عدد 49، صادر في 11 يونيو سنة 1966م، ص 702، معدل ومتمم.

³ - هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق فور إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، انظر المادة 27 من القانون 11-04.

⁴ - يعرف عقد البيع على التصاميم أنه عقد بيع عقار محله عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه البائع بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وبالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل الملكية للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن المبيع تحدد قيمتها وطريقة وأجال دفعها بالاتفاق، انظر ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع=

إلغائها¹.

وعليه يتضح أن المشرع الجزائري قد حاول من خلال القانون رقم 04-11 خلق نوع من التوازن في العلاقة القائمة بين أطراف عقد الترقية العقارية، حيث كرس للمستفيد من خدمات المرقى العقاري ضمانات من أجل ذلك، وحرص على توفير الحماية اللازمة من خلال تشديد مسؤولية المرقى العقاري وإلزامه باكتتاب التأمينات عن المسؤولية المدنية، كما أخضعه لعقوبات صارمة في حال إخلاله بمسؤولياته².

لذلك يمكن القول أن من مزايا القانون رقم 04-11، هو أنه قنن مهنة الترقية العقارية بعد أن كانت تكتنفها الفوضى القانونية والتنظيمية، وحدد المرقين العقاريين والتزاماتهم القانونية، وضبط مسؤوليتهم من خلال تحديد الأفعال المعاقب عليها، كما وسع مجال الترقية العقارية وتحفيز المستثمرين فيها، ومكّن المستفيد من الترقية العقارية من اللجوء إلى صندوق الضمان في حال عدم إنجاز المشروع العقاري³.

المطلب الثاني

تحديد الطبيعة القانونية للترقية العقارية وموضوعها

لقد عرفت الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية في الجزائر عبر مراحل تطورها نظامين مختلفين، ففي ظل قانون الترقية العقارية رقم 07-86 كانت تكتسي الطابع المدني، غير أنه بعد إلغاء هذا القانون بموجب المرسوم التشريعي 03-93 ترتب عنه إلغاء الصفة المدنية لنشاط الترقية العقارية، وحلت محلها الصفة التجارية، وقد أبقى عليها القانون 04-11 وهو الساري المفعول حالياً، كما أن مجال الترقية العقارية في ظل هذا القانون، يعتبر واسعاً

=العقار قبل الإنجاز، دراسة مقارنة في التشريع الجزائري والفرنسي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقار الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000، ص 49.

¹- لكرون سيد أحمد، المرجع السابق، ص 15-16.

²- أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 19.

³- موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 19.

مقارنة بما كان عليه الحال في القوانين السابقة له التي حصرتها في بعض الأنشطة فقط، وسنتطرق من خلال هذا المطلب إلى تحديد الطبيعة القانونية للترقية العقارية (الفرع الأول)، ثم تحديد موضوعها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للترقية العقارية

كانت عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية في ظل القانون 86-07 تخضع لأحكام القانون المدني¹، وهذا تماشيا مع سياسة الدولة في ذلك الوقت والتي كانت تهدف إلى القضاء على أزمة السكن، لا البناء من أجل إعادة البيع أو تحقيق الربح، ولكن بصدور دستور 1989، ومرافقه من إصلاحات في المنظومة العقارية، ترتب عنه إلغاء الصفة المدنية للترقية العقارية، وتعويضها بالصفة التجارية، لذا سوف نتطرق إلى هذين النظامين الذين مرت بهما نشاطات الترقية العقارية المتمثلين في الطابع المدني (أولا)، و الطابع التجاري (ثانيا).

أولا: الطابع المدني للترقية العقارية:

أضفى المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 86-07، الطابع المدني على كل عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية، حيث كان إنجاز هذه العمليات ممنوعا على الأشخاص الموصوفين بأنهم تجار، عملا بنص المادة 13 من القانون 86-07، وكان هذا نتيجة للسياسة التي كانت تتبعها الجزائر آنذاك والتي كانت تهدف بالدرجة الأولى إلى البناء من أجل القضاء على أزمة السكن، وتم تجاهل الأهداف الأخرى للترقية العقارية، حيث كان يمنع على المقاول تشييد بنايات لأغراض تجارية أو صناعية أو مهنية، هذا إلى جانب إلزامه ببيع ما قام بتشييده في أجل 06 أشهر من تاريخ انقضاء عملية البناء²، فقد كانت عملية إنجاز العقارات تلعب دورا كبيرا في المجال الاجتماعي وذلك نتيجة الحاجة الملحة للسكن وقد تم تنظيمها بموجب أحكام

¹ - أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975م، يتضمن القانون المدني، ج.ر. عدد 78، صادر في 30 سبتمبر سنة 1975م، ص 990، معدل ومنتم.

² - مونة مقلاتي، المعالجة التشريعية للترقية العقارية في التشريع الجزائري، حوليات جامعة قالمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 22، ديسمبر 2017، ص 212.

القانون المدني عملا بنص المادة 14 من القانون رقم 86-07¹.

وبما أن الترقية العقارية كانت تكتسي الطابع المدني، فإن كل الهيئات العمومية التي تمارس الترقية العقارية وكذا المؤسسات والمقاولات التي تخضع إلى أحكام القانون المدني، يحول دون وضع أملاك هيئات الترقية العقارية في حالات التصفية أو التسوية القضائية².

ثانيا: الطابع التجاري للترقية العقارية

أضفى المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 الصفة التجارية على الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية بمقتضى المادة 03 فقرة 02 منه وهو الأصل، ولكن أبقى على الصفة المدنية استثناء فقط، وذلك في الحالة التي يقوم فيها المتعامل في الترقية العقارية بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل تلبية حاجاته الخاصة أو حاجات المشاركين فيها³.

وعليه، فقد أصبح كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بعمليات الترقية العقارية تاجرا، بحكم النشاط التجاري الذي يقوم به، ويجب أن يتمتع بالأهلية القانونية اللازمة للقيام بالأعمال التجارية⁴، وبما أن نشاطات الترقية العقارية أصبحت من قبيل الأعمال التجارية فإنها تخضع لأحكام القانون التجاري⁵، كما أن المتعامل يكتسب صفة التاجر بحكم ارتباطه بالترقية العقارية - التي تعتبر عملا تجاريا - ومن هنا يتضح لنا أن المشرع الجزائري تبني النظرية الموضوعية التي تجعل من العمل التجاري هو أساس تطبيق القانون التجاري دون النظر إلى الشخص

¹ - تنص المادة 14 من القانون 86-07 على مايلي: « يمكن جميع الأشخاص المعنويين المذكورين في المادة السابقة أو بعضهم، أن يعملوا لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية في الإطار الذي تحدده أحكام المادة 416 وما يليها من القانون المدني وأحكام هذا القانون ».

² - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص ص 15-16.

³ - بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 56.

⁴ - انظر المواد 3، 4، 6 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، المرجع السابق.

⁵ - أمر رقم 75-59، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975م، يتضمن القانون التجاري، ج.ر عدد 101، صادر في 19 ديسمبر سنة 1975م، ص 1306، معدل ومنتقم.

الفصل الأول: نظرة عامة حول الترقية العقارية في التشريع الجزائري

القائم به، فتعتبر أعمال الترقية العقارية أعمال تجارية بحسب الموضوع.¹

وما يؤكد ذلك أيضا هو نص المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 حيث نصت على ما يلي: « فضلا عن الأحكام التي نصت عليها في هذا المجال المادة 2 من الأمر 59-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري المذكور أعلاه، تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها، الأعمال الآتية:

- كل نشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها،
- كل النشاطات التوسيطية في الميدان العقاري لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها،
- كل نشاطات الإدارة والتسيير العقاري لحساب الغير»².

وبصدور القانون رقم 11-04، تبنى المشرع الجزائري نفس الموقف بخصوص الطبيعة القانونية لعمل المرقي العقاري حيث اعتبره تاجرا وقد نصت المادة 19 من هذا القانون على ما يلي: « يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و18 أعلاه، طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون».

تجدر الإشارة إلى أن إضفاء الطابع التجاري على نشاطات الترقية العقارية يعتبر وسيلة لمراقبة أعمال الأشخاص القائمين بها، وذلك لوجود سجل تجاري ودفاتر تجارية تضمن بيان المركز المالي للتجار وما عليهم من الديون المترتبة عن مزاولتهم الأعمال التجارية، حيث يتم مراقبة نشاطات الترقية العقارية عن طريق هذه الدفاتر التي يلتزم الأشخاص القائمون بها بمسكها باعتبارهم يزاولون نشاطا تجاريا، وبما أن الأعمال التجارية تخضع لأحكام الإفلاس والتسوية القضائية وكيفية مزاولة النشاط والشروط الواجب توافرها في مباشرة واحتراف النشاط، فإن نشاطات الترقية العقارية بصفتها عملا تجاريا، فهي الأخرى تخضع بدورها إلى هذه

¹ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص17.

² - المرجع نفسه، ص17.

الشروط والأحكام نفسها.¹

الفرع الثاني: موضوع الترقية العقارية

وسع القانون رقم 04-11 من مجال نشاط الترقية العقارية²، حيث أبقى على النشاطات التي كانت موجودة من قبل، وأضاف لها نشاطات أخرى، المتمثلة في الإنجاز (أولاً)، التجديد (ثانياً)، الترميم (ثالثاً)، التهيئة (رابعاً)، الإصلاح (خامساً)، إعادة التأهيل (سادساً)، إعادة الهيكلة (سابعاً)، التدعيم (ثامناً)، اقتناء وتهيئة الأراضي من أجل البناء (تاسعاً).

أولاً: الإنجاز

عملا بنص المادتين 14 و15 من القانون رقم 04-11، فإن نشاط الترقية العقارية يشمل عملية إنجاز البناءات الجديدة المخصصة لأغراض سكنية أو مهنية أو حرفية أو تجارية، وذلك من أجل بيعها أو تأجيرها أو لتلبية حاجات خاصة، وفي هذا الصدد عرفت المادة 03 فقرة 1 من القانون رقم 04-11 البناء بأنه كل عملية تشييد بنائية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.

ثانياً: التجديد

بمقتضى أحكام المادة 03 فقرة 5 من القانون رقم 04-11 فإن التجديد العمراني هو عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييراً جذرياً في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع، إذا فالتجديد قد يكون عن طريق هدم البناية القديمة جزئياً أو كلياً وإعادة بنائها دون المساس بالطابع الأساسي للحي، ويرى البعض أن التجديد في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93

¹ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 18.

² - تنص المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 على ما يلي: « يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري ».

الفصل الأول: نظرة عامة حول الترقية العقارية في التشريع الجزائري

كان أوسع مما هو عليه في ظل القانون رقم 04-11، حيث كان يشمل توسيع البناية وتعليتها أما القانون رقم 04-11 فقد أعطى مفهوما ضيقا للتجديد¹.

ثالثا: الترميم

يقصد بالترميم العقاري كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، وفقا للأحكام المتضمنة في القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي²، وهذا عملا بنص المادة 03 فقرة 4 من القانون 04-11، لذلك يتضح من خلال النص القانوني أن الترميم العقاري ينصب على بنايات موجودة، ولكنها معرضة للهدم مما يشكل خطرا على ساكنيها وغيرهم³.

رابعا: التهيئة

هي كل عملية إنجاز/ أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية⁴. إن هذا التعريف للتهيئة التي يقوم بها المرقى العقاري غير دقيق، وبالرجوع للمادة 07 من قانون التهيئة والتعمير⁵، نجد أن المرقى العقاري يقوم بعملية التهيئة عن طريق توفير المياه وقنوات الصرف وغيرها من المرافق الضرورية لكل بناء معد للسكن⁶.

خامسا: الإصلاح

عرفته المادة 03 فقرة 3 من القانون 04-11 أنه استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية

¹ - أومحمد حياة، المرجع السابق، ص27.

² - قانون رقم 04-98، مؤرخ في 15 يونيو 1998م، ج.ر. عدد 44، صادر في 17 يونيو 1998م، ص 3.

³ - أومحمد حياة، المرجع السابق، ص26.

⁴ - انظر المادة 03 فقرة 2 من القانون رقم 04-11، المرجع السابق.

⁵ - قانون 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990م، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 52 صادر في 02 ديسمبر سنة 1990م، ص1652، معدل ومتمم.

⁶ - تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون المؤسسات، كلية الحقوق، بن عكنون، 2002، ص61.

وتتعلق بالأشغال الثانوية، لكن يتبادر إلى الذهن لأول وهلة التساؤل حول الفرق بين الترميم والإصلاح، لكن القانون 04-11 بين الفرق بينهما حيث يفهم من نص المادة 3 فقرة 3 أن الإصلاح يشمل فقط أجزاء من البناية، وليس كل البناية بمعنى أن البناية لا تزال قائمة وكل ما في الأمر أنها تحتاج لأشغال ثانوية فقط¹.

سادسا: إعادة التأهيل

هي كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال².

سابعا: إعادة الهيكلة

تهدف عملية إعادة الهيكلة إلى التغيير الجذري في خصائص الحي وهي تمس البنايات وشبكات التهيئة وذلك عن طريق تحويل أو منع نشاطات معينة بغرض تخصيص البنايات لأغراض أخرى³، وعليه فالفرق بين إعادة الهيكلة والتجديد يختلفان من حيث أن هذا الأخير يكون يهدم البناية كلياً أو جزئياً لكن دون المساس بالطابع الأساسي للحي، أما إعادة الهيكلة فتهدف إلى تحويل الحي وتغيير خصائصه وتخصيص البنايات من أجل أغراض أخرى⁴ كما يمكن أن تكون جزئية أو كلية وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات⁵.

¹ - بالرجوع إلى نص المادة 15 نجد أنها نصت على الترميم فقط كأحد نشاطات الترقية العقارية دون الإصلاح، بينما المادة 3 فقرة 9 عندما عرفت المشروع العقاري فإنها ذكرت الإصلاح والترميم معا، ولعل سبب اقتصار المادة 15 على ذكر الترميم فقط يعود إلى اعتبار المشرع الإصلاح جزءا من عمليات الترميم.

² - انظر المادة 03 فقرة 5 من القانون رقم 04-11، المرجع السابق.

³ - تنص المادة 03 فقرة 7 من القانون رقم 04-11 على ما يلي: « يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات.

ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي التجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر.»

⁴ - أومحمد حياة، المرجع السابق، ص ص 27-28.

⁵ - النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، العدد 04، تمناست، 2019، ص 243.

ثامنا: التدعيم

« هو كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة»¹.

تاسعا: اقتناء وتهيئة الأراضيات من أجل البناء

« أرضية البناء هي وعاء عقاري تتوفر فيه حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئته»²، ويعتبر اقتناء وتهيئة أرضية البناء من بين نشاطات الترقية العقارية³ وهو ما يلعب دورا هاما في تنشيط وتشجيع الترقية العقارية حيث يشترى المرقى العقاري القطعة الأرضية ويقوم بتهيئتها قصد إقامة المشروع العقاري عليها.

إضافة إلى هذه النشاطات للترقية العقارية فإن مجال هذه الأخيرة يشمل كذلك كل الأعمال التي لها علاقة مباشرة بنشاط الترقية العقارية مثل النشاطات التوسعية في المجال العقاري خاصة بيع الأملاك العقارية وتأجيرها، وكل نشاطات الإدارة والتسيير لحساب الغير⁴.

المبحث الثاني

الأشخاص المخولون بالمبادرة بمشروع الترقية العقارية

تعتبر الترقية العقارية العامة أسبق في الظهور في الجزائر، حيث تعتبر هي الأصل، لأن المشرع الجزائري كما أوضحنا كان لا يتيح مجال الترقية العقارية لمبادرات الخواص إلا بعد أن عجز القطاع العام عن تلبية الطلب المتزايد على السكن، حيث كانت الدولة هي المحتكرة والمهيمنة على نشاط الترقية العقارية.

¹ - انظر المادة 03 فقرة 8 من القانون 11-04، المرجع السابق.

² - انظر المادة 3 فقرة 11، نفس القانون.

³ - انظر المادة 15، نفس القانون.

⁴ - أومحمد حياة المرجع السابق، ص28.

يعد مرقيا عقاريا في مفهوم القانون 11-04، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم، أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب إحدى هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها، وإذا كان الشخص الطبيعي بداهة هو من أشخاص القانون الخاص، فإن الشخص المعنوي قد يكون عاما، كما قد يكون خاصا، وعليه فالترقية العقارية قد يبادر بها مرقى عقاري عمومي/ عام (المطلب الأول)، كما قد يكون مرقى عقاري خاص (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المرقى العقاري العمومي

يعد مرقيا عقاريا عموميا كل شخص معنوي يخضع في تصرفاته إلى القانون العام، كما قد يكون شخصا معنويا ذا طبيعة مختلطة، حيث يخضع في إنشائه للقانون العام، أما في علاقاته مع الغير فإنه يخضع للقانون الخاص، وهناك من يطلق على هذه الحالة الترقية العقارية شبه العمومية، وفيما يلي سوف نحدد بإيجاز بعض القائمين بالترقية العقارية العامة، المتمثلين في الجماعات المحلية (الفرع الأول)، ديوان الترقية والتسيير العقاري (الفرع الثاني)، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (الفرع الثالث)، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (الفرع الرابع).

الفرع الأول: الجماعات المحلية

الجماعات المحلية هي البلدية والولاية، وذلك وفق أحكام المادة 16 من الدستور الجزائري¹ التي تنص على أن:

«الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية والولاية.»

البلدية هي الجماعة القاعدية.»

¹ - قانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج.ر. عدد 14 صادر بتاريخ 07 مارس 2016م، ص3.

الفصل الأول: نظرة عامة حول الترقية العقارية في التشريع الجزائري

وحسب المادة 75 من القانون رقم 90-25¹، هي كل الهيئات المحلية عدا الدولة والهيئات ذات الطابع الوطني بمعنى البلدية والولاية²، وبناء عليه فإنه عملا بنص المادة 01 من قانون البلدية³ فإن: «البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة. وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة.

وتحدث بموجب القانون.»

أما الولاية فقد نصت عليها المادة الأولى من قانون الولاية⁴: «الولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة.

وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة...»

حول المشروع الجزائري بموجب المادة 06 من قانون الترقية العقارية رقم 86-07 سالف الذكر، للجماعات المحلية، الحق في القيام بنشاطات الترقية العقارية ومن بين ما تقوم به البلدية مثلا المشاركة بأسهم لإنشاء التعاونيات العقارية في تراب البلدية، أما الولاية، فإن المجلس الشعبي الولائي يدعم البلديات فيما يتعلق بتطبيق برامجها الإسكانية ويقوم بتقديم مساهمات لإنشاء المؤسسات وشركات البناء العقاري والمبادرة أو المشاركة في ترقية برامج السكن المخصص للإيجار والمشاركة في عمليات الإصلاح وإعادة البناء بالتشاور مع البلديات⁵.

حيث كانت الجماعات المحلية تتمتع بسلطة مطلقة في مجال التهيئة والتعمير عبر كامل ترابها من تخصيص واستعمال الأراضي في الوسط الحضري وتوجيه التعاونيات العقارية الموجودة في ترابها ومتابعتها ومراقبتها، وذلك في ظل الأمر رقم 74-26⁶، وقد حدد المرسوم

¹ - قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990م، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49 صادر في 18 نوفمبر سنة 1990م، ص1560، معدل ومتمم.

² - مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016، ص35.

³ - قانون رقم 11-10، مؤرخ في 22 يونيو سنة 2011م، المتضمن قانون البلدية، ج.ر عدد37، صادر في أول 3 يوليو 2011م، ص 4.

⁴ - قانون رقم 12-07، مؤرخ في 21 فبراير سنة 2012، يتعلق بالولاية، ج.ر عدد12، صادر في 29 فبراير 2012، ص 5.

⁵ - تواتي نصيرة، المرجع السابق، ص37.

⁶ - أمر رقم 74-26، مؤرخ في 20 فبراير عام 1974م، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر عدد 19=

رقم 82-190¹ اختصاصها في قطاع الإسكان والتعمير.

لكن البلدية انحرفت عن أهدافها الأصلية في تلبية احتياجات الأزمة لإقامة المشاريع العمومية والجماعية²، حيث كانت تمارس احتكارا على الأراضي الموجودة داخل المحيط العمراني، وذلك بموجب الأمر رقم 74-26 سالف الذكر، وهو ما جعلها المتعامل الوحيد في مجال الترقية العقارية، ولكن مع تكريس مبدأ الحرية الاقتصادية بموجب دستور 1989، بدأ دور البلديات يتقلص ويظهر ذلك من خلال إلغاء الأمر رقم 74-26 بموجب القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري سالف الذكر، الذي جاء لتحرير المعاملات العقارية وذلك بموجب المادة 74 منه حيث أنشأت سوق عقارية حرة تتوافق مع النظام الليبرالي المكرس بموجب دستور 1989، وبالتالي لم تعد البلديات قادرة على تنظيم وتأطير عمليات الترقية العقارية بعدما كانت تمارس الاحتكار على القطع الأرضية في إطار الاحتياطات العقارية³.

كما تقلص أيضا دور الجماعات المحلية بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي اعترف بالطابع التجاري لنشاط الترقية العقارية، وأدمجه في التنظيم العام للاقتصاد، ففتح المجال أمام بروز المهنيين مما أدى إلى تقليص دور الجماعات المحلية⁴.

لكن رغم تقلص دور الجماعات المحلية في مجال الترقية العقارية إلا أنها لا تزال تقوم ببعض العمليات، حيث تقوم البلديات مثلا بعمليات الترقية العقارية بالتنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية (LSP) دون السكنات الترقية، كما أن الولايات يمكنها القيام بعمليات إنجاز مساكن في إطار البيع بالإيجار حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105⁵ على ما يلي: « تطبيق هذه الأحكام على المساكن

=صادر في 5 مارس سنة 1974م، ص 291 (ملغى).

¹ - مرسوم رقم 82-190، مؤرخ في 29 مايو سنة 1982م، يحدد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتها في قطاعي الإسكان والتعمير، ج.ر عدد 22، صادر في أول يونيو سنة 1982م، ص 1112.

² - مسكر سهام، المرجع السابق، ص ص 35-36.

³ - بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 60.

⁴ - المرجع نفسه، ص 60.

⁵ - مرسوم تنفيذي رقم 01-105، مؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في=

الفصل الأول: نظرة عامة حول الترقية العقارية في التشريع الجزائري

المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا. توضح أحكام هذه المادة بقرار من الوزير المكلف بالسكن¹.

وبعد إلغاء القانون رقم 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية، أصبحت الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين هي التي تتصرف في المحفظة العقارية لصالح البلدية².

الفرع الثاني: ديوان الترقية والتسيير العقاري « OPGI »

أنشئت دواوين الترقية والتسيير العقاري بموجب الأمر رقم 74-63³، والذي ألغي بموجب الأمر رقم 76-93⁴، ثم نتج عن هذا صدور المرسوم رقم 76-143⁵، وتم تغيير تنظيم هذه الدواوين بموجب المرسوم رقم 85-270⁶، وبعد مرور 05 سنوات ألغيت أحكام هذا المرسوم بموجب المرسوم رقم 91-147⁷، وعبر هذه السلسلة من التعديلات القانونية وغيرها تغيرت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، حيث كانت عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁸ وتخضع

=إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر عدد 25، صادر في 29 أبريل سنة 2001م، ص 18، معدل ومتم.

¹ - بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 60.

² - مسكر سهام، المرجع السابق، ص 36.

³ - أمر رقم 74-63، مؤرخ في 10 يونيو 1974، يتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج.ر عدد 49، صادر في 18 يونيو 1974م، ص 674، (ملغى).

⁴ - أمر رقم 76-93، مؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976م، يتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج.ر عدد 12، صادر بتاريخ 09 فبراير 1977، ص 229، معدل ومتم.

⁵ - مرسوم رقم 76-143، مؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976م، يتضمن إنشاء مكاتب للترقية والتسيير العقاري للولاية، ج.ر عدد 12، صادر في 09 فبراير سنة 1977م، ص 233، (ملغى).

⁶ - مرسوم رقم 85-270، مؤرخ في 05 نوفمبر سنة 1985م، يتضمن تغيير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية، ج.ر عدد 46، صادر في 6 نوفمبر سنة 1985، ص 1686، (ملغى).

⁷ - مرسوم تنفيذي رقم 91-147، مؤرخ في 12 ماي سنة 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، ج.ر عدد 25، صادر في 29 مايو سنة 1991، ص 883، معدل ومتم.

⁸ - انظر المادة 01 من الأمر رقم 74-63، المرجع السابق.

الفصل الأول: نظرة عامة حول الترقية العقارية في التشريع الجزائري

لوصاية الوالي الذي يتصرف بتفويض من وزير الأشغال العمومية والبناء¹.

لكن بموجب الأمر رقم 76-93 سالف الذكر أصبحت تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تخضع لرقابة الوالي الذي يعمل كمندوب للحكومة وكممثل مباشر ووحيد لكل من الوزراء²، وقد تم توسيع الاختصاص الإقليمي لديوان الترقية والتسيير العقاري ليشمل كامل تراب تراب الولاية بموجب المرسوم رقم 82-105³ المعدل والمتمم للأمر رقم 76-93، ثم أصبحت هذه الدواوين بموجب المرسوم رقم 85-270 في المادة 02 منه مؤسسات ذات طابع اقتصادي، وتخضع لرقابة وزير الداخلية والوزراء المعنيين⁴.

وأخيرا اعتبرت دواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري بموجب المرسوم التنفيذي 91-147 مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري⁵، وتعتبر تاجرة في علاقاتها مع غيرها وتخضع لقواعد القانون التجاري وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁶، وهو ما تؤكدته المادة 45 من القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية⁷، وعملا بنص المادة

¹- انظر المادة 08، نفس القانون .

²- انظر المادة 01 من الأمر رقم 76-93، المرجع السابق.

³- مرسوم رقم 82-105، مؤرخ في 13 مارس سنة 1982م، يحدد الموارد والمصاريف المتعلقة بتسيير الأملاك العقارية للدولة وتوزيعها على الولايات، ج.ر. عدد 11، صادر في 16 مارس سنة 1982م، ص549.

⁴- يتم التمييز بين المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري والمؤسسة العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري استنادا إلى معيار المحاسبة، فالمؤسسة العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري تمسك حساباتها على الشكل التجاري طبقا لمخطط المحاسبة الوطنية، أما المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري فتخضع لقواعد المحاسبة الوطنية، انظر ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون، 2006 ص18.

⁵- المادة 01 من المرسوم 91-147، وتعرف المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري حسب المادة 44 من القانون 88-01 بتوفر 03 معايير وهي:

- الإنتاج التجاري

- التسعير السابق أو المسبق

- وجود دفتر شروط العمل.

⁶- انظر المادة 02 من المرسوم 91-147، المرجع السابق.

⁷- قانون رقم 88-01، مؤرخ في 12 يناير سنة 1988م، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج.ر.= عدد02، صادر في 13 يناير سنة 1988م، ص 30، معدل ومتمم.

01 من المرسوم التنفيذي رقم 93-08¹ المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-147 المذكور سلفاً، فإن دواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري تخضع لرقابة وزير السكن.

وتتميز هذه المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري عن المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري من حيث طبيعة نشاطها الإداري، وتتميز عن المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي من حيث الهدف، فهي تمارس نشاطاً تجارياً لكنها لا تخضع لقواعد السوق والاقتصاد، وإنما تخضع لتنظيم الإدارة من خلال دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المتعاملين، والإدارة هي التي تحدد سعر المبيعات، فهي تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة وتقديم الخدمة المرتبطة بتوفير السكن أكثر مما تسعى إلى تحقيق الربح على خلاف المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي وهي تعتبر من الأشخاص المعنوية ذات الطبيعة المختلطة، حيث أنها تخضع إلى التنظيم من حيث نشأتها وهذا الجانب يلحقها بالقانون العام، أما في علاقاتها مع الغير فهي تخضع للقانون الخاص، وتكتسب الشخصية المعنوية بموجب النص المنشأ لها².

وقد كانت المهام الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري منذ نشأتها تتعلق على وجه الخصوص بتسيير المحلات السكنية، ثم أصبحت تقوم بشكل رئيسي بإنجاز المحلات السكنية الموجهة للإيجار، ثم أصبحت تتكفل بترقية المرفق العمومي في مجال السكن، خاصة بالنسبة للفئات المحرومة، وذلك في إطار السياسة الاجتماعية للدولة، وتكلف بالترقية العقارية المبنية كدور أساسي، وبالترقية العقارية غير المبنية كنشاط ثانوي، كما تتولى بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها وكل عملية تتوخى تحقيق مهامها³.

¹ - مرسوم رقم 93-08، مؤرخ في 02 يناير سنة 1993م، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 مايو 1991م، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات عملها وتنظيمها، ج.ر عدد 02، صادر في 06 يناير سنة 1993م، ص 15.

² - مسكر سهام، المرجع السابق، ص 39.

³ - المرجع نفسه، ص 39.

الفرع الثالث: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية « ENPI »

تعتبر المؤسسة الوطنية للترقية العقارية مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي أنشئت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة، وتأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط أقل أو يساوي 80 ألف دينار، الذين لا تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي الايجاري أو شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي، ولقد حلت المؤسسة الوطنية للترقية العقارية محل مؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLE)، التي تم حلها نظرا لأنها لم تعد تتماشى مع التصور الجديد الذي رسمته الحكومة من أجل تفعيل نشاطها رغم الدور الذي لعبته، إلا أنها سجلت عدة اختلالات في أدائها حيث كان دورها محتشما جدا في البرنامج الرئاسي المقدر بمليون سكن، وهذا ما جعلها تتحل وتدمج في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية¹.

وتتولى المؤسسة الوطنية للترقية العقارية مهمة:

- اقتناء أراضي الوعاء من أجل الشروع في أي عملية من شأنها المساهمة في تصميم، تمويل وإنجاز مجموعات عقارية، مثل عقارات للسكن الفردي أو الجماعي، أو محلات ذات استعمال مهني وتجاري.

- اقتناء أراضي الوعاء بغرض إنجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع للبيع، إضافة إلى اقتناء أية عقارات مبنية قصد إعادة تأهيلها وترميمها، أو إعادة هيكلتها على أن تكون مخصصة للبيع ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية وتقديم الاستشارة والمساعدة في ميدان تسيير الأملاك العقارية وذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة، سواء كان ذلك لصالحها، أو لصالح الغير.²

¹ - صرح وزير السكن والعمران السابق نور الدين موسى أن السبب الرئيسي لحل مؤسسة ترقية السكن العائلي يتمثل في الحصيلة الهزيلة التي قدمتها والتي كشفت أن مساهمتها ضمن البرنامج الخماسي الماضي لم يتجاوز 8 آلاف سكن. كما أن عملية إعادة هيكلة مؤسسة ترقية السكن العائلي كان بقرار من الوزير الأول الذي عمل على إلحاق عدد كبير من الهيئات بوزارة، وسمح ذلك باستحداث مكاتب جهوية تابعة للديوان من شأنها أن تسمح بتوسيع نشاطه على المستوى الوطني وتضمن نجاعته ومساهمته أكبر ضمن البرنامج الخماسي القادم، أنظر أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 41.

² - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 31-33.

الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره « AADL »

أنشئت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148¹، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي²، يوجد مقرها في مدينة الجزائر³، وتمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن⁴، وتعتبر تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتحدد اتفاقية شروط التدخل وكيفياته وأجرة الوكالة فيما يخص الخدمات التي تقدمها لفائدة الدولة والجماعات المحلية كلما استدعت الضرورة ذلك⁵، وقد بدأت الوكالة عملها في شهر جويلية سنة 1992⁶.

وعملا بنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره⁷، تختص الوكالة بترقية العقار غير المبني والعقار المبني، وهو

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 91-148، مؤرخ في 12 مايو سنة 1991م، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج.ر عدد 25، صادر في 29 مايو سنة 1991م، ص 888.

² - انظر المادة 01، نفس المرسوم.

³ - انظر المادة 04، نفس المرسوم.

⁴ - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المرجع السابق.

⁵ - انظر المادة 05، نفس المرسوم.

⁶ - بوسنة إيمان المرجع السابق، ص 65.

⁷ - تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-148 على مايلي: « يتمثل هدف الوكالة على مجموع التراب الوطني فيما يأتي:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها

- تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها:

- القضاء على السكن غير الصحي

- تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها

- تغيير البنية الحضرية

- إنشاء مدن جديدة

- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها

- تصور الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولين، المواطنين، المؤسسات

المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز، مسيري العمارات،

والجمعيات.»

أهم مهامها وذلك من خلال تهيئة الأراضي الموجهة للبناء بالنسبة للعقار غير المبني، حيث توجه هذه الأراضي للبيع لكل الأشخاص والهيئات التي تريد إنجاز السكنات، أي أنها موجهة للمواطنين والمرقين العقاريين العموميين والخواص، أما بالنسبة لترقية العقار المبني فإن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره إما أن تقوم بعمليات في مجال العقار المبني من خلال مشاركتها مع أطراف أخرى وإنشاء شركة في هذا المجال، وإما إن تقوم بتلك العمليات بنفسها أو بالتنسيق مع أشخاص عمومية أخرى كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وفي هذا الإطار يدخل ما يسمى بالبيع بالإيجار¹.

المطلب الثاني

المركبي العقاري الخاص

الترقية العقارية الخاصة، هي التي يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية مركبي عقاري خاص يعمل لحسابه الخاص سواء كان فردا أو في شكل شركات خاصة، فبعد أن فتح المشرع المجال للمبادرة الخاصة تماشيا مع سياسة تحرير السوق العقارية عملت السلطات العمومية على تشجيع المركبي العقاري الخاص للاستثمار في قطاع السكن، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وحتى يتمكن المركبي العقاري الخاص من المبادرة بالمشروع لا بد أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط، وفيما يلي، سنتعرف عليه من خلال تقديم تعريف للمركبي العقاري الخاص (الفرع الأول)، ثم سنتطرق إلى دراسة شروط ممارسة مهنة المركبي العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف المركبي العقاري الخاص

ظهر المركبي العقاري الخاص في الجزائر لأول مرة بصدور الأمر رقم 76-92، المتعلق

- بالنسبة لترويج السوق العقارية وتطويرها جاء في النص الفرنسي للمادة 02 فقرة 1:

« la promotion et le développement du marché foncier et immobilier »

ويقصد به ترقية وتطوير سوق العقار المبني وغير المبني، انظر بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 66.

¹ - بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 66-67.

بتنظيم التعاون العقاري المذكور سلفا، وذلك في شكل تعاونيات عقارية¹، وهي عبارة عن شركة أشخاص مدنية، هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي، وهذا عملا بنص المادة 02 من الأمر رقم 76-92 حيث نصت على ما يلي: «إن التعاونية العقارية هي شركة أشخاص مدنية وذات رأس مال متغير، هدفها الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي».

ولها في هذا الصدد غرض القيام بالعمليات التالية لصالح أعضائها:

- البناء أو عند الاقتضاء الشراء من لدن مكتب الترقية والتسيير العقاري لمجموعات عقارية صالحة للسكن ومكونة من عمارات جماعية ومنازل فردية مع احتمال وجود مصالح مشتركة لاحقة بها ومقسمة إلى أجزاء وممنوحة كملكية مشتركة أو على شكل إيجار للمشاركين.

- تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة من العقارات أو من المجموعات العقارية المقسمة بهذه الكيفية ويمكن لها في هذا الصدد القيام بما يلي:

- عقد كل الاقتراضات وتقديم كل الضمانات للمقرضين حول أملاك الشركة.

- القيام بكل العمليات الصالحة لتحقيق هدف الشركة مع أقصى قدر من الاقتصاد لفائدة الشركة».

وعملا بنص المادة 13 من نفس الأمر، كان يكتتب في التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعيون الراغبون في الحصول على ملكية سكن في إطار تنظيم تعاوني يخصص للاشتراك²، ويصدر القانون رقم 86-07، وجب في ظله على المكتب³ القيام بإنجاز عمليات الترقية العقارية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الخاص⁴، كما يتمثل

¹ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 35.

² - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 35.

³ - تعددت التسميات التي أطلقها المشرع الجزائري على المرفقي العقاري، حيث سماه "المكتب" في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، وسماه "المتعامل في الترقية العقارية" في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03، كما سماه "المتعهد في الترقية العقارية" في ظل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، وأخيرا سماه، " المرفقي العقاري" في ظل القانون رقم 11-04 الساري المفعول حاليا.

⁴ - انظر المادة 08 من القانون رقم 86-07، المرجع السابق.

الفصل الأول: نظرة عامة حول الترقية العقارية في التشريع الجزائري

المركبي العقاري الخاص في الخواص القائمين بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادى أو منتظمين في شكل تعاونيات عقارية إضافة إلى الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص¹.

أما في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-03، فقد ظهر المتعامل الخاص على أنه شخص طبيعي أو معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة²، وكذلك بالنسبة للقانون رقم 11-04 فقد سمح المشرع الجزائري في المادة 13 فقرة 14 منه، أن يكون المرقبي العقاري شخصا طبيعيا أو معنويا.

1- المرقبي العقاري شخص طبيعي

سمح المشرع الجزائري أن يكتسب الشخص الطبيعي صفة المرقبي العقاري شريطة الحصول على الاعتماد وتسجيله في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقبين العقاريين وذلك من أجل محاربة منتحلي هذه الصفة، ولتخذها مهنة معتادة له، بحيث يمنع عليه ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر، وقد اشترط المشرع الجزائري أيضا حتى يكتسب الشخص الطبيعي صفة المرقبي العقاري أن يكون متمتعا بالجنسية الجزائرية، حيث لا يمكن منح الاعتماد لشخص طبيعي أجنبي³، وسوف نفضل في هذه الشروط لاحقا.

2- المرقبي العقاري شخص معنوي

قد يكون المرقبي شخصا معنويا يبادر بنشاطات الترقية العقارية المنصوص عليها في

¹ - انظر المادة 06، نفس القانون .

² - انظر المادة 03 من المرسوم رقم 93-03، المرجع السابق.

³ - إن هذا يخالف المبدأ الأساسي الذي يقضي بأن يكون للأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية نفس المعاملة التي يحظى بها الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريين من حيث الحقوق والالتزامات فيما يخص الاستثمار عملا بنص المادة 38 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993م المتعلق بترقية الاستثمار، و المادة 14 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر عدد 47، صادر في 22 أوت 2001، وقد ألغى هذا الأمر المرسوم التشريعي رقم 93-12، وقد جاء في المادة 14 منه مايلي: « يعامل الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الأجانب بمثل ما يعامل به الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريين في مجال الحقوق والواجبات ذات الصلة بالاستثمار... » انظر مسكر سهام، المرجع السابق، ص47.

الفصل الأول: نظرة عامة حول الترقية العقارية في التشريع الجزائري

القانون، ويخضع للقانون الخاص، فقد يتخذ شكل شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال نشاطات الترقية العقارية ويكون المرقي العقاري على رأس هذه الشركة التي تظهر في آن واحد كشركة بناء وشركة بيع، وشركة تجديد وإنجاز طبقا للقانون رقم 11-04.

وعليه، فالمرقي العقاري المعنوي الخاص، قد يكون إما في شكل شخص واحد في إطار شركة ذات الشخص الوحيد (EURL)، أو في شكل أشخاص متعددة في إطار شركة ذات مسؤولية محدودة (SARL)، أو في شكل شركة توصية أو شركة مساهمة (SPA)، وهي تأخذ شكل شركات تجارية منشأة بموجب عقد توثيقي¹.

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أن المرقين العقاريين الخواص يشكلون حوالي ما يقارب 95% من سوق السكن وهي نسبة معتبرة إن دلت على شيء فإنما تدل على أهمية الدور الذي يلعبه هؤلاء في مجال السكن².

الفرع الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

يعد المرقي العقاري المحرك الأساسي لنشاط الترقية العقارية، ومهما كان الشكل الذي يتخذه سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا خاصا، فإن النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لمهنة المرقي العقاري قد وضعت مجموعة من الشروط لاكتساب الشخص صفة المرقي العقاري، فهناك شروط عامة لممارسة مهنة المرقي العقاري (أولا)، وشروط خاصة لممارسة هذه المهنة (ثانيا)، وسنفصل في هذه الشروط فيما يلي:

أولا: الشروط العامة لممارسة مهنة المرقي العقاري:

بعد أن قام المشرع الجزائري بإضفاء الصفة التجارية على نشاط الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03، ترتب عنه اعتبار المرقي العقاري يمارس عملا تجاريا بحسب الموضوع، وبالتالي لا بد أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط حتى يكتسب صفة التاجر،

¹ - أومحمد حياة، المرجع السابق، ص ص 42-43.

² - بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 69.

وسنحاول إدراجها فيما يلي:

1- أهلية امتهان التجارة

سبق وأن تطرقنا إلى أن المرقى العقاري يمارس نشاطا عقاريا ذو طابع تجاري، وبناءا على ذلك يشترط أن تتوفر فيه الأهلية التجارية لممارسة هذا النشاط¹، وفي هذا الصدد تنص المادة 19 من القانون رقم 04-11 على مايلي: « يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية»، يفهم من خلال هذه المادة أنه حتى يعتبر المرقى العقاري تاجرا فإنه لا بد أن يكون مؤهلا لاحتراف التجارة، ويقصد بالاحتراف اتخاذ الشخص هذا النشاط مهنة له ويمارسه بصفة معتادة ومنتظمة على أن تكون المصدر الوحيد لاسترزاقه وعيشه، ويشترط أن يمارس هذا النشاط لحسابه الخاص وعلى وجه الاستقلال، وأن يتحمل شخصا جميع المخاطر الناجمة عن عمله باعتبار أن التجارة مبنية على الائتمان الذي يعد شخصا بطبعه، ويفهم من هذا أن الشخص لا يسمح له بممارسة النشاط التجاري إلا متى توفرت لديه صلاحية تخوله القدرة على مواجهة مخاطر النشاط التجاري وهي ما تعرف بالأهلية التجارية².

ولكون مسألة أهلية المرقى العقاري لم يتطرق لها لا القانون رقم 04-11، ولا القانون رقم 59-75، فإنه لا بد من الرجوع إلى القانون المدني كقاعدة عامة، والذي عرّف الأهلية عموما أنها مدى صلاحية الشخص في استعمال حقوقه وتحمل التزاماته من خلال إبرام التصرفات القانونية، وتكون هذه الأهلية كاملة متى كان الشخص بالغا سن الرشد المحدد ب 19 سنة وكان متمتعا بقواه العقلية³، وبالتالي متى توفرت فيه هذه الشروط كان له الحق في احتراف التجارة.

¹ - زروق يوسف، الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 08، ج2، جوان 2017، جامعة الجلفة، ص778.

² - لمين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث، العدد02، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2019، ص 80.

³ - انظر المادة 40 من القانون المدني، المرجع السابق.

حقيقة أن المشرع الجزائري اشترط أن يكون المرقي العقاري مؤهلا للقيام بأعمال التجارة، إلا أن شرط بلوغ 19 سنة كاملة يعتبر غير كاف ليمارس المرقي العقاري هذه المهنة، وذلك باعتبار وجود شروط خاصة في هذا الصدد، حيث أن المرسوم التنفيذي رقم 12-84¹ الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وبموجب المادة 06 منه، قد حدد شرط بلوغ 25 سنة كاملة لممارسة نشاط الترقية العقارية من قبل الأشخاص الطبيعية، وهذا الأمر هو المعقول باعتبار أن سن 19 سنة أو ما يفوقه بقليل لن يؤهل صاحبه لإدارة وتسيير أموال ضخمة².

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية الخاصة، فباعتبار أن نشاط الترقية العقارية هو عمل تجاري فإنه يسند إلى الشركات التجارية بحسب الموضوع كشركات الترقية العقارية³، ويتولى القانون الأساسي المنشأ لها مسألة تحديد أهليتها طبقا للمادة 50 من القانون المدني⁴، كما نص المشرع الجزائري على أن الشركة تتمتع بالشخصية المعنوية ابتداء من تاريخ قيدها في السجل التجاري⁵ عملا بنص المادة 549 من القانون التجاري⁶.

2- القيد في السجل التجاري

بموجب المادة 21 من القانون التجاري⁷، فإنه حتى يكتسب الشخص صفة التاجر لا بد له أن

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 12-84، مؤرخ في 20 فبراير 2012م، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر عدد 11، صادر في 26 فبراير 2012م، ص 6، معدل ومتمم.

² - يوسف زروق، المرجع السابق، ص 778.

³ - فنينخ نوال، المرقي العقاري الشخص المعنوي، مجلة القانون العقاري والبيئة، عدد 08 يناير 2017، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد، وهران، ص 4.

⁴ - تنص المادة 50 من ق.م على ما يلي: «يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون...»

⁵ - فنينخ نوال، المرجع السابق، ص 5.

⁶ - تنص المادة 549 من القانون التجاري سالف الذكر على ما يلي: «لا تتمتع الشركة بالشخصية المعنوية إلا من تاريخ قيدها في السجل التجاري...»

⁷ - تنص المادة 21 من ق.تج على ما يلي: «كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري يعد مكتسبا صفة التاجر إزاء القوانين الجاري بها العمل، إلا إذا ثبت خلاف ذلك، ويخضع لكل النتائج الناجمة عن هذه الصفة.»

الفصل الأول: نظرة عامة حول الترقية العقارية في التشريع الجزائري

يقيد نفسه في السجل التجاري المتواجد على مستوى المركز الوطني للسجل التجاري، وعلى هذا الأساس فإنه حتى يتمكن المرقى العقاري من مزاولته نشاطه لا بد له أن يقيد نفسه في السجل التجاري عملا بنص المادة 04 فقرة 1 من القانون رقم 11-04.

والسجل التجاري هو دفتر تخصص فيه صفحة لكل تاجر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، تدون فيها كل البيانات الخاصة بهؤلاء التجار وبنشاطهم التجاري، والهدف من نظام السجل التجاري هو تحقيق مبدأ العلانية في المواد التجارية، وهذا ما يسمح للغير بالإطلاع من خلاله على كل ما يتعلق بوضعية التاجر متى استدعت الضرورة ذلك¹.

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 15-111² إجراءات التسجيل في السجل التجاري، حيث يتم ذلك بناء على طلب ممضي ومحرر على استمارة يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري ويكون مرفقا بالوثائق المطلوبة قانونا، وفي الأخير يستلم المرقى العقاري مستخرج السجل التجاري الذي يعد سندا رسميا يؤهله لممارسة النشاط التجاري، وفي حالة عدم التزام الشخص بهذا الإجراء فإنه يترتب عنه أن يمنع هذا التاجر من الاحتجاج بهذه الصفة أمام الغير.

وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن هذا الإجراء أصبح من الممكن حاليا القيام به إلكترونيا، وذلك وفقا للإجراءات التقنية للتوقيع والتصديق الإلكترونيين، وقد تم تحديد نموذج مستخرج هذا السجل التجاري الإلكتروني بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-112³.

3- مسك الدفاتر التجارية

نص المشرع الجزائري على مسك الدفاتر التجارية، وجعلها ضرورة حتمية بالنسبة للتجار سواء كانوا أشخاصا طبيعيا أو معنوية، ويقصد بالدفاتر التجارية تلك السجلات التي يقيد فيها

¹ - لمين لعريط، المرجع السابق، ص 81.

² - مرسوم تنفيذي رقم 15-111، مؤرخ في 3 مايو سنة 2015م، يحدد كفاءات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري، ج.ر عدد 24، صادر في 13 مايو سنة 2015م، ص 4.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 18-112، مؤرخ في 5 أبريل سنة 2018م، يحدد نموذج مستخرج السجل التجاري الصادر بواسطة إجراء إلكتروني، ج.ر عدد 21، صادر في 11 أبريل سنة 2018م.

الفصل الأول: نظرة عامة حول الترقية العقارية في التشريع الجزائري

التاجر مختلف عملياته التجارية، حيث يتضح من خلالها مركزه المالي وظروفه التجارية، ويستهدف المشرع من خلال هذا الإجراء حماية مصالح التاجر نفسه وكذا مصلحة الأفراد الذين يتعاملون معه، أي تكون هذه الدفاتر بالنسبة للتاجر حجة له وحجة عليه.

لكن بالرغم من اعتبار هذا الإجراء إجباري، إلا أنه يستثنى منه الشركاء في شركة التضامن وكذا الشركاء المتضامنين في شركة التوصية البسيطة رغم كونهم تجارا، باعتبار أن دفاتر الشركة تكون كافية في هذه الحالة، حيث يعتبر مسكهم لهذه الدفاتر أو امتناعهم مسألة اختيارية، غير أنه في حالة اكتسابهم لهذه الدفاتر يكون مجرد تكرار لدفاتر الشركة لا جدوى منه¹.

وبالرجوع للمادة 370 من القانون التجاري نجد أن المشرع الجزائري قد اعتبر التاجر الممتنع عن مسك الدفاتر التجاري أنه مرتكبا لجريمة التقليس بالتقصير.

ومن خلال هذه الشروط يتضح لنا أن إضفاء الصفة التجارية على مهنة المرقى العقاري يترتب عنها ما يلي:

- بيان المركز المالي للمرقى العقاري.
- خضوع المرقى للرقابة من طرف الهيئات المسجلين والمعتمدين لديها.
- خضوع المرقى لأحكام الإفلاس والتسوية القضائية.
- التحفيز على الالتزام وإنجاز المشاريع السكنية المبرمجة².

ثانيا: الشروط الخاصة لممارسة مهنة المرقى العقاري:

يعتبر اكتساب صفة التاجر وحده غير كافيا لممارسة النشاط العقاري، لذلك فرض المشرع الجزائري مجموعة من الشروط الخاصة من خلال القانون رقم 04-11 وسنتطرق إليها فيما يلي:

¹- لمين لعريط، المرجع السابق، ص 82.

²- المرجع نفسه، ص ص 82-83.

1- طلب الحصول على الاعتماد

حتى يتمتع الشخص الطبيعي أو المعنوي بممارسة النشاط العقاري وحمل صفة المرقي العقاري لابد له أن يستوفي جميع الإجراءات القانونية المنصوص عليها، وأول هذه الإجراءات هي التقدم لطلب الحصول على الاعتماد من طرف السلطات التي خولها القانون ذلك، ويعرف الاعتماد أنه « القرار الذي يتضمن موافقة السلطة الإدارية المختصة على دخول المهنة ويعد اعترافا بتوفر شروط ممارستها¹»، حيث تنص في هذا الصدد المادة 04 من القانون 11-04 على ما يلي: « يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية، ولا يمكن لأي كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد....».

وباعتبار أن إجراء طلب الحصول على الاعتماد هو إجراء جديد جاء به القانون رقم 11-04، حيث لم يسبق له الظهور في القوانين السابقة المنظمة للنشاط العقاري، قام المشرع بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 12-84 سالف الذكر، المعدل بموجب المرسوم رقم 13-96² الذي عدل بدوره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243³، حدد من خلاله كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، وعلى هذا الأساس نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96 على أنه لا يمكن لأي شخص طبيعياً كان أو معنوياً الحصول على هذا الاعتماد ما لم يستوف مجموعة من الشروط المتمثلة فيما يلي:

¹ عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 56

² مرسوم رقم 13-96، مؤرخ في 26 فبراير 2013م، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012م، الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج.ر عدد 13، صادر في 6 مارس 2013م، ص 16، معدل ومتمم.

³ مرسوم تنفيذي رقم 19-243، مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2019م، يعدل ويتمم يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012م، الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج.ر عدد 55، صادر في 15 سبتمبر 2019م، ص 24.

أ- بالنسبة للأشخاص الطبيعية

- أن يكون عمر طالب الحصول على الاعتماد 25 سنة على الأقل.
- أن يكون ذو جنسية جزائرية، عملا بنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84، ونلاحظ أن هذا الشرط كان واردا في ظل القانون رقم 86-07، وتم إلغاؤه بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03، ليعود به المشرع من جديد في ظل القانون رقم 11-104¹، ويفهم من خلال هذا الشرط أن المشرع الجزائري قد استبعد المستثمر الأجنبي من ممارسة مهنة المرقى العقاري، وهذا ما يناقض مضمون المادة 14 من قانون الاستثمار² التي تنص على ضرورة تساوي المستثمرين الوطنيين والأجانب في الحقوق والواجبات ذات الصلة بالاستثمار³،
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية⁴
- أن يتمتع بحقوقه المدنية⁵
- تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط.
- أن يكتتب عقد تأمين ضد العواقب والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته العقارية.
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك، وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع ممارسة هذه الأنشطة وهذا ما أشارت إليه المادة 02 من القانون 11-04.

ب- بالنسبة للأشخاص المعنوية

- أن تكون الأشخاص المعنوية خاضعة للقانون الجزائري
- أن تثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز هذه المشاريع العقارية
- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة

¹- زكريا زينوني، التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة الدراسات القانونية، عدد 01، جانفي 2015، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية ص19.

²- قانون 01-03، المرجع السابق.

³- حلواجي عبد الرؤوف، المرجع السابق، ص21.

⁴- انظر الملحق رقم 1 يتضمن نموذج التصريح الشرفي لطالب الاعتماد للمرقى العقاري لإثبات إمكانيةه في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه.

⁵- تنص المادة 21 من القانون 11-04 على مايلي: «زيادة على الأحكام المنصوص عليها في المادة 20 أعلاه، يجب على المرقى العقاري الذي يلتمس اعتمادا أن يتمتع بحقوقه المدنية...»

الفصل الأول: نظرة عامة حول الترقية العقارية في التشريع الجزائري

أو أحد الموانع القانونية التي تم النص عليها بموجب المادة 20 من القانون 04-11.

إضافة إلى هذه الشروط، فإنه لا بد على الأشخاص الراغبين في الحصول على الإعتماد سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية، أن تتوفر لديهم المحلات التجارية اللازمة لممارسة هذه المهنة ويشترط أن تكون لائقة وملائمة لممارسة هذا النوع من النشاط، ولا بد أن تكون مجهزة بجميع الوسائل اللازمة لاسيما المتعلقة بالاتصال وهذا عملا بنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، ومتى توافرت هذه الشروط يقوم الراغبون في الحصول على الاعتماد بإيداع طلباتهم سواء كان ذلك شخصيا بالنسبة للشخص الطبيعي أو عن طريق ممثله الشرعي، أو الممثل القانوني الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي لدى المصالح المختصة المتمثلة في الوالي وهذا عملا بنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 سالف الذكر، بعد أن كان الوزير المكلف بالسكن هو المكلف بمنح الاعتماد في ظل المرسوم التنفيذي رقم 84-12، ومتى ما كان ملف طلب الاعتماد كاملا يحصل المودع على وصل استلام بذلك، مع ضرورة إرفاق بعض الوثائق الضرورية التي تتطلبها إجراءات الحصول على الاعتماد من طرف الإدارة المعنية¹.

وبموجب المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 فقد ألزم المشرع الجزائري الوالي باعتباره المختص قانونا بالنظر في طلبات الاعتماد²، أن يرد على الملفات المودعة لديه المستوفية لجميع الشروط سألفة الذكر، في أجل لا يتعدى 3 أشهر من تاريخ استلام الطلب³ بعد خضوعها لجميع الإجراءات الإدارية وكذا الأمنية وهذا ما جاءت به المادة 10 من نفس المرسوم.

بموجب المادة 11 المرسوم التنفيذي رقم 84-12، فإنه يتم رفض طلب الاعتماد متى لم

¹ - شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015، ص ص 75-76.

² - انظر الملحق رقم 2 يتضمن نموذج مقرر الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص.

³ - انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، المرجع السابق.

الفصل الأول: نظرة عامة حول الترقية العقارية في التشريع الجزائري

يستوف طالب الاعتماد على الشروط القانونية المطلوبة، أو إذا كان طالب الاعتماد قد سبق وان تم سحب الاعتماد منه بصفة نهائية، أو متى كان ناتج التحقيق سلبيا.

ويبلغ قرار الرفض إلى صاحب الطلب مع تبرير هذا القرار عن طريق رسالة موصى عليها مرفوقة بوصل استلام، وفي هذه الحالة يمكن لصاحب الطلب أن يقدم طعنا في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه، ويشترط أن يكون الطعن كتابيا يودع لدى الوالي، من أجل تقديم معلومات جديدة أو إثباتات لدعم طلبه، ثم يتعين على الوالي أن يفصل في ذلك الطعن في غضون الشهرين الذين يليان استلام الطعن¹، أما بالنسبة للأشخاص الذين تحصلوا على الموافقة لممارسة النشاط العقاري، فيتعين عليهم احترام القواعد المنظمة لهذا المركز القانوني وهذا ما نصت عليه المادة 22 من القانون رقم 04-11 وكذا المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 سالف الذكر.

2- القيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

إضافة إلى القيد في السجل التجاري الذي يعد إجراء ضروري لامتهان النشاط العقاري، فقد أضاف المشرع الجزائري إجراء مستحدث من خلال القانون رقم 04-11 والمتمثل في القيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين² حيث نصت المادة 04 من القانون رقم 04-11 على أنه لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة قانونا.

كما نصت المادة 23 من القانون 04-11 على ضرورة إتباع منح الاعتماد للمرقى العقاري الخاص، بالتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، إذ يعد هذا الإجراء بمثابة ترخيص لممارسة هذا النشاط، وقد حددت المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 كيفية منح الاعتماد للمرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، حيث نصت

¹ - شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 78.

² - انظر الملحق رقم 3 يضمن نموذج شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

على ما يلي: « يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدون قانونا في السجل التجاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن، ويتوج التسجيل في الجدول الوطني بتسليم المرقى العقاري شهادة التسجيل».

3- عدم التعرض لعقوبة تتعارض مع مهنة المرقى العقاري

حدد المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 86-07 مجموعة من العقوبات التي تتعارض مع مهنة المرقى العقاري، حيث أحالنا إلى المواد 119، 220، 372، 376 من قانون العقوبات، في حين أن المرسوم التشريعي رقم 93-03 لم ينص على هذه العقوبات، ولكنه نص على ضرورة اكتساب صفة التاجر، ما يفهم منه أن كل العقوبات المتعارضة مع منح السجل التجاري فإنها تتعارض كذلك مع ممارسة مهنة المرقى العقاري¹، وهذا عملا بنص المادة 13 من قانون السجل التجاري.

¹ - زكريا زيتوني، المرجع السابق، ص 21.

الفصل الثاني

أساليب تحفيز المرقى العقاري الخاص
للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

انتهجت الجزائر النظام الاشتراكي غداة الاستقلال، حيث كانت المؤسسات العمومية للدولة تحتكر ميدان السكن، إلا أنه وفي ظل الأزمة الاقتصادية الخانقة التي عرفت الجزائر آنذاك أدى بها إلى اللجوء إلى النظام الاقتصادي الحر، ما ترتب عنه الانسحاب التدريجي للدولة من الحقل الاقتصادي فاتحة المجال للقطاع الخاص لممارسة بعض الأنشطة التي كانت حكرا على الدولة، بما في ذلك القطاع السكني، حيث أنه رغم الجهود المعتبرة التي قامت بها الدولة الجزائرية من خلال تمويل المشاريع السكنية، إلا أنها ظلت عاجزة عن النهوض بمفردها بهذا القطاع، لاسيما أمام نقص الإمكانيات وانخفاض ميزانية قطاع السكن، ما ترتب عنه عجز الدولة عن تلبية الطلب المتزايد للسكن الناتج عن التزايد السكاني والنمو الديموغرافي بالإضافة إلى النزوح الريفي وتغير أنماط المعيشة، وهذا ما أدى بالدولة إلى إشراك القطاع الخاص في المجال الاستثماري بما في ذلك الاستثمار في مجال السكن.

ونظرا لاشتداد حدة أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر لاسيما في السنوات الأخيرة، أدى إلى ضرورة إيجاد آليات قانونية سريعة لتخطي هذه العقبة من خلال منح تحفيزات وتسهيلات للمستثمر ودعمه من قبل الدولة، ويتجسد هذا الدعم في تحفيز المرقى العقاري من خلال تنوع صيغ السكنات (المبحث الأول)، أو من خلال التحفيزات المالية الممنوحة للمرقى العقاري (المبحث الثاني)، وقد تم تكريس هذه التسهيلات في عدة قوانين من بينها القانون رقم 11-04 ونصوصه التنظيمية.

المبحث الأول

تحفيز المرقى العقاري الخاص من خلال تنوع صيغ السكنات

تتكفل الدولة بإنجاز وتمويل السكنات الموجهة للفئات الاجتماعية المعوزة، في حين أنها تكتفي بدعم الفئات متوسطة الدخل إما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، وتكتسي السكنات المنجزة في هذا الإطار الطابع الاجتماعي، أما بالنسبة للسكنات الموجهة للفئات الاجتماعية المتمكنة من اقتناء سكن اعتمادا على دخلها دون الحاجة لدعم الدولة، فهي تصنف ضمن مشاريع ذات طابع تجاري أي ما يطلق عليها صيغة السكن الترقوي.

وقد تنوعت صيغ السكنات الموجهة إلى الفئات الاجتماعية متوسطة الدخل، فمنها ما ينفرد المرقى العقارى العمومى بإنجازه، ومنها ما يتاح للمرقى العقارى الخاص المبادرة بإنجازه، وفي هذا الصدد تجدر الإشارة إلى أنه لا توجد صيغ ينفرد الخواص بإنجازها، في حين أن الدولة لا تزال تحتكر إنجاز بعض الصيغ رغم فتح المجال أمام الخواص، ورغم إمكانية مساهمتهم في إنجاز هذا النوع من السكنات، وعليه نتطرق إلى دراسة صيغ السكنات ذات الطابع الاجتماعى المنجزة من طرف الدولة (المطلب الأول)، ثم إلى دراسة صيغ السكنات الاجتماعية المتاحة لإنجازها للمرقين العقاريين الخواص (المطلب الثاني).

المطلب الأول

السكنات الاجتماعية المنجزة من طرف الدولة

تعددت صيغ السكنات الاجتماعية المنجزة من طرف الدولة من خلال مؤسساتها العمومية، وقد فرض المشرع الجزائري مجموعة من الشروط المالية والاجتماعية، يجب توفرها في المترشح للحصول على إحدى صيغ السكنات، وتختلف هذه الشروط باختلاف نوع السكن الاجتماعى، وتتمثل هذه الأنواع في السكن الإيجارى العمومى (الفرع الأول)، سكنات البيع بالإيجار (الفرع الثاني)، السكنات الترقية العمومية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: السكن الإيجارى العمومى « LPL »

يعد السكن الإيجارى العمومى بديلا للسكنات الاجتماعية الأخرى الموجهة للفئات الاجتماعية متوسطة الدخل، إذ أن هذا النوع من السكنات يوجه إلى الفئات المحرومة، ولأكثر تفاصيل عن هذا النوع من السكن نتناول تعريفه (أولا)، وكذا أهم الشروط اللازمة للاستفادة من هذا السكن (ثانيا).

أولاً: تعريف السكن الإيجاري العمومي

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 142/08¹، السكن الإيجاري العمومي أنه ذلك السكن الموجه إلى الفئات الاجتماعية المحرومة التي لا تملك سكناً لائقاً ولا يتوفر على أدنى متطلبات النظافة، ويتم تمويله من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، بموجب قرار إداري من السلطة العامة، أما عملية إنجازها فتتكفل بها دواوين الترقية والتسيير العقاري، إلا أن هذا لا يعني أنها من تتولى مسألة تحديد قائمة المستفيدين أو توزيعها، إذ أن هذه الصلاحية ترجع إلى الدائرة².

ثانياً: شروط الاستفادة من السكن الإيجاري العمومي

تم تحديد الشروط الواجب توافرها للاستفادة من السكن الإيجاري العمومي، بموجب المواد من 02 إلى 05³ من المرسوم التنفيذي 142/08 سالف الذكر، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

1- شروط متعلقة بالسكن:

أ- أن تكون السكنات التي يقطن بها طالب الحصول على سكن إيجاري عمومي، سكنات قصديرية، أو مباني مهددة بالانهيار، أو قديمة لا تقبل الترميم، أو مراكز عبور لعائلات منكوبة،

ب- أن لا تتوفر فيها أدنى شروط النظافة، وذلك بالنظر إلى المعايير المبينة أدناه:

- وجود مياه قدرة،

- عدم وجود مياه صالحة للشرب والكهرباء،

¹- مرسوم تنفيذي رقم 08-142، مؤرخ في 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج.ر عدد 24 صادر في 11 مايو سنة 2008، ص 17.

²- مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر ليومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، ص 11.

³- انظر المواد من 02 إلى 05 من المرسوم التنفيذي 08-142، المرجع السابق.

- وجود مراحيض مشتركة،

- عدد الغرف والأشخاص الذين يعيشون تحت سقف واحد.

2- شروط متعلقة بالمستفيد:

أ- أن لا يكون مالكا لسكن أو عقار ذو استعمال سكني ملكية تامة، أو قطعة أرض صالحة للبناء،

ب- أن لا يكون قد سبق وأن استفاد من سكن عمومي إيجاري أو اجتماعي أو ريفي، أو سكن البيع بالإيجار،

ج- أن لا يكون قد استفاد من مساعدة الدولة لشراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي،

د- أن لا يتجاوز دخله الشهري 24000 دج،

هـ- أن يقيم منذ 5 سنوات على الأقل ببلدية إقامته العادية¹.

ومتى توفرت في الشخص الراغب في الحصول على سكن إيجاري عمومي، الشروط

سالفة الذكر، فيإمكانه التوجه إلى لجنة الدائرة المعنية لتقديم الطلب مرفقا بالملف الآتي:

- طلب خطي، - شهادة الميلاد، - شهادة عائلية، - شهادة إقامة، - شهادة تثبت

مدخوله أو أجرته، - شهادة تثبت عدم امتلاكه أو زوجه لعقار ذو استعمال سكني تسلم له من

طرف المحافظة العقارية، - تصريح شرفي بتوفر هذه الشروط وعدم تقديم طلب مماثل بدائرة

أخرى وكل تصريح كاذب يترتب عليه إقصاءه من القائمة ومتابعته قضائيا، وفي المقابل

يحصل الطالب على وصل استلام يحمل رقم تسلسلي مسجل في سجل خاص يرقمه رئيس

المحكمة المختصة إقليميا ويؤشر عليه².

الفرع الثاني: السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار

تعتبر صيغة السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار حديثة من نوعها، وتعرف أيضا

¹- موقع وزارة السكن والعمران والمدينة، <http://www.mhuv.gov.dz/>، تاريخ الدخول إلى الموقع، 2020/07/10.

²- موقع وزارة السكن والعمران والمدينة، <http://www.mhuv.gov.dz/>، المرجع السابق، تاريخ الدخول 2020/07/20.

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرفق العقاري الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

بسكنات عدل نسبة إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) سألقة الذكر، وفيما يلي سنتناول تعريف عقد البيع بالإيجار (أولاً)، ثم سنتطرق إلى تحديد الشروط اللازمة للاستفادة من هذا النوع من السكنات (ثانياً).

أولاً: تعريف عقد البيع بالإيجار

يعد عقد البيع بالإيجار¹ عقداً ذو صيغتين، إذ يتناول فيه الطرفان نوعين من العقود في آن واحد، ألا وهما البيع والإيجار، إذ يعتبر عقد إيجار إلى غاية الوفاء بالثمن كاملاً، ويعتبر بيعاً متى تم استيفاء الثمن كاملاً، ويتم بموجب هذا العقد الاتفاق بين المتعاقدين أن يسلم البائع للمشتري العين المبيعة مقابل مبلغ دوري متجدد، ويعتبر هذا المبلغ في نفس الوقت أجره للانتفاع بالعين المبيعة، وتنتقل الملكية إلى المشتري، متى أتم الوفاء بالثمن كاملاً في المدة المحددة، ومتى بلغ أجل الاستحقاق دون أن يتم الدفع وجب عليه رد العين المبيعة، في حين يعتبر ما تم دفعه أجره مقابل ما انتفع به طوال المدة التي بقي فيها، ويعد ذلك ضماناً لعدم التصرف في العين المبيعة قبل إتمام الدفع²، وقد تطرق المشرع الجزائري إلى البيع بالإيجار من خلال المادة 363 من القانون المدني الجزائري³، إذ اعتبره بيعاً معلقاً على شرط واقف، المتمثل في اشتراط الوفاء بكل الأقساط من أجل نقل الملكية.

أما المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105⁴ فقد عرفته بأنه: « البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب. »

يوجه هذا النوع من السكنات إلى الفئات الاجتماعية متوسطة الدخل، باعتبار أن السكن

¹ - انظر الملحق رقم 4 يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

² - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000م، ص15.

³ - تنص المادة 363 من القانون المدني على مايلي: « إذا كان ثمن البيع مؤجلاً جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع. »

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 01-105، مؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25، صادر في 29 أبريل سنة 2001م ص18، معدل ومتمم.

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرقى العقاري الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

العمومي الإيجاري يقتصر على الفئات المعوزة فقط، والسكنات الترقية مخصصة لذوي الدخل المرتفع نظرا لارتفاع أسعارها، وتتولى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) عملية إنجاز سكنات البيع بالإيجار، أما تمويلها فيتم من خلال المساهمة الشخصية للمستفيد إضافة إلى دعم الدولة الذي قد يكون مباشرا أو غير مباشر¹.

تقع مسؤولية فسخ² عقد البيع بالإيجار على عاتق المستأجر المستفيد متى امتنع عن تسديد ثلاثة أقساط شهرية بعد تبليغه إعدارين مدة كل منهما خمسة عشر (15) يوما³، حيث يمكن للمرقى العقاري طرد المدين المتخلف عن الدفع لدى الجهات القضائية المختصة، ويقوم باسترجاع المسكن بعد تسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر، مع احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة ومختلف التكاليف التي تشمل المسكن وكذا المصاريف القضائية⁴.

ثانيا: شروط الاستفادة من سكن البيع بالإيجار

يحق لكل شخص المطالبة بالحصول على سكن البيع بالإيجار متى توفرت فيه الشروط الآتية:

- 1- أن يكون دخله أكبر من أربعة وعشرون ألف دينار جزائري (24000 دج) وأقل من أو يساوي ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون⁵،
- 2- أن لا يكون مالكا أو سبق أن ملك لا هو ولا زوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذو استعمال سكني،

¹ - بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017، ص 172.

² - يعرف الفسخ أنه انحلال الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد إذا أخل الطرف الآخر بالتزامه، انظر محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني - النظرية العامة للالتزامات -، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، دراسة مقارنة عن القوانين العربية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 348.

³ - انظر المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/05/04، المعدل للقرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

⁴ - مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، المرجع السابق، ص 15.

⁵ - موقع وزارة السكن والعمران والمدينة، <http://www.mhuv.gov.dz>، المرجع السابق، تاريخ الدخول 2020/07/20.

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرفق العقاري الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

- 3- أن لا يكون قد استفاد من مساعدة مالية من الدولة لبناء أو شراء مسكن،
- 4- أن لا يكون قد سبق وأن استفاد من مسكن البيع بالإيجار إذ أن كل شخص يحصل على فرصة واحدة فقط،
- 5- يشترط على طالب الحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار أن يقدم ما يثبت مستوى المداخيل التي تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في الآجال المحددة لها،
- 6- يتم تسديد الدفعة الأولى التي لا بد أن لا تقل عن 25% من الثمن الكلي، أما الباقي فيتم تسديده خلال مدة لا تزيد عن 25 سنة، ويشترط أن يسدد المستفيد آخر قسط قبل أن يتجاوز 70 سنة من العمر، ويتاح له دفع عدة أقساط قبل حلول آجال استحقاقها،
- 7- في حالة عدم تسديد قسط شهري بعد مرور شهر من تاريخ استحقاقه، يترتب عنه زيادة 2% في قيمته، أما إذا تخلف المستفيد عن دفع ثلاثة أقساط شهرية متتالية يترتب عنه فسخ عقد البيع بالإيجار على عاتقه¹.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد أجاز للمستفيدين من السكن الإيجاري العمومي، طلب الحصول على سكن البيع بالإيجار متى توفرت فيهم الشروط سالفه الذكر، شرط إعادة السكن الإيجاري العمومي إلى الهيئة المؤجرة متى استفاد من سكن البيع بالإيجار وهذا عملا بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01.

يستخلص مما سبق أن الهدف من وضع هذه الشروط هو تحقيق العدل والمساواة بين أفراد المجتمع، إذ أنه من غير المعقول أن يستفيد شخص من إعانة الدولة عدة مرات وفي المقابل يبقى الآلاف من العائلات بحاجة إلى تلك المساعدة، وبالتالي تقييد هذه الشروط الفئات المتاح لها الحصول على هذا النوع من السكنات حتى يذهب السكن إلى الشخص الذي يستحقه فعلا.

الفرع الثالث: السكن الترقوي العمومي « LPP »

يعتبر هذا النوع من السكنات حديثا أيضا، إذ لم يسبق له ظهور قبل سنة 2014، وفيما

¹ - انظر المواد 6-7-8-9-10-12 من المرسوم التنفيذي 105/01، المرجع السابق.

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرقى العقارى الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

يلي سنتناول تعريف صيغة السكن الترقوي العمومي (أولا)، ثم سنتطرق إلى دراسة شروط الاستفادة منه (ثانيا).

أولا: تعريف السكن الترقوي العمومي

يعرّف السكن الترقوي العمومي بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14/203¹، بأنه: هو مشروع عقارى ذو صالح عام، ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للفئات الاجتماعية متوسطة الدخل، الذين يفوق دخلهم ست مرات ويقل أو يساوي ثلاثين مرة الدخل الوطني المضمون²، تتولى الدولة بمفردها إنجاز هذا النوع من السكنات من خلال مؤسستها العمومية المتمثلة في الشركة الوطنية للترقية العقارية « ENPI » ، إذ تستفيد هذه الأخيرة من دعم الدولة المتجسد في تخفيض سعر الأرضية التي تتجز عليها هذه السكنات إضافة إلى تكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية، إلى جانب التخفيض في نسبة فوائد القروض التي يمكن للمستفيد اللجوء إليها لتمويل سكنه، وبالتالي هذا النوع من السكنات تستفيد فقط من الدعم غير المباشر للدولة³ وهذا ما سنتطرق إليه لاحقا.

ثانيا: شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي

يجوز لكل شخص الاستفادة من طلب سكن ترقوي عمومي متى توفرت فيه الشروط المبينة أدناه:

1- أن لا يكون طالب الحصول على السكن الترقوي العمومي مالكا أو سبق وأن امتلك هو أو زوجه سكنا أو قطعة أرض صالحة للبناء،

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 14-203، مؤرخ في 25 يوليو سنة 2014م، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، ج.ر. عدد 44، صادر في 27 يوليو سنة 2014م، ص6، معدل ومتمم.

² - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-311، مؤرخ في 10 ديسمبر 2018م، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 14-203، ج.ر. عدد 74، صادر في 12 ديسمبر سنة 2018م، ص9.

³ - مسكر سهام، دعم إنعاش السكن الترقوي وتحفيز المرقى العقارى للاستثمار في قطاع السكن، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 07، جامعة البليدة، ص47.

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرقى العقارى الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

- 2- أن لا يكون هو أو زوجه قد سبق وأن استفاد من إعانة الدولة لبناء أو شراء مسكن،
- 3- أن يكون دخل المستفيد وزوجه يفوق 06 مرات وأقل أو يساوي ثلاثين مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون¹.

يحدد ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي على أساس الكلفة النهائية لإنجازه بما تضمنه من نفقات شراء الأرض وهامش الربح الخاص بالمرقى العقارى عملا بنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 203/14.

للحصول على سكن ترقوي عمومي، يتم تقديم طلب على مطبوع نموذجي لدى المرقى العقارى المحدد، ويتم تسليم مقرر منح السكن للطلاب المؤهلين الذين تم اعتمادهم، ويحرر عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء ودفع المبالغ المستحقة من المستفيد، ليتم تحويل الملكية بتسديد الثمن كليا².

الأصل أن الشخص يستفيد مرة واحدة طيلة حياته من إعانة الدولة للحصول على سكن، وذلك ضمانا لتحقيق العدالة الاجتماعية بحيث تتاح لكل شخص فرصة الحصول على سكن، إلا أنه بالرجوع للمادة 09 من القرار المؤرخ في 2015/09/26 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك³، التي تنص على ما يلي: « يمكن الطالب المستأجر لسكن عمومي إيجاري الذي تم رفض طلبه، أن يودع طلبا يركز على التزامه المسبق بإرجاع السكن إلى الهيئة المؤجرة.

يجب أن يتم فسخ عقد الإيجار والإرجاع الفعلي للسكن العمومي الإيجاري قبل تسليم مفاتيح السكن الترقوي العمومي».

نلاحظ أن المشرع الجزائري قد فتح ثغرة بهذا النص خلقت نوعا من الفوضى بسماعه للحاصلين على السكن العمومي الإيجاري من طلب الاستفادة من السكن الترقوي العمومي

¹ - راجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 311/18، المرجع السابق.

² - انظر المواد 10 - 11 - 12 - 14 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14، المرجع السابق.

³ - قرار مؤرخ في 26 سبتمبر 2015، يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، ج.ر عدد 63، صادر في 29 نوفمبر 2015.

وسكن البيع بالإيجار رغم اشتراطه التنازل عن السكن العمومي الإيجاري¹.

المطلب الثاني

السكنات الاجتماعية المنجزة من طرف المرقى العقاري الخاص

نميز بين صيغتين من السكنات ذات الطابع الاجتماعي المستفيدة من دعم الدولة والمخول للمرقين العقاريين الخواص المبادرة بإنجازها، وتتمثل هذه السكنات في السكن الترقوي المدعم الذي كان يعرف سابقا بالسكن الاجتماعي التساهمي في ظل المرسوم التشريعي 03/93 (الفرع الأول)، و السكنات الريفية في شكل مجمع التي تهدف بشكل رئيسي إلى تنمية المناطق الريفية والحد من جائحة النزوح الريفي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: السكن الترقوي المدعم « LPA »

تعتبر صيغة السكن الترقوي المدعم من أهم الصيغ التي أسسها المشرع الجزائري في مجال البرامج السكنية، وفي ما يلي سنتناول تعريف السكن الترقوي المدعم (أولا)، ثم سنتناول الشروط اللازمة للاستفادة من هذا نوع من السكنات (ثانيا).

أولا: تعريف السكن الترقوي المدعم

بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10²، يعرف السكن الترقوي المدعم أنه: « سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية، جماعي أو فردي في شكل مجمع، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار هذا المرسوم لا يمكن إنجاز هذا السكن الفردي في شكل مجمع إلا في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا، كما هي محددة من الوزير المكلف بالسكن.

¹ - بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 175.

² - مرسوم تنفيذي رقم 10-235، مؤرخ في 5 أكتوبر سنة 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ج.ر عدد 58، صادر في 7 أكتوبر سنة 2010م، ص 39، معدل ومتمم.

يجب أن ينجز متعهد بالترقية العقارية معتمد السكن الترقوي المدعم، طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية كما هي محددة من الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية». يستخلص من هذا النص أن السكن الترقوي المدعم هو سكن موجه للفئات متوسطة الدخل يتم إنجازه من طرف مرقى عقارى عمومي أو خاص، يتم تمويله من طرف المساهمة الشخصية للمستفيد إلى جانب إعانة مالية مباشرة من الدولة، مع إمكانية اللجوء إلى قرض بنكي مسير متى استدعت الضرورة ذلك، بالإضافة إلى الاستفادة من تخفيض في سعر الأرضية المخصصة لبنائه، ويتم تشييده وفقا لمواصفات تقنية وشروط مالية محددة مسبقا من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم¹، والتي تتمثل أساسا في التركيب العمراني للسكنات، ومساحة المسكن المقدر بـ 70 متر مربع، مع إمكانية تجاوز ذلك بنسبة 3%، وتصميمه، والهيئة الخارجية، ومدى ملاءمة ذلك وتناسقه مع النمط المعيشي والطابع الحضاري المحلي.

تجمع هذه الصيغة السكنية بين الطابع الاجتماعي التساهمي والترقوي في آن واحد، إذ تكتسي الطابع الترقوي باعتبار أن المرقين العقاريين بادروا بإنجازها لحسابهم الخاص أو لهيئات عمومية وفي نفس الوقت تكتسي الطابع الاجتماعي التساهمي نظرا لاستفادتها من دعم الدولة سواء كان ذلك بشكل مباشر أم لا².

ثانيا: شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم

يتوجب على الشخص الراغب في الحصول على سكن ترقوي مدعم أن يستوفي مجموعة من الشروط وتتمثل في ما يلي:

1- أن لا يتجاوز الدخل الشهري للأسرة 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون،

2- أن لا يكون طالب الاستفادة أو زوجه مالكا لسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء،

¹ - ج.ر. عدد 51، مؤرخ في 14 سبتمبر 2011.

² - لكرون سيد أحمد، المرجع السابق، ص ص 109-110.

3- أن لا يكون طالب الاستفادة قد سبق وأن استفاد هو أو زوجه من سكن عمومي إيجاري أو سكن البيع بالإيجار أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي، ولم يكن قد سبق له وأن استفاد من إعانة الدولة من أجل شراء أو بناء سكن¹.

أما إذا كان طالب الاستفادة من سكن ترقوي مدعم قد سبق وأن استفاد من إحدى صيغ السكنات سألقة الذكر، فإنه يتمكن من الاستفادة من السكن الترقوي المدعم متى أرجع السكن الذي استفاد منه خاليا إلى الجهة المؤجرة².

ثالثا: الوثائق الخاصة بطلب الحصول على سكن ترقوي مدعم

نظرا لارتفاع كثرة الطلب على الحصول على سكن ترقوي مدعم، فإن هذا الأخير يتطلب ملفا خاصا يودع في الوقت الحالي على مستوى البلدية أو دائرة الإقامة بالنسبة للجزائر العاصمة، إضافة إلى أن بعض المرقين العقاريين يتلقون الطلبات مباشرة على مستوى الولايات خارج الجزائر العاصمة³، ويتكون الملف من الوثائق التالية:

- طلب خطي،
- صورتين شمسيّتين،
- نسختين من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة مصادق عليهما،
- نسخة من شهادة الميلاد الأصلية رقم 12،
- نسختين من الشهادة العائلية أو الفردية لغير المتزوجين،
- نسختين من شهادة الإقامة أو الإيواء،
- آخر ثلاثة القسائم أو الأجرة الشهرية أو البيان السنوي للدخل،
- نسختين من شهادة العمل،
- نسختين من شهادة السلبية الصادرة عن المحافظة العقارية،

¹- موقع وزارة السكن والعمران والمدينة، <http://www.mhuv.gov.dz> المرجع السابق، تاريخ الدخول 2020/07/25.

²- بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 179.

³- لكرون سيد أحمد، المرجع السابق، ص 111-112.

- استمارة الصندوق الوطني للسكن مصادق عليها.

الفرع الثاني: السكنات الريفية في شكل مجمع

تعتبر صيغة السكن الريفي في شكل مجمع صيغة حديثة مقارنة بالسكن الريفي الذي أصبح يعرف حاليا بالسكن الريفي في شكل مفرق، إذ لم تعرفه الجزائر إلى غاية سنة 2013، وفيما يلي سنتطرق إلى تعريف السكن الريفي في شكل مجمع (أولا)، ثم إلى تحديد شروط الاستفادة من هذه الصيغة (ثانيا).

أولا: تعريف السكن الريفي في شكل مجمع

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 سالف الذكر، صيغة السكن في شكل مجمع كما يلي: «سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة، موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي»

يوجه هذا النوع من السكنات على غرار الأنواع الأخرى سالف الذكر، إلى الفئات الاجتماعية متوسطة الدخل، يهدف بشكل أساسي إلى تخفيف الضغط على المدن والحد من ظاهرة النزوح الريفي من خلال تشجيع الأسر على إنجاز سكنات لائقة في المحيط الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية¹.

وما يميز السكن الريفي في شكل مجمع عن السكن الريفي في شكل مفرق²، هو الشخص القائم به، حيث أن السكن الريفي في شكل مجمع يتولى إنجازه مرقى عقاري معتمد، بعد دراسة مشروعه من الناحية التقنية، بغض النظر عن ما إذا كان المرقى العقاري عموميا أو خاصا،

¹ - عمور محمد، الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، عدد 09، صادر في جوان 2017، ص 166.

² - السكن الريفي في شكل مفرق هو سكن جديد، ينجزه الأشخاص في الوسط الريفي في إطار البناء الذاتي، حيث يكون هؤلاء الأشخاص مؤهلون للحصول على إعانة الدولة.

في حين أن السكن الريفي في شكل مفرق، يتولى إنجازهُ الشخص المعني به ذاتياً، ويحصل على إعانات عمومية مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن إلى جانب المساهمة الشخصية للمستفيد¹.

ثانياً: شروط الاستفادة من السكن الريفي في شكل مجمع

بالرجوع إلى موقع وزارة السكن، نجد أن المشرع الجزائري قد أغفل موضوع تحديد شروط للاستفادة من صيغة السكن الريفي في شكل مجمع، على خلاف السكن الريفي في شكل مفرق، الذي حدد له بالتفصيل شروط الاستفادة منه وكيفيات الحصول عليه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2013/06/19².

ونظراً لاختلاف السكن الريفي في شكل مجمع عن السكن الريفي في شكل مفرق والسكن الترقوي المدعم، فإنه يستحيل أن نطبق شروط إحدى الصيغتين على صيغة السكن الريفي في شكل مجمع، وفي ظل هذا الغموض، حبذا لو يتم إصدار مرسوم تنفيذي أو قرار وزاري بشكل سريع يبين ويحدد شروط الاستفادة من هذه الصيغة باعتبار أنها لا تقل أهمية عن الصيغ الأخرى.

المبحث الثاني

التحفيزات المالية الممنوحة للمرقى العقاري الخاص

عرفت عملية تمويل نشاطات الترقية العقارية في مجال السكن في الجزائر عدة مراحل، فكانت عملية التمويل في بادئ الأمر، حكراً على الدولة، حيث كان تتم بطريقة غير منظمة، ما ترتب عنه تبديد أموال الخزينة العمومية سداً، إذ أنه في أغلب الأحيان كان يؤدي إلى تهميش بعض الفئات التي كانت تستحق الحصول على سكن لائق فعلاً، حيث أن معظم السكنات

¹ - بوسته إيمان، الترقية العقارية في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 180.

² - ج.ر. عدد 32، صادر في 23 يونيو 2013.

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرقى العقاري الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

كانت توجه للفئات الأكثر حرمانا مع استبعاد الفئات متوسطة الدخل، ما ترتب عنه عجز الدولة عن تلبية الطلب المتزايد على السكن، نتيجة لفشل سياسة التمويل التي اتبعتها سابقا، إلا أنه بصدور المرسوم التشريعي 93-03، وأمام فتح مجال الترقية العقارية للخواص، أصبح إشراك البنوك والمؤسسات المالية في تمويل مشاريع الترقية العقارية ضرورة حتمية، ومن خلال هذا يتجسد الدعم المالي المباشر الممنوح للمرقى العقاري من طرف الدولة، كما أن هذه الأخيرة قد تتدخل لدعم تمويل المرقى العقاري الخاص بصورة غير مباشرة، من خلال تهيئة مجموعة من التحفيزات الجبائية أو تسهيلات للحصول على الوعاء العقاري، وسنتناول فيما يأتي استفادة المرقى العقاري الخاص من الدعم المالي المباشر للدولة (المطلب الأول)، ثم سنتطرق إلى استفادته من الدعم المالي غير المباشر للدولة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

استفادة المرقى العقاري الخاص من الدعم المالي المباشر للدولة

نظرا إلى فشل سياسة التمويل التي اتبعتها الجزائر قبل صدور المرسوم التشريعي 03/93، التي كانت تقتصر على تمويل الدولة فقط، ترتب عنه عجز الدولة عن تلبية الطلب المتزايد على السكن، وهذا ما جعل الجزائر تلجأ إلى سلسلة من الإصلاحات في المجال المالي، إذ قامت بوضع آليات جديدة لدعم مصادر تمويل الترقية العقارية، وتتمثل هذه الآليات في إحداث هيئات جديدة ممولة لنشاط الترقية العقارية الخاصة (الفرع الأول)، التمويل عن طريق قروض عقارية موجهة للمرقى العقاري الخاص (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الهيئات الممولة لنشاط الترقية العقارية الخاصة

تراجع دور الدولة في تمويل مشاريع الترقية العقارية بشكل ملحوظ، إذ أصبح دورها يقتصر على تمويل بعض المشاريع الموجهة لفئات معينة فقط، لا سيما باستحداث هيئات ممولة جديدة، المتمثلة في البنوك (أولا)، إلى جانب بعض المؤسسات الضامنة لتمويل مشاريع الترقية العقارية (ثانيا).

أولاً: البنوك

يمكن التمييز بين نوعين من البنوك الممولة لنشاط الترقية العقارية، النوع الأول يكون متخصصاً في مجال الترقية العقارية ويتمثل في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، أما النوع الثاني، فهو غير متخصص في المجال العقاري إلا أن هذا لا يمنعه من المساهمة في تمويل النشاط العقاري وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

1- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط « CNEP »

سنتناول فيما يلي تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ثم نتطرق إلى تحديد صلاحياته في تمويل نشاط الترقية العقارية.

أ- تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

تم استحداث الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتاريخ 10/08/1964 بموجب القانون رقم 227/64¹، وقد عرفته المادة الأولى من هذا القانون، أنه مؤسسة مالية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يعتبر تاجراً في معاملاته مع الغير²، ويخضع لأحكام القانون التجاري، وقد اهتم هذا الصندوق في بداية نشأته بنشاطات السكن وخاصة تمويل المساكن الذاتية أو البنائيات التي تشرف عليها الجماعات المحلية³، إلا أنه وبحلول سنة 1997 أصبح تدخل هذا الصندوق واسعاً في مجال الترقية العقارية مقارنة بما كان عليه، أين حصل على ترخيص كبنك، إذ تم تحويله من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك الإسكان، بحيث تغيرت طبيعته القانونية من صندوق للادخار إلى بنك، ولعل سبب هذا التغيير يعود إلى صدور القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض⁴، لا سيما المادة 202 منه، الذي جاء

¹ - قانون رقم 64-227، مؤرخ في 10 أوت عام 1964م، يتعلق بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج.ر. عدد 26 صادر في 25 أوت عام 1964م، ص388، معدل ومتمم.

² - انظر المادة 02، نفس القانون.

³ - انظر المادة 08، نفس القانون.

⁴ - قانون رقم 90-10، مؤرخ في 14 أبريل سنة 1990م، يتعلق بالنقد والقرض، ج.ر. عدد 16، صادر في 18 أبريل =

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرقي العقاري الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

بإصلاحات جذرية لتنظيم البنوك والمؤسسات المالية من بينها قاعدة "عدم تخصص البنوك"، حيث أصبحت البنوك والمؤسسات المالية تخضع لنفس النظام القانوني الذي يمنحها صلاحية القيام بالعمليات المالية والمصرفية، مما استوجب تغيير طبيعته القانونية من صندوق يتلقى أموال الجمهور وإصدار القروض فقط، إلى بنك مثله مثل باقي البنوك والمؤسسات المالية الأخرى¹، وقد تم تحويل بعض أمواله إلى الصندوق الوطني للسكن طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 144/91² المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن.

ب- صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

خول للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بعد صدور القانون 07/86 القيام بالمهام الآتية:

- جمع أموال المدخرين لديه،
- تمويل الترقية العقارية سواء كان بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، بحيث يكون التمويل غير مباشر، متى مارس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دور الممول فقط، ويتجسد في إحدى صورتين، تتمثل الصورة الأولى في تمويل المتعاملين في الترقية العقارية عملا بنص المادة 3 من المرسوم التشريعي 93-03، حيث تقدر نسبة مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ب 80% من قيمة المشروع، غير أنه بإمكان اللجنة المركزية للقرض أن تجعل هذه المساهمة بقيمة 90% أما نسبة الفائدة فتقدر ب 7.5% سنويا قابلة للمراجعة³، أما الصورة الثانية فتتمثل في تمويل المستفيدين، حيث يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمنح قروض للأفراد لأغراض عديدة، وتختلف نسبة مساهمته في التمويل باختلاف نوعية السكن

=1990م، ص520، (ملغى).

¹ - بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 151.

² - مرسوم تنفيذي رقم 91-144، مؤرخ في 12 مايو سنة 1991م، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج.ر عدد 25، صادر في 29 مايو سنة 1991م، ص 878.

³ - الموقع الرسمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، www.cnepbanque.dz، تاريخ الدخول إلى الموقع

.2020/07/31

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرقى العقارى الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

المطلوب تمويله، ويكون تمويلا مباشرا متى تولى الصندوق تمويل المشروع والقيام به في آن واحد من خلال شركة الترقية العقارية للمدخرين « SPIE »، التي تم إنشاؤها بتاريخ 1992/04/22، التي أصبحت تسميتها في الوقت الحالى شركة الترقية العقارية « CNEP IMMO » بعد اعتماد الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط كبنك في سنة 1997،

- منح قروض وبصيغ مختلفة، مثل تلك المقدمة لشراء قطعة أرضية، بحيث يمنح الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط قرضا بنسبة 90% من سعر المبيع، بغض النظر عن ما إذا كان الشراء من وكالة عقارية أو من الخواص، ما يفهم منه أن الشخص الراغب في الشراء أو المرقى العقارى الخاص لا يدفع إلا 10% من ماله الخاص، شرط أن لا يكون المرقى أو المستفيد قد تجاوز ال 70 من عمره، هذا إلى جانب إمكانية رفع القرض عن طريق الدعم والتداين المشترك لأحد الأقارب كالزوج أو الوالدين أو الإخوة أو بالإدماج مع مدخول شخص آخر، وتعد القطعة الأرضية المقتناة ضمانا، ورهنا من الدرجة الأولى لصالح الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط على أن تسدد المستحقات شهريا¹.

2- البنوك الأخرى غير المتخصصة

يتدخل هذا النوع من البنوك في تمويل الترقية العقارية رغم أنها غير متخصصة في المجال العقارى، وتتمثل في بنك التنمية المحلية والقرض الشعبى الجزائرى.

أ- بنك التنمية المحلية « BDL »

تم إنشاء بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم 85/85 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسى²، حيث تنص المادة 01 منه على مايلي: « ينشأ بنك للإيداع

¹- لكرون سيد أحمد، المرجع السابق، ص ص 70-71

²- مرسوم رقم 85-85، مؤرخ في 30 أبريل سنة 1985، يتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسى، ج.ر. عدد 19، صادر في أول مايو سنة 1985م، ص 596، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-42 المؤرخ في 30 يناير سنة 1990، ج.ر. عدد5، صادر في 31 يناير سنة 1991، يتضمن الإلغاء الصريح للقوانين الأساسية القديمة للمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادى المحولة إلى مؤسسات عمومية اقتصادية، ص 209.

والاستثمار يسمى بنك التنمية المحلية ويشار إليه في صلب النص بـ "البنك"، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعد تاجرا في علاقاته مع الغير، ويخضع لكل القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض والأحكام التشريعية المعمول بها المطبقة على عقود ووسائله وهياكله وأعماله، إلى جانب أحكام القانون الأساسي الذي ينظمه.»

يخول لبنك التنمية المحلية القيام بمجموعة من المهام حددتها المادة 04 من المرسوم 85/85 سالف الذكر، التي تنص على ما يلي: «تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريق تنفيذ جميع العمليات المصرفية، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، في منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها، والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية تنمية اقتصادية واجتماعية، وفقا لسياسة الحكومة وفي حدود مخططات الجماعات المحلية المعتمدة في إطار المخططات الوطنية للتنمية، وهو مكلف على الخصوص باستخدام وسائله الخاصة والوسائل التي تقدمها الدولة له، قصد السعي وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها إلى تمويل:

- المؤسسات والمقاوالات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت وصاية الولايات والبلديات .

- عمليات الاستثمارات المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية.

- العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن.

- المؤسسات الخاصة غير الفلاحية، وهذا بطريقة البنوك التجارية الأخرى نفسها. «

يتضح لنا من خلال المهام المخولة لبنك التنمية المحلية سالف الذكر، أنه لا يدخل في المجال العقاري كما سبق التنويه لذلك، إلا أنه في سنة 2000 دخل مجال تمويل السكن متخذًا تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن مرجعا له¹، وهذا ما سنتناوله لاحقا.

ب- القرض الشعبي الجزائري « CPA »

تم إنشاء القرض الشعبي الجزائري بموجب الأمر رقم 366/66² المتضمن إحداث البنك

¹ - أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 82.

² - أمر رقم 66-366، مؤرخ في 29 ديسمبر 1966م، يتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، ج.ر عدد 110، صادر في =

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرفق العقاري الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

الشعبي الجزائري، وقد كان في بداية إنشائه عبارة عن شركة وطنية مصرفية¹، إلا أنه بعد صدور المقرر رقم 97-02²، المتضمن اعتماد بنك، أصبح يعد شركة مساهمة³، وقد تم اعتبار القرض الشعبي الجزائري تاجرا في معاملته مع الغير بموجب الأمر رقم 67-478⁴ بحيث أصبح يخضع لأحكام القانون التجاري ما لم ينص القانون على خلاف ذلك⁵.

حددت المادتين 07 و 08 من الأمر سالف الذكر، الصلاحيات الأساسية المخول للقرض الشعبي الجزائري القيام بها، حيث تنص المادة 07 على ما يلي: « 1- إن القرض الشعبي الجزائري الذي له صفة بنك للإيداع والذي هو مقيد في قائمة البنوك، تنحصر مهمته بصفة خاصة بالقيام بالعمليات المصرفية ومنح القروض والاعتمادات على شتى الأشكال وتطوير النشاط وتنمية الصناعة التقليدية والفندقية والسياحية والصيد البحري والنشاطات الملحقة وكذلك التعاونيات غير الفلاحية للإنتاج والتوزيع، والتسويق والخدمات والمقاولات الصغيرة والمتوسطة من جميع الأنواع بما في ذلك المؤسسات الداخلة في القطاع المسير ذاتيا...

2- يجوز للقرض الشعبي الجزائري بمفرده، ابتداء من التاريخ المحدد بقرار من وزير المالية والتخطيط، أن يتدخل لتمويل عمليات البيع بالتقسيط، وعلى وجه الخصوص بيوع النسب الخاصة بالسيارات ...

3- يكون للقرض الشعبي الجزائري - في المراكز التي يستقر فيها - الامتياز الخاص بالخدمة المالية للتعاونيات غير الفلاحية.

4- يكلف بإجراء عمليات القرض لقاء الرهون الحيازية المنصوص عليها في القانون... وذلك في المراكز التي سيعينها وزير المالية والتخطيط.

=30 ديسمبر 1966م، ص1787، معدل ومتمم.

¹- انظر المادة 01، نفس الأمر.

²- مقرر رقم 97-02، مؤرخ في 6 أبريل سنة 1997هـ، يتضمن اعتماد بنك، ج.ر. عدد 33، صادر في 25 مايو 1997، ص 31.

³- انظر المادة 01، نفس المقرر.

⁴- أمر رقم 67-78، مؤرخ في 11 مايو سنة 1967م، يتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، ج.ر. عدد 40، صادر في 16 مايو سنة 1967م، ص 550 (ملغى).

⁵- انظر المادة 02، نفس الأمر.

5- يستلم ودائع المبالغ ويقوم بجميع العمليات المصرفية لجميع الأشخاص الطبيعيين والتعاونيات غير الفلاحية والأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنويين التابعين للقانون الخاص وفي نطاق التنظيم الجاري به العمل لمؤسسات القطاع العمومي والقطاع المسير ذاتيا.»

أما المادة 08 فتتص على ما يلي: « يختص القرض الشعبي علاوة على ذلك بما يلي:

- تقديم معونة مالية للمهن الحرة،
- منح الاعتماد الشخصي،
- منح القروض والسلفيات على سندات عمومية صادرة أو مضمونة من الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية،
- الاكتتاب بكل سندات عمومية صادرة عن الدولة أو مضمونة منها أو الالتزام القطعي بها أو شراؤها أو حفظها أو رهنها الحيازي أو توظيفها أو المتاجرة بها والقيام بالخدمة المالية لهذه السندات.
- توقيف كل قرض ممنوح من مؤسسات أخرى للقرض أو المساهمة في مثل هذه القروض وتوقيف كل التمويلات التي يكون قد منحها لمؤسسات أخرى للقرض، على أن يتم ذلك كله، وفقا للمخططات المالية الوطنية.
- الاستدانة بمختلف الأشكال بقصد إجراء التمويلات التي يكلف بها،
- القيام بجميع عمليات خزينة الدولة لتسيير الأموال المتوفرة أو إعادة استعمالها. »

يتجلى لنا من خلال ما سبق أن صلاحيات القرض الشعبي الجزائري في المجال العقاري تكون محدودة جدا مقارنة بتلك المخولة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى غاية سنة 1999، أين تم إقحام القرض الشعبي الجزائري في المجال العقاري من خلال القروض العقارية، إذ يعتبر أول بنك جزائري وضع القرض العقاري حيز التنفيذ، معتمدا على عدة صيغ لتمويل السكن، إلى غاية 2002 أين أصبح يمنح القروض العقارية بكل أنواعه، وتجدر الإشارة إلى أنه رغم دخول القرض الشعبي الجزائري إلى المجال العقاري لا سيما مايتعلق بالسكن إلا أن دوره مازال محدودا، إذ يقتصر على تمويل السكن فقط دون إمكانية بيع العقار سواء كان نو استعمال سكني أو كان محلا معدا لأغراض صناعية وتجارية وحرفية، إلى غاية

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرقى العقاري الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

10/04/2003 أين تم إنشاء شركة للترقية العقارية بين الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والقرض الشعبي الجزائري بنسبة تساهمية متساوية، وقد أطلق على هذه الشركة تسمية « GEPIM » تتكفل بالنشاطات العقارية¹.

ثانيا: المؤسسات الضامنة لتمويل مشاريع الترقية العقارية

تحتاج مشاريع الترقية العقارية إلى ضمانات كبيرة نظرا لضخامة الميزانية المالية المخصصة لها، وفي هذا الصدد تم إنشاء مؤسسات ضامنة همها جعل نشاط الترقية العقارية أقل خطورة وأكثر ضمانا شواء بالنسبة للمرقى العقاري أو المستفيد، وسنتطرق إلى هذه المؤسسات من خلال ما يلي:

1- صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية «F.G.C.M.P.I.»

أ- تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

عرفه المرسوم التشريعي 93-03، والمرسوم التنفيذي رقم 97-406² أنه مؤسسة عمومية يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وله طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح، وقد نص المشرع الجزائري على ضرورة انتساب المرقى العقاري لهذا الصندوق بموجب القانون رقم 11-04، كما نصت على ذلك المادة 4 من المرسوم التنفيذي 97-406، كما بين هذا الأخير طريقة سير وتشكيلة الصندوق³.

¹ - بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 163.

² - مرسوم تنفيذي رقم 97-406، مؤرخ في 3 نوفمبر 1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ج.ر. عدد 73، صادر في 5 نوفمبر 1997، ص 34، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-180، صادر في 5 يونيو 2014، ج.ر. عدد 37، صادر في 19 يونيو 2014، ص 5.

³ - فني سعدية، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 116.

ب- مهام الصندوق

إن الضمان المقدم من طرف الصندوق عبارة عن تأمين إجباري يكتتبه المرقى من أجل أن يغطي هذا الضمان التسبيقات المدفوعة من طرف المشتري في حالة عجز المرقى أو إفلاسه، وهذا من أجل إتمام المشاريع العقارية ويعوض في الحالات الآتية:

- بالنسبة للخص الطبيعي

- في حالة وفاة المرقى العقارى دون تكفل الورثة الشرعيين بإتمام المشروع.
- في حالة اختفاء المرقى العقارى بشرط إثبات هذا من طرف السلطات القضائية أو سلطة إدارية مختصة في هذا المجال.
- في حالة احتيال المرقى شريطة إثبات ذلك من طرف السلطات القضائية.
- في حالة إفلاس المرقى العقارى شريطة صدور أحكام تثبت ذلك¹.

- بالنسبة للشخص المعنوي

- في حالة إفلاس الشركة، أو تصفيتها لأي سبب من الأسباب.
- في حالة النصب المثبت من طرف سلطة قضائية².

وبالتالي تتمحور المهام الأساسية لهذا الصندوق فيما يلي:

- ضمان تسديد الدفوعات التي قدمها المكتتبون في شكل تسبيقات.
- ضمان إتمام الأشغال في حالة العجز.
- ضمان تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية.
- السهر على وضع ضمانات وتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الإكتتاب³.

¹- لكرون سيد أحمد، المرجع السابق، ص 118.

²- انظر المادة 51 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

³- لكرون سيد أحمد، المرجع السابق، ص 119.

2- مؤسسة إعادة التمويل الرهني «S.R.H»

أ- تعريف مؤسسة إعادة التمويل الرهني

تعد مؤسسة إعادة التمويل الرهني، مؤسسة مالية تم اعتمادها من قبل مجلس النقد والقروض بموجب المقرر رقم 01-98 المؤرخ في 06/04/1998¹، وتتخذ شكل شركة المساهمة، ذات الطابع الاقتصادي، وتخضع لأحكام قانون توريق القروض العقارية، وقد جاء تأسيس هذه الشركة تكريسا للإصلاحات التي تبنتها السلطات العامة من أجل إعادة هيكلة النظام المالي عامة، ونظام تمويل السكن خاصة، بغرض تمكين البنوك من تقديم قروض طويلة الأجل سواء للعائلات التي ترغب في امتلاك مساكن، أو للمرفقين العقاريين عن طريق منحها كل الضمانات الكفيلة بتشجيعها على التدخل في مجال تمويل السكن وبالتالي المساهمة في القضاء على أزمة السكن.

ب- مهام شركة إعادة التمويل الرهني

تتولى هذه الشركة أساسا تشجيعه وتطوير سوق الرهون من خلال إعادة تمويلها للقروض المرهونة للمؤسسات المقرضة، بهدف تشجيعها على تدعيم عرضها للقروض الممولة للسكن، ومن أهم المهام الأخرى ما يلي:

- تطوير وتحسين سوق رأس المال، من خلال تقديم أداة استثمارية جديدة من شأنها جذب أموال طويلة الأجل.
- تحسين سوق تمويل السكن في الجزائر، من خلال فتح المجال للبنوك التجارية المرخصة والمؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض.
- تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض موجهة للسكن وتخفيف العبء على ميزانية

¹ - مقرر رقم 01-98، مؤرخ في 6 أبريل 1998، يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج.ر. عدد 27، صادر في 3 مايو 1998، ص 27.

الدولة فيما يخص عملية تمويل السكن¹.

الفرع الثاني: التمويل عن طريق القروض العقارية الموجهة للمرقى العقاري الخاص

يتم تمويل نشاطات الترقية العقارية بنوعيتها العامة والخاصة، من طرف جهات معينة تم التطرق إليها سلفاً، ووفق آليات حددها القانون، ويعتبر القرض العقاري أهمها، يتم توجيهه إلى الأفراد مباشرة أو إلى المتعاملين في الترقية العقارية وهذا ما يهمننا في الموضوع، وفي ما يلي سنتطرق إلى مفهوم القرض العقاري (أولاً)، ثم سنقوم بدراسة شروط الاستفادة من هذه القروض (ثانياً).

أولاً: مفهوم القرض العقاري الموجه لتمويل الترقية العقارية الخاصة

للإحاطة بمفهوم القرض العقاري لا بد من التعرف عليه من جميع جوانبه، إذ يتعين علينا تعريف القرض بصفة عامة ثم التطرق إلى تعريف القرض العقاري وتحديد خصائصه.

1- تعريف القرض

أ- لغة: القرض هو ما تعطيه غيرك من مال على أن يرده إليك، ويقال أقرضه أي أعطاه قرضاً، أي أقرضه المال وغيره²، وبالتالي هو ما يعطى للغير من مال، على أن يتم استرداده بعد انقضاء مدة تم تحديدها مسبقاً³، لقول الله عز وجل ﴿ إِنَّ الْمُسْدِّقِينَ وَالْمُسْدِّقَاتِ وَأَقْرَضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا يُضْعَفُ لَهُمْ وَلَهُمْ أَجْرٌ كَرِيمٌ⁴ ﴾ وقوله عز وجل ﴿ إِنَّ تَقْرَضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا يُضَاعَفْهُ لَكُمْ وَيَغْفِرْ لَكُمْ وَاللَّهُ شَكُورٌ حَلِيمٌ⁵ ﴾ والقرض الحسن هو القرض بدون ربح أو فائدة.

¹ - لكرون سيد أحمد، المرجع السابق، ص 127.

² - المعجم الوسيط، ط4، مكتبة الشروق الدولية، مصر، ص 737.

³ - زيدومة درياس، القرض العقاري ودوره في تأطير وتطوير النشاط العقاري السكني وآليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزائر، ص 380.

⁴ - القرآن الكريم، سورة الحديد، الآية 17-18.

⁵ - القرآن الكريم، سورة التباين، الآية 16-17.

ب- اصطلاحاً: عرفه فقهاء الشريعة الإسلامية أنه اقتطاع جزء من مال المقرض وتسليمه إلى المقرض شرط أن يكون فيه منفعة للمقرض فقط دون المقرض¹.

2- تعريف القرض العقاري

أ- التعريف الاقتصادي: « عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية من النقود وذلك مقابل فائدة². »

ب- التعريف القانوني:

عرفت المادة 450 من القانون المدني القرض أنه « قرض الاستهلاك عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء آخر مثلي، على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع والصفة. »

يلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري تطرق إلى نوع واحد من القروض التي تمنحها الهيئات الممولة، ألا وهو القرض الاستهلاكي، في حين أن القرض العقاري يختلف عنه باعتبار أنه ذو طبيعة خاصة يستمدّها من طبيعة العقار والنشاط العقاري³.

أما الفقرة الثانية من المادة 68 من القانون رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض، فقد عرفته أنه « يشكل عملية قرض، في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يوضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاماً بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان »، وبالتالي يكون محل عقد القرض دائماً شيئاً مثلياً، وغالباً ما يكون نقدياً، فيقوم المقرض بالنقل للمقرض ملكية الشيء المقرض، شرط أن يسترد نظيره في أجل معلوم ودون فوائد أو مقابل.

¹ - علاء الدين خروفة، عقد القرض في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي دراسة مقارنة، مؤسسة نوفل، لبنان، 1982، ص93.

² - عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية - دراسة مقارنة-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2010/2011، ص 52.

³ - أومحمد حياة، المرجع السابق، ص88.

ويعرف القرض العقاري أنه « مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال والأعمال والنشاط التي ترد على الأملاك العقارية في إطار سياسة الدولة للتنمية المنتهجة والتي توفرها الدولة عن طريق مؤسساتها المالية " مؤسسات القرض " لصالح القائمين بهذه الأشغال على أن يلتزم هؤلاء بتسديد ما منح لهم من أموال والفوائد المترتبة على ذلك في الآجال المحددة قانوناً¹».

تجدر الإشارة إلى أنه ليست كل القروض العقارية موجهة إلى تمويل نشاطات الترقية العقارية في مجال السكن، بل منها ما يوجه إلى تمويل العقار الصناعي، الفلاحي، أو السياحي، وما يهمننا في هذا الموضوع، هو القرض العقاري الموجه لتمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، ويعرف هذا الأخير أنه « عقد يلتزم بموجبه البنك أو المؤسسة المقرضة بتقديم مبلغ نقدي للمقترض أو أن يعد بتقديم ذلك المبلغ للمقترض، بغرض تمويل إنجاز المشاريع العقارية الموجهة أساساً للاستعمال السكني أو اقتناء سكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة على أن يلتزم المقترض برد المبلغ النقدي عند انقضاء المدة المتفق عليها، مقابل فائدة²».

2- خصائص القرض العقاري الموجه للمرقي العقاري

يتميز عقد القرض العقاري الذي يربط الهيئات الممولة بالمرقي العقاري، أنه يجمع بين مجموعة من الخصائص العامة الواردة في مختلف العقود إلى جانب بعض الخصائص المستمدة من التقنيات الخاصة المحيطة به.

أ- الخصائص العامة لعقد القرض العقاري الموجه للمرقي العقاري

- عقد رضائي: العقد الرضائي هو ذلك العقد الذي يعقد بمجرد تطابق الإرادتين، بغض

¹- عبد القادر مخالدي، القرض العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007، ص 10.

²- بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 248.

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرقي العقاري الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

النظر عن ما إذا تم التطابق كتابة أو شفاهة أو بالإشارة¹، ويفهم من خلال نص المادة 450 من القانون المدني سالفه الذكر، أن عقد القرض العقاري هو عقد رضائي، ولا يشترط لانعقاده تسليم مبلغ القرض إلى المقترض، إذ يعتبر التسليم التزاما ناشئا عن عقد القرض وبالتالي فإن هذا الأخير لا يعد عقدا عينيا².

- **عقد إذعان:** يعرف عقد الإذعان أنه: « ذلك العقد الذي يسلم فيه القابل بشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشة فيها وذلك فيما يتعلق بسلع أو مرفق ضروري يكون محل احتكار قانوني أو فعلي، أو تكون المنافسة محدودة النطاق في شأنها³. » ويعتبر عقد القرض العقاري عقد إذعان نظرا لوجود طرف قوي يتمثل في مؤسسة القرض المحتكرة فعليا وقانونيا لمجال منح القروض العقارية⁴، وطرف ضعيف يتمثل في المقترض يسعى للحصول على مبالغ مالية لتمويل مشروعه العقاري، هذا إلى جانب أن مؤسسة القرض تحدد نموذج العقد مسبقا، وتختلف شروطه باختلاف مؤسسة القرض، غير أنه يكون موحدًا بالنسبة لكل نوع من القروض وبالنسبة لصفة المقترض، ولا يختلف إلا من ناحية المعلومات الشخصية الخاصة بالمقترض وبعض عناصر القرض، وفي هذا النوع من العقود لا يحق للمقترض أن يتفاوض أو يساوم في شروط العقد ولا حتى في سعر الفائدة، بحيث يكون مخيرًا إما بقبول العقد أو رفضه فقط دون أي مناقشة في بنوده⁵.

ب- خصوصية عقد القرض العقاري الموجه للمرقي العقاري

- تتميز القروض العقارية الموجهة للمرقيين العقاريين عن تلك الموجهة للأفراد بحجم

¹- علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، ط3، موفم للنشر، الجزائر، 2013، ص 76.

²- العقد العيني هو العقد الذي لا يكفي التراضي لانعقاده بل يشترط تسليم الشيء محل العقد، نقلا عن علي فيلاي، مرجع سابق، ص 77.

³- محمد بودالي، الشروط التعسفية في العقود في القانون الجزائري، دراسة مقارنة مع قوانين فرنسا وألمانيا ومصر، دار هوميه، الجزائر، 2007، ص ص 56-57.

⁴- انظر المادة 456 من القانون رقم 58-75، المرجع السابق.

⁵- بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ص 246-247.

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرقي العقاري الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

المشروع وقيمة القرض المرتفعة التي تغطي أكثر من مسكن¹، هذا إلى جانب أنها قروض قصيرة المدى لا تتعدى مدتها 24 شهرا كحد أقصى نظرا لاشتراط المؤسسة المالية المقرضة استرداد المبلغ فور إتمام المشروع وبيع السكنات².

- تكون نسبة التمويل في حدود 80 إلى 90 بالمائة من قيمة المشروع، وأن لا تقل نسبة مشاركة المرقي العقاري عن 10% من قيمة المشروع³.

- القروض العقارية تكون موجهة لتمويل مشاريع متوسطة الحجم تتراوح بين 10 و50 مسكن يحددها المرقي العقاري مسبقا⁴.

- تكون نسبة الفائدة في القروض العقارية الموجهة للمتعامل العقاري متغيرة⁵، ومشاركة الدفع، حيث تتولى الدولة دفع 04% من قيمة الفائدة عن طريق الخزينة العمومية والفارق الذي يصل إلى 3.5%، كما هو ثابت من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2009 و المادة 77 من قانون المالية سنة 2010⁶.

- تطرقنا فيما سبق إلى أن عقد القرض العقاري عقد رضائي، ولكن بالرجوع للقانون المدني أو القانون 03-11 نجد أن كليهما لم ينص على اشتراط الكتابة كركن في عقد القرض، وتطبيقا للقواعد العامة فإن الكتابة تعتبر ركنا للإثبات في التصرفات التي تزيد قيمتها عن 10000 دج متى كانت غير تجارية⁷، وباعتبار أن المرقي العقاري يعد تاجرا فبإمكانه الإثبات بكافة الوسائل ولا تشترط الكتابة للإثبات⁸، ولكن الطبيعة المعقدة والخطيرة لمثل هذا النوع من العقود فرضت تدخل شخص محترف ومؤهل له الكفاءة اللازمة لإبرامه، مما يستوجب الاستعانة

¹- بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 256

²- لكرون سيد أحمد، المرجع السابق، ص 101

³- أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 89

⁴- لعصب عبد القادر، أزوا محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السابسية، جامعة أدرار، 2014، ص 41

⁵- بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 256.

⁶- انظر المادة 109 من الأمر 09-01، مؤرخ في 22 يوليو سنة 2009م، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج.ر عدد 44، صادر في 26 يوليو سنة 2009، ص 4.

⁷- انظر المادة 333 من القانون المدني، المرجع السابق.

⁸- بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 244.

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرقى العقاري الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

بالشكلية المكتوبة، لإعلام وتوعية الأطراف حول الخطورة التي يمكن أن يقدموا عليها من خلال إبرام هذا العقد، لا سيما فيما يتعلق بدمهم المالية، وبالتالي يعتبر عقد القرض العقاري عقد شكلي إعلامي¹.

ثانيا: شروط الاستفادة من القرض العقاري بالنسبة للمرقى العقاري

يستفيد المرقى العقاري من هذا النوع من القروض شرط أن يكون المشروع الذي يسعى إلى تمويله موجهًا للصالح العام، هذا إلى جانب الشروط المبينة أدناه:

- يجب أن يتولى هذه المشاريع مرقى عقاري، مع إثباته ملكيته لقطعة الأرض أو القطع الأرضية محل إنجاز المشروع،

- أن يكون المرقى العقاري الخاص حائزا على رخصة البناء،

- أن يقدم دراسة تقنية ومالية كاملة عن المشروع ومتطلباته²،

- أن تكون المشاريع المراد إنجازها متطابقة مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة³،

- أن يقدم المرقى العقاري ما يثبت قدرته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد إنجازها، أي المساهمة الشخصية للمتعاين والتي تتحدد حسب العملية أو المشروع المراد تمويله⁴.

في الأخير يمكن القول بأنه رغم أن دعم الدولة المباشر لنشاط الترقية العقارية الخاصة شهد قفزة نوعية في الآونة الأخيرة، ورغم مساعي المشرع الجزائري للحد من أزمة السكن من خلال تدعيم المستفيد سواء كان فردا مقتنيا أو متعاملا في الترقية العقارية، إلا أن هذا الدعم يبقى ضعيفا، نتيجة لصعوبة الإجراءات المقررة للحصول على التمويل الكافي مما يزيد الضغط

¹ - لكرون سيد أحمد، المرجع السابق، ص 102.

² - فائزة رحمانى، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003، ص 94.

³ - لكرون سيد أحمد، المرجع السابق، ص 102.

⁴ - لعصب عبد القادر، أزوا محمد، المرجع السابق، ص 43.

على المتعامل في الترقية العقارية لا سيما الخاصة منها.

المطلب الثاني

استفادة المرقى العقاري الخاص من دعم الدولة غير المباشر

يتجسد دعم الدولة لمشاريع الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، في صورة أخرى غير تلك التي تناولناها في ما سبق المتمثلة في تقديم المساعدات المالية المباشرة غير القابلة للتسديد، حيث أصبحت تتدخل بصورة غير مباشرة من أجل تسهيل الحصول على سكن بالنسبة للأفراد من جهة، ومن جهة أخرى تحفيز المرقى العقاري الخاص للمبادرة بمشروع الترقية، ويتجسد هذا التدخل في ثلاثة أشكال تتمثل في تسهيل الحصول على الوعاء العقاري بثمن معقول (الفرع الأول)، تخفيض في نسبة الفوائد المقررة على القروض (الفرع الثاني)، إلى جانب مجموعة من الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها كل من الأفراد أو المرقين العقاريين (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الحصول على الوعاء العقاري بثمن معقول

تعاقب على الدعم الخاص بالوعاء العقاري الموجه لإنجاز مشاريع سكنية في إطار الترقية العقارية عدة مراحل قانونية سنتناولها بشكل مجمل (أولاً) ثم نتطرق إلى تناول طريقة وإجراءات التنازل عن هذه الأراضي (ثانياً)، ثم شروط تحديد سعر التنازل و التخفيضات المقررة (ثالثاً).

أولاً: التطور القانوني للدعم الخاص بالوعاء العقاري

يتضح من خلال القانون رقم 86-07، أن المشرع آنذاك كان يهتم أكثر بدعم وتشجيع عمليات الترقية العقارية المخصصة للسكنات ذات الطبيعة الاجتماعية وشبه الاجتماعية¹، على غرار المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي اهتم كذلك بهذا الجانب، حيث خصص هذا الدعم للسكن الاجتماعي المخصص للبيع أو التأجير، معتمداً في ذلك على دفتر شروط لتحديد هذه

¹ - انظر المادة 05 من القانون رقم 86-07، المرجع السابق.

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرقى العقاري الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

التسهيلات¹، في حين أن القانون رقم 11-04، جاء بنظرة جديدة لتنظيم قطاع الترقية العقارية من خلال نص الفقرة 4 من نص المادة 02 منه التي تنص على ما يلي: «تأسس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية»، وفي هذا الصدد سعت الدولة إلى تسخير تحفيزات موجهة للأفراد لتمكينهم من اقتناء سكنات من جهة، ومن جهة أخرى لدعم المرقين العقاريين لإتمام مشاريعهم في المدة المحددة، ويتمثل هذا التحفيز في التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز عمليات الترقية العقارية².

وقد تم تنظيم التنازل عن هذه الأراضي والتخفيضات المتعلقة بها في عدة قوانين، انطلاقاً من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية³، لا سيما المادة 89 منه⁴، ثم المرسوم التنفيذي رقم 91-454⁵ الذي يحدد شروط وإدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-303⁶، إلا أنه تم إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 91-454 بموجب المادة 197 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكفاءات تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة⁷.

¹ - انظر المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، المرجع السابق.

² - يوسف محمد، توفير الوعاء العقاري لفائدة المرقى العقاري كتحفيز لتطوير نشاط الترقية العقارية بالجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2017، ص 74

³ - قانون رقم 90-30، مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990م، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر. عدد 52، صادر في 2 ديسمبر سنة 1990، ص 1661، المعدل والمتمم بموجب 08-14، مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج.ر. عدد 44، صادر في 3 غشت سنة 2008م، ص 10

⁴ - « يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكفاءات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها. »

⁵ - مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991م، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج.ر. عدد 60، صادر في 24 نوفمبر 1991، ص 2312، (ملغى).

⁶ - مرسوم تنفيذي رقم 93-303، مؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1993، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-454، ج.ر. عدد 82، صادر في 12 ديسمبر سنة 1993، ص 18، (ملغى).

⁷ - مرسوم تنفيذي رقم 12-427، مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر. عدد 69، صادر في 19 ديسمبر 2012، ص 14.

ثانيا: طريقة وإجراءات التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة للدولة

تنص المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، على أن التنازل عن العقارات التابعة للأملك الوطنية الخاصة يتم عن طريق المزاد العلني كأصل عام، تطبيقاً لمبدأ العلانية التي تفتح مجال المنافسة، إلا أنه استثناء للقاعدة العامة فإنه يتم التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية وفقاً لأحكام خاصة عملاً بنص المادة 92 من نفس المرسوم، بحيث تتم عملية التنازل عن طريق البيع بالتراضي على أساس دفتر شروط يحدد التزامات المرقى العقاري المتنازل له¹، وبعد إلغاء القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05² بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة³، تم النص على أحكام جديدة تخص إجراءات التنازل عن الأوعية العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية وسنفضل فيها فيما يلي:

1- الدعوة للمشاركة

يقوم المدير الولائي للسكن بإطلاق دعوة للمشاركة للمرقين العقاريين سواء كانوا عموميون أو خواص بعد أن يتم تعيين الأوعية العقارية⁴ مسبقاً والتي تكون محل شراء، بموجب أحكام المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، تتضمن بطاقة تعيين القطعة الأرضية محل الشراء جميع المواصفات المتعلقة بحدودها، مساحتها، موقعها.. بالإضافة إلى دفتر الشروط النموذجي للمشروع.

¹ - بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 209.

² - ج.ر عدد 35، مؤرخ في 2003/05/25، (ملغى).

³ - ج.ر عدد 51، مؤرخ في 2011/09/14.

⁴ - حدد المشرع الجزائري بموجب المادة 90 من المرسوم 12-427، العقارات التي يمكن التنازل عنها لصالح المرقين العقاريين، إذ يجب أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية تابعة للأملك الخاصة للدولة، وغير مخصصة أو تم إلغاء تخصيصها، وبالتالي يفهم من هذه المادة أن المشرع الجزائري استثنى الأراضي الفلاحية ذات المردودية العالية والأراضي التي تقع داخل المخطط، انظر يوسف محمد، المرجع السابق، ص 79.

2- إيداع الملفات

بعد انقضاء مرحلة الإعلان، تأتي مرحلة تقديم طلبات الاقتناء من طرف المرقين العقاريين المهتمين بالمشروع، حيث يتعين عليهم تقديم 10 نسخ من ملف الطلب في أجل 15 يوما من تاريخ الترشيح، ويتضمن الملف ما يلي:

- تصميم المشروع مرفقا بوصف كامل للسكن إلى جانب سعر التنازل المقترح دون سعر الأرضية، وتوقيعه لدفتر الشروط¹،

- خطة تمويل تبين المساهمة المالية للمترشح ومبلغ القروض المالية التي يمكن الحصول عليها مرفقا بالوثائق المبينة لذلك²،

- نسخة من السجل التجاري يتضمن المدونة المتعلقة بالمرقى العقارى،

- نسخة من القانون الأساسي في حالة ما إذا كان المرقى العقارى شخصا معنويا.

3- دراسة الملف

يخضع طلب المرقى العقارى للدراسة من طرف اللجنة التقنية الولائية، التي يضمن أمانتها المدير الولائي للسكن، وبعد دراسة الملف يتعين على الوالى إخطار المرقين العقاريين بالرد في أجل لا يتعدى 30 يوما من تاريخ الإيداع³، وقد يكون الرد إما قبولا، أو قبولا بتحفظات، أو رفضا مسيبا.

ثم يتم تعيين المرقى العقارى بناء على جدول تنقيط يتضمن معايير تتمثل في مبلغ رأس المال الاجتماعى، وكذا معدل رقم الأعمال للسنوات الثلاثة الأخيرة، والسوابق المهنية والوسائل التقنية والبشرية والملف الشخصي للمسير الرئيسى، ومدى قرب المقر الاجتماعى من المشروع،

¹- عمور محمد، المرجع السابق، ص 169.

²- لكرون سيد أحمد، المرجع السابق، ص 132.

³- انظر المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، المرجع السابق.

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرقى العقاري الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

هذا إلى جانب سعر التنازل عن السكن وأجال إنجاز المشروع.

ثالثاً: تحديد سعر التنازل والتخفيضات المقررة

بالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك رقم 15 المؤرخ في 1994/09/05، تم إصدار تعليمة تنص على التخفيضات التي تضمنها هذا القرار تحت رقم 1962¹، غير أن المادة 15 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأماكن الخاصة للدولة المعدل والمتم بمقتضى المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005/06/01، فقد حددت نسب التخفيضات كما يلي:

1- بالنسبة لقطع الأرضية الموجهة لاستقبال عمليات الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، نسبة التخفيض 80%.

2- بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لاستقبال برامج البيع بالإيجار والممولة بتسيقات قابلة للتعويض من الخزينة العمومية، فإن نسب التعويض تحدد بصفة استثنائية بنسبة 100% والمتعلقة ب 55000 مسكن الجاري إنشاؤها.

3- بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لسكنات البيع بالإيجار 65000 مسكن المنجزة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في ولايات غير الجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة، نسب التخفيض 100%².

أما حالياً، فإن التنظيم المتعلق بتخفيض ثمن الأراضي جاء عاماً، شرط أن تكون المشاريع موجهة للصالح العام، بحيث أن المرقين العقاريين يستفيدون من التخفيض بالنظر إلى المناطق التي سوف ينجزون فيها مشاريعهم العقارية، حيث أنه طبقاً للمادة 13 من القرار

¹ - وزارة المالية، المديرية العامة للأماكن الوطنية، التعليمية رقم 962 المؤرخة في 2001/02/20، المتعلق بالترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي- فيما يخص التخفيضات المطبقة على سعر التنازل، مجموعة النصوص لسنة 2001، ص 206.

² - يوسف محمد، المرجع السابق، ص 82.

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرقى العقاري الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015¹، فإنه: « يمنح تخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأملاك الدولة كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة، بالنسبة لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، على أساس النسب المحددة كما يأتي:

- بالنسبة لولاية الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة: 80 بالمائة
- بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب 95 بالمائة
- بالنسبة لبرنامج 65000 مسكن موجه للبيع بالإيجار الذي يادر به الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط 100 بالمائة

- بالنسبة للسكنات الموجهة للبيع بالإيجار 100 بالمائة
 - بالنسبة للسكنات الترقية العمومية تحدد نسب التخفيضات الممنوحة كما يأتي:
 - ولايات الجزائر وهران وعنابة وقسنطينة 60 بالمائة
 - مقرات دوائر الولايات الشمالية 70 بالمائة
 - بلديات أخرى في الولايات الشمالية 75 بالمائة
 - مقرات دوائر ولايات الهضاب العليا 80 بالمائة
 - بلديات أخرى في ولايات الهضاب العليا 85 بالمائة
 - مقرات دوائر الولايات الجنوبية 95 بالمائة
 - بلديات أخرى في ولايات الجنوب 95 بالمائة
- غير أنه عندما يتضمن المشروع جزئيا إنجاز محلات ذات الاستعمال غير سكني، يجب حصر التخفيض على مساحة الأرض المتعلقة بالمحلات ذات الاستعمال السكني فقط.»

الفرع الثاني: تخفيض نسبة الفوائد المقررة على القروض العقارية

سبق وأن تطرقنا إلى معرفة شكل من أشكال تدخل الدولة غير المباشر لدعم مشاريع الترقية العقارية الخاصة، ألا وهو التخفيض في سعر الوعاء العقاري لتسهيل الحصول عليه،

¹- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25، يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج.ر عدد 70، صادر في 2015/12/29.

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرقي العقاري الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

وفي ما يلي سنتطرق إلى معرفة تدخل آخر المتمثل في تخفيض نسبة الفوائد المقررة على القروض العقارية، وسنتناول في هذا المجال تحديد نسبة الفائدة على القروض العقارية (أولاً)، ثم القواعد المتعلقة بالتخفيض (ثانياً).

أولاً: تحديد نسبة الفائدة المقررة على القروض العقارية

في ظل القانون رقم 86-07، وبموجب المادة 22 منه، كانت الدولة تتدخل لدعم المرقي العقاري من خلال تقديم مساعدات مالية تسترد، في شكل قروض متوسطة الأمد، كما لا يمكن أن تتجاوز 50% من التكلفة الإجمالية لعملية الترقية العقارية، كما أنها كانت مرفقة بمجموعة من الشروط التي تعقد من عملية القرض المتمثلة في ضرورة استعمال المرقي العقاري أمواله، إضافة إلى أن مدة القرض كانت قصيرة للغاية ويقابلها نسبة فائدة مرتفعة جداً، إلى جانب ضرورة رهن القطعة الأرضية، وبقي هذا الأمر على حاله إلى غاية صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي فتح مجال القروض العقارية رغم أنه لم يفتح بصفة كاملة.

حددت المادتين 02 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-167¹، نسبة الفائدة على القروض العقارية التي يستفيد منها المرقيون العقاريون لإنجاز برامج عمومية² بأربعة بالمائة، بعدما كانت تصل إلى 6% أو 7.5%، ويمثل الفارق بين هذه النسبة ونسبة الفائدة المطبقة من طرف الهيئة المقرضة معدل التخفيض الذي تتحمله الخزينة العمومية.

ثانياً: قواعد الاستفادة من التخفيض

حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01/03/2011³ الشروط الواجب توافرها حتى

¹- مرسوم تنفيذي رقم 10-167، مؤرخ في 30 يونيو سنة 2010م، يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه، ج.ر عدد 41، صادر في 4 يوليو 2010، ص 11.

²- انظر المادة 03، نفس المرسوم.

³- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 01/03/2011، يحدد شروط استفادة المرقيين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج.ر عدد 31، مؤرخ في 05/06/2011.

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرقى العقارى الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

يستفيد المرقى العقارى من التخفيض في نسب الفوائد المقررة على القروض العقارية، حيث نصت المادة 02 منه على ضرورة استجابة المرقى العقارى للشروط المتضمنة في دفتر الشروط (نموذجه ملحق بالقرار الوزاري المشترك)، والمتمثلة فيما يلي:

- يتعين على المرقى العقارى التبليغ بتاريخ بداية الأشغال وتحديد آجال إنجاز المشروع،
- يتعين على المرقى العقارى إنجاز مشروعه طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تنظم برامج السكن المدعمة من طرف الدولة الموجهة للأسر المستفيدة من دعم الدولة،
- تعيين البرنامج العمومي للسكن من خلال تحديد الولاية التي يتم فيها الإنجاز، البلدية التابع لها، الموقع أو عنوان السكنات وعددها، وتحديد مرجع عقد الملكية ومرجع رخصة البناء ورخصة التجزئة.
- يلتزم المرقى العقارى بإنجاز البرنامج في الآجال المحددة، مع ضرورة الإخطار عن كل تأخير أو توقف.
- السماح بالتفتيش والمراقبة.
- الالتزام بعدم بيع السكنات قبل إنهاؤها، حيث تكون معاينة إنهاء السكنات على أساس شهادة المطابقة الممنوحة قانوناً، كما يلتزم بعدم قبض أي مبلغ من الأسر المستفيدة أيا كان السبب¹.

كما يشترط أن يكون دفتر الشروط موقعا قانوناً من طرف المرقى العقارى والمدير الولائي المكلف بالسكن، إذ يقدم مسبقاً للبنك العمومي أو المؤسسة المالية العمومية للاستفادة من تخفيض نسبة الفائدة²، باعتبار أن هذه الأخيرة تنفرد بمنح القروض العقارية الموجهة للمرقين العقاريين دون غيرها من المؤسسات المالية الخاصة³.

¹- انظر المواد 4-5-7 من دفتر الشروط النموذجي الملحق للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01/03/2011 الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة.

²- انظر المواد 2-3، المرجع نفسه.

³- بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، ص229.

الفرع الثالث: الإعفاءات الضريبية

يستفيد المرقى العقاري، في إطار الدعم غير المباشر للدولة، من مجموعة من الإعفاءات الضريبية، وهي متعددة فمنها ما يخص تسجيل الرهون العقارية ومنها ما يخص الإعفاء المتعلق بالأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن أو رسوم الإشهار العقاري¹.

حيث تنص المادة 44 من قانون المالية التكميلي لسنة 1998² على ما يلي: « 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، يحدد دفتر الشروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بقرار وزاري مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والسكن».

كما نصت المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005³ على ما يلي: « تتم أحكام المادة 353 من قانون التسجيل بفقرتين 10 و 11 تحرران كما يأتي:

المادة 353: تعفى من رسوم الاستثمار العقاري:

العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العموميين أو الخواص أراضي الأساس الموجهة لانجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولا سيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي.»

أما فيما يتعلق بتسجيل الرهون، فقد عرف رسم الشر العقاري تعديلا من خلال تخفيض النسبة المقررة لتسجيله، حيث أنه أصبح ثابتا ومقدرا ب 3000 دج طبقا للمادة 212 من قانون

¹ - بوسنة إيمان، دعم الدولة غير المباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص472.

² - قانون رقم 98-08، مؤرخ في 5 غشت سنة 1998، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1998، ج.ر عدد58، صادر في 9 غشت 1998، ص15.

³ - أمر رقم 05-05، مؤرخ في 25 يوليو سنة 2005م، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2005، ج.ر عدد52، صادر في 26 يوليو 2005، ص3.

الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرقى العقاري الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية

التسجيل، بعد أن كان مقدرا ب 4% من مبلغ القرض والفوائد وملحقاته، أما بالنسبة لتمويل القرض الموجه للبناء أو الشراء، فقد تم إعفاؤه تماما من رسم الشهر العقاري عملا بنص المادة 58 من قانون المالية لسنة 1996 المعدلة بالمادة 353 من قانون التسجيل¹.

¹ - رحمانى فائزة، المرجع السابق، ص36.

خاتمة

نخلص في نهاية هذا البحث إلى القول بأن المشرع الجزائري اهتم بالمرقي العقاري الخاص باعتبار أنه من يرافق الدولة في القضاء على أزمة السكن، من خلال السياسة السكنية المبرمجة المسماة الترقية العقارية، التي أولاهها هي الأخرى اهتماما كبيرا، نظرا لأنها تمس قطاعا حساسا من قطاعات الدولة وهو قطاع السكن، حيث اعتمدها كآلية قانونية لتلبية الحاجات السكنية للمواطنين بالدرجة الأولى، و بغية ضبطها فقد أحاطها بإطار تشريعي وتنظيمي، وذلك بدءا بالقانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، مروراً بالمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي يعتبر أعم وأشمل من الترقية العقارية، وانتهاءً بالقانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع تمكنا من الوصول إلى عدة نتائج وإبداء عدة ملاحظات ندرج بعضها كما يلي:

- إن الطابع العمومي الذي اتبعته الدولة الجزائرية غداة الاستقلال، وفي ظل النظام الاشتراكي، للقضاء على أزمة السكن، لم يزد لها إلا تعقيدا، حيث سرعان ما خرج الأمر عن سيطرتها، وأثبتت عجزها عن التكفل بمفردها بهذا القطاع، نتيجة عدم وجود إستراتيجية حقيقية منظمة للنهوض به، هذا إلى جانب محدودية مواردها المالية، وخاصة بعد بروز ظواهر جانبية أخرى زادت من شدة الأزمة.

- اضطر المشرع الجزائري إلى إعادة النظر في القانون المنظم للترقية العقارية واستبداله بقانون يخدم الأوضاع الراهنة، خاصة وأن القانون 86-07 أصبح لا يتماشى مع الإصلاحات الاقتصادية الجديدة التي عرفتها الجزائر بانتهاجها للنظام الاقتصادي الحر، وفعلا تم إلغاء القانون سالف الذكر بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي جاء بأحكام جديدة تعمل على تحرير المرقي العقاري الخاص من القيود التي كانت تعرقل مساره.

- منح المشرع الجزائري للمرقي العقاري بموجب المرسوم التشريعي 93-03، صفة التاجر، واعتبر النشاطات التي يقوم بها أعمالا تجارية بحسب موضوعها، باستثناء ما تعلق منها بقضاء مصالح وحاجات خاصة، كما وسع هذا المرسوم من مجال الترقية العقارية ليشمل صيغتي البيع والإيجار، بعد أن كان في ظل القانون السابق محصورا في البيع فقط، ووسع من

أغراض المحلات بعد أن كانت معدة للاستعمال السكني فقط لتشمل الأغراض التجارية أو الحرفية أو المهنية أو الصناعية، ورغم أن هذا القانون أحدث قفزة نوعية في مجال الترقية العقارية، إلا أنه اعترضه سلبيات وشابته مواطن القصور، خاصة وأنه لم ينظم مهنة المرقي العقاري، باعتبار أنه المحرك الأساسي لنشاط الترقية العقارية، لذلك فرضت الضرورة تدخل المشرع الجزائري مرة أخرى لإعادة النظر في المرسوم التشريعي 93-03، وفعلا تم استبداله بموجب القانون رقم 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ما عدا المادة 27 منه.

- حاول القانون 11-04 إيجاد حلول للعقبات التي واجهت الترقية العقارية لا سيما الخاصة منها، حيث اهتم بالمرقي العقاري أين تم تعريفه للمرة الأولى بموجب هذا القانون، في حين أنه لم يحظ بتعريف في ظل القوانين السابقة، بل اكتفى المشرع الجزائري بتغيير تسميته من المكتب إلى المتعامل العقاري ثم إلى المرقي العقاري.

- أكد القانون 11-04 على الطبيعة التجارية لنشاطات الترقية العقارية التي جاء بها المرسوم السابق، كما وسع مجال النشاط العقاري فلم يعد منحصرًا في الإنجاز والتجديد، بل امتد ليشمل إعادة الهيكلة، الترميم، إعادة التأهيل، وعمليات تهيئة الأراضي من أجل بناء المشاريع العقارية، بعد أن تجاهلتها القوانين السابقة، كما أعطى الأولوية لإنجاز المحلات الموجهة للاستعمال السكني على حساب المحلات التجارية والحرفية، واستبعدت الصناعية منها بعد أن كان قد تطرق إليها في ظل المرسوم التشريعي 93-03.

- إذا كان المشرع الجزائري قد وسع من نطاق النشاط العقاري في ظل القانون رقم 11-04 مقارنة بما كان عليه في ظل القوانين السابقة، إلا أنه في المقابل ضيق من نطاق الشخص القائم به، حيث وضع جملة من الأحكام التي تنظم عمل المرقي العقاري، من خلال فرض مجموعة من الشروط في الشخص -طبيعيا كان أو معنوي- حتى يحظى بصفة المرقي العقاري، تمثلت في ضرورة استيفائه لمؤهلات اكتساب صفة التاجر، المتمثلة في أهلية امتهان التجارة، القيد في السجل التجاري، ومسك الدفتر التجاري، ضف إلى ذلك الشروط الخاصة،

حيث يعد لزاما عليه أن يتقدم لطلب الاعتماد، التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين الذي يعد ترخيصا لممارسة المهنة، وتعتبر هذه الشروط، مبادرة جيدة، لا بد منها، حيث أن في غياب هذه الصرامة والقيود كانت مهنة المرقي العقاري مفتوحة أمام كل الأشخاص، مما أدى إلى وجود أشخاص غير جادين احتالوا على العديد من المواطنين باسم مرقي عقاري خاص.

- أما فيما يتعلق بتمويل الترقية العقارية عامة، والمرقي العقاري خاصة، فإن الدولة الجزائرية قد احتكرت كليا هذه العملية من خلال الخزينة العمومية، ولكن سرعان ما عجزت عن تغطية الطلبات المتزايدة باستمرار على السكن، فتدخل المشرع الجزائري لفرض آليات جديدة للتمويل للتخفيف من العبء الثقيل الذي كانت تحمله الخزينة العمومية، فقام بإقحام البنوك والمؤسسات المالية في عمليات التمويل، من خلال منح قروض عقارية يستفيد منها كل من المرقي العقاري وطالب السكن، كما أقر المساهمة الشخصية للمستفيد والمرقي العقاري لتمويل المشروع.

- كما نوع المشرع الجزائري من صيغ السكنات المعروضة، بعد أن كانت في بادئ الأمر محصورة في صيغة واحدة، تتمثل في السكنات الاجتماعية التي كانت توزع على كل الفئات رغم مستوى مداخيلها، لتصبح فيما بعد متنوعة منها سكنات البيع بالإيجار، السكن الإيجاري العمومي، السكنات الترقية العمومية، السكن الترقوي المدعم والسكن الريفي في شكل مجمع.

- إن انسحاب الدولة من الحقل العقاري وترك المجال للخواص، لا يعني أنها انسحبت كليا، بل يعني تقليص دورها فقط، حيث تراجع من دور الاحتكار إلى دور الرقابة والدعم، حيث أصبحت تتدخل لدعم نشاطات الترقية العقارية ماليا، سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، حيث وفرت للمرقي العقاري مجموعة من التسهيلات المالية المتمثلة في التخفيض في أسعار الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة المتنازل عنها لفائدته بغية التقليل من التكلفة الإجمالية للسكن، ما يترتب عنه زيادة عرض السكنات الاجتماعية.

- قرر المشرع الجزائري تخفيض نسبة الفوائد المقررة على القروض الممنوحة للمرقي العقاري ب نسبة 4%، على أن تتحمل الخزينة العمومية الفارق بين معدل الفائدة في السوق والمعدل المحدد قانونا، هذا إلى جانب مجموعة من الإعفاءات الضريبية في إطار الدعم المالي غير

المباشر لنشاط الترقية العقارية الخاصة.

وعلى ضوء النتائج والملاحظات السابقة تبين لنا أن نقترح ما يلي:

- أن تفتح الدولة المجال للمرقي العقاري الخاص للقيام بإنجاز بعض السكنات التي لا مبرر لاحتكارها إلى غاية الآن مثل السكن الترقوي العمومي، باعتبار أنه يمكن للخوادم القيام بها، فحبذا لو تشاركهم في هذه الصيغة وإبقاء الاحتكار على سكنات الإعانة فقط.

- ينبغي إصدار مرسوم تنفيذي أو قرار وزاري يحدد شروط الاستفادة من صيغة السكن الريفي في شكل مجمع، باعتبار أنه لا يقل أهمية عن الصيغ الأخرى، ولا مبرر لتهميشه.

- ضرورة تثمين نشاط المرقي العقاري الخاص، وزيادة حصصه في المشاريع المتعلقة بالترقية العقارية، خصوصا وأن جل المشاريع تمنح للمرقين العقاريين العموميين الذين يحظون دائما بالأفضلية على حساب الخوادم حتى في جانب الدعم المالي.

- حبذا لو يتم وضع قانون خاص ينظم عقد القرض العقاري، وتحديد بياناته بدقة، حماية للطرف المقترض باعتباره الطرف الضعيف نظرا لأن عقد القرض العقاري من عقود الإذعان.

عرف الإطار القانوني للترقية العقارية الخاصة عدة تغييرات، إلا أنها ظلت بعيدة عن الأهداف المسطرة لها، بالنظر إلى ابتعادها عن حقيقة الاستثمار الخاص في مجال السكن كنشاط اقتصادي يجب تحفيزه، حيث أنه رغم أن القانون 11-04 جاء ليضع قانون أساسي للمرقي العقاري، إلا أنه لم ينظم مهنته مثل باقي المهن المتدخلة في مجال البناء والتعمير، لذلك لا بد من تسطير قانون خاص بالمرقي العقاري الخاص، باعتبار أنه المستثمر الوحيد الذي يفرض عليه القانون الالتزام بتحقيق نتيجة، ضف إلى ذلك، إلزامه باستثمار أموال معتبرة وفي المقابل لا يستفيد من الامتيازات التي تمنحها وكالات تشجيع الاستثمار، وهذا راجع إلى التدخل المجزأ للقوانين لذلك نأمل من المشرع الجزائري التعجيل في إتمام وضع النصوص التطبيقية للقانون 11-04، المقدر بـ 22 نسا والتي لم تصدر إلا البعض منها، رغم مرور تسعة سنوات من صدوره، والتي قوبلت في كثير من الأحيان بالرفض من قبل المرقين العقاريين

لعدم ملائمتها للواقع العملي، حيث كان يستحب إشراك الفاعلين في هذا القطاع في النقاش قبل تأطير هذه القوانين، لذلك ينبغي الإسراع في وضعها فغيابها جعل هذا القانون ناقص الفعالية.

رغم ما تبذله الدولة الجزائرية من جهود جبارة لتحفيز المرقى العقاري الخاص، ورغم ما أقرته له من إعانات مالية، إلا أنها لم تتمكن من القضاء على أزمة السكن نهائياً، فكيف للمشرع أن يجعل من المرقى العقاري مستثمراً دون أن يتعرض إلى إمكانية استفادته من الضمانات الواردة في قانون الاستثمار؟ هذا النقص الذي يعاني منه المرقى العقاري الخاص هو ما يعيق الجودة والنوعية في الإنجاز وسيطرة الرشوة، مما أدى إلى بروز ظاهرة خطيرة جديدة تستدعي الوقوف عندها المتمثلة في تهدم البناء بعد وقت قصير من اكتمال إنجازها.

الملاحق

قائمة الملاحق

- 1- نموذج التصريح الشرفي لطالب الاعتماد للمرقي العقاري لإثبات إمكانيةه في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه.
- 2- نموذج مقرر الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص.
- 3- شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
- 4- نموذج عقد البيع بالإيجار.

الملحق رقم 01: نموذج التصريح الشرفي لطالب الاعتماد للمرقي العقاري لإثبات

إمكانيته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية

21	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 02	أول دبيع الأول عام 1434 هـ 13 يناير سنة 2013 م
ANNEXE		
نموذج التصريح الشرفي لطالب الاعتماد للمرقي العقاري لإثبات إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية		
Modèle-type de déclaration sur l'honneur du postulant à l'agrément de promoteur immobilier d'avoir à mobiliser les ressources financières suffisantes pour la réalisation de son (ou ses) projet (s) Immobilier (s)		
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE	الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية	
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME	وزارة السكن والعمران	
تصريح شرفي لطالب الاعتماد للمرقي العقاري لإثبات إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية		
DECLARATION SUR L'HONNEUR DU POSTULANT A L'AGREMENT DE PROMOTEUR IMMOBILIER D'AVOIR A MOBILISER LES RESSOURCES FINANCIERES SUFFISANTES POUR LA REALISATION DE SON (OU SES) PROJET (S) IMMOBILIER (S)		
Je soussigné (e)	أنا المعضي (ة) أسفله.....	
Nom, prénoms et raison sociale :	الاسم واللقب والمقر الاجتماعي :	
Adresse :	العنوان :	
N° du registre de commerce (le cas échéant) :	رقم السجل التجاري (عند الاقتضاء) :	
Déclare sur l'honneur respecter la législation et la réglementation relatives à la promotion immobilière, m'engage dans l'exercice de ma profession à rendre disponibles les ressources financières nécessaires à la réalisation de mon (ou mes) projet (s) immobilier (s), et ce, sous peine des sanctions pénales et administratives prévues par les législations en la matière.	أصرح بشرفي أن أحترم التشريع والتنظيم المتعلقين بنشاط الترقية العقارية وأن ألتزم، في أداء مهنتي بتوفير الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعي أو مشاريعي العقارية وذلك تحت طائلة العقوبات الجزائية والإدارية المنصوص عليها في التشريعات الخاصة بهذا الشأن.	
Fait à..... le.....	حرر بـ..... في.....	
Lu et approuvé	قرئ، وصودق عليه	
Le promoteur immobilier (Nom, prénoms, qualité et signature légalisée)	المرقي العقاري (اللقب والاسم والصفة والإمضاء المصادق عليه)	

الملحق رقم 02: نموذج مقرر الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة السكن و العمران
Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

Décision n° 0501P1139 du
pour l'exercice de la profession de Promoteur Immobilier

مقرر رقم 0501P1139 مؤرخ في 19 AVR 2013
بمقتضى
اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري

Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme :

إن وزير السكن و العمران:

- Vu la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'exercice de l'immobilier;
- Vu le décret présidentiel n° 12-225 du 17 Casseuil 1433 correspondant au 4 septembre 2012 portant nomination des membres du Gouvernement;
- Vu le décret ministériel n° 12-24 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les modalités d'exercice de l'agencement pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier; ainsi que les modalités de la tenue de l'album national des promoteurs immobiliers;
- Vu l'article n° 3 de l'Ordonnance du 26 mars 2012 portant désignation des membres de la commission d'agrément des promoteurs immobiliers;
- Après avis favorable de la commission d'agrément tenue en date du 27/03/2013

Décide

- Article 1^{er} : L'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier est octroyé à :
- Nom et prénom ou dénomination sociale :
Ne né le : 13/06/1972 ; s
Séjour social :
Commissaire de
Le cas échéant :
- Article 2 : la garantie de l'achats de la production immobilière est assurée par **Mylife-Alm** ;
Nom et prénom :
Ne né le : s ;
- Article 3 : L'agrément est personnel, révocable et incessible. Il ne peut faire l'objet d'aucune forme de location.

- بمقتضى القانون رقم 04-11 للوراية في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 للتشريع بقانون الذي تنظم تشييد الترقية العقارية؛
- بمقتضى الترسيم الفرنسي رقم 12-236 الصادر في 17 شوال 1433 الموافق 4 سبتمبر 2012 - بالتعيين تعيين أعضاء الحكومة؛
- بمقتضى الترسيم التنفيذي رقم 12-84 الصادر في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كليات منح الإحصاء لسيرة مهنة المرقي العقاري وكذا كليات سلك الجدول الفرنسي للمرقي العقاري؛
- بمقتضى الترسيم رقم 04-11 الصادر في 26 مارس 2012 بالتعيين تعيين أعضاء لجنة اعتماد المرقي العقاري؛
- بناء على موافقة اللجنة المختصة بتاريخ رقم 27/03/2013

يقرر

- مادة 01 : منح اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري إلى :
- الاسم أو التسمية الاجتماعية :
المرقي العقاري
تاريخ الميلاد :
مكان الإقامة :
مادة 02 : يتم ضمان تشييد ترقية الترقية العقارية (أ) الأمانة :
الاسم :
الميلاد (أ) إلى :
مادة 3 : يعتبر الاعتماد شخصيا، ملكا للقطعة، ولا يمكن التنازل عنه. لا يمكن طلبه، بأي شكل من الأشكال

Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme

Fait à Alger, le

19 AVR 2013

وزير السكن و العمران

محمد المبروراني

سيد ولد مسعود

مدير الشؤون



الملحق رقم 04: نموذج عقد البيع بالإيجار

36

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 52

28 جمادى الثانية عام 1422 هـ
16 سبتمبر سنة 2001 م

الملحق

نموذج عقد البيع بالإيجار

في سنة:.....
ويوم:.....
حضر أمام الأستاذ:.....موثق بـ:.....
من جهة :
1 - الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره
المسماة في صلب النص " المتعهد بالترقية " ممثلة
من طرف مديرها العام،
السيد (ة).....
المولود (ة) بتاريخ:.....في.....
من جهة أخرى :
2 - والسيد (ة) (الآنسة) :.....
المولود (ة) بتاريخ:.....
في :.....
المسمى (ة) في صلب النص " المستأجر
المستفيد "

طلب هذان الطرفان من الموثق الموقع أسفله أن
يستلم منهما مضمون الاتفاق الحاصل بينهما بشأن
البيع بالإيجار لمسكن معول بأموال عمومية في شكل
عقد رسمي، وقيل تحرير العقد استعرض طرفا العقد
المبينان أعلاه ما يأتي :

الانضمام إلى العقد

تصريح المتعهد بالترقية العقارية :

يوافق المتعهد بالترقية العقارية على وضع
المسكن المعين في هذا العقد للبيع بالإيجار طبقا
لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في
29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001
الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال
عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

تصريح المستأجر المستفيد :

يصرح المستأجر المستفيد بأنه اطلع على جميع
الوثائق المرجعية المبيّنة أدناه ويقبل صراحة
الشروط المنصوص عليها في هذا العقد ويصرح، علاوة
على ذلك، انضمامه الكامل إلى القواعد التي تنظم
الملكية المشتركة التي ينفذها المتعهد بالترقية
العقارية عند تسليم المفاتيح.

وبعد ذلك، شرع الموثق الموقع أدناه في تحرير
العقد المتضمن الاتفاقيات التي أقرها الطرفان.

الوثائق التي تحكم العقد والتي صرح
الطرفان المعنيان العلم بها :

يخضع هذا البيع بالإيجار لأحكام القانون
المدني، لاسيما تلك المتعلقة بالعقود ولأحكام المرسوم
التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام
1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، والمذكور
أعلاه والوثائق المرجعية المبينة أدناه.

يستند الطرفان في مدى التزاماتهما وحدودها،
زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق
المذكورة أدناه، التي سبق إيداعها لدى الموثق الموقع
أسفله بتاريخ:.....:

* عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس،

* رخصة البناء والتصاميم الملحقة،

* مشروع نظام الملكية المشتركة مطابق
للقوانين المعمول بها وللقواعد المطبقة في هذا
المجال،

* نسخة مصادق عليها من الوثيقة التي تثبت
هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل الهيئة
المتعهدة بالترقية العقارية،

* وصل دفع يثبت الدفعة الأولى من طرف
المستأجر المستفيد (بما في ذلك وصل الاكتتاب)
استكمال ذلك باني وثيقة مرجعية محتملة.

وصف المسكن موضوع البيع بالإيجار :

* الموقع : (العنوان بدقة).....

* المشتملات (النوع، مكانته في العمارة،
الطابق)،

* المساحة المسكونة (حسب عدد الغرف وباقي
المساحات).....

* المساحة المستخدمة (الشرف، غرف
المهلات.....).

شروط التعاقد المتفق عليها :

يصرح المتعهد بالترقية العقارية باعتباره
الجهة الأولى أن يضع تحت تصرف المستأجر
المستفيد حسب صيغة البيع بالإيجار، المسكن المعين

الملحق رقم 04: نموذج عقد البيع بالإيجار (تابع)

37

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 52

28 جمادى الثانية عام 1422 هـ
16 سبتمبر سنة 2001 م

وفي كل الأحوال، لا يمكن أن تتجاوز رزنامة استحقاق الأقساط مدةً تفوق عشرين (20) سنة كما يجب أن يسدّد مبلغ آخر استحقاق شهري لثمن المسكن وقيل أن يبلغ سن المستأجر المستفيد خمساً وستين (65) سنة كاملة.

المادة 5 : يتّسم هذا العقد بطابع توقيفي ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد.

المادة 6 : يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري في الأجل المحدد وبدون الحاجة إلى صدور أمر عن المتعهد بالترقية العقارية حسب رزنامة الدفع المتفق عليها.

كما أنه يمتنع عن القيام بأي تغيير أو تعديل في المسكن موضوع هذا العقد.

المادة 7 : طبقاً لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه، يمكن المستأجر المستفيد إن رغب في ذلك، أن يسدّد عدة أقساط شهرية قبل حلول موعد استحقاقها.

يتعيّن على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة بمراجعة رزنامة استحقاق الأقساط حسب الدفوع المسددة مسبقاً.

المادة 8 : رزنامة استحقاق الأقساط المتفق عليها بين المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية غير قابلة للمراجعة لغرض تعديل مدة الدفع المتفق عليها أصلاً.

المادة 9 : يمتنع المستأجر المستفيد عن أية معاملة تخص المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا، مدة عشر (10) سنوات، ابتداءً من تاريخ إعداد هذا العقد.

يسري هذا المنع حتى في حالة ما سدّد فيها المستأجر المستفيد مستحققاته مسبقاً، كما هو منصوص عليه في المادة 7 أعلاه.

المادة 10 : يترتب عن عدم تسديد المستأجر المستفيد ثلاثة (3) أقساط شهرية متتالية تطبيق غرامة تأخير تقدر بـ 5% من مبلغ القسط الشهري غير المسدّد.

في مستهل هذا العقد مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد والوثائق المرجعية السالفة الذكر.

شروط البيع بالإيجار :

المادة الأولى : يحرّر ثمن بيع المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا، بالأرقام وبالحروف مع تبيان أن هذا الثمن نهائي (المبادئ، المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه.

يحدّد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد بـ.....دج (بالأرقام وبالحروف) هذا الثمن نهائي ولا يقبل أي تغيير .

المادة 2 : يذكر مبلغ الدفعة الأولى التي يدفعها المستأجر المستفيد بالحروف وبالأرقام مع تبيان ذلك بسندات الوصول المسلمة قانوناً لهذا الغرض.

طبقاً لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه، يصرح المستأجر المستفيد بأنه قام بدفع المبلغ الذي يمثل :% من ثمن بيع المسكن.

يثبت قانوناً الدفع والمبلغ المبيّتان أعلاه بالوصل البنكي المصادق عليه والمسلم من طرف المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية العقارية بتاريخ :.....الذي يقوم بتسجيله في محاسبته .

المادة 3 : يقدر المبلغ المتبقى من الثمن الواجب الأداء من طرف المستأجر المستفيد بعد خصم المبلغ المالي للدفعة الأولى الشخصية بـ.....دج (بالحروف وبالأرقام).

المادة 4 : يحدّد أجل دفع المبلغ المتبقى من ثمن المسكن المذكور أعلاه، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى الشخصية بـ.....سنة (سنوات) تحدد رزنامة الدفع الملحقه بهذا العقد، المبلغ المستحق شهرياً من طرف المستأجر المستفيد إلى غاية التاريخ المحدّد للمدة المتفق عليها.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: باللغة العربية

1- المصادر

- القرآن الكريم برواية ورش.

- المعجم الوسيط، ط4، مكتبة دار الشروق الدولية، مصر.

2- المراجع

أ - الكتب

- بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومه، الجزائر، 2002.
- علاء الدين خروفة، عقد القرض في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، دراسة مقارنة، مؤسسة نوفل، لبنان، 1982.
- علي فيلالي، الالتزامات، -النظرية العامة للعقد-، ط3، موفم للنشر، الجزائر، 2013.
- عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2002.
- محمد بودالي، الشروط التعسفية في العقود في القانون الجزائري، دراسة مقارنة مع قوانين فرنسا وألمانيا ومصر، دار هومه، الجزائر، 2007.
- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني -النظرية العامة للالتزامات-، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، الجزائر، 2011.

ب - الرسائل والمذكرات الجامعية

- رسائل الدكتوراه

- بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017.

- شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015.

- مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم الادارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016.

- مذكرات الماجستير

- أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.

- بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم والسياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009.

- تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون المؤسسات، كلية الحقوق، بن عكنون، 2002.

- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون، 2006.

- ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 (المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية)، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014.

- عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر 1، 2015.

- عبد القادر مخالدي، القرض العقاري، في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007.

- عربي باي يزيد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير

- في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.
- عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية -دراسة مقارنة-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2011.
- فائزة رحمانى، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.
- لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، 2014.
- ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، دراسة مقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقار الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليلة، 2000.
- مذكرات الماستر
- لعصب عبد القادر، أزوا محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2014.
- ج - المقالات
- النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، العدد 04، تمراست، 2019، ص ص 235-256.
- زروق يوسف، الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 08، ج 02، جوان 2017، جامعة الجلفة، ص ص 773 - 783
- زكريا زيتوني، التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة الدراسات القانونية، - مخبر السيادة والعولمة-، العدد 01، جانفي 2015، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، ص ص 15-35.
- زيدومة درياس، القرض العقاري ودوره في تأطير وتطوير النشاط العقاري السكني وآليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية،

الجزائر، العدد 03، 2011، ص ص 377-420

- **عمور محمد**، الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد 09، جامعة بن خلدون تيارت، 2017، ص ص 163-179

- **فنينيخ نوال**، المرقى العقاري الشخص المعنوي، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 08، يناير 2017، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن باديس، مستغانم، ص ص 1-15.

- **لمين لعريط**، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث، العدد 02، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2019، ص ص 1-15.

- **مسكر سهام**، دعم إنعاش السكن الترقوي وتحفيز المرقى العقاري للاستثمار في قطاع السكن، مجلة البحوث والدراسات السياسية والقانونية، العدد 07، 2015، جامعة البليدة، ص ص 30-53.

- **مونة مقلاتي**، المعالجة التشريعية للترقية العقارية في التشريع الجزائري، حوليات جامعة قالمة للعلوم الانسانية والاجتماعية، العدد 22، ديسمبر 2017، ص ص 205-226.

- **يوسف محمد**، توفير الوعاء العقاري لفائدة المرقى العقاري كتحفيز لتطوير نشاط الترقية العقارية بالجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2017، ص ص 72-85.

د- المداخلات

- **بوستة إيمان**، دعم الدولة غير المباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص ص 462-475.

- **قني سعدية**، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص ص 114-123.

- مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر، المنعقد في يومي 27/28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص ص 1-18

- موهوبي محفوظ، الترقية العقارية في ظل أحكام القانون 11-04 تشجيع ام تثبيط، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص ص 12-22.

هـ - النصوص القانونية

- الدساتير

- أمر رقم 76-97، مؤرخ في 22 نوفمبر 1976م، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر عدد 94، صادر في 24 نوفمبر سنة 1976م، ص 1122، معدل ومتمم.

- مرسوم رئاسي رقم 89-18، مؤرخ في 28 فبراير سنة 1989م، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير سنة 1989م، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر عدد 9، صادر في أول مارس سنة 1989م، ص 234.

- قانون رقم 16-01، مؤرخ في 6 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج.ر عدد 14، صادر في 7 مارس 2016م.

- النصوص التشريعية

- القوانين

- قانون رقم 64-227، مؤرخ في 10 أوت سنة 1964م، يتعلق بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج.ر عدد 26 صادر في 25 أوت عام 1964م، ص 388.

- قانون رقم 81-01، مؤرخ في 7 فبراير سنة 1981م، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج.ر عدد 6، صادر في 10 فبراير سنة 1981م، ص 121، (ملغى).

- قانون رقم 86-07، مؤرخ في 04 مارس سنة 1986م، المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر

- عدد 10، صادر في 5 مارس سنة 1986م، ص 350 (ملغى).
- قانون رقم 88-01، مؤرخ في 12 يناير سنة 1988م، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج.ر عدد 02، صادر في 13 يناير سنة 1988م، ص 30.
- قانون رقم 90-10، مؤرخ في 14 أبريل سنة 1990م، يتعلق بالنقد والقرض، ج.ر عدد 16، صادر في 18 أبريل سنة 1990م، ص 520 (ملغى).
- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990م، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49، الموافق 1 نوفمبر سنة 1990م، ص 1560، معدل ومتم.
- قانون رقم 90-29، مؤرخ في أول ديسمبر 1990م، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52، صادر في 2 ديسمبر سنة 1990م، ص 1652.
- قانون رقم 90-30، مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990م، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990م، ص 1661، معدل ومتم.
- قانون رقم 98-04، مؤرخ في 15 يونيو 1998م، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر عدد 44، صادر في 17 يونيو 1998م، ص 3.
- قانون رقم 98-08، مؤرخ في 5 غشت سنة 1998م، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1998م، ج.ر عدد 58، صادر في 9 غشت 1998م، ص 15.
- قانون 01-03، مؤرخ في 20 غشت سنة 2001م، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر عدد 47، صادر في 22 غشت سنة 2001م، ص 4، معدل ومتم.
- قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011م، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر عدد 14، صادر في 6 مارس سنة 2011م، ص 4.
- قانون رقم 12-07، مؤرخ في 21 فبراير سنة 2012، يتعلق بالولاية، ج.ر عدد 12، صادر في 29 فبراير 2012م.
- الأوامر
- أمر رقم 66-156، مؤرخ في 8 يونيو سنة 1966م، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر عدد 49، صادر في 11 يونيو سنة 1966م، ص 702، معدل ومتم.
- أمر رقم 67-78، مؤرخ في 11 مايو سنة 1967م، يتعلق بالقانون الأساسي للقرض

- الشعبي، ج.ر عدد 40، الموافق 16 مايو سنة 1967م، ص550، (ملغى).
- أمر رقم 74-26، مؤرخ في 20 فبراير عام 1974م، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر عدد 19، صادر في 5 مارس سنة 1974م، ص 291 (ملغى).
- أمر رقم 74-63، مؤرخ في 10 يونيو 1974م، يتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاريين ج.ر عدد 49، صادر بتاريخ 18 يونيو 1974م، ص 674 (ملغى).
- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975م، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78، 30 سبتمبر سنة 1975م، ص 990، معدل ومتمم.
- أمر رقم 75-59، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975م، يتضمن القانون التجاري، ج.ر عدد 101، صادر في 19 ديسمبر سنة 1975م، ص 1306، معدل ومتمم.
- أمر رقم 76-92، مؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976م، يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج.ر عدد 12، صادر في 9 فبراير سنة 1977م، ص 220 (ملغى).
- أمر رقم 76-93، مؤرخ في 23 أكتوبر عام 1976م، يتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج.ر عدد 12، صادر في 9 فبراير 1977م، ص 229، معدل ومتمم.
- أمر رقم 05-05، مؤرخ في 26 يوليو سنة 2005م، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2005، ج.ر عدد 52، صادر في 26 يوليو 2005، ص 3.
- أمر رقم 09-01، مؤرخ 22 يوليو سنة 2009م من المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009م، ج.ر عدد 44، صادر في 26 يوليو 2009، ص 4.
- المراسيم التشريعية
- مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في أول مارس سنة 1993م، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر عدد 14، صادر في 3 مارس سنة 1993م، ص 4 (ملغى).
- مرسوم تشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993م، يتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر عدد 64، صادر في 10 أكتوبر 1993م، ص 3، (ملغى).
- النصوص التنظيمية

- المراسيم

- مرسوم رقم 76-143، مؤرخ في 23 أكتوبر 1976م، يتضمن إنشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج.ر عدد12، صادر في 9 فبراير سنة 1977م، ص 233.
- مرسوم رقم 82-105، مؤرخ في 13 مارس سنة 1982م، يحدد الموارد والمصاريف المتعلقة بتسيير الأملاك العقارية للدولة وتوزيعها على الولايات، ج.ر عدد 11، صادر في 16 مارس سنة 1982م، ص 549.
- مرسوم رقم 82-190، مؤرخ في 29 مايو سنة 1982م، يحدد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتها في قطاعي الإسكان والتعمير، ج.ر عدد 22، صادر في أول يونيو سنة 1982م، ص 1112.
- مرسوم رقم 85-85، مؤرخ في 30 أبريل سنة 1985م، يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، ج.ر عدد19، صادر في أول مايو سنة 1985م، ص 596، معدل ومتمم.
- مرسوم رقم 85-270، مؤرخ في 5 نوفمبر سنة 1985م، يتضمن تغيير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية، ج.ر عدد 46، صادر في 6 نوفمبر سنة 1985م، ص 1686.
- مرسوم تنفيذي رقم 91-144، مؤرخ في 12 مايو سنة 1991م، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج.ر عدد 25، صادر في 29 مايو سنة 1991م، ص 878.
- مرسوم تنفيذي رقم 91-147، مؤرخ في 12 ماي سنة 1991م، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج.ر عدد 25، صادر في 29 مايو سنة 1991م، ص 883، معدل ومتمم.
- مرسوم رقم 91-148، مؤرخ في 12 مايو سنة 1991م، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج.ر عدد 25، صادر في 29 مايو سنة 1991م، ص 888.
- مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج.ر عدد 60، صادر في 24

نوفمبر 1991، ص 2312، (ملغى).

- مرسوم رقم 08-93، مؤرخ في 2 يناير سنة 1993م، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 مايو 1991م، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات عملها وتنظيمها، ج.ر عدد 02، صادر في 6 يناير سنة 1993م، ص 15.

- مرسوم تنفيذي رقم 93-303، مؤرخ في 8 ديسمبر 1993م، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-454، ج.ر عدد 82، صادر في 12 ديسمبر 1993، ص 18، (ملغى).

- مرسوم تنفيذي رقم 97-406، مؤرخ في 3 نوفمبر 1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ج.ر عدد 73، صادر في 5 نوفمبر 1997، ص 34، معدل ومتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-180، صادر في 5 يونيو 2014، ج.ر عدد 37، صادر في 19 يونيو 2014، ص 5.

- مرسوم تنفيذي 01-105، مؤرخ في 23 أبريل سنة 2001م، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك، ج.ر عدد 25، صادر في 29 أبريل سنة 2001م، ص 18، معدل ومتم.

- مرسوم تنفيذي رقم 08-142، مؤرخ في 11 مايو سنة 2008م، يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، ج.ر عدد 24، صادر في 11 مايو 2008، ص 17.

- مرسوم تنفيذي رقم 10-167، مؤرخ في 30 يونيو سنة 2010 من يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكفاءات منحه، ج.ر عدد 41، صادر في 4 يوليو 2010، ص 11.

- مرسوم تنفيذي رقم 10-235، مؤرخ في 5 أكتوبر سنة 2010م، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ج.ر عدد 58، صادر في 7 أكتوبر سنة 2010م، ص 39، معدل ومتم.

- مرسوم تنفيذي رقم 12-84، مؤرخ في 20 فبراير سنة 2012م، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين،

- ج.ر عدد 11، صادر في 26 فبراير 2012م، ص6، معدل ومتمم.
- مرسوم تنفيذي رقم 12-427، مؤرخ في 16 ديسمبر 2018، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر عدد69، صادر في 19 ديسمبر 2018، ص14.
- مرسوم رقم 13-96، مؤرخ في 26 فبراير 2013م، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012م، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر عدد13، صادر في 6 مارس 2013م، ص16، معدل ومتمم.
- مرسوم تنفيذي رقم 14-203، مؤرخ في 15 يوليو سنة 2014م، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، ج.ر عدد 44، صادر في 27 يوليو 2014م، ص 6.
- مرسوم تنفيذي رقم 15-111، مؤرخ في 3 مايو سنة 2015م، يحدد كيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري، ج.ر عدد24، صادر في 13 مايو سنة 2015م، ص 4.
- مرسوم تنفيذي رقم 18-112، مؤرخ في 5 أبريل سنة 2018م، يحدد نموذج مستخرج السجل التجاري الصادر بواسطة إجراء إلكتروني ج.ر عدد21، صادر في 11 أبريل سنة 2018م.
- مرسوم تنفيذي رقم 18-311، مؤرخ في 10 ديسمبر 2018م، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 14-203، ج.ر عدد74، صادر في 12 ديسمبر سنة 2018م، ص9.
- مرسوم تنفيذي رقم 19-243، مؤرخ في 8 سبتمبر 2019م، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20 فبراير 2012 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر عدد55، صادر في 15 سبتمبر 2019.
- القرارات الوزارية
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 5 أبريل 2003م، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمیر أو بناء، ج.ر عدد 35، صادر في 25 ماي 2003م، (ملغى).

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 01 مارس 2011م، يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج.ر عدد31، مؤرخ في 5 جوان 2011م.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2011م، يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج.ر عدد51، صادر في 14 سبتمبر 2011م.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 19 جوان 2013م، يحدد شروط الاستفادة من السكن الريفي وكيفيات الحصول عليه، ج.ر عدد32، صادر في 23 يونيو 2013م.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 25 أوت 2015م، يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج.ر عدد70، صادر في 29 ديسمبر 2015.
- قرار مؤرخ في 26 سبتمبر 2015م، يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، ج.ر عدد 63، مؤرخ في 29 نوفمبر 2015م.
- التعليمات
- تعليمة رقم 962 مؤرخة في 20 فيفري 2001م، متعلق بالترقية العقارية ذات الطالع الاجتماعي - فيما يخص التخفيضات المطبقة على سعر التنازل، مجموعة النصوص لسنة 2001، ص 206.
- المقررات
- مقرر رقم 97-02، مؤرخ في 6 أبريل سنة 1997م، يتضمن اعتماد بنك، ج.ر عدد 33، صادر في 25 مايو 1997، ص 31.
- مقرر رقم 98-01، مؤرخ في 6 أبريل 1998، يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج.ر عدد 27، صادر في 3 مايو 1998، ص 27.
- و- المواقع الإلكترونية
- موقع وزارة السكن والعمران والمدينة، <http://www.mhuv.gov.dz/>
- الموقع الرسمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، www.cnepanque.dz

ثانيا: باللغة الفرنسية

1- Les livres

- **Philippe JESTAZ, Philippe MALINVAUD**, Droit de la promotion immobilière, 6^{ème} ed, Dalloz, Paris, p23.

الفهرس

الصفحة	الموضوع
02	مقدمة
08	الفصل الأول: نظرة عامة حول الترقية العقارية في التشريع الجزائري
08	المبحث الأول: النظام القانوني للترقية العقارية
09	المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية
09	الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية
09	أولاً: التعريف الفقهي للترقية العقارية
10	ثانياً: التعريف القانوني للترقية العقارية
15	الفرع الثاني: المراحل القانونية لتطور الترقية العقارية في الجزائر
15	أولاً: مرحلة ما قبل صدور القانون رقم 04-11
19	ثانياً: مرحلة ما بعد صدور القانون رقم 04-11
21	المطلب الثاني: تحديد الطبيعة القانونية للترقية وموضوعها
22	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للترقية العقارية
22	أولاً: الطابع المدني للترقية العقارية
23	ثانياً: الطابع التجاري للترقية العقارية
25	الفرع الثاني: موضوع الترقية العقارية
25	أولاً: الإنجاز
25	ثانياً: التجديد
26	ثالثاً: الترميم
26	رابعاً: التهيئة
26	خامساً: الإصلاح
27	سادساً: إعادة التأهيل
27	سابعاً: إعادة الهيكلة

28	ثامنا: التدعيم
28	تاسعا: اقتناء وتهئية الأراضي من أجل البناء
28	المبحث الثاني: الأشخاص المخولون بالمبادرة بمشروع الترقية العقارية
29	المطلب الأول: المرقى العقاري العمومي
29	الفرع الأول: الجماعات المحلية
32	الفرع الثاني: ديوان الترقية والتسيير العقاري
35	الفرع الثالث: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية
36	الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره
37	المطلب الثاني: المرقى العقاري الخاص
37	الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري الخاص
40	الفرع الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري
40	أولا: الشروط العامة لممارسة مهنة المرقى العقاري
44	ثانيا: الشروط الخاصة لممارسة مهنة المرقى العقاري
51	الفصل الثاني: أساليب تحفيز المرقى العقاري الخاص للمبادرة بمشروع الترقية العقارية
51	المبحث الأول: تحفيز المرقى العقاري الخاص من خلال تنوع صيغ السكنات
52	المطلب الأول: السكنات الاجتماعية المنجزة من طرف الدولة
52	الفرع الأول: السكن الإيجاري العمومي
53	أولا: تعريف السكن الإيجاري العمومي
53	ثانيا: شروط الاستفادة من السكن الإيجاري العمومي
54	الفرع الثاني: السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار
55	أولا: تعريف عقد البيع بالإيجار
56	ثانيا: شروط الاستفادة من سكن البيع بالإيجار
57	الفرع الثالث: السكن الترقوي العمومي
58	أولا: تعريف السكن الترقوي العمومي

58	ثانيا: شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي
60	المطلب الثاني: السكنات الاجتماعية المنجزة من طرف المرقى العقاري الخاص
60	الفرع الأول: السكن الترقوي المدعم
60	أولا: تعريف السكن الترقوي المدعم
61	ثانيا: شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم
62	ثالثا: الوثائق الخاصة بطلب الحصول على سكن ترقوي مدعم
63	الفرع الثاني: السكنات الريفية في شكل مجمع
63	أولا: تعريف السكن الريفي في شكل مجمع
64	ثانيا: شروط الاستفادة من السكن الريفي في شكل مجمع
64	المبحث الثاني: التحفيزات المالية الممنوحة للمرقى العقاري الخاص
65	المطلب الأول: استفادة المرقى العقاري من الدعم المالي المباشر للدولة
65	الفرع الأول: الهيئات الممولة لنشاط الترقية العقارية الخاصة
66	أولا: البنوك
72	ثانيا: المؤسسات الضامنة لتمويل مشاريع الترقية العقارية
75	الفرع الثاني: التمويل عن طريق القروض العقارية الموجهة للمرقى العقاري الخاص
75	أولا: مفهوم القرض العقاري الموجه لتمويل الترقية العقارية الخاصة
80	ثانيا: شروط الاستفادة من القرض العقاري بالنسبة للمرقى العقاري الخاص
81	المطلب الثاني: استفادة المرقى العقاري الخاص من دعم الدولة غير المباشر
81	الفرع الأول: الحصول على الوعاء العقاري بثمن معقول
81	أولا: التطور القانوني للدعم الخاص بالوعاء العقاري
83	ثانيا: طريقة وإجراءات التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة للدولة
85	ثالثا: تحديد سعر التنازل والتخفيضات المقررة

86	الفرع الثاني: تخفيض نسبة الفوائد المقررة على القروض العقارية
87	أولاً: تحديد نسبة الفائدة المقررة على القروض العقارية
87	ثانياً: قواعد الاستفادة من التخفيض
89	الفرع الثالث: الإعفاءات الضريبية
92	خاتمة
98	الملاحق
104	قائمة المراجع
116	الفهرس