



جامعة اقلي محند أولحاج-البويرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

تمويل الترقية العقارية في  
التشريع الجزائري

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون الأعمال

تحت إشراف الأستاذ(ة):

-ربيع نصيرة

من إعداد الطالبتين:

-جعيد نعيمة سلسبيل

-جلال سمية

لجنة المناقشة

الأستاذ(ة) ..... لعشاشي محمد ..... رئيساً

الأستاذ(ة) ..... ربيع نصوة ..... مشرفاً

الأستاذ(ة) ..... غلري خديجة ..... ممتحناً

السنة الجامعية 2020/2019

# شكر

أولاً وقبل كل شيء نحمد الله جلّ وعلا، فإنه ينسب الفضل كله في إكمال هذا العمل. بعدها نتوجه بالشكر والتقدير إلى الأستاذة المشرفة ربيع نصيرة التي لم تبخل علينا بتوجيهاتها ونصائحها، واللجنة المناقشة وكل الأساتذة الذين رافقونا طوال المشوار الدراسي الجامعي، دون أن ننسى كل الأشخاص الذين ساهموا في إنجاح هذا العمل من قريب أو بعيد.

# إهداء

أهدي تخرجي

إلى كل من جرع الكأس فارغا ليسقيني قطرة حب، إلى كل من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم " أبي وأمي "

إلى إخوتي حكيم، جويدة، شيماء، فريال، فاطمة.

إلى هرمي العائلة " جدي وجدتي " ومن فارقونا تحت التراب، وكل الأسرة.

إلى صديقتي وسندي في هذا العمل "سمية"

جعيد نعيمة سلسبيل

أهدي ثمرة جهدي

إلى روح جدي الزكية الطاهرة.

إلى من تملك الجنة تحت القدم وتتمنى وصولي حتى القمم من ليس لعطاءها حدود أمي الغالية حفظها الله.

إلى من كلت أنامله ليحصد الأشواك عن دربي أبي الغالي أطال الله في عمره.

إلى من صان الوعد وكان خير السند زوجي محمد وعائلته التي لم تبخل عليّ بالدعاء.

إلى عضدائي ومن أشد أزري بهما أخي هارون وأختي صونيا.

إلى صديقتي ورفيقة دربي التي جمعني بها القدر شهرزاد.

إلى كل الأصدقاء الذين جمعني بهم لحظة خير وعلاقة محبة.

إلى زميلتي في هذا العمل " نعيمة سلسبيل ".

جلال سمية

## قائمة المختصرات

CAAR .....	compagnie algérienne d'assurance et de réassurance.
CAAT .....	compagnie algérienne d'assurance
SAA .....	Société Nationale d'assurance.
BNA .....	Banque nationale d'Algérie.
BEA.....	Banque extérieure d'Algérie.
BADR.....	banque de l'agriculture et de développement Rural.
BDL.....	Banque de Développement Local.
CNEP.....	Caisse Nationale d'Epargne et de prévoyance–banque.
CPA.....	le crédit populaire algérien.
SRH.....	Société de Refinancement Hypothécaire.
CNL.....	Caisse National de Logement.
CGCI.....	Société De Garantie De Crédit Immobilier.
FGCMP .....	Fonds de Garantie de Caution Mutuelle de Promotion Immobilier.
LPP.....	Logement Public Promotionnel.
LPA.....	Logement Promotionnel Aidé.
LSP.....	Logement Social Participatif.
LR.....	Logement Rural.
LV.....	Location Vente.

نظم نشاط الترقية العقارية أول مرة في التشريع الجزائري في ظل النظام الاقتصادي الاشتراكي بموجب القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية<sup>1</sup> الذي لم تطل مدة سريانه طويلا نتيجة دخول البلاد لمرحلة جديدة وتبنيها سياسة تقوم على الاقتصاد الحر والمبادرة الفردية والتخلي تدريجيا عن احتكار الدولة لمجموعة كبيرة من القطاعات بعد صدور دستور 1989 من جهة أخرى، ف جاء بدلا منه المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>2</sup>، الذي نتج عن تطبيقه عدة مشاكل، لاسيما فيما يخص تداخل نشاط المتعامل في الترقية العقارية مع نشاط متدخلين آخرين في مجال الترقية العقارية وتورط العديد من المرقين في حالات احتيال ضد المكتتبين، مما أدى إلى عدم تجسيد أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاط الترقية العقارية وتسجيل العديد من النواقص التي عرفها مجال الترقية العقارية عامة وقطاع السكن خاصة.

يتمثل نشاط الترقية العقارية في عمليات بناء وتشيد بنايات أو مجمعات عقارية تخصص للاستعمال السكني من أجل تلبية حاجيات تخص العائلات أو إلى البيع أو الإيجار، كما قد توجه إلى بناء محلات ذات طابع مهني أو تجاري أو حرفي.

تعتبر مسألة توفير التمويل من أكبر المشاكل التي تواجه تجسيد مشاريع الترقية العقارية، مما دفع الدولة إلى تغيير سياستها من الاحتكار إلى فتح المجال لكل الراغبين في الاستثمار فيه، فصدر القانون رقم 11-04 ليحدد قواعد تنظيم الترقية العقارية<sup>3</sup>، حيث تضمن إعادة صياغة العديد من الأحكام إلى جانب استحداث بعضها الآخر، لكنه لم يتطرق إلى عمليات التمويل أو كيفية الحصول على أموال لتدعيم عمليات الترقية وإن كان يشترط على المتعامل تقديم ضمانات مالية كافية.

سعى المشرع إلى تنظيم نشاط الترقية العقارية من جميع جوانبه من حيث الأشخاص المتدخلين في عملية الإنجاز وكيفية الحصول على الأموال من قبل البنوك والمؤسسات المالية، إذ لا يمكنهم لوحدهم مواجهة المصاريف الكبيرة التي يتطلبها إنجاز هذه التجمعات السكنية والمحلات المهنية

<sup>1</sup> قانون رقم 86-07 مؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10، الصادر بتاريخ 05 مارس 1986.  
<sup>2</sup> مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بنشاط العقاري، ج ر عدد 14، الصادر بتاريخ 03-03-1993. (ملغى)

<sup>3</sup> قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، الصادر بتاريخ 06 مارس 2011.

أو التجارية، ثم إنّ العقار عامة والسكن خاصة يعتبر من أهم العوامل المساعدة على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للدولة، لذا كان لابد من تطوير تشريع الترقية العقارية وتفعيل آليات جديدة لتوفير التمويل اللازم لعملياتها.

لا تتعلق الترقية العقارية فقط بالسكن، وإنما أيضا بالمحلات المعدّة لأغراض صناعية وتجارية وحرفية، غير أنّه نظرا لأهمية قطاع السكن وحساسيته سواء للأفراد أو الدولة، اخترنا تسليط الضوء على مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني وذلك في ظل القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

كانت الدولة هي الممول الوحيد للسكن وكان التمويل يتم بطرق غير مدروسة مما نتج عنه تبديد أموال الخزينة العمومية، وكذلك تهميش بعض الفئات من الحصول على سكن حيث كانت السكنات التي يتم إنجازها معظمها موجه إلى الفئات الأكثر حرمان مع استبعاد الفئات المتوسطة الدخل من الاستفادة من أي نوع من السكنات، وهو ما سبب خلافا في توزيع السكنات والشعور بالإقصاء لدى فئات المجتمع، إلى جانب العجز المالي لخزينة الدولة وتعذر قدرتها على تلبية الحاجيات المتزايدة على السكن، الشيء الذي أدى إلى فشل السياسة التمويلية التي اتبعتها الجزائر سابقا.

بعد التجربة التشريعية الفاشلة في تمويل الترقية العقارية صدر القانون رقم 04-11 ليفرض ضرورة مراجعة مصادر تمويل الترقية العقارية وآلياتها، بما يتفق مع الطلب المتزايد على السكن ودون أحداث خلل في ميزانية الدولة، فبالرغم أنّه لم يتطرق لكيفية الحصول على الأموال إلا أنّه اشترط تقديم ضمانات مالية كافية للهيئات المالية التي تقدم قروض عقارية موجهة لتمويل السكن، وكذا مراجعة كيفية تدخل السلطات العمومية وتحرير المبادرة لصالح القطاع الخاص من خلال مساهمة جميع المتدخلين في الترقية العقارية بما فيهم المتعاملين والمستفيدين من السكن.

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

تتجلى أهمية الدراسة في محاولة البحث عن طبيعة تدخل المؤسسات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية، وفهم الدور الذي تلعبه هذه المؤسسات في تلبية احتياجات المستفيدين من الترقية

العقارية في مجال السكن، الذي يعتبر مقياس للتطور الاقتصادي والاستقرار الاجتماعي، ومحاولة الوقوف على الأنماط التمويلية المعتمدة في ذلك.

هناك العديد من الأسباب والدوافع التي جعلتنا نلجأ لاختيار هذا الموضوع أهمها:

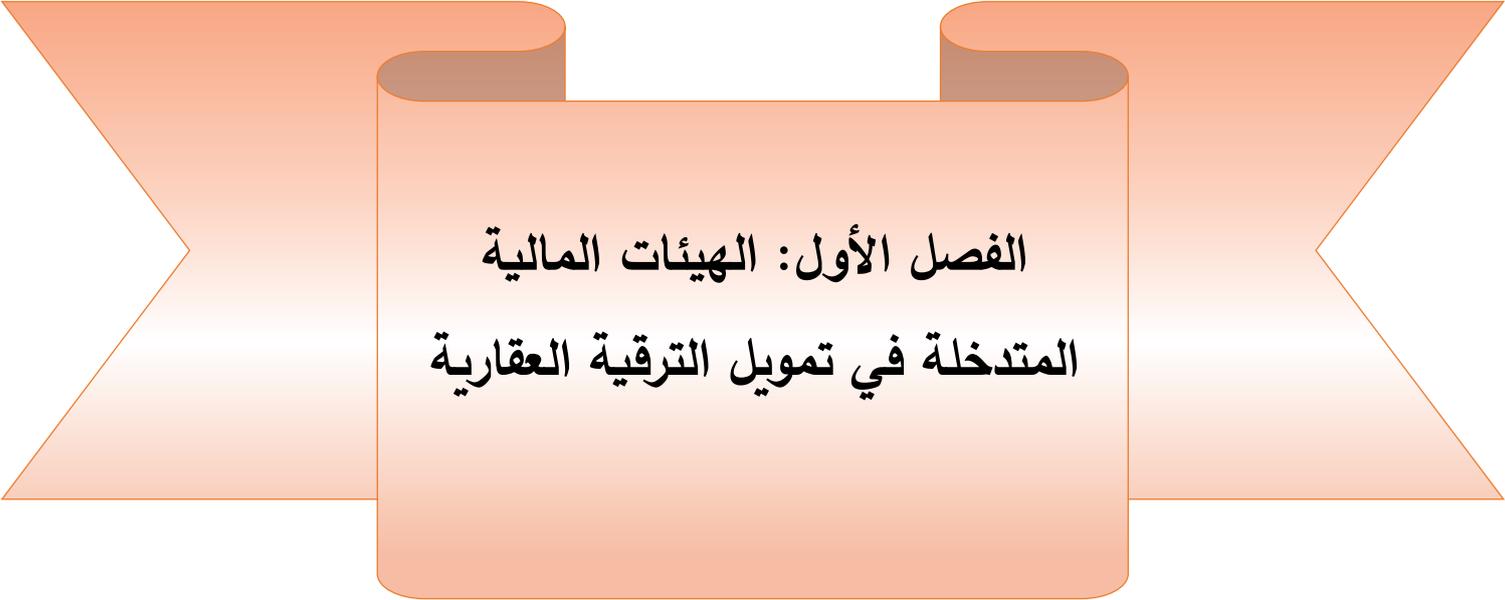
- ❖ الميل والرغبة في دراسة الموضوع نظرا للإشكالية التي يطرحها بالنسبة للأطراف المستفيدة من التمويل من أجل الحصول على مثل هذه القروض وكذا الشروط التي على أساسها تمنح الجهة المختصة مثل هكذا قروض خاصة بالنسبة لفئات المجتمع متوسطة الدخل.
- ❖ كذلك الدور الذي يلعبه السكن سواء بالنسبة للأفراد أو الدولة في تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي.

**نحاول من خلال هذه الدراسة تحديد من هم المتدخلون الفاعلون في تمويل الترقية العقارية؟ وماهي الآليات المعتمدة من طرفهم في هذا المجال؟**

للإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا اتباع المنهج الوصفي وذلك بتناول بعض الهيئات والأجهزة التي لها علاقة بتمويل الترقية العقارية من حيث صلاحيتها وطريقة عملها، إلى جانب تحليل مجموعة من النصوص القانونية الواردة في القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية والأمر 11-03 المتعلق بالنقد والقرض<sup>1</sup>، ومختلف القوانين المنشأة للهيئات المالية المتدخلة في مجال تمويل الترقية العقارية.

تم تقسيم البحث إلى فصلين (الفصل الأول) نتطرق فيه إلى الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية ينقسم الى مبحثين (المبحث الأول) تحت عنوان المؤسسات المالية الممولة للترقية العقارية و(المبحث الثاني) تحت عنوان المؤسسات المدعمة لتمويل الترقية العقارية، أما (الفصل الثاني) نتطرق فيه الى آليات تمويل الترقية العقارية ينقسم الى مبحثين (المبحث الأول) تحت عنوان التمويل عن طريق سياسة القروض العقارية، و(المبحث الثاني) تحت عنوان التمويل عن طريق دعم الدولة.

<sup>1</sup> أمر رقم 11-03 مؤرخ في 26-08-2003 المتعلق بالنقد والقرض، ج ر، عدد 52 الصادر بتاريخ 29-08-2003



**الفصل الأول: الهيئات المالية  
المتدخلة في تمويل الترقية العقارية**

كان تمويل الترقية العقارية سابقا يعتمد على الخزينة العمومية كهيئة مالية متخصصة منذ الاستقلال، غير أنه ونتيجة لضغط الكبير عليها وفتح مجال الترقية العقارية أمام الخواص أصبح من الضروري إشراك المؤسسات المصرفية من بنوك ومؤسسات مالية في تمويل نشاط الترقية العقارية، حيث كانت ولا تزال الخزينة العمومية من أولى الهيئات الممولة لقطاع السكن إذ أنه ورغم الإصلاحات الجذرية التي لحقت النظام المصرفي وإعمال دور المؤسسات المصرفية في تمويله وكذا جهود الدولة بالتخلي عن احتكارها لهذا العمل إلا أنّ الخزينة العمومية تم الترخيص لها بمنح قروض عقارية موجهة للموظفين وتحمل نسبة الفائدة المطبقة على أنماط القروض العقارية الممنوحة من طرف المؤسسات المصرفية التي تشهد تطورا في سياستها المالية خاصة ما يتعلق بمنح هذا النوع من القروض.

تعتبر هذه الهيئات عصب رئيسي في إنجاح عملية التمويل إلى جانب استحداث المؤسسات المدعمة لتمويل الترقية العقارية والتي أصبحت ضمان يقلل من مخاطر القروض ويدعم تمويل الترقية العقارية من خلال حل مشكلة السيولة لدى البنوك حيث أنها توفر تأمين على القرض العقاري الممنوح من قبل الهيئة المقرضة لفائدة طالبيه سواء كانوا أفراد أو متعاملين في الترقية العقارية وكذا الاستجابة لشرط أخذ الحيطة و الحذر بالنسبة للبنوك و المؤسسات المالية وذلك بأن تضمن المؤسسة الضامنة سداد القرض للمؤسسة المقرضة المانحة له في حالة عجز الزبون عن تسديد قيمته، فيعد عمل المؤسسات الممولة والضامنة عمل منظم ومتكامل يرمي إلى جعل النشاط العقاري نشاطا حيويا أقل خطورة لجميع أطراف الترقية العقارية.

تتدخل المؤسسات المالية في عملية تمويل الترقية العقارية في أحد الشكلين: كمولد أساسي (المبحث الأول)، أو كضامن (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: المؤسسات المالية الممولة للترقية العقارية

تتمثل المؤسسات المصرفية التي تؤدي دور الوسيط المالي في السوق لغرض تمويل نشاط الترقية العقارية في البنوك والمؤسسات المالية، هذه الأخيرة التي عرفها المشرع في نص المادة 71 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقروض التي تنص على: "لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم، ولا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها. وبإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى"، وتتص المادة 70 من ذات الأمر على تعريف البنوك كمايلي: "البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 إلى 68 أعلاه بصفة مهنتها العادية"<sup>1</sup>، ومن ثم نجده قد عرف البنوك عن طريق تحديد نشاطها الذي تناولته المواد التي تحيل عليها المادة 70، وأيضاً بالنسبة للمؤسسات المالية التي تقوم بهذه العمليات على غرار البنوك ولكن دون أن تستعمل أموال الغير.

يعتبر التمويل من بين الأنشطة الأساسية للمؤسسات المالية (المطلب الأول)، والبنوك (المطلب الثاني) وهو ما أكدت عليه المواد المذكورة أعلاه والتي تنص على قيام هذه المؤسسات بتقديم التمويل لمختلف الأنشطة الاقتصادية، من بينها نشاط الترقية العقارية وهذا لم يأتي صدفة وإنما جاء لحاجة هذا الأخير للترقية والتطور، وهو ما يمكن استنتاجه من النص القانوني المنظم لنشاط الترقية العقارية من خلال المادة 2/2 التي تنص على: "تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها"<sup>2</sup>.

### المطلب الأول: المؤسسات المالية

كانت الخزينة العمومية من الهيئات الأولى في تمويل الترقية العقارية وخاصة قطاع السكن حيث كان يعتمد عليها كلياً في هذا الخصوص كما أشرنا سابقاً، لكن وبعد فتح المجال أمام المؤسسات المالية والبنوك، أصبحت الخزينة العمومية تمول الترقية العقارية عن طريق انتهاج سياسة جديدة تظهر من خلال إنشاء مؤسسات مالية عمومية تتلقى الأموال التي ينشئها التشريع المعمول به لفائدتها لتسييرها لحساب الخزينة لهدف تمويل الترقية العقارية، وتتمثل أهم المؤسسات المالية الناشطة في هذا المجال في الصندوق الوطني للسكن (الفرع الأول)، والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> أمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقروض، المرجع السابق.

<sup>2</sup> قانون 04-11 المحدد لقواعد الترقية العقارية، المرجع السابق.

**الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن CNL**

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشائه من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن<sup>1</sup>، وقد تم إنشائه عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن<sup>2</sup>، لذلك سنتناول تعريفه (أولا)، ثم صلاحياته (ثانيا).

**أولا: تعريف الصندوق الوطني للسكن**

الصندوق الوطني للسكن عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير يخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولقانونه الأساسي<sup>3</sup>.

يمارس الصندوق مهامه تحت وصاية وزارة السكن والعمران طبقا لما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن<sup>4</sup>.

**ثانيا: صلاحيات صندوق الوطني للسكن**

من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المذكور أعلاه، فإن صلاحيات الصندوق الوطني للسكن تتمثل "فيما يأتي"<sup>5</sup>:

<sup>1</sup> بوستة إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسرة، مجلة الفكر، عدد 11، جامعة بسكرة، الجزائر، 2014، ص ص 381-393، ص 382.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-144 مؤرخ في 12 مايو 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، الصادر بتاريخ 29-05-1991.

<sup>3</sup> بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، 2016/2017، ص 191.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 94-111 مؤرخ في 18-05-1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 32، الصادر بتاريخ 25 مايو 1994، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-145 مؤرخ بتاريخ 12 مايو 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، الصادر بتاريخ 29-05-1991.

<sup>5</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111، المرجع نفسه.

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- ترقية كل أشكال تمويل السكن، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.

وبهذه الصفة يكلف الصندوق، لاسيما بما يأتي:

- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذو الطابع الاجتماعي
- يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما وسيرها.
- ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه.
- يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان، و لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن ويقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية ويشجع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره.
- ويحدد دفتر الشروط ضوابط تدخل الصندوق وأجوره وكيفيات ذلك فيما يخص الخدمات التي يقدمها لحساب الدولة".

إضافة إلى صلاحيات أخرى في مجال الدراسات والأبحاث وأعمال التنشيط الموكلة إليه بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-310 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن<sup>1</sup>، الذي يعدل المادة 05 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 سالف الذكر، والتي لم نتطرق إليها نظرا لعدم ارتباطها بموضوع الدراسة.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 18-310 مؤرخ في 10 ديسمبر 2018 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 74، الصادر بتاريخ 12-12-2018.

## الفرع الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS

يلعب الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية دورا مهما في مجال الترقية العقارية وذلك نظراً للأموال الكبيرة الموجودة على مستواه، خاصة الناتجة عن استثمار الصندوق لأمواله لدى البنوك وشركات التأمين<sup>1</sup>، وعليه سنحاول التطرق لتعريفه (أولاً)، ثم مهامه (ثانياً).

## أولاً: تعريف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

هو هيئة أسست بموجب القانون رقم 83-16 المتعلق بإنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية<sup>2</sup>، ووفقاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-246 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره<sup>3</sup>، يعد هذا الصندوق مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>4</sup>، إضافة لإحلال عبارة الوزير المكلف بالعمل والضمان الاجتماعي محل الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية<sup>5</sup>، ويهدف هذا الصندوق طبقاً للقانون 83-16 سالف الذكر " إلى<sup>6</sup>:

- \_\_ المساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية، بتنفيذ السياسة الاجتماعية والثقافية المحددة والهادفة إلى توزيع عادل للخدمات الاجتماعية.
- \_\_ إقامة تضامن شامل بين جميع العمال بالنسبة لكافة قطاعات النشاط".

<sup>1</sup> بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 204.

<sup>2</sup> قانون رقم 83-16 مؤرخ في 02 جويلية 1983 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج ر عدد 28، الصادر بتاريخ 03 يوليو 1983.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 15-246 مؤرخ في 11 أكتوبر 2015 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، ج ر عدد 54 الصادر بتاريخ 14-10-2015. يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03 فبراير 1996، ج ر عدد 09، الصادر بتاريخ 04 فبراير 1996.

<sup>4</sup> موقع صندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية [www.fnpos.dz](http://www.fnpos.dz)، تاريخ الاطلاع 15-04-2020.

<sup>5</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-246 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، المرجع نفسه.

<sup>6</sup> المادة 1/3 من القانون 83-16 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، المرجع نفسه.

**ثانيا: مهام الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية**

- تتمثل مهام الصندوق في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها لاسيما القانون رقم 83-16 إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية المذكور أعلاه فيما يلي<sup>1</sup>:
- العمل على ترقية السكن ذو الطابع الاجتماعي لصالح العمال الأجراء وفق لمبادئ التوزيع المتساوي والتضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط.
  - المشاركة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن ذو الطابع الاجتماعي لصالح العمال الأجراء والتأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها.
  - تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء.
  - القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.

إن الدور الهام الذي يلعبه الصندوق ناتج من جهة عن قيامه بدور الممول للمشاريع أساسا من خلال المساعدات والقروض، ومن جهة أخرى قيامه بدور المرقي العقاري وقيامه بعمليات الترقية العقارية لصالح العمال، وإن كان دوره الأخير يبقى ثانوي مقارنة مع دوره في منح المساعدات المالية للعمال الأجراء، والحرص على وصولها للمستفيدين منها في مختلف صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي<sup>2</sup>.

**المطلب الثاني: البنوك**

تلعب البنوك بمختلف أنواعها دورا هاما في تمويل الترقية العقارية من خلال آلية القرض العقاري التي توفرها لربائنها والتي تشكل لهم مصدر لتمويل قطاع السكن في الجزائر، سواء بالنسبة للسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية العمومية أو الخاصة، نجد على رأسها البنوك العمومية التي تنقسم بدورها إلى بنوك متخصصة في تمويل الترقية العقارية مثل: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، وغير متخصصة التي تلعب هي الأخرى دورا هاما في تمويل الترقية العقارية، لعل أهمها بنك

<sup>1</sup> ملوان نورة وعقابه مريم، تمويل الترقية العقارية، مذكرة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس-بالمدينة، 2013/2014، ص53.

<sup>2</sup> - بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص204.

القرض الشعبي وبنك التنمية المحلية، إلى جانب البنوك الخاصة والتي تمويل فقط الترقية العقارية الخاصة، بالإضافة إلى تجربة البنوك الإسلامية في هذا المجال.

لذلك سندرس مختلف هذه البنوك من خلال البنوك العمومية (الفرع الأول)، والبنوك الخاصة (الفرع الثاني)، البنوك الإسلامية في هذا المجال (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: البنوك العمومية

بلغ عدد البنوك العمومية الممولة للترقية العقارية في الجزائر خمسة بنوك<sup>1</sup>، وسوف نقتصر على كل من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك (أولا)، كونه بنك مختص في تمويل نشاط الترقية العقارية، وبنك القرض الشعبي (ثانيا)، بالإضافة إلى بنك التنمية المحلية (ثالثا)<sup>2</sup>.

### أولا: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك CNEP BANQUE

رغم توسيع عملية تمويل السكن إلى جميع البنوك الخاصة منها والعامّة إلا أنّ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كان ولا يزال من أوائل البنوك التي لعبت دور هام في تمويل قطاع السكن في الجزائر.

### 1) نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

أنشئ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 64-227 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط<sup>3</sup>، هذا القانون قام بجمع المبادئ التي يسير عليها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والذي يعتبر مؤسسة عمومية ذات الشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعدّ تاجرا في علاقته مع الغير، فهو يخضع للقانون التجاري<sup>4</sup>.

قبل سنة 1990 كان للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دوران أساسيان في تمويل السكن، الدور الأول: يتمثل في توزيع المبالغ المدفوعة مسبقا من طرف الخزينة العمومية في إطار المخطط

<sup>1</sup> بقية البنوك العمومية الممولة للترقية العقارية في الجزائر هي: البنك الوطني الجزائري BNA، بنك الجزائر الخارجي BEA

<sup>2</sup> أورزيقي أمال وسعدان دحمان، تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري -تيزي وزو، 2017، ص38.

<sup>3</sup> قانون رقم 64-227 مؤرخ في 10-08-1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج ر عدد26، الصادر بتاريخ 1964/08/25.

<sup>4</sup> عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة-الجزائر، 2008/2009، ص83.

المتعلق بتمويل السكنات الاجتماعية، أما الدور الثاني: يتمثل في جمع مدخرات المواطنين وذلك بإعطائهم امتيازات تسمح لهم بالحصول على سكن بعد مدة زمنية معينة من الادخار في الصندوق، فقد كان الصندوق عبارة عن مؤسسة مالية عمومية غير بنكية<sup>1</sup>، لكن بعد ذلك ونتيجة لمجموعة من الأسباب الاقتصادية والقانونية تغيرت الطبيعة القانونية لصندوق الوطني لتوفير والاحتياط من صندوق للادخار إلى بنك.

بعد تحويل حصة من أملاك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ووسائله ونشاطاته إلى الصندوق الوطني للسكن طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-144 سالف الذكر<sup>2</sup>، أدى ذلك إلى خروج الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من نظامه السابق ودخوله في دائرة تطبيق قانون النقد والقرض كبنك، ذلك بعد أن أصبح البنك المركزي مختص بمنح اعتماد إنشاء البنوك وتحديد شروطها والأسس والنسب التي تطبق عليها بالإضافة إلى إدخال قاعدة "عدم تخصص البنوك"، التي يقصد بها أنّ البنوك والمؤسسات المالية تخضع لنفس النظام القانوني الذي يخولها القيام بالعمليات المصرفية والمالية<sup>3</sup>.

في سنة 1997 أصدر البنك المركزي المقرر رقم 97-01 المتضمن اعتماد بنك<sup>4</sup>، الذي بموجبه تم اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفته "بنك" يمكنه القيام بكل العمليات المصرفية باستثناء عمليات التجارة الخارجية<sup>5</sup>.

وبهذا يتساوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك مع البنوك والمؤسسات المالية الأخرى وفقا لنظام قانوني يحقق المنافسة المنتظمة والحيوية والمرونة، مما يساعد على تنشيط الاستثمار

<sup>1</sup> ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص 43.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-144 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأبلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، المرجع السابق.

<sup>3</sup> بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 163.

<sup>4</sup> مقرر رقم 97-01 مؤرخ في 06-04-1997 يتضمن اعتماد بنك، ج رعد عدد 33، الصادر بتاريخ 25-05-1997.

<sup>5</sup> بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع نفسه، ص 164.

في مجال السكن، فالدور التقليدي الذي كان يلعبه غير كاف ولا يتماشى مع المستجدات الاقتصادية والقانونية ولا يحقق مردودية كبيرة في مجال السكن<sup>1</sup>.

فأصبح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سنة 1997 بنكا تجاريا في شكل شركة مساهمة يسمى: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك "CNEP - Banque"، يمارس النشاطات التي تمارسها باقي البنوك التجارية، إلى جانب مهمته الأساسية وهي تمويل السكن من خلال القروض العقارية.

## 2-أساليب تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في مجال الترقية العقارية

يتدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل الترقية العقارية بطريقتين، إما بطريقة غير مباشرة أو مباشرة هذا ما سنتناوله فيما يلي:

### أ-التمويل غير المباشر للترقية العقارية

في هذه الحالة يكون الصندوق هو الممول فقط حيث يتحمل جميع المخاطر المالية المتعلقة بالترقية العقارية غير المباشرة التي يقوم بها الأفراد سواء كانوا فرادة أو مجتمعين في شكل شركات تجارية أو تعاونيات عقارية<sup>2</sup>، وقد ترتب عن تحمله لهذه المخاطر الضعف الشديد في الإنجاز والارتفاع غير المبرر لسعر البيع بما في ذلك تمديد مدة الإنجاز لسنوات وسنوات دون أي رادع ولا محاسب<sup>3</sup>.

تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للترقية العقارية سواء العمومية أو الخاصة وبالطريقة غير المباشرة يتخذ مظهرين : الأول يتمثل في تمويل المتعاملين في الترقية العقارية حيث تحدد نسبة

<sup>1</sup> رحمانى فايزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن (دراسة حالة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003/2004، ص 26.

<sup>2</sup> تعتبر التعاونيات العقارية من الناحية القانونية شركات مدنية هدفها الأساسي الحصول على ملكية السكن العائلي للأشخاص الطبيعيين المكتتبين فيها لحصص مشتركة، انظر يوسف محمد، الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية وأثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر، مجلة العلوم الإدارية، المجلد 1، العدد 01، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، سبتمبر 2017، ص ص 44-59، ص 8، لكن بإلغاء الأمر 76-92 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بالتعاونيات العقارية، ج ر عدد 11، تخلى المشرع عن هذا الشكل القانوني من خلال نص المادة 80 من القانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

<sup>3</sup> يلس مباركة المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك والترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة من اجل نيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011/2012. ص ص 35-

مساهمة الصندوق تبعا لنوعية المشروع سواء في إطار مشاريع إنجاز سكنات موجهة للبيع بالإيجار، أو تمويل شراء أراضي لإنجاز مشاريع الترقية العقارية أو حتى تمويل شراء أملاك عقارية من أجل إتمامها أو تجديدها، والمظهر الثاني يتمثل في تمويل المستفيدين من خلال منح قروض للأفراد من أجل شراء مسكن، شراء قطعة أرض، أو غيرها حيث يطبق الصندوق نسبة فوائد تفضيلية بالنسبة للمدخرين لديه، وتعتبر منخفضة مقارنة مع النسب المطبقة على القروض الممنوحة لغير المدخرين في إطار الترقية العقارية الممولة من طرف الصندوق أو غيرها، حيث تحدد نسبة مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل الأفراد حسب نوعية السكن المطلوب تمويله<sup>1</sup>.

### ب- التمويل المباشر للترقية العقارية

في هذه الحالة يؤدي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك دور المرقي العقاري مما يجعله يقوم بعملية التمويل المباشرة للترقية العقارية وذلك من خلال إنشاء شركة الترقية العقارية CNEPIMMO، إذ تقوم هذه الأخيرة بإنجاز سكنات وبيعها لمدخري الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط<sup>2</sup>.

تم إنشاء هذه الشركة في 22 أبريل 1989 وبالاتفاق مع وزارة المالية من أجل أن تكون شركة فرعية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وبصفتها صاحب مشروع منتدب قامت بإنشاء عدة مشاريع ذات استعمال مختلفة، فلقد أنشأ ووزع ما يقارب أكثر من 36000 مشروع ذات استعمال سكني، و4400 ذات استعمال تجاري، كما تم إنجاز سكنات ترقية موزعة على 34 موقع، بالإضافة إلى السكنات بصيغة البيع بالإيجار<sup>3</sup>، إلى جانب قيامه بإنجاز مشاريع الترقية العقارية تم تحويل العديد من برامج السكن الاجتماعي الحضري إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ليواصل إنجازها وبيعها لمدخريه، وأصبحت سكنات الترقية تطبق عليها نفس الشروط المطبقة على السكنات التي يقوم بإنجازها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، صص 169-170.

<sup>2</sup> تواتي منير وعلول نصيرة، القرض العقاري كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الاقتصادي والأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة -ببجاية، 2015، صص 54.

<sup>3</sup> يلس مباركة المولودة كباب، المرجع السابق، صص 112-117.

<sup>4</sup> بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع نفسه، صص 173.

## ثانيا: بنك القرض الشعبي CPA

تم إنشاء القرض الشعبي بموجب الأمر رقم 66-366 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري<sup>1</sup>، حيث نصت المادة 1 من هذا الأمر على أنه: "تحدث شركة وطنية مصرفية تحت تسمية البنك الشعبي الجزائري"، والذي حلّ محل بعض البنوك التي كانت متواجدة من قبل، والتي حددتها نص المادة 03 من ذات الأمر والمتمثلة في: البنك الشعبي التجاري والصناعي لمدينة الجزائر، البنك الشعبي التجاري والصناعي لمدينة وهران، البنك الشعبي التجاري والصناعي لمدينة قسنطينة، البنك الإقليمي التجاري والصناعي لمدينة عنابة، البنك الإقليمي للقرض الشعبي لمدينة الجزائر<sup>2</sup>، وبموجب المقرر 27-02 المتضمن اعتماد بنك<sup>3</sup>، أصبح عبارة عن شركة مساهمة أي بنك.

حدد المشرع الصلاحيات الأساسية للقرض الشعبي الجزائري في نص المادة 7 و8 من الأمر رقم 67-78 المتضمن القانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري<sup>4</sup>، حيث تنص المادة 07 على: "إنّ القرض الشعبي الجزائري الذي له صفة بنك الإيداع والذي هو مقيد في قائمة البنوك، تتحصر مهمته بصفة خاصة بالقيام بالعمليات المصرفية ومنح القروض والاعتمادات على شتى الأشكال وتطوير النشاط وتنمية الصناعة التقليدية والفندقية والسياحة والصيد البحري والخدمات و المقاولات الصغيرة والمتوسطة من جميع الأنواع بما في ذلك المؤسسات الداخلة في القطاع المسير ذاتيا... وفي نطاق التنظيم الجاري به العمل لمؤسسات القطاع العمومي والقطاع المسير ذاتيا"، أما المادة 08 فتتص على: " يختص القرض الشعبي علاوة على ذلك بمايلي:

-تقديم معونة مالية للمهن الحرة...، القيام بجميع عمليات خزينة الدولة لتسيير الأموال المتوفرة أو إعادة استعمالها"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> أمر رقم 66-366 مؤرخ في 29-12-1966 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، ج ر عدد 110، الصادر بتاريخ 30-12-1966.

<sup>2</sup> شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة، 2014/2015، ص 126.

<sup>3</sup> مقرر 27-02 مؤرخ في 06-04-1997 المتضمن اعتماد بنك، ج ر عدد، 33 الصادر بتاريخ 25-06-1997.

<sup>4</sup> أمر رقم 67-78 مؤرخ في 11-05-1967 المتضمن القانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، ج ر عدد 40، الصادر بتاريخ 16-05-1967.

<sup>5</sup> نص المادتين 07 و08 من الأمر رقم 67-78 المتضمن القانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، المرجع نفسه.

وفيما يخص صلاحيات القرض الشعبي الجزائري في مجال دعم النشاط العقاري فإنه بعد سنة 1999 أصبح أول بنك ينشط في مجال القروض العقارية إلا أنه لا يقوم بعمليات شراء السكن من أجل إعادة بيعه، حيث أنه أول بنك في الجزائر وضع القرض العقاري حيز التنفيذ وقد اعتمد عدة صيغ لتمويل السكن، إلى غاية 2002 أين أصبح يمنح القروض العقارية بكل أنواعها<sup>1</sup>.

### ثالثا: بنك التنمية المحلية BDL

أنشأ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم 85-85 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي<sup>2</sup>، حيث تنص المادة 1/1 منه على: " ينشأ بنك الإيداع والاستثمار يسمى بنك التنمية المحلية، ويشار إليه في صلب النص بـ "البنك"، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعد تاجر 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<sup>3</sup>.

حدد المرسوم 85-85 أعلاه، مهام البنك حيث نص على: " 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 المعتمدة في إطار المخططات الوطنية للتنمية، وهو مكلف على الخصوص باستخدام وسائل الخاصة والوسائل التي تقدمها الدولة له، قصد السعي وفق للقوانين والتنظيمات المعمول بها إلى تمويل<sup>4</sup>:

- المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادية الموضوعة تحت وصاية الولايات والبلديات.
- عمليات الاستثمارات المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية.
- العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن.

<sup>1</sup> دبار محمد أمين ونجية بوراس، آلية التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية، المجلد العاشر، عدد 03، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، ديسمبر 2019، ص ص359-390، ص 367.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 85-85 مؤرخ في 30 أفريل 1985 يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، ج ر عدد 19، الصادر بتاريخ 01-05-1985.

<sup>3</sup> دبار محمد أمين وبوراس نجية، المرجع نفسه، ص 368.

<sup>4</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي 85-85 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، المرجع نفسه.

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

من خلال هذه الصلاحيات، يتضح لنا أنّ بنك التنمية المحلية غير مختص في مجال العقار، إلا أنه دخل مجال تمويل السكن سنة 2000 متخذاً تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن مرجعاً له، حيث أدى دخول هذه البنوك عالم تمويل نشاطات الترقية العقارية وتحديدًا مجال تمويل السكن، إلى تنوع مصادر تمويل الترقية العقارية، وبالتالي جلب عنصر المنافسة إلى سوق القروض العقارية<sup>1</sup>.

كما اعتمدت الدولة على التمويل من البنوك العمومية لتخفيف الضغط على الخزينة العمومية من خلال عقد اتفاقيات مع البنوك للحصول على التمويل من بينها بنك التنمية المحلية، الذي وقع مع المؤسسة الوطنية للترقية العقارية في فيفري 2012 على اتفاق إطار من أجل ترقية الاستثمار العقاري و تمويل السكنات الترقية لفائدة الخواص الجزائريين، حيث خصص البنك في نهاية 2011 حوالي 25 مليار دج من القروض للمرقين العقاريين، و46 مليار دج للخواص من أجل الحصول على سكن، ولقد بلغت نسبة مساهمة بنك التنمية المحلية في تمويل السكن 28% من إجمالي القروض التي تخصصها البنوك العمومية للسكن<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: البنوك الخاصة

تعتبر البنوك الخاصة في الجزائر مؤسسات مالية حديثة النشأة، وأهم القروض التي تمنحها تكون موجهة لتمويل المؤسسات الصغيرة على المدى القصير، وكذا تمويل مشاريع الشباب في ظل سياسة الدولة في مجال تدعيم تشغيل الشباب ومنح قروض مزدوجة لهم بعيداً عن القروض العقارية<sup>3</sup>، إلا أنّ هناك عدد قليل من هذه البنوك الخاصة دخلت سوق التمويل الرهنى<sup>4</sup>، تقدم قروض من أجل اقتناء العقار، ولعل أهمها بنك سوسيتي جنرال (أولاً)، وبنك الخليج (ثانياً)، اللذان تتوفر المعلومات

<sup>1</sup> بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 179.

<sup>2</sup> منصور عبد النور، واقع التمويل الإسكاني وآفاقه المستقبلية في الجزائر، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، عدد 02، جامعة البليدة 02، الجزائر، جوان 2018، ص ص 95-108، ص 102.

<sup>3</sup> زيدومة درياس، القرض العقاري ودوره في تأطير النشاط العقاري السكني وآليات مساهمة في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، عدد 03، جامعة الجزائر، 2011، ص ص 377-420، ص 396.

<sup>4</sup> عدد البنوك الخاصة الممولة للترقية العقارية في الجزائر هو خمس بنوك بالإضافة إلى المذكورة هي: بنك بي أن باريا BANQUE BARAIBAS، هاو سينغ بنك HOUSING BANK، البنك العربي ARABE BANQUE

الخاصة بهما في الفترة 2010-2013 دون غيرها من البنوك الخاصة الأخرى التي لديها سياسة التحفظ والسرية.

### أولاً: بنك سوسيتي جنرال

يعتبر بنك سوسيتي جنرال من البنوك الأجنبية التي دخلت الاستثمار في القطاع المصرفي الجزائري، وقد انتشرت له عدة وكالات كبيرة عبر أغلب ولايات الوطن<sup>1</sup>، رغبةً في تعزيز دور البنوك الخاصة في القطاع المصرفي الجزائري وتقديم خدماته لأكبر قدر من العملاء، من خلال التقرب إلى المواطن والمؤسسات الاقتصادية.

كما يعد بنك سوسيتي جنرال أول البنوك الفرنسية للاستثمار في السوق الجزائرية، تم تأسيسه عام 1999، يساهم في تمويل الترقية العقارية من خلال العروض التي يقدمها، فهو يوفر ثلاثة عروض رئيسية هي (مرحبا السكن التساهمي المدعم)، وصيغة (مرحبا الأشغال) تخص تهيئة المنازل، وأخيرا صيغة (مرحبا لاقتناء السكن والبناء) (إيمومرحبا)<sup>2</sup>.

قامت سوسيتي جنرال الجزائر في سنة 2015 بالإعلان عن إطلاق عرض جديد للقروض العقارية المخصصة للأفراد الذين يرغبون في اقتناء أو تجديد أبنائهم منازلهم إذ لا يوفر هذا العرض للزبائن وسيلة لتحقيق مشاريعهم فحسب، بل يمثل أيضا وفرة للوقت فيما يخص دراسة الطلب، وفترة سداد أطول بكثير ترتفع من 20 سنة إلى 30 سنة، إذ يتميز بإطالة مدة سداد القروض العقارية لتمويل شراء أو اقتناء العقارات، ويلتزم سوسيتي جنرال الجزائر بالرد في غضون 48 ساعة التي تلي طلب القرض العقاري أو طلب أشغال<sup>3</sup>.

كما تم التأكيد على كشف بنك سوسيتي جنرال عن هذه القروض العقارية الجديدة التي تم إطلاقها لأول مرة في السوق الجزائرية من خلال صالون العقار الذي احتضنته ولاية وهران خلال الفترة الممتدة من 9 إلى 14 مارس 2015، حيث تم الترويج لهذه الخدمة الخاصة بقروض السكن والتي تخصص لكل من يرغب في إنجاز مشاريع أو الترميم، بالإضافة إلى إنشاء مساكن بتقديم قروض

<sup>1</sup> أورزيقي أمال، المرجع السابق، ص 47.

<sup>2</sup> مناع ابتسام، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلة السابعة، عدد 13، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، 14 جوان 2018، ص ص 426-457، ص 437.

<sup>3</sup> ص ح، قروض لاقتناء العقارات والتجديد والبناء، جريدة الخبر، في يوم 05-03-2015، أطلع عليه بتاريخ 09 جوان 2020 على الموقع الإلكتروني <http://www.elkhabar.com>.

عقارية يمكن تسديدها في ظرف 30 سنة، حيث بلغ عدد القروض المقدمة للعقارات منذ 2004 على مستوى البنك أكثر من 300 ألف قرض، حرصت وكالات سوسيتي جنرال الجزائر على تقديمها للزبائن عبر كافة التراب الوطني، ويقدر عدد الوكالات بـ 80 وكالة سنة 2015 وهي في تزايد مستمر إلى يومنا هذا، أهمها وكالات العاصمة، إلى جانب وكالة عنابة، وهران، قسنطينة، بسكرة، مستغانم، تلمسان وغيرها من الوكالات<sup>1</sup>.

### ثانيا: بنك الخليج الجزائري AGB

هو بنك تجاري تأسس في 15 ديسمبر 2003، بموجب القانون الجزائري برأس مال قدره عشرة ملايين دينار جزائري، يملكها ثلاثة بنوك مرموقة ذات سمعة عالمية بنك البرقان العالمي، تونس الدولي والبنك الأردني الكويتي، وهي بنوك تنتمي إلى مجموعة مشاريع الكويت القابضة، بدأ البنك نشاطه في 2004، ومع التوسع المستمر أصبح لبنك الخليج الجزائر شبكة فروع مستمرة في جميع أنحاء البلاد حيث بلغ عددها سنة 2015، 50 وكالة منتشرة في مختلف الولايات<sup>2</sup>.

يقوم بنك الخليج بتمويل الترقية العقارية مثله مثل باقي البنوك الخاصة، إذ نجد أنه ومن بين خدمات الإقراض التي يوفرها لزملائه، خدمة القرض العقاري التي تبناها سنة 2009 وهو قرض موجه لتمويل بناء السكن أو توسيعه، ويمنح للعملاء الذين لديهم دخل شهري منتظم ومدة تسديد القرض تمتد حتى 25 سنة مع اختلاف الوثائق المطلوبة لكل فئة على حدى، فقد سعى بنك الخليج إلى تحديث خدماته لكل من يرغب في الحصول على قرض عقاري، وذلك من خلال الخدمة المتاحة على موقعه حيث يدخل العميل الشروط التي يرغب الخضوع لها وهي عبارة عن خصائص القرض الذي يمكنه تحملها وسعر العقار الذي يرغب شرائه عن طريق القرض<sup>3</sup>.

عرفت وكالات بنك الخليج انتشارا جغرافيا في جميع الولايات تقريبا، وكما ذكرنا سابقا وذلك حسب ما تقتضيه الحاجة، فولاية الجزائر لوحدها تحتوي على 12 وكالة، وهو أكبر عدد وكالات للبنك في كامل الوطن، بالإضافة إلى وكالتي عنابة وقسنطينة، وكالتي المسيلة، البويرة، ادرار،

<sup>1</sup> وسيلة قرياج، سوسيتي جنرال تطلق قروض عقارية لسنة 30 سنة، جريدة المحوراليومي، في يوم 07 مارس 2015 أطلع عليه بتاريخ 09 جوان 2020 على الموقع الإلكتروني <http://elmihwar.com>.

<sup>2</sup> حاجي أسماء وقلقول خالدة ياسمين، دور تحديث الخدمات البنكية في تحسين مردودية البنك (دراسة تطبيقية في بنك الخليج الجزائر AGB)، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص مالية المؤسسات، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة قلمة، 2015. ص100.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص113-117.

مستغانم، سيدي بلعباس، وغيرها من الوكالات الأخرى<sup>1</sup>. حيث عملت هذه الوكالات، ومنذ انفتاحها على التكنولوجيا الحديثة إلى تطوير خدمة القرض العقاري من خلال التوسع في منح القروض نتيجة تحسن القدرة الإقراضية للبنك، وقد حاول أيضا تدعيم ذلك من خلال تبني سياسات لجذب أكبر عدد من طالبي التمويل وذلك بإعطائه أهمية خاصة لخدمة القرض العقاري خاصة عام 2012 وتبنى البنك نهج استباقي لتطويرها وتسهيل الحصول على سكن فردي، وأتى هذا النهج ثماره سنة 2013 بتزايد الطلبات تزايداً كبيراً، كما استفاد المقترضون من سعر فائدة مدعم<sup>2</sup>.

عرف القرض العقاري ازدهارا ملحوظاً خاصة بعد عقد اتفاقيات تفاهم مع شركات التطوير العقاري سنة 2012 مع (20) شركة، مما سمح بارتفاع عدد الملفات التي عولجت سنة 2013، حيث ارتفع من 28 قرض سنة الإطلاق (2009) إلى 480 قرض سنة (2013)<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: البنوك الإسلامية

لقد خطت المصارف الإسلامية خطوة كبيرة في مجال العمل المصرفي الإسلامي، حيث ظهر ذلك جليا في الانتشار الواسع لها، ويعود ظهور البنوك الإسلامية في الجزائر بعد مجموعة من الإصلاحات المصرفية تمخض عنها ميلاد بنكين إسلاميين في الجزائر هما: بنك البركة وبنك السلام، وأصبحت منافسين للبنوك التجارية التقليدية رغم ما يتميزان به من اختلاف شاسع في طبيعة العمل والخدمات المقدمة والأهداف المراد تحقيقها<sup>4</sup>.

### أولاً: تعريف البنك الإسلامي

أورد أحمد النجار بعد حصره لعدة تعاريف غربية وإسلامية تعريفا مفاده: "البنوك الإسلامية أجهزة تستهدف التنمية وتعمل في إطار الشريعة الإسلامية وتسعى إلى تحقيق وظيفة المال في المجتمع، وهي أجهزة تنموية اجتماعية مالية من حيث أنها تقوم بما تقوم به البنوك من وظائف تسيير المعاملات، من حيث أنها تضع نفسها في خدمة المجتمع وتستهدف تحقيق التنمية فيه وتقوم بترشيد

<sup>1</sup> موقع بنك الخليج [www.agb.dz.com](http://www.agb.dz.com)، تاريخ الاطلاع 18-06-2020.

<sup>2</sup> حاجي أسماء-قلقول خالدة ياسمين، المرجع السابق، ص141.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 142.

<sup>4</sup> بالعيد رياض الدين وكنزة شوية وآخرون، صيغ التمويل العقاري ودوره في التقليل من أزمة السكن في الجزائر (دراسة حالة ديوان الترقية والتسيير العقاري بالوادي)، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص علوم اقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الوادي، 2018/2019، ص19.

أموالها بأرشد السبل بما يحقق النفع للمجتمع، من حيث أنها تقصد في عملها وممارستها إلى التنمية الذاتية للأفراد، لتدريبهم على ترشيد الإنفاق وعلى الادخار ومعاونتهم في تنمية أموالهم بما يعود عليهم في المجتمع بالنفع والمصلحة"<sup>1</sup>.

البنوك الإسلامية هي تلك البنوك التي ينص قانون إنشائها ونظامها الأساسي صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية، وهي تتميز بمجموعة من الخصائص تميزها عن غيرها من البنوك الأخرى التي تقوم على نظام الفوائد، ولعل أهمها خاصية عدم التعامل بالفائدة إذ أنّ الأساس الذي تقوم عليه البنوك الإسلامية هو تطهير العمل المصرفي من إثم الربا، وهذا هو الفارق الجوهرى الذي يميزها عن أسلوب القرض نظير نسبة محددة من العائد، والذي يعرف بالفائدة فهو أسلوب ربوي حرمة الشريعة الإسلامية<sup>2</sup>.

### ثانيا: تجربة بنك البركة في تمويل الترقية العقارية

بنك البركة الجزائري هو أول مصرف برأس مال مختلط (عام وخاص)، أنشأ في 20 مايو 1991، برأس مال اجتماعي قدره 500.000.000 دج، بدأ أنشطته المصرفية بصفة فعلية خلال شهر سبتمبر من نفس السنة، وأهم المراحل التي مر بها بنك البركة الجزائري هي<sup>3</sup>:

- \_ 1991: تأسيس بنك البركة الجزائري.
- \_ 1994: الاستقرار والتوازن المالي للبنك.
- \_ 2000: المرتبة الأولى بين البنوك ذات الرأس المال الخاص.
- \_ 2002: إعادة الانتشار في قطاعات جديدة في السوق بالخصوص المهنيين والأفراد.
- \_ رفع رأس المال 3 مرات على التوالي سنة 2006، 2009، 2017، حيث وصلت آخر زيادة لرأس المال إلى 15 مليار دج.
- \_ 2018: أحسن مصرف إسلامي بين المصارف الإسلامية الجزائرية حسب تصنيف مجلة globale finance، ومن بين أحسن وحدات مجموعة البركة المصرفية من حيث المردودية.

<sup>1</sup> مكدال سعديّة، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري -تيزي وزو، 2019، ص71.

<sup>2</sup> بوقرة العمريّة، النظام المصرفي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2018-2019، ص56.

<sup>3</sup> موقع بنك البركة [www.albaraka.com](http://www.albaraka.com)، تاريخ الاطلاع 9 جوان 2020.

أما فيما يخص المساهمين الرئيسيين، فهما بنك الفلاحة والتنمية الريفية (بنك عمومي جزائري) بنسبة 44.10%، ومجموعة البركة المصرفية بنسبة 55.90% وذلك حسب آخر زيادة لرأس مال البنك سنة 2017، للبنك انتشار جغرافي واسع ممثلا في وكالات متواجدة في أهم المناطق الاقتصادية للبلاد، حيث يقع المقر الرئيسي لبنك البركة الجزائري بالجزائر العاصمة، بالإضافة إلى 8 فروع أخرى في كل من شراكة، الحراش، القبة، الخطابي، سطاوالي، الرويبة، بئر خادم وباب الزوار، أما بالنسبة لباقي الوكالات فهو يعرف انتشاراً في كل من ولايات الغرب، الشرق، والجنوب نذكر منها سيدي بلعباس، مستغانم، وهران، بجاية، سطيف، باتنة، بسكرة، الوادي، الأغواط، إلى آخره من الوكالات<sup>1</sup>.

يقوم بنك البركة كغيره من البنوك التجارية بالسعي إلى التقليل من حدة أزمة السكن، لذلك فهو يمول هذا القطاع سواء بتمويل سكن جديد أو سكن مستخدم، تمويل البناء الذاتي، توسيع مسكن، وكذلك تمويل لشراء قطعة أرض لغرض البناء عن طريق اقتراح صيغ تمويل مصادق عليها من قبل هيئة الرقابة الشرعية للبنك تتمثل في الإجارة، الاستصناع، المشاركة، المضاربة<sup>2</sup>.

أطلق البنك في سنة 2017 عرض لصالح مكتتبي الترقوي العمومي قيمته 800 مليون قرض دون فوائد وذلك لتسديد قيمة سكنات "أل بي بي" لكل مواطن تتوفر فيه الشروط اللازمة وتصل فترة التسديد إلى 20 سنة حيث بلغت قيمة القروض العقارية التي أطلقها بنك البركة خلال سنة 2011، 200 مليار سنتيم تعتمد هامش ربح إسلامي مطابق للشريعة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> موقع بنك البركة [www.albaraka.com](http://www.albaraka.com)، تاريخ الاطلاع 9 جوان 2020. المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرجع نفسه.

<sup>3</sup> إيمان. ك، 800 مليون قرض من البركة لمكتتبي الترقوي العمومي، جريدة الشروق، في يوم 15-01-2018 أطلع عليه بتاريخ

15 جوان 2020 [http:// www.chorouk online.com](http://www.chorouk online.com).

## المبحث الثاني: المؤسسات المالية الضامنة لترقية العقارية

استهلينا دراسة هذا الفصل بالحديث عن المؤسسات المصرفية الممولة للترقية العقارية والتمثلة في مختلف البنوك العمومية والخاصة، وكذا المؤسسات المالية التي تمنح قروض عقارية سواءاً للأفراد أو المرقين العقاريين من أجل شراء أو بناء أو ترميم السكنات، ونظراً للخصائص التي تتميز بها هذه القروض من طول أجلها ومبالغها المعتبرة وكذا المخاطر المتعددة مثل عدم الدفع، كان من الضروري استحداث آليات تدعم وتشجع البنوك على تمويل مختلف المشاريع العقارية وعلى رأسها المشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية.

ومن هنا ظهرت الحاجة إلى خلق مناخ مؤسسي وقانوني يشجع البنوك على التوسيع من نشاطها في المجال العقاري، حيث ظهرت بوادر ذلك بداية التسعينات أين عمل المشرع على إعطاء نوع من الفعالية لنشاط الترقية العقارية، بخلق أجهزة تساعد على ضمان المشاريع المنجزة في إطار التعامل بهذا النشاط، من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-01 المتضمن قانون المالية لسنة 1993<sup>1</sup>، الذي نوه على إمكانية إنشاء صناديق الضمان والكفالة المتبادلة في مختلف القطاعات، هدفها ضمان القروض المصرفية الموجهة للاستثمار في قطاع معين وعلى هذا الأساس تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (المطلب الأول)، موازاة مع استحداث هذا الأخير، تم استحداث هيئات تمويلية أخرى تحل مشكلة السيولة وتقلص نسبة المخاطر التي تتعرض لها البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقرض العقاري، والتي تضمن إعادة تمويلها من خلال تأمين هذا القرض و ضمان تسديده في حالة عجز المقرض، تتمثل في شركات القرض العقاري (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة FGCMP

تم استحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية<sup>2</sup>، حيث كانت انطلاقته الفعلية في سنة 2000، والذي تقرر انشائه لحماية المستفيدين من السكنات، خاصة بعدما أنشئت

<sup>1</sup> مرسوم تشريعي رقم 93-01 مؤرخ في 19 يناير 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1990، ج ر عدد، الصادر بتاريخ 20 يناير 1993.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 97-406 مؤرخ في 03-11-1997 المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 63، الصادر بتاريخ 1997.

شركات أجنبية للترقية العقارية، ونظرا لأهميته فقد خصص له فصل من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية من المادة 54 الى غاية المادة 59<sup>1</sup>، وعليه سنتطرق إلى التعريف بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة (الفرع الأول)، ثم علاقته بأطراف الترقية العقارية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: التعريف بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

يعتبر الصندوق هيئة ضمان متخصصة في مجال نشاطات الترقية العقارية<sup>2</sup>، لذا سنتناول تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة (أولا)، وكذلك صلاحياته (ثانيا).

#### أولا: تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هو مؤسسة عمومية، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، وله طابع تعاوني، فهو لا يسعى إلى تحقيق الربح<sup>3</sup>، بل يهدف طبق للمرسوم التنفيذي 14-180 المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية "إلى ما يلي<sup>4</sup>:

- استحداث الضمانات عند الاكتتاب، التي يلتزم بها المرقون العقاريون وتسييرها، ولاسيما منها تلك المتعلقة بما يأتي:

- تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب بعنوان عقود البيع على التصاميم.
- إتمام الأشغال.

<sup>1</sup> طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية لضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 04، جامعة الجزائر، ديسمبر 2011، صص 463-480، صص 468-469

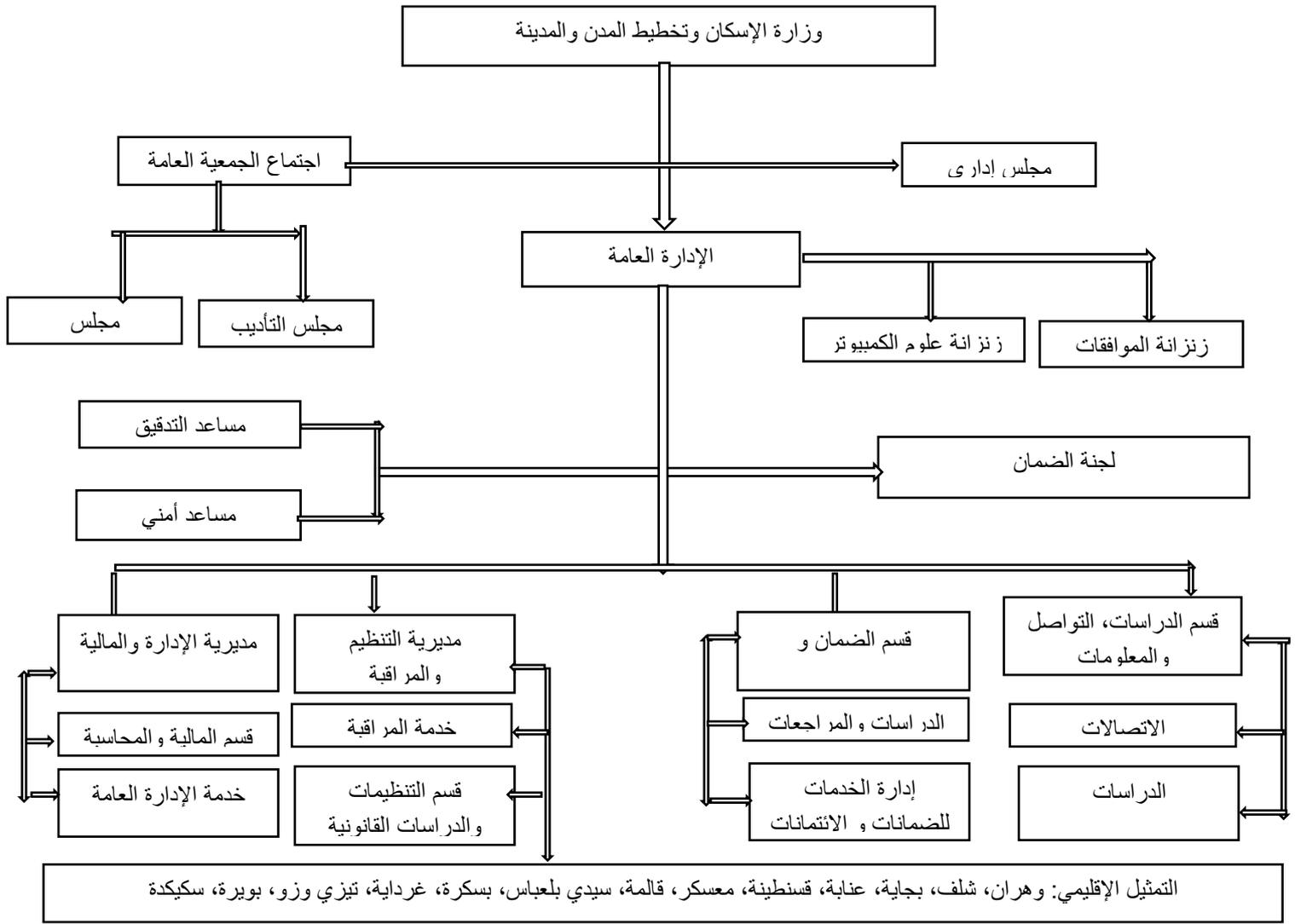
<sup>2</sup> ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون العام، كلية الحقوق، جامعة برج باجي مختار - عنابة، 2004/2005، صص 355.

<sup>3</sup> مسكر سهام، علاقة المرقي بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفقا لأحكام المستحدثة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 01، جامعة البليدة، الجزائر، مارس 2015. صص 253-284، صص 07.

<sup>4</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 14-180 مؤرخ في 5 يونيو 2014 المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 37، الصادر بتاريخ 19 يونيو 2014، يعدل ويتم المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-406 المذكور سابقا.

- التغطية الواسعة للالتزامات المهنية والتقنية، حسب الكيفيات المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية.
  - الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري واستئناف أشغال إتمام الإنجاز بالتزاماته وبدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة.
  - تسيير انتساب المرقين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
  - ضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب حق حفظ الحق.
  - القيام بكل العمليات التجارية والمالية والعقارية ذات الصلة بمجال نشاطه.
  - انجاز كل دراسة ونشر كل المعلومات والمنشورات المتخصصة التي تهدف الى تطوير الترقية العقارية.
- إضافة إلى أنّ شكله التنظيمي يخول له نوع من الاستقلالية تجاه الدولة لا سيما بفعل التضامن والمشاركة المباشرة والنشطة للفاعلين وهذا من خلال أجهزة التسيير المنصوص عليها قانونا<sup>1</sup>، وهي على حسب المخطط التالي:

<sup>1</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 14-180 المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المرجع السابق.



المصدر : [ww.fgcmpi.org.dz](http://ww.fgcmpi.org.dz)

### ثالثا: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

تتمثل صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المرقيين العقاريين أو ضمان إتمام الأشغال في عقد البيع بناء على التصاميم وعقد حفظ الحق.

#### 1- في إطار عقد البيع بناء على التصاميم<sup>1</sup>

يتدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في إطار عقد البيع على التصاميم من خلال دورين أساسيين: يتمثل الدور الأول في ضمان التسديدات من خلال تعويض المشتريين في إطار هذا العقد

<sup>1</sup> عرف المشرع الجزائري عقد البيع بناء على التصاميم في المادة 28 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، كمايلي: " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز".

في كل التسديدات التي دفعوها للمرقي العقاري، والتي تكتسي شكل تسبيقات على الطلب وذلك في حالة عدم قدرة البائع على تسليم العقار محل الإنجاز وعدم إمكانية تعويض المشتري للتسديدات المدفوعة بالنسبة للبنائيات التي لم يتم إنجاز أساساتها بعد، أي البنائيات التي لم يشرع في بنائها<sup>1</sup>.

أما الدور الثاني: فيتمثل في ضمان إتمام الإنجاز الذي تخضع له البنائيات التي تم الشروع في إنجازها ويقصد بضمان إتمام الإنجاز حسب المرسوم التنفيذي 14-181 " التزام الصندوق بالإتمام الجيد لأشغال إنجاز البنائيات أو أجزاء من البنائيات التي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم، على حساب المرقي المخل بالتزاماته وبدلا عنه، في حدود التسديدات التي دفعها المقتنون"<sup>2</sup>.

كما يمكن للصندوق قصد إتمام الأشغال أن يباشر باسم المقتنين وعلى حسابهم، كل الاعمال الإدارية والتقنية والمالية والقضائية، وأن يسخر كل الوسائل الضرورية، على الخصوص " من أجل<sup>3</sup>:

- اعداد التقييم التقني للأشغال المنجزة والبيانات الحسابية العامة وحصائل التسديدات التي دفعها المقتنون الذين لا يزالون ملتزمين تجاه الصندوق، أو المرقي العقاري الذي يستأنف الأشغال قصد دفع التسديدات المتبقية.
- تكليف مرقي عقاري آخر بمواصلة الأشغال.
- العمل على استبدال المرقي المخل بالتزاماته بالمرقي الملتزم، بدفع التسديدات المتبقية في عقود البيع على التصاميم الخاصة بالمقتنين.
- المبادرة بكل عمل قصد استرجاع المبلغ الزائد الذي تسبب فيه المرقي المخل بالتزاماته عند الاقتضاء، وكذا عقوبات التأخير التي حصلها المرقي والتكاليف الزائدة الناجمة عن استئناف المشروع".

<sup>1</sup> زكرياء زيتوني، قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد 02، جامعة المنار، تونس، 2015، ص ص237-268، ص 239

<sup>2</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 مؤرخ في 05 يونيو 2014 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج رعد 37، الصادر بتاريخ 19 يونيو 2014.

<sup>3</sup> المادة 10، المرجع نفسه.

**1- في إطار عقد حفظ الحق**

عرف المشرع الجزائري عقد حفظ الحق من خلال القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه: "العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناءه أو في طور الإنجاز لصاحب حفظ الحق فور انقضاءه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير يودع مبلغ التسبيقات المدفوعة من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عملية الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم"<sup>1</sup>.

إن دور الصندوق ومجال تدخله أقل اتساع مقارنة بدوره في إطار عقد البيع على التصاميم فهنا يتجلى دوره كهيئة ضمان لكل من المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق، فبالنسبة لصاحب حفظ الحق بإيداعه مبلغ الضمان لدى الصندوق هذا يشكل له ائتمان وبه يرتبط المرقي العقاري بالتزاماته إلى غاية إبرام العقد النهائي وبالمقابل يشكل ائتمان بالنسبة للمرقي العقاري في مواجهة صاحب حفظ الحق للضغط على إرادته في الالتزام بالشراء وإن تراجع بصفة منفردة يفقد نسبة من مبلغ الضمان، حيث لم يحدد القانون رقم 11-04 كيفية الضمان أمام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في إطار عقد حفظ الحق<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني: علاقة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بأطراف الترقية العقارية**

تظهر هذه العلاقة من خلال اكتتاب التأمين من قبل المرقي، ومسؤوليات الصندوق اتجاه هذا الأخير وباقي أطراف الترقية العقارية.

**أولاً: اكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة**

ينطوي نشاط الترقية العقارية على جملة من المخاطر تجعل العديد من الراغبين في اقتناء سكن يعزفون عن الاكتتاب في صيغة من صيغه المتاحة، لذلك فإن آلية الائتمان المتمثلة في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة تسمح بطمأنة المقبلين على التعاقد مع المرقي العقاري على مستقبل العقار

<sup>1</sup> المادة 27 من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

<sup>2</sup> دوة آسيا، "عقد حفظ الحق"، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني (حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع والآفاق)، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، يومي 27 و28-02-2012، ص13.

محل العقد<sup>1</sup>، لاسيما وأنّ المشرع الجزائري ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن لدفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري<sup>2</sup>، والذي جاء تطبيقاً للمادة 47 من القانون رقم 11-04 ألزم المرقي العقاري على اكتتاب جميع التأمينات والضمانات القانونية المطلوبة وهذا إلغاءً للتعارض الذي قام بين المرسوم التنفيذي 97-406 والمرسوم التشريعي 93-03 (الملغى)<sup>3</sup>، كما ألزم أيضاً تسديد الاشتراكات والدفعات الاجبارية الأخرى بصفة مشتركة في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة<sup>4</sup>، فأصبح اكتتاب التأمين والانخراط في الصندوق أمراً إجبارياً لا طوعياً، والانتساب يكون للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين فقط، وعدم الانخراط في أجل أقصاه 6 أشهر بعد حصول على الاعتماد يؤدي إلى التعليق المؤقت ليصبح نهائياً بعد 3 أشهر إن لم يتم تسوية الوضعية<sup>5</sup>.

أما عن إجراءات اكتتاب التأمين فتتم بتقديم طلب مكتوب مرفق بملف يتضمن الوثائق القانونية التي تثبت الطبيعة القانونية للمرقي العقاري إن كان شخص طبيعى يقدم شهادة السوابق العدلية، نسخة من السجل التجاري وعقد ملكية الأراضي المشهر وشهادة نثبت دفع كل المستحقات الضريبية وصندوق الضمان الاجتماعي، بالإضافة إلى نسخة من تصاميم الإنجاز المبرمجة والمتفق عليها مرفقة بنسخة من رخصة البناء مصادق عليها وكل وثيقة يراها الصندوق ضرورية وتتعلق بالمشروع، أما إن كان شخص معنوي فإنه وبالإضافة للوثائق السابقة لا بد أن يرفق الطلب بالقانون الأساسي

<sup>1</sup> زروقي إبراهيم، "التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة"، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني (حول الضمان في نشاط الترقية العقارية)، جامعة وهران 2، يوم 28 أفريل 2016، ص 03.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في 20-02-2012 المتضمن لدفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ر عدد 11، الصادر بتاريخ 26-02-2012.

<sup>3</sup> لقد جاء في المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، في المادة 11 منه إلزامية التعامل في الترقية العقارية بالتأمين وذلك باكتتاب لدى الصندوق، أما المرسوم التنفيذي 97-406 المنشئ لصندوق ضمان والكفالة المتبادلة سالف الذكر فقد ربط فيه المشرع اكتتاب التأمين بالانخراط ثم جعل الانخراط أمر اختياراً ومن جهة أخرى يؤكد على إلزامية التأمين هذا ما أوقع تعارض.

<sup>4</sup> حداد أسامة، مفهوم التأمين لدى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، عدد 02، جامعة المنار، تونس، جوان 2015، ص ص 177-188، ص 180.

<sup>5</sup> ي م، 1450 مشروع يحظى بضمان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جريدة الرائد، في يوم 07-03-2015، أطلع عليه بتاريخ 15 جوان 2020 على الموقع الإلكتروني [www.elraaed.com](http://www.elraaed.com).

للشركة ونسخة من السجل التجاري، بيان مالي يثبت ميزانيتها خلال 3 سنوات الأخيرة وفيما يخص الشركات حديثة النشأة فإنها تقدم ميزانيتها منذ تاريخ إنشائها<sup>1</sup>.

وتعد شهادة الضمان المقدمة من طرف الصندوق من الوثائق الضرورية لإبرام عقد البيع بناء على التصاميم والتي يجب أن يطلع عليها الموثق الذي يتولى تحرير العقد، وعدم الاكتتاب يؤدي بالضرورة لعدم إبرام العقد<sup>2</sup>.

### ثانيا: مسؤولية الصندوق اتجاه أطراف الترقية العقارية

تتجسد مسؤولية الصندوق في الضمانات التي يقدمها للمشتري في حالات محددة لقاء التسبيقات التي دفعها للمرقي العقاري، هذا الأخير الذي يلزمه الصندوق بمجموعة من الحقوق بصفته المؤمن.

#### 1- الضمانات التي يقدمها الصندوق للمشتري

يضمن الصندوق للمشتري حالات معينة دون غيرها، حيث يكون بمثابة الكفيل الشخصي له مما يخول للمشتري حق الرجوع عليه.

#### أ- الحالات التي يضمنها الصندوق للمشتري

يلتزم الصندوق بالضمان عند حلوله محل المقتنين نتيجة سحب الاعتماد من المرقي العقاري في حالات تختلف باختلاف شخصية المرقي إن كان شخص طبيعى أو معنوي<sup>3</sup>.

- إذا كان المرقي العقاري شخص طبيعى:

- حالة وفاة المرقي العقاري، بدون اكمال مراحل الإنجاز المتبقية من طرف ورثته.
- حالة فقدانه بموجب حكم أو قرار قضائي أو وثيقة إدارية من جهة إدارية مختصة تثبت ذلك.
- حالة اكتشاف احتياله ونصبه من طرف السلطة القضائية.

- إذا كان المرقي العقاري شخص معنوي:

<sup>1</sup> قنى سعدية، "دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية"، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني (حول إشكالات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر)، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، يومي 17/18 فيفري 2013. ص ص 113-123، ص 121.

<sup>2</sup> حداد أسامة، المرجع السابق، ص 181.

<sup>3</sup> خالد رمول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة المفكر، عدد 05، جامعة بسكرة، الجزائر، 2010، ص ص 299-306، ص 301.

- افلاس شركة المرقى العقاري.
- تصفية الشركة مهما كانت أسباب تصفيتها.
- اثبات مخالفة المرقى العقاري بسبب تخلفه عن دفع قروضه.
- اكتشاف احتياله ونصبه من طرف السلطة القضائية.

#### ب - حالات لا يمكن أن يضمنها الصندوق للمشتري

تتمثل الحالات التي لا يضمنها الصندوق للمشتري فيما يلي<sup>1</sup>:

- ضمان حسن الإنجاز la garantie de parfait achèvement، لأنّ هذا يضمنه تأمين خاص.
- التأخر في تسليم الأملاك المكتسبة إلى المشتري، والمنجزة بناء على التصاميم المتفق عليه.
- الزيادة في الثمن في حالة مراجعته.
- الغرامات المالية بمختلف أنواعها.
- التعويضات الاتفاقية والقضائية.
- حالة فسخ عقد البيع بناء على التصاميم.
- التعويض عن الكوارث الطبيعية، كونها تخضع للأمر رقم 03-12 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا<sup>2</sup>.
- الحرائق والانفجارات، والاحطار المهنية الناتجة عن أشغال البناء والمؤمن عليها طبقاً للأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات<sup>3</sup>.

كل هذه الحالات تخرج من مسؤولية الصندوق ويتحمل كل من البائع (المرقى العقاري) والمشتري ضمانها بطرق أخرى، وذلك باكتتاب لدى شركات التأمين المختلفة.

<sup>1</sup> قني سعية، المرجع السابق، ص 119

<sup>2</sup> أمر رقم 03-12 مؤرخ في 26-08-2003 يتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، ج ر عدد 52، الصادر بتاريخ 26 أوت 2003.

<sup>3</sup> أمر رقم 07-95 مؤرخ 25-01-1995 المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13، الصادر بتاريخ 08-03-1995.

**ج- كيفية رجوع المشتري على الصندوق**

يعد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كفيل شخصي للمشتري وهذا طبقا لنص المادة 1/671 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني<sup>1</sup>، وكل نزاع يكون ما بين المرقى العقاري والمشتري والصندوق يكون محل تسوية ودية، أو تحكيم ثم منازعة قضائية، ولقد نص المشرع الجزائري على أحكام الكفالة في المواد من 644 إلى 673 من القانون المدني الجزائري، وعليه الكفيل يلتزم بكل الدين من الأصل والفوائد والمصاريف والتعويضات لكن، لا يلتزم بأصل الدين<sup>2</sup>.

**2- حقوق الصندوق تجاه المرقى العقاري**

إنّ الصندوق بصفته المؤمن، له حق المراقبة دون سابق إعلام المرقى وكل رفض لهذه الرقابة يعرض المرقى للمطالبة بالزيادة في قسط التأمين لدى الصندوق وإذا ثبت لدى المصالح التابعة للصندوق بعد تنقلها إلى مكان الأشغال للتحقيق ميدانيا من مدى مطابقتها مع جدول التصريحات المقدم من طرف البائع فإن تبين أنّ الواقع مخالف للتصريح، يمكن أن يقوم الصندوق باستدعاء المشتري وإعلامه بحقيقة وضعية تطور الأشغال حتى يمتنع عن دفع باقي الأقساط، وإذا دفعها رغم اعذاره من قبل الصندوق فإن هذا الأخير لا يضمن هذا الدفع في حالة وجود طوارئ<sup>3</sup>، غير أنّه إذا اقتنع المشتري بهذا الإعذار، من حقه طلب تعويضه الدفعات المقدمة للمرقى العقاري إذا أثبت أحد الأسباب الموجبة للضمان وللمبالغ المدفوعة بواسطة وصولات أو شيكات وبعد دراسة هذا الطلب من قبل الصندوق يسترد ما دفعه ويمضي على إيصال بذلك<sup>4</sup>.

**المطلب الثاني: شركات ضمان القرض العقاري**

هي مؤسسات مستحدثة في إطار الإصلاحات المصرفية التي لحقت بالنظام المصرفي الجزائري سنة 1997، حيث تعتبر هذه الأخيرة متخصصة بالمجال العقاري، وسوف نرى مدى مساهمتها في مجال دعم سياسة القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية والدور الذي تلعبه في تعزيز

<sup>1</sup> المادة 1/671 تنص على: "إذا وفى الكفيل الدين، كان له أن يحل محل الدائن في جميع ماله من حقوق اتجاه المدين"، من الأمر 58-75 مؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 مؤرخ في 30-09-1975.

<sup>2</sup> خالد رمول، المرجع السابق، ص 301-304.

<sup>3</sup> قتي سعيدية، المرجع السابق، ص 121.

<sup>4</sup> خالد رمول، المرجع نفسه، ص 304.

الضمانات الممنوحة للبنوك المانحة للقرض، وتتمثل هذه الشركات في شركة ضمان القرض العقاري (الفرع الأول)، وشركة إعادة التمويل الرهنى (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: شركة ضمان القرض العقاري SGCI

أنشئت شركة ضمان القرض العقاري من أجل ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية وتطوير العمل بآلية القرض العقاري من خلال ضمان القروض العقارية التي تمنحها البنوك لتمويل مختلف مشاريع الترقية العقارية ولاسيما ذات الطابع السكني، وهذا باعتبار أنّ هذه الشركة تعد الوحيدة في هذا المجال<sup>1</sup>، وفيما يلي سنتطرق إلى تعريفها (أولاً)، ثم مجال تدخلها في ضمان القرض العقاري (ثانياً).

#### أولاً: تعريف شركة ضمان القرض العقاري

تعتبر هذه الشركة من الهيئات المستحدثة من أجل تأمين البنك كدائن مرتهن من مخاطر إعسار المقترض النهائي أو المؤقت، وهي شركة مساهمة عمومية اقتصادية، أنشأت بمشاركة المؤسسات البنكية العمومية وشركات التأمين العمومية، حيث تم إنشائها بتاريخ 05-10-1997، وتم اعتمادها بتاريخ 28-05-1999 بموجب قرار صادر عن وزارة المالية من أجل تأمين القروض العقارية فهي تعد بمثابة شركة تأمين<sup>2</sup>.

البنوك العمومية المساهمة في الشركة هي البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، والقرض الشعبي الجزائري، وبنك الفلاحة والتنمية الريفية، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، أما بالنسبة لشركات التأمين، تتمثل في الشركة الجزائرية للتأمينات، والشركة المركزية لإعادة التأمين، والشركة الجزائرية لتأمينات النقل، والشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> مزيان محمد أمين ويوسف محمد، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، عدد 18، جامعة مستغانم، الجزائر، 2018، ص ص 45-60، ص 49.

<sup>2</sup> براحلية زويبير، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016/2017، ص 319.

<sup>3</sup> نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية (عقد بيع العقار في طور الإنجاز)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 30.

**ثانيا: مجال تدخل شركة ضمان القرض العقاري في تأمين القرض**

تضمن شركة ضمان القرض العقاري في مجال القروض العقارية التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد وكذا المرقيين العقاريين كمايلي:

**أ- التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد**

تأخذ عملية التأمين على هذا القرض شكلين إما تأميناً أو ضماناً بسيطاً يكون ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض وفي هذه الحالة نميز بين التغطية المحدودة والتغطية الشاملة، وإما أن يكون ضمان كلي بتعويض التأخر عن تسوية الاستحقاقات من طرف المقترض، وهو ما يعرف بالإعسار المؤقت، ويكون ذلك عند عجز الفرد المقترض عن دفع أربعة استحقاقات شهرية مجتمعة أو ستة استحقاقات غير مجتمعة وفي الحالتين تقوم شركة ضمان القرض العقاري بتغطية الحادث الناتج عن التأخير في الدفع وذلك بعد سنة من تنفيذ القرض<sup>1</sup>.

**ب- التأمين على القروض العقارية الممنوحة للمرقيين العقاريين**

تتدخل شركة ضمان القرض العقاري في هذا الصنف من القروض العقارية في حالة تسجيل الإعسار النهائي أي الإفلاس لدى المرقي العقاري، ويكون التعويض المرجعي المستحق لصالح المقرض لا يتجاوز مبلغ القيمة المعروضة للقرض المضمون وقت وقوع الضرر المؤمن عنه، وأيضاً إذا تم بيع العقار المرهون لصالح المقرض محل عملية التمويل بالمزاد العلني يكون التعويض المستحق المؤمن يساوي 90% من مجمل القرض والفوائد المترتبة عنه إلى تاريخ استعمال الضمان ويتم خصم منها المبلغ المحصل عليه من بيع العقار محل التمويل<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني: شركة إعادة التمويل الرهن SRH**

تأسست شركة إعادة التمويل الرهن في 06 أفريل 1998، كمؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي معتمدة من طرف بنك الجزائر تهدف أساساً إلى إعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة

<sup>1</sup> براحلية زوبير، المرجع السابق، ص 332-333.

<sup>2</sup> مزيان محمد أمين ويوسفي محمد، المرجع السابق، ص 50.

من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين المتمثلين في: الخزينة العمومية كأكبر مساهم يليها البنوك العمومية (BADR-CNEP-CPA -BEA-BNA)، والشركات (CAAT-SAA-CAAR)<sup>1</sup>.

### أولاً: صلاحيات شركة إعادة التمويل الرهني

قام بنك الجزائر باعتماد شركة إعادة التمويل الرهني كمؤسسة مالية في المقرر رقم 01-98 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية<sup>2</sup>، وأعطيت لها صلاحية إعادة تمويل محافظ القروض العقارية المقدمة من قبل البنوك والمؤسسات المالية وتتمثل صلاحياتها فيما يلي<sup>3</sup>:

- العمل على تطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن، وذلك من خلال تمكين البنوك التجارية في زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية، وهذا من أجل تخفيف العبء على ميزانية الدولة.
  - المساهمة في تطوير السوق المالية بصفة عامة والسوق العقارية بصفة خاصة.
  - توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية من خلال إعادة تمويل القروض سبق وأن قامت بمنحها لشراء أو بناء أو ترميم السكنات.
  - العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل كأداة استشارية جديدة، من شأنها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية وغير البنكية لاستخدامها في استثمارات طويلة الأجل.
- إنّ شركة إعادة التمويل الرهني لا تتدخل في الإقراض السكني مباشرة إنّما تدعم نشاط البنوك لإضفاء حركية كبرى في السوق المالية، وتوفير عرض جيد لتحريك السوق، وفرص مجدية للاستثمار في سنداتها مما يساعد على تطوير السوق المالية والتي بعد تطويرها توفر للمدخرين المحتملين إمكانية توظيف أموالهم في البنوك<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> مميّش سلمى، إقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد 01، عدد 01، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، ديسمبر 2017، ص ص 457-479، ص 475.

<sup>2</sup> مقرر رقم 01-98 مؤرخ في 06 أفريل 1998 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر عدد 27، الصادر بتاريخ 03-05-1998.

<sup>3</sup> كسال سامية، "دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية"، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول (إشكالات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر)، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17/18 فيفري 2013، ص ص 209-232، ص 223.

<sup>4</sup> مناع ابتسام، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد أ، عدد 47، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، جوان 2017، ص ص 135-153، ص 144.

## ثانيا: التوريق كآلية لعمل شركة إعادة التمويل الرهني

اختلف عمل شركة إعادة التمويل الرهني بعد إصدار قانون التوريق سنة 2006 حيث استحدثت المشرع تقنية توريق القروض الرهنية بموجب القانون رقم 06-05<sup>1</sup>، الذي قصر مجال تطبيقه على مجال القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكنات والمضمونة برهون عقارية، حيث أصبحت تمول البنوك في إطار التوريق العقاري بصيغتين أساسيتين، تتمثل الصيغة الأولى في إعادة التمويل مع حق الرجوع، والصيغة الثانية تعرف بإعادة التمويل دون الرجوع، إذ تختلف هذه الأخيرة عن الصيغة الأولى في كون أن جميع الرهونات والضمانات لا تبقى ضمن موجودات البنك المانح للقروض العقاري، وإنما يتم تحويلها باسم شركة إعادة التمويل الرهني مقابل الحصول على تمويل منها مع تحملها لكافة الأخطار المتعلقة بالديون<sup>2</sup>.

تعرض المشرع الجزائري لتعريف آلية التوريق في القانون رقم 06-05 المذكور سابقا على أنها: " عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية وتتم هذه العملية على مرحلتين: تنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى، قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية"<sup>3</sup>.

عملية توريق القروض الرهنية تعني أن يقوم البنك بمنح قروض عقارية سواء للمقرين العقاريين أو المواطنين مقابل تقديم الضمانات الكافية في شكل رهون عقارية من الدرجة الأولى، وعند حاجة البنك إلى السيولة يقوم بجمع تلك القروض المتجانسة في محفظة عقارية واحدة أي في شكل دين واحد، ويتنازل عنها إلى مؤسسة التوريق مقابل السيولة<sup>4</sup>، وتقوم هذه الأخيرة بإصدار سندات ذات قيمة مالية تساوي قيمة القروض العقارية (أي توريق تلك الديون) وبيعها في السوق العقارية الثانوية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> قانون رقم 06-05 مؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بالقروض الرهنية ج ر عدد 15 الصادر بتاريخ 12 مارس 2006.

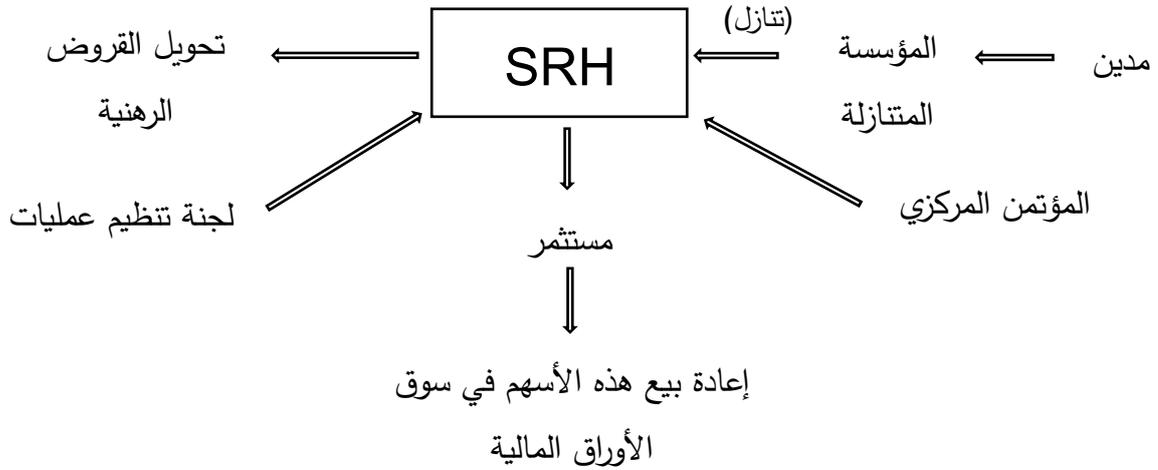
<sup>2</sup> كسال سامية، المرجع السابق، ص ص 03-16.

<sup>3</sup> المادة 02 من القانون 06-05 المتعلق بالقروض الرهنية، المرجع السابق.

<sup>4</sup> بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 150.

<sup>5</sup> تعرف السوق العقارية الثانوية بأنها: السوق التي تتعامل بالقروض العقارية حيث يقدم المستثمرون على شراء وبيع القروض العقارية الموجودة في السوق، فوظيفة السوق الثانوية هي توفير السيولة التي توظف في منح القروض العقارية، راجع في ذلك **بوحفص جلاب نغاعة**، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، عدد 05، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر، 2010، ص ص 353-379، ص 356.

ختاما لهذا الفرع يمكننا وضع مخطط لشكل التوريق الجزائري<sup>1</sup>:



<sup>1</sup> بلعيساوي محمد الطاهر، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد الثاني جامعة

عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2010، ص159-172، ص 164



**الفصل الثاني: آليات تمويل الترقية  
العقارية**

يحتاج تمويل نشاط الترقية العقارية وكغيره من المشاريع الاقتصادية المرهونة بالجانب المالي المخصص لإنجازها، إلى إتباع آليات معينة وإجراءات مدروسة من طرف الهيئات الممولة من أجل تلبية حاجيات الأفراد في مجال السكن بمختلف فئاتهم دون تهميش أو إقصاء لأي فئة على حساب فئة أخرى.

تعتبر آلية القروض العقارية التي تمنحها البنوك من أهم الآليات التي يعتمد عليها في تعبئة الموارد المالية لإنجاز مختلف عمليات الترقية العقارية ذات الطابع السكني، وهي عبارة عن مبالغ مالية تمنح للمقرين العقاريين سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنوية بغرض القيام بنشاط الترقية العقارية، كما قد تمنح للأفراد ذوي الفئات متوسطة الدخل لمساعدتها في الحصول على ملكية السكن المراد وبالمقابل زيادة ارتفاع عرض السكنات الموجهة للبيع في حالة ما إذا كان طالب القرض هو المرقي العقاري.

وتطبيقا لسياسة تمويل عقارية ناجعة وجد نظام يدعم آلية القروض ويكملها يتمثل في الدعم المالي للدولة الذي يستفيد منه الأشخاص ذوي الدخل المتوسط والمحدود، والمرشحين عادة لامتلاك السكن ذي الطابع الاجتماعي ويتخذ هذا الدعم عدة أشكال سيتم التفصيل فيها في الموضوع.

سنتطرق من خلال هذا الفصل إلى الآليات التي تطبقها الهيئات المالية المتدخلة في تمويل نشاط الترقية العقارية التي تم التفصيل فيها من خلال الفصل الأول قصد التعرف على الميكانيزمات التي تتبعها في جمع رؤوس الأموال الضخمة التي يحتاجها هذا المجال من أجل تحقيق أهدافه، إما في شكل قروض من البنوك (المبحث الأول)، أو في شكل دعم مالي من المؤسسات المالية المخولة (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: التمويل عن طريق سياسة منح القروض العقارية

يعد قطاع السكن من بين القطاعات التي حظيت باهتمام كبير في جميع دول العالم ويرجع هذا لعدم التوازن الديمغرافي، والجزائر إحدى هذه الدول، حيث كان توفير السكن منذ الاستقلال حكرا على الدولة، فلم تستطع تغطية احتياجات العائلات في هذا المجال وخاصة ذوي الدخل الضعيف والمتوسط، فعمدت وفي كل مرة إلى جملة من الإصلاحات وتعديلات لقوانين قد صدرت، حيث استدعت المؤسسات المصرفية لنهوض بهذا القطاع وذلك عن طريق تقديمها لقروض عقارية وإلغاء القروض الاستهلاكية لتخفيف الضغط على الخزينة العمومية إلى جانب وضع تأمينات كافية لهذه المؤسسات حتى تضمن لها تغطية المخاطر إلى حد ما.

القروض العقارية هي وسيلة هامة لحصول البنوك على فوائد من جهة، وآلية مدعمة لقطاع السكن في الجزائر من جهة أخرى، لذلك لم ترخص الدولة الجزائرية للبنوك بمنح قروض للأفراد إلا في إطار القروض العقارية من خلال الأمر 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009<sup>1</sup>، هذا ما زاد العرض والطلب على السكنات وتمكين العائلات ذوي الدخل الضعيف والمتوسط من امتلاك سكن قصد الاستقرار، إضافة لخلقها سوق عقارية تنافسية.

انطلاقا مما سبق سنقوم بالتطرق إلى مفهوم القروض العقارية (المطلب الأول)، ومختلف الضمانات المطلوبة من البنوك من أجل منح هذا النوع من القروض (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية

أصبحت القروض العقارية آلية يعتمد عليها لتمويل الترقية العقارية في الجزائر حيث تتم في شكل عقد بين المؤسسة المقرضة التي تتمثل في البنوك، والمقترض سواء كان مرقين عقارين أو أفراد، لم ينص عليها المشرع الجزائري في قانون مستقل قائم بذاته وإنما أدرجت أحكامها العامة ضمن القانون التجاري والقانون المدني، وبعض الأحكام الخاصة في قانون النقد والقروض.

سننتقل إلى المقصود بالقرض العقاري (الفرع الأول)، ثم أنواعه (الفرع الثاني)، والإجراءات التي يمر بها طالب القرض (الفرع الثالث).

<sup>1</sup> - أمر 09-01 م مؤرخ في 22 يوليو 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر عدد 44، الصادر بتاريخ 26 يوليو 2009.

## الفرع الأول: المقصود بالقرض العقاري

إنّ التنظيم القانوني لا يهتم بمفهوم القرض بوصفه ظاهرة اقتصادية محضة، وإنما يهتم بتنظيم الحقوق والالتزامات التي تترتب على القرض العقاري الذي يكتسي أهمية بالغة إلاّ أنّه يبقى كغيره من العقود من حيث خضوعه للقواعد العامة المتعلقة بها<sup>1</sup>، فوجب علينا الإحاطة بالموضوع من خلال تعريفها (أولاً)، وخصائصها (ثانياً).

## أولاً: تعريف القرض العقاري

تتمركز فكرة القرض العقاري على توفير الإمداد والمال اللازم<sup>2</sup>، حيث لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً له لا في القواعد العامة ولا حتى في قواعد قانون النقد والقرض، وعبارة القرض العقاري مركبة من مصطلحين لكل واحد منهما مدلوله ومضمونه القانوني الأول هو "القرض"، والثاني هو "العقار"<sup>3</sup>. يعرف القرض العقاري على أنّه: "كل عمل يرد على الأملاك العقارية لقاء عوض، يضع بموجبه شخص (مؤسسة القرض العقاري) أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر (المستفيد) على أن يلتزم هذا الأخير بالتوقيع كالضمان والكفالة"<sup>4</sup>.

كما عرفت طالي لطيفة القرض العقاري على أنّه: " عقد يلتزم بمقتضاه المقرض (مؤسسة القرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقرض (الفرد أو المتعامل في الترقية العقارية) ليستعمله أو يستهلكه

<sup>1</sup> بهلول رفيقة، القرض العقاري في القانون الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر-الوادي، 2016/2017، ص 01.

<sup>2</sup> بلطاس عبد القادر، الاقتصاد المالي المصرفي (السياسة الحديثة في قرض السكن)، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 21.

<sup>3</sup> تعرف المادة 1/68 القرض بأنّه: " يشكل عملية القرض في مفهوم هذا الامر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر إلتزاما بالتوقيع كضمان الاحتياطي أو الكفالة او الضمان"، القانون 11-03 المتعلق بالنقد والقرض، المرجع السابق.

- عرفت المادة 683 من القانون المدني العقار على أنّه: " على أنّه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"، أمر 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>4</sup> تواتي منير، المرجع السابق، ص 09.

في تمويل إنجاز عملية ذات طابع عقاري، مقابل أن يلتزم المقرض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض، بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الأجل وبالكيفيات المحددة في العقد<sup>1</sup>.

للقروض العقارية أهمية بالغة من خلال تقوية البنية التحتية في الكثير من المجالات، السياسية من خلال تحقيق استقرار الداخلي للدولة و في المجال الاقتصادي من خلال الفائدة الكبيرة التي يحققها في القطاع المصرفي بتنشيط عمل البنوك و المؤسسات المالية بزيادة نسبة أرباحها جراء من قروض متوسطة أو طويلة الأجل مما ينجر عنه تحصيل نسبة فائدة عالية لصالح مؤسسة القرض، أما في المجال الاجتماعي كمساعدة العائلات ذات الدخل المتوسط والضعيف في المجتمع على توفير التمويل اللازم لتمكينهم من اقتناء سكن أو تلبية احتياجاتهم العقارية<sup>2</sup>.

### ثانيا: خصائص القرض العقاري

من تعريف القرض العقاري يمكن الوصول إلى جملة من الخصائص ألا وهي:

- 1- **القرض العقاري هو قرض استهلاكي:** أي موجه للمقرض وقابل للتسديد في آجال طويلة المدى.
- 2- **القرض العقاري قرض طويل الاجل:** يعتبر المدة فيه عنصرا أساسيا لإبرامه فعقد القرض العقاري من الائتمان الطويل الأجل مدة تسديده محددة إلى 25 سنة على الأكثر انطلاق من تاريخ أول استعمال، ولكن هناك استثناءات، فهذه المدة متعلقة بقدرة التسديد وبعمر المقرض وهي 70 سنة وبقدرته على الادخار<sup>3</sup>.
- 3- **القرض العقاري قرض نقدي:** كأصل عام يكون المحل في عقد القرض من الأشياء المثلية القابلة للاستهلاك كالسلع والبضائع، إلا أنّ الحياة العملية تثبت أنّ الشيء المقرض يكون في معظم الحالات مبلغ من النقود مما دفع المشرع الجزائري إلى تخصيصها وذلك من خلال المادة 450 من القانون المدني وعليه يكون المحل دائما في القرض العقاري مبلغا من النقود يسلمه المقرض للمقرض من أجل تمويل العملية أو المشروع العقاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> طالي لطيفة، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص 15.

<sup>2</sup> يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ص 25-29.

<sup>3</sup> عرار الياقوت، المرجع السابق، ص 48.

<sup>4</sup> طالي لطيفة، المرجع نفسه، ص 23.

4-القرض العقاري قرض بفائدة: عكس القروض التي تبرم بين الأفراد والتي تمنع فيها الفائدة، إنّ القرض العقاري باعتباره من القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية فإنّه يقع على أطرافه تحديد نسبة الفائدة وتضمينها في اتفاقية القرض والذي يعتبر من البديهيّات وإلاّ عدّ هذا القرض من عقود العارية دون عوض أو عقود التبرع ما يخالف المهام الرئيسية للبنوك و المؤسسات المالية<sup>1</sup>، لكن هذه الخاصية أثرت كثيرا على اللجوء إلى مثل هكذا قروض وذلك لعدم تماشيها مع سلوك المجتمع المرتبط بالعقيدة الإسلامية والذي يعتبر نظام الفائدة محرم فهو عبارة عن ربا وبالتالي أثر ذلك على سياسة الدولة في محاولتها للقضاء على أزمة السكن ولابد من البحث عن صيغة أخرى تعوض صيغة سعر الفائدة وتتماشى مع أحكام العقيدة الإسلامية كصيغة المضاربة و تفعيلها كآلية لتمويل الترقية العقارية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية

تنقسم القروض العقارية بالنظر إلى الهيئة المقرضة التي تمنح هذا القرض إلى قروض ممنوحة من طرف البنوك (أولا)، وقروض عقارية ممنوحة من طرف الخزينة العمومية (ثانيا).

#### أولا: القروض الممنوحة من قبل البنوك

تمنح البنوك نوعين من القرض العقاري، هناك القرض العقاري الموجه للأفراد من أجل الحصول على ملكية سكن تحدد شروط وإجراءاته حسب كل هيئة مقرضة، وهناك قرض عقاري موجه للمقرنين العقاريين من أجل تمويل مشاريعهم العقارية ذات الطابع السكني أيضاً.

#### 1-القروض العقارية الموجهة للأفراد

نظرا لعدم كفاية الموارد المالية الخاصة للأفراد أصبحوا يلجؤون لطلب القرض العقاري من أجل تمويل مختلف عملياتهم العقارية، مما جعل من القرض آلية مساعدة لفئة ذوي الدخل المتوسط والمحدود في المجتمع، وقد حاولت البنوك والمؤسسات المالية وضع شروط تتلاءم مع متطلباتهم

<sup>1</sup> براحلية زوبير، المرجع سابق، ص31.

<sup>2</sup> للتوسع أكثر راجع حنيش منى، عقد المضاربة كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد الرابع، جامعة ابن خلدون-تيارت، ديسمبر 2017، ص ص59-74.

حتى تمكن من تغطية الطلبات لأكثر فئة ممكنة، حيث تختلف الإجراءات الخاصة بالقرض حسب نوع العملية العقارية المراد تمويلها<sup>1</sup>، وسنبين فيما يلي الخصائص والشروط الخاصة بهذا النوع.

#### أ- خصائص القروض العقارية الممنوحة للأفراد

تتميز القروض العقارية الممنوحة للأفراد بالخصائص التالية<sup>2</sup>:

- يمكن ان تصل قيمة القرض إلى تغطية 80% من قيمة السكن.
- قروض طويلة الأجل، ونسبة الفوائد فيها متغيرة.
- تسديد قيمة القرض على أقساط شهرية من دخل المستفيد حيث تتراوح قيمة القسط الشهري بين 30% و 40% من الدخل كحد أقصى.

#### ب- شروط منح القرض العقاري للأفراد

إنّ القروض العقارية التي تمنح للأفراد للحصول على سكن منجز في إطار الترقية العقارية العمومية أو الخاصة هي إما قروض تمنح من اجل شراء سكن تام أو لشراء سكن مقرر إنجازه أو في طور البناء<sup>3</sup>.

- **شروط الحصول على قرض عقاري لشراء سكن تام:** يشترط في طالب القرض الموجه لتمويل شراء سكن إنجاز تام جملة الشروط التالية<sup>4</sup>:
  - أن يتمتع بالملاءة المالية والقدرة الكافية على التسديد
  - أن يكون هدفه تمويل شراء أو بناء ملك عقاري داخل الجزائر.
  - أن يتمتع طالب القرض بالأهلية القانونية للمتعاقد، وإن كانت البنوك والمؤسسات المالية تكتفي بسن الرشد المنصوص عليه في القانون المدني كحد أدنى لمنح القروض العقارية، إلا أنّها تجمع على تحديد سن أقصى لمنح القروض العقارية بحيث لا يجب أن تتجاوز مجموع سن المقرض ومدة القرض الحد الأقصى المحدد من طرف الهيئة المالية المقرضة.

<sup>1</sup> يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 226.

<sup>2</sup> بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 254.

<sup>3</sup> بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقاري، المرجع السابق، ص 228.

<sup>4</sup> بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 255.

- شروط الحصول على قرض عقاري لشراء سكن مقرر ببناءه او في طور البناء: يمنح هذا النوع من القروض وفق للشروط المذكورة سابقا بالإضافة إلى شروط خاصة تتمثل في<sup>1</sup>:
- الحصول على عقد البيع على التصاميم.
  - إثبات الدخل المنتظم والقدرة على التسديد تتناسب مع قيمة القرض المطلوب.
  - تقديم الضمانات المطلوبة والمتمثلة في الرهن من الدرجة الأولى للسكن الممول إضافة إلى تأمين على الحياة.

## 2- القروض العقارية الممنوحة للمرقين العقاريين

سنتطرق إلى التعرف على الشخص المستفيد من هذه القروض وهو المرقى العقاري ثم نتعرض لشروطها وخصائصها.

### أ - مفهوم المرقى العقاري

كان القانون رقم 86-07 يطلق على المرقى العقاري مصطلح "المكاتب" أو مصطلح "المترشح"، ولم يضع تعريف له لعدم الحاجة إلى ذلك إذ كانت الدولة تحتكر قطاع السكن، أما في ظل المرسوم التشريعي 93-03 استعمل المشرع مصطلح أشمل إذ يشمل كل من يساهم في عمليات الترقية العقارية بشكل مباشر أو غير مباشر بشكل رئيسي أو ثانوي هو مصطلح "المتعامل العقاري"<sup>2</sup>.

بصدور القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ظهرت تسمية المرقى العقاري<sup>3</sup>، وقد عرفه هذا القانون أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> تعزيت غانية -حميدشي راضية، خصوصية القرض لعقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزيوزو، 2017/2018، ص24.

<sup>2</sup> شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، منشورات دارالخلدونية، الجزائر، 2019، ص ص 49-50.

<sup>3</sup> حميدة نادية، النظام القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة القانون العقاري والبيئة، عدد 04، جامعة مستغانم، 2015، ص ص 74-96، ص78.

<sup>4</sup> المادة 03 من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

من خلال هذا التعريف نستشف أن المرقي العقاري شخص طبيعي أو معنوي يجب ان تتوفر فيه جملة من الشروط التي يتطلبها القانون<sup>1</sup>، لاسيما شرطي التسجيل في السجل التجاري<sup>2</sup>، والحصول على الاعتماد المطلوب<sup>3</sup>، والتسجيل في السجل الوطني للمرقين العقاريين<sup>4</sup>، بالإضافة إلى<sup>5</sup>:

- المبادرة ببناء مشاريع جديدة الاستعمال السكني والحرفي والتجاري والمهني.
- العمل على تهيئة الشيكات المختلفة وترميم البنايات ذات الطابع التاريخي.
- العمل على إعادة تأهيل البنايات من خلال تحسين ظروف الرفاهية منها.
- إعادة هيكلة البنايات وتخصيصها وبعث استقرارها من خلال تدعيمها وإعادة تكييفها.

وللإشارة فإن المرقي العقاري نوعان: يطلق على النوع الأول بالمرقي العقاري العام<sup>6</sup>، وهو أسبق في الوجود حيث كان هو المحتكر لنشاط الترقية العقارية، وعلى الثاني المرقي العقار الخاص<sup>7</sup>، الذي ظهر أول مرة في صورة تعاونية عقارية وهذا بالنسبة لطبيعة الاحكام والقواعد القانونية التي تنظم عملهم<sup>8</sup>.

<sup>1</sup> - لم يعد يكفي أن يكون للمرقي العقاري قدرات مالية كافية ومهارات في هذا المجال بل نص القانون رقم 11-04 على عدة شروط أخرى وهي: -ألا يكون قد تعرض لعقوبة جزائية (تزوير، نصب، إصدار شيك بدون رصيد، الجحج تتعلّق بالشركات). -ألا يكون قد تم شطبه نهائيا كعقوبة تأديبية من احدى المهن المشكّلة في نقابات بسبب الإخلال بنزاهة المهنة، راجع أكثر ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، طبعة جديدة، دار هومه، الجزائر، 2018، ص256.

<sup>2</sup> نظمتها المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20 فبراير 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11 الصادر بتاريخ 26 فبراير 2012.

<sup>3</sup> الاعتماد أول شرط مهم لممارسة مهنة المرقي العقاري نظمه المرسوم التنفيذي 12-84 المذكور سابقا في المادة 06 التي ميزت بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي في الحصول على الاعتماد، راجع أكثر شوقي بناسي، المرجع السابق.

<sup>4</sup> أنظر نص المادة 2/4 من القانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والمادة 1/23 من نفس القانون.

<sup>5</sup> بخوش إلهام، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد 13، جامعة تبسة، الجزائر، 2017، ص ص281-294، ص289.

<sup>6</sup> يعتبر مرقيًا عقاريًا عامًا كل من الجماعات المحلية، ديوان الترقية والتسيير العقاري، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

<sup>7</sup> المرقي العقاري الخاص سواء شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص يقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية، راجع أكثر بخوش إلهام، المرجع نفسه، ص299.

<sup>8</sup> المرجع نفسه، ص ص290-291.

## ب- خصائص القروض العقارية الممنوحة للمرقين العقاريين

تتميز هذه القروض عن تلك الممنوحة للأفراد بحجم المشروع وقيمة القرض المرتفعة التي تغطي

أكثر من مسكن، إضافة على أن هذه القروض تتمتع بالخصائص التالية<sup>1</sup>:

- قروض قصيرة المدى.
- قروض لتمويل مشاريع متوسطة الحجم تتراوح بين 50 و100 مسكن، يحددها المرقى العقاري مسبقاً.
- نسبة الفائدة فيها متغيرة.

## ج- شروط الحصول على القروض العقارية للمرقين العقاريين

يخضع منح هذه القروض إلى شروط معينة لا بد أن تتوفر في المرقى العقاري وهي<sup>2</sup>:

- أن يثبت المرقى ملكية لقطعة الأرض أو قطع أرضية محل إنجاز المشروع وأن يكون حائز على رخصة البناء.
- أن يقدم دراسة تقنية ومالية كافية عن المشروع ومتطلباته.
- أن يثبت المرقى العقاري قدرته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد إنجازه أي المساهمة الشخصية للمرقى العقاري التي تحدد حسب العملية أو المشروع المراد تمويله، فإن كانت العملية بدون تخصيص أي أنه لم يخصص بعد كل سكن لمستفيد معين في هذه الحالة يجب أن يقدم المساهمة الشخصية التي تغطي 40% كحد من تكاليف المشروع، ويقدم له في هذه الحالة قرض يغطي 60% المتبقية للمشروع محل الإنجاز.

## ثانياً: القروض العقارية الممنوحة من قبل الخزينة العمومية

تلعب الخزينة العمومية دوراً هاماً في مجال تمويل قطاع السكن من خلال منح القروض لفئة

الموظفين<sup>3</sup> بهدف إنشاء أو بناء أو توسيع مساكنهم وذلك بموجب عدة نصوص قانونية، كان أولها

<sup>1</sup> بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 256.

<sup>2</sup> تعزيت غانية وحמידشي راضية، المرجع السابق، ص 24.

<sup>3</sup> حددتهم المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-166 سالف الذكر وهم "موظفو المؤسسات والإدارات العمومية والمستخدمون

المرسومون في البرلمان والمستخدمون العسكريون والمدنيون الشبيهيون المرسومون التابعون لقطاع الدفاع الوطني والقضاة الذين يمارسون الوظيفة عند تاريخ تقديم طلب القرض".

قانون رقم 07-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008<sup>1</sup>، ثم صدور المرسوم التنفيذي رقم 10-166 الذي يحدد كفاءات وشروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين من اجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن<sup>2</sup>، والذي تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي 12-425 الذي يحدد كفاءات وشروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين بهدف اقتناء أو بناء أو توسيع السكن حيث يستفيد منها فقط الموظفون الذين يقيمون في ولايات الجنوب والهضاب العليا<sup>3</sup>، وكان الهدف من هذا التعديل تخفيف الشروط وضبطها من أجل استفادة أكبر عدد ممكن من الموظفين الباحثين عن التمويل<sup>4</sup>.

### 1- شروط القروض الممنوحة من طرف الخزينة العمومية

ذكرت هذه الشروط في المادة 04 من المرسوم رقم 10-166 سالف الذكر وتتمثل فيما يلي<sup>5</sup>:

- بلوغ سن ستين سنة على الأكثر (60) بما في ذلك الموظفين الذين يشغلون وظيفة عليا في الدولة.
- تمديد السن إلى 65 سنة بالنسبة لكل من الأساتذة الباحثين، الأساتذة الباحثين في المستشفيات الجامعية، الباحثين الدائمين، القضاة.
- إثبات اقدمية خمس سنوات.
- إثبات دخل شهري يساوي على الأقل مرة ونصف الدخل الوطني الأدنى المضمون بما في ذلك احتساب العلاوات القانونية.
- تكلف المديرية العامة للخزينة بدراسة طلبات القروض ومعالجتها وكذا تسيير القروض الممنوحة بالاتصال مع الهياكل المعنية في وزارة المالية.

<sup>1</sup> قانون رقم 07-12 مؤرخ في 30-12-2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 82، الصادر بتاريخ 31-12-2007.

<sup>2</sup> مرسوم التنفيذي 10-166 مؤرخ في 30-06-2010 الذي يحدد كفاءات وشروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين من اجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، ج ر عدد 41، الصادر بتاريخ 04 يوليو 2010.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي 12-425 مؤرخ في 15 ديسمبر 2012 الذي يحدد كفاءات وشروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين بهدف اقتناء أو بناء أو توسيع السكن ج ر، عدد 69 الصادر بتاريخ 19-12-2012.

<sup>4</sup> يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 204.

<sup>5</sup> بوحفص جلاب نعاة، "القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر" مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول

(إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر)، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17/18 فيفري 2013، ص

## 2-مبالغ قروض الخزينة العمومية

ضبط المشرع الحد الأقصى لمبالغ قروض اقتناء أو بناء مسكن مع أخذ قدرة المستفيد على التسديد بعين الاعتبار<sup>1</sup>، وقد مكن المشرع طالب هذه القروض إذا كان قد تحصل على قرض من بنك أن يستفيد من قرض الخزينة بمبلغ يعادل المستحقات الباقي تسديدها والموجهة للمؤسسة المقرضة تدفع مباشرة لهذه الأخيرة من الخزينة العمومية، حيث تعتبر الاستفادة من قروض الخزينة مانعة لأي إعانة عمومية للسكن باستثناء الإعانة المباشرة<sup>2</sup>.

## الفرع الثالث: إجراءات منح القروض العقارية

تعتبر هذه الإجراءات أداة لوضع سياسة الاقتراض موضع التنفيذ، وهي تشمل مراحل يمكن تلخيصها كمايلي:

- 1- تقديم طلب الإقراض: من خلال ملأ استمارة معدة مسبقا من طرف مؤسسات القرض، تشمل مجموعة من البيانات تتمثل عادة في معلومات تخص المقرض والعملية التي سيتم تمويلها<sup>3</sup>.
- 2- إعداد ملف القرض: وهو تقديم مجموعة من الوثائق تعزز المعلومات الواردة في الطلب وتتمثل عامة في شهادة الميلاد ونسخة عن هوية المقرض شهادة إثبات الدخل، عقود الشركات وسجلها التجاري، شهادة سحب أو اقتطاع من الدخل مع ترخيص بالسحب التلقائي لفائدة البنك، وشهادة معلومات (شهادة سلبية) عن العقار تفيد بأنه غير مرهون وغير مثقل بأي دين وليس محل نزاع من قبل، كما يمكن إضافة مجموعة من الوثائق تختلف حسب الغرض المحدد للقرض مثلا في حالة البناء يرفق الملف بنسخة عن عقد الملكية ورخصة البناء اما في حالة شراء العقار فتقدم للبنك نسخة من عقد الملكية السابق المسجل والمشهر، وكذا وعد بالبيع محرر لدى الموثق مسجل ومشهر يدرج فيه جميع شروط العقد<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> ضبط الحد الأقصى لمبالغ هذه القروض في نص المادة 06 و07 من المرسوم التنفيذي 10-166 كما يلي: سبعة ملايين دج للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا وأربع ملايين للفتات الأخرى من الموظفين تطبق عليها نسبة فائدة قدرها 1%، أما بشأن قروض توسيع المسكن فقد ضبطت بأربعة ملايين دج للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا، ومليون دج للفتات الأخرى من الموظفين.

<sup>2</sup> **بوحفص جلاب نعاة**، "القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية"، المرجع السابق، ص139

<sup>3</sup> أنظر الملحق رقم 01، نموذج عن طلب قرض عقاري من مؤسسة القرض CPA.

<sup>4</sup> زيدومة درياس، المرجع السابق، ص403.

3- فحص ودراسة الطلب: من طرف موظف مختص، وذلك بعد إتمام تكوين ملف طلب التمويل من جميع الوثائق المطلوبة، يقوم طالب التمويل بتقديم هذا الملف إلى الجهة الممولة (بنك أو مؤسسة مالية) وبعدها يقوم ممثل الجهة الممولة من التأكد أن الملف كامل ثم يسلم هذا الموظف لطالب التمويل وصل إيداع مؤرخ وموقع يثبت وضع ملف التمويل لدى الهيئة المعنية مشتملة على كافة الوثائق الضرورية<sup>1</sup>.

تختلف الإجراءات المتبعة في طلب التمويل وتقديم الملف بالنسبة لكل بنك أو مؤسسة مالية، إذ نجد أن الشروط التي يتطلبها مثلا الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط قد تختلف بالنسبة لتلك التي يطلبها القرض الشعبي أو البنوك الأخرى وهذا راجع لنظام التأسيسي والأنظمة الداخلية الخاصة بكل بنك<sup>2</sup>.

4- الاستعلام عن العميل: في حالة موافقة البنك على منح القرض مبدئيا ويقوم بالاستعلام عن سمعة العميل الشخصية والمالية وحجم مديونيته، كذلك قياس معدلات السيولة ومدى كفايتها، وقياس معدل الربح، قياس تحليل الائتماني للقرض وتجميع المعلومات التي يمكن الحصول عليها من المصادر المختلفة، وكذا التفاوض مع المقترض من أجل قبول التعاقد من عدمه، فإذا قبل شروط البنك يقوم بتقديم الإسهام الشخصي الذي يعتبر إحدى التزامات الطرف المقترض<sup>3</sup>.

يكون صرف القرض شرطا لبدأ استخدام القرض وتوقيع المقترض على اتفاقية القرض حيث تختلف هذه الأخيرة حسب الغرض المحدد للقرض سواء لاقتناء سكن أو بناء سكن فردي<sup>4</sup>، أو أشغال تهيئة<sup>5</sup>، كذلك تقديمه للضمانات المطلوبة واستيفاء التعهدات والالتزامات المنصوص عليها قانونا، إضافة لمتابعة القرض والمقترض من حيث سير الحسن للمؤسسة وعدم حدوث أي تغييرات في مواعيد السداد المحددة، ومتابعة تصرفات المقترض والتي تتطلب اتخاذ الإجراءات القانونية لمواجهتها للحفاظ على حقوق البنك أو السداد أو تأجيل القرض<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> زيدومة درياس المرجع السابق، ص 404.

<sup>2</sup> ملوان نورة، المرجع السابق، ص 60.

<sup>3</sup> زيدومة درياس، المرجع نفسه، ص 404.

<sup>4</sup> أنظر الملحق رقم 02 المتضمن اتفاقية قرض بنسبة متغيرة لبناء مسكن فردي

<sup>5</sup> أنظر الملحق رقم 03 المتضمن اتفاقية قرض بنسبة متغيرة مخصصة لتمويل أشغال تهيئة مساكن.

<sup>6</sup> عبيد نجوى ودرار هندا، الصيغة المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تمويل مصرفي، كلية العلوم الاقتصادية - العلوم التجاري وعلوم التسيير، جامعة العربي تبسي - تبسة، 2015/2016، ص 18.

## المطلب الثاني: ضمانات القروض العقارية

يعد القرض شرطا للتنمية الاقتصادية، إذ لا يمكن تحقيق هذه التنمية لا للمؤسسات ولا حتى الأشخاص الخواص دون اللجوء إلى الاستدانة التي تكون مقابل ضمانات تمنح للدائن إذ هناك صيغة غالبا ما تتردد في الساحة المصرفية مفادها " ليس هناك تنمية بدون قرض وليس هناك قرض بدون ضمانات"<sup>1</sup>.

جعل القانون للدائن (البنك الممول) تأمينات تضمن له تنفيذ الالتزام الذي هو دائن به، كما يضمن بموجبها أيضا المدين وجود الثقة التي يستطيع بها الحصول على الدين الذي يحتاج إليه، فهناك صلة بين التأمينات (الضمانات) والائتمان، فهي ليست الائتمان في حد ذاته وإنما هي وسيلة تساعد على تحقيقه، لهذا لم يلزم المشرع طالب التمويل بنوع معين من التأمينات، بل عليه وضع تحت تصرف البنك الممول شريحة من التأمينات ليختار من بينها ما يكفل له ضمان حقوقه والحفاظ على مصالحه وفقا لوضع طالب التمويل أو المقترض وظروف عملية التمويل<sup>2</sup>، إلى جانب تغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن والتي تتمثل في عدم التسديد أو خطر المردودية والسيولة إضافة لخطر سعر الفائدة وسعر الصرف<sup>3</sup>، وتصنف هذه الضمانات إلى ضمانات شخصية (الفرع الأول)، و ضمانات عينية (الفرع الثاني).

## الفرع الأول: الضمانات الشخصية

المقصود بالضمانات الشخصية أو التأمينات الشخصية كما هو متعارف عليها فقها وقانونا، هي الالتزامات الشخصية التي تضاف إلى التزام المدين على سبيل الضمان، فهي عبارة عن ضم ذمة الغير إلى ذمة المدين لضمان حق الدائن<sup>4</sup>، وترتكز الضمانات الشخصية على التعهد الذي يقوم به الأشخاص والذي بموجبه يعدون بتسديد الدين في حالة عدم قدرة المدين على تسديده في تاريخ

<sup>1</sup> عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 147.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 148.

<sup>3</sup> قوال زاوية إيمان وإسماعيل مراد وبومدين أونان، القروض العقارية في الجزائر (دراسة حالة)، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية، المجلد 06، عدد 07، جامعة أم البواقي، جوان 2017، ص 666-683، ص 673.

<sup>4</sup> قدور بن شريف نور الدين، عقد القرض في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، التخصص قانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم، 2018/2019، ص 67.

استحقاقه، وعليه فإن هذا الضمان يقوم على وجود شخص ثالث يقوم بدور الضمان<sup>1</sup>، وتأخذ هذه الضمانات الشخصية الصور التالية:

### أولاً: الكفالة

عرفتها المادة 644 من القانون المدني الجزائري بأنها: " الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذ لم يف به المدين نفسه"<sup>2</sup>، من هذه المادة يتضح أن طرفي الكفالة هما الكفيل والدائن أما المدين فليس طرفاً في عقد الكفالة، فيصح أن تتم الكفالة دون علمه مع أنها لا تتصور بغير وجود الالتزام الذي يقع على عاتق هذا المدين<sup>3</sup>.

الكفالة من الضمانات الشخصية لضمان القروض العقارية، إلا أنها ليست ضماناً إجبارياً في عقد القرض العقاري كالرهن الرسمي، والتأمين وقد نظمت أحكامها في الباب الحادي عشر من القانون المدني<sup>4</sup>، حيث يلجأ إلى الكفالة في تمويل الترقية العقارية إذ يرغب المقترض حماية نفسه من مخاطر التوقف عن الدفع، أو لزيادة قيمة الضمان في القرض بالتالي زيادة مبلغ القرض ذاته وبهذا تكون الهيئة المالية الممولة أكثر اطمئناناً، حيث تضمن استيفاء حقه سواء من أموال المدين أو من أموال الكفيل<sup>5</sup>.

### ثانياً: التأمين

التأمين عامل من عوامل الحماية والأمان، فإنه في نفس الوقت يعتبر عامل من عوامل تنشيط عملية الائتمان، إذ أن التأمين الذي يقدمه المقترض يقوم ضمان القرض العقاري الذي يحصل عليه من المقرض<sup>6</sup>، حيث عرفه المشرع في القانون المدني الجزائري على أنه: " عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو ايراداً أو

<sup>1</sup> لطرش الطاهر، تقنيات البنوك، ط07، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 165.

<sup>2</sup> - أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني (التأمينات الشخصية والعينية)، دط، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2005، ص 15.

<sup>4</sup> سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2016، ص192.

<sup>5</sup> تواتي منير، المرجع السابق، ص32.

<sup>6</sup> حابل فريال وبدرات تسعديت، القرض العقاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر-الوادي، 2016/2017، المرجع السابق، ص37.

أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أي دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن<sup>1</sup>.

يقوم المقرض بتأمين القرض لدى مؤسسات التأمين، نذكر شركة ضمان القرض العقاري لفائدة المصرف المقرض أي تأسيس وثيقة التأمين من طرف البنك لدى مؤسسة التأمين باسم المستفيد من القرض لصالح البنك وهذا التأمين يضمن للمصرف المبلغ الذي أقرضه في حالة وقوع مشكل من المقرض أي في حالة عجز عن التسديد، إلى جانب ذلك تشترط البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية أن يغطي القرض العقاري، الممنوح بنوعين من التأمينات<sup>2</sup> وهي:

### 1-التأمين المتعلق بالمقرض

يكون التأمين المتعلق بالمقرض في حالة:

حياة المقرض: هو من أهم ميادين تطبيق التأمين على الأشخاص في مجال الترقية العقارية، فالتأمين على حياة المقرض مع شركة التأمين باعتبارها المؤمن لفائدة الهيئة المانحة للقرض العقاري وهو المستفيد من التأمين، للحصول على مبلغ من المال عند وفاة المقرض.

الوفاة أو العجز اللاحق بالمقرض: هذا التأمين أكثر استعمال في التمويل السكني، حيث يوقع التأمين للمستفيد من التمويل لضمان الوفاة أو العجز وليس لضمان الإفلاس<sup>3</sup>.

### 2-التأمين على العقار المرهون

يدخل ضمن التأمينات على الممتلكات وهو التأمين على العقار موضوع القرض، من الخطر كالحريق لجسامة الأضرار الناتجة عن هذا الخطر، والتي تتجاوز في العادة قدرة الشخص على مواجهتها، وتشترط الهيئات الممولة مثل هذا التأمين كضمان للحصول على أموالها في حالة تعرض العقار المرهون للخطر<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 619 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>2</sup> جابل فريال وبدرات تسعديت، المرجع السابق، ص 37.

<sup>3</sup> بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، المرجع السابق، ص 257.

<sup>4</sup> تواتي منير، المرجع السابق، ص 33.

## الفرع الثاني: الضمانات العينية

تقوم هذه التأمينات على تخصيص مال معين من أموال المدين لضمان الوفاء بالالتزام، تحقق حماية الدائن من خطر تصرف مدينه في هذا المال،<sup>1</sup> ويلجأ لهذا النوع من الضمانات لاستيفاء المؤسسات المالية لديونها، وضمان تحصيلها من المستفيدين، والمتعاملين في الترقية العقارية وتتمثل أساسا في رهن العقارات أو البنايات محل التمويل، للحصول على هذا العقار المرهون كضمان لها يتم سواء برهنه رسميا أو حيازيا<sup>2</sup>.

## أولا: الرهن الرسمي

يعتبر من اهم الضمانات في نجاح عملية القرض، إذ ينشأ بموجب عقد رسمي بين الدائن المرتهن والذي هو البنك أو المؤسسة المالية والمدين الراهن الذي هو المقترض فردا كان أو مقاوله، حتى أنه اصطلح على تسميته "أمير الضمانات"<sup>3</sup>، عرفه المشرع في القانون المدني الجزائري كمايلي " الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على العقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان"<sup>4</sup>.

ومن خصائص الرهن الرسمي أن حيازة العقار المرهون تبقى للراهن، ومن ذلك يجوز للراهن مباشرة كافة السلطات كالاستعمال والاستغلال والتصرف، كما يخول للدائن المرتهن حقي التتبع والتقدم في استيفاء حقه من المقابل النقدي للعقار المرهون على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، على أن الاحتجاج به على الغير لا يكون إلا إذا تم قيده، وينقضي الرهن الرسمي بطريقتين أصلي وتبعي، فهو ينقضي بصفة تبعية بانقضاء الدين المضمون تبعية الرهن للدين، كما ينقضي بصفة أصلية بتظهير العقار المرهون والبيع بالمزاد العلني والتنازل على الرهن، وهلاك العقار المرهون هلاكا كلياً<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (التأمينات العينية)، دط، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص11.

<sup>2</sup> تواتي منير، المرجع السابق، ص 28.

<sup>3</sup> زكري أمين، الرهن الرسمي كضمانة عينية للقرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2018/ 2019، ص06.

<sup>4</sup> المادة 882 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>5</sup> براحلية زوبير، المرجع السابق، ص90.

## ثانياً: الرهن الحيازي

عرف القانون المدني الرهن الحيازي على أنه: "عقد يلتزم به شخص ضماناً لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئاً يرتب عليه للدائن حقا عينياً يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون"<sup>1</sup>، كما تطبق عليه بعض الأحكام الخاصة بالرهن الرسمي المنصوص عليها في القانون المدني<sup>2</sup>.

يمكن للبنوك والمؤسسات المالية أن تمنح قروض عقارية مقابل ضمان يتمثل في الرهن الحيازي، وفي هذا الصدد فقد تضمن الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض على ما يمكن أن يرد عليه الرهن الحيازي من محل تجاري ورهن للسندات والعقار والبضائع وأموال منقولة، ومقتضى الرهن الحيازي هو انتقال الحيازة إلى الدائن المرتهن (البنك أو المؤسسة المالية المقرضة)، وفي الرهن الحيازي يجوز للبنك المرتهن إذ لم يستوفي حقوقه أن يطلب من القضاء الترخيص له ببيع الأشياء المرهونة (عقارات) بالمزاد العلني أو بسعر السوق إذا اقتضى الحال ذلك، أو الأمر له بتملكه هذه الأشياء وفاء للدين على أن يحسب بيعه بقيمته حسب تقدير الخبراء، وما يمكن ملاحظته أن الرهن الحيازي نظام شديد التأثير على حياة الراهن الاقتصادية لأنه يحرمه في الحال من حيازة الشيء المملوك له ومن حقه في الانتفاع به<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 948 من الأمر رقم 75-85 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 950 من ذات القانون: "تسري على الرهن الحيازي أحكام المواد 891 و893 و904 المتعلقة بالرهن الرسمي"

<sup>3</sup> براحلية زويبير، المرجع السابق، ص 84-85.

## المبحث الثاني: التمويل عن طريق دعم الدولة

إنّ آلية القروض العقارية وحدها لا يمكن لها القضاء على أزمة السكن في الجزائر نظرا لمجموعة من الاعتبارات والمتعلقة مثلا بالأجر الأدنى الوطني للفرد والذي يكون عائق لبعض فئات المجتمع متوسطة الدخل أمام حصولها على ملكية سكن إذ لا يحق لها الاقتراض من البنوك والمؤسسات المالية وحدها تأمين ثمن المسكن المراد، خصوصا مع الغلاء المتزايد للعقارات لذلك لا بد من استكمال تمويل الحصول على هذا المسكن عن طريق آلية ثانية ألا وهي الدعم المقدم من الدولة سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

نتيجة لهذا وتطبيقا لما جاء في قانون المالية التكميلي لسنة 2009<sup>1</sup>، صدرت عدة مراسيم تنفيذية تحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة والأشخاص المستفيدين منها وكذا كيفية منح هذه المساعدات، وقد صنفنا هذه المساعدات في إطار التدخل المباشر للدولة (المطلب الأول)، أما التدخل غير المباشر فيكون من خلال التخفيضات والإعفاءات التي تخفف العبء على الأفراد والمقرنين العقاريين، بالإضافة إلى شكل الإعانة غير المباشرة للدولة فيما يخص تخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية الذي استحدثه قانون المالية لسنة 2010 (المطلب الثاني)<sup>2</sup>.

### المطلب الأول: الدعم المالي المباشر للدولة

يتمثل الدعم المالي المباشر للدولة في تقديم مساعدات مالية غير قابلة للتسديد سواء في إطار السكن العمومي الإيجاري الموجه لفئات المجتمع المعوزة (الفرع الأول)، أو من خلال الدعم المالي للأسر سواء عن طريق الصندوق الوطني للسكن (الفرع الثاني)، أو عن طريق الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية الخاص بفئة العمال (الفرع الثالث).

<sup>1</sup> تنص المادة 110 على: "تمنح مساعدة مباشرة لاقتناء سكن جماعي من قبل الأشخاص الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محدد بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون.

كما تمنح هذه المساعدة المباشرة لمقتني سكن في إطار البيع بالإيجار، الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محدد بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، ويمكن أن تجمع هذه المساعدة مع تخفيض معدل فائدة القروض الممنوحة " من الأمر رقم 09-09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، المرجع السابق.

<sup>2</sup> قانون رقم 09-09 مؤرخ في 30 ديسمبر 2010 يتضمن قانون المالية لسنة 2010، ج ر عدد 78 الصادر بتاريخ 31-12-2009.

## الفرع الأول: إعانات الدولة في مجال السكن العمومي الإيجاري

يحتل السكن العمومي الإيجاري المكانة الأبرز ضمن مختلف الصيغ السكنية التي تطلقها الدولة، حيث تتولى إنجاز هذا النوع من السكنات، لتحقيق سياستها الاجتماعية الهادفة إلى ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن الموجه إلى الفئات الأكثر حرمانا من أجل تمكينها من الحصول على سكن لائق<sup>1</sup>، من خلال صدور أول مرسوم التنفيذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك رقم 42-98 المعدل والمتمم<sup>2</sup>، ثم ألغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري الساري المفعول حالياً<sup>3</sup>، وفيما يلي نبين المقصود بالسكن العمومي الإيجاري (أولا)، وكذا شروط الاستفادة منه (ثانيا).

## أولا: المقصود بالسكن العمومي الإيجاري LSP

عرفه المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري المذكور سابقا، على أن السكن العمومي الإيجاري هو: "السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجهة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة، كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة"<sup>4</sup>، ويتضح من نص المادة أعلاه أن السكن العمومي الإيجاري يتم تمييزه من خلال ثلاث معايير تتمثل أساسا في فئة المستفيدين منه وطريقة التمويل خصوصا حيث تتولى

<sup>1</sup> القطبي محمد، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد 06، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2016، ص ص 49-70، ص 49.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي 42-98 مؤرخ في 01-02-1998 يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي، ج ر عدد 05 الصادر بتاريخ 04-02-1998، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76-2000 مؤرخ في 02-04-2000 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، ج ر عدد 19 الصادر بتاريخ 05-04-2000، وأيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-334 مؤرخ في 24-10-2004 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي، ج ر عدد 67 الصادر بتاريخ 24-10-2004. (ملغى).

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 08-142 مؤرخ في 11-05-2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر عدد 24 الصادر بتاريخ 11-05-2008.

<sup>4</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، المرجع نفسه.

الدولة تمويل إنجاز هذا النوع من الصيغ السكنية، حيث لا يقف دعمها على التسديد فقط وإنما يتعداه إلى التخفيض في قيمة بدل الإيجار الذي لا يطابق في الواقع التكلفة الحقيقية<sup>1</sup>.

وعليه يمكن أن نعرف هذه الصيغة السكنية أنها: صيغة سكنية يتم إنجازها من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، وبتنويل من خزينة الدولة وفق لمواصفات وخصائص تقنية تميزها عن باقي الصيغ الأخرى، يوجهها للفئة الأكثر حرمانا في المجتمع التي لا تستطيع الحصول على ملكية مسكن وفق شروط محددة قانوناً<sup>2</sup>.

### ثانياً: شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري

جاء المرسوم 08-142 سالف الذكر بمجموعة من الشروط التي يجب أن تتوفر في الشخص الطبيعي الذي يريد الاستفادة من مسكن يمكن تلخيصها فيما يلي<sup>3</sup>:

- إثبات خمس سنوات على الأقل إقامة اعتيادية فوق إقليم البلدية، وأن يكون سنه 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداع الطلب، وأن لا يتجاوز دخله الشهري 24000 دج.
- بالإضافة إلى هذه المعايير الثلاثة تم إضافة معيار أقدمية الطلب الذي يأخذ بعين الاعتبار عاملاً مهماً يتعلق بطول مدة ترقب الكثير من السكان للاستفادة من سكن.

أما بالنسبة لموانع الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري فإنه لا يمكن لشخص أن يطلب منحه سكناً إذا كان<sup>4</sup>:

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

<sup>1</sup> زغلامي حسبية، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد 15، جامعة العربي تبسي، تبسة، الجزائر، 2018، ص ص 132-147، ص 134.

<sup>2</sup> يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 183.

<sup>3</sup> نعيمي إيمان، السكن الإيجاري العمومي الإيجاري: ترقية عقارية لمدن تنموية مستدامة، مجلة صوت القانون، عدد 02، جامعة البلدية، الجزائر، 2019، ص ص 475-503، ص 489.

<sup>4</sup> دوة آسيا، تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 13، جامعة البلدية، الجزائر، فيفري 2018، ص ص 322-340، ص 325.

- استفاضة من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.
- تعني هذه الشروط أيضاً زوج طالب السكن حسب ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي 142-08 المذكور سابقاً.

### الفرع الثاني: الإعانات المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNL

صدر أول نص ينظم كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال السكن سنة 1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن<sup>1</sup>، لكن ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر<sup>2</sup>، وتنفيذاً لهذا المرسوم صدر القرار الوزاري المشترك لسنة 1998 ليحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308<sup>3</sup>، وقد ألغي هذا القرار بموجب القرار الوزاري المشترك لسنة 2000 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، المعدل والمتمم<sup>4</sup>، وفي سنة 2008 صدر قرار وزاري مشترك لسنة 2008 ألغى جميع الأحكام السابقة لا سيما تلك التي تضمنها القرار الصادر سنة 2000 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المذكور سابقاً<sup>5</sup>.

بعد سنتين من صدور القرار الوزاري المشترك صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محدودة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-146 مؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، ج ر عدد 25 الصادر بتاريخ 29-05-1991.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 94-308 مؤرخ في 04-10-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر عدد 66، الصادر بتاريخ 06-10-1994.

<sup>3</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15-03-1998 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، ج ر عدد 41، الصادر بتاريخ 10-06-1998. (ملغى)

<sup>4</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15-11-2000 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 ج ر عدد 16، الصادر بتاريخ 11-03-2001، معدل ومتمم، بالقرار الوزاري المشترك مؤرخ في 09-04-2002 ج ر عدد 32، الصادر بتاريخ 08-05-2002، وأيضاً بموجب لقرار الوزاري المشترك مؤرخ في 02-08-2006، ج ر عدد 53، الصادر بتاريخ 08-11-2006.

<sup>5</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13-09-2008 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، ج ر عدد 57، الصادر بتاريخ 05-11-2008.

هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم<sup>1</sup>، والذي حدد مستويات أخرى للمساعدات المالية الممنوحة عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

ولهذا سندرس قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي المباشر بناء على ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدل والمتمم باعتباره النص الساري المفعول حالياً.

### أولاً: أنواع السكنات المدعمة عن طريق الصندوق الوطني للسكن

الإعانات المالية التي تمنحها الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن موجهة إلى ثلاث صيغ من صيغ السكن وهي: السكن الترقوي المدعم، وسكن البيع بالإيجار، والسكن الريفي، التي سنتطرق إليها فيما يلي:

#### 1- السكن الترقوي المدعم LPA

عرفه المرسوم التنفيذي رقم 10-235 السكن الترقوي المدعم على أنه: " كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية ويوجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم"<sup>2</sup>.

سابقاً كانت تطلق على هذا السكن تسمية السكن التساهمي لكن تم تغييرها إلى السكن الترقوي المدعم، لأنّ المستفيد من السكن لم يعد يطوره بنفسه وإنما أصبحت العملية تتم من طرف مرقى عقاري وفق مواصفات تقنية ومالية محددة مسبقاً، وهو ذلك السكن الموجه لذوي الدخل المتوسط<sup>3</sup>، يتم تمويل عملية اقتنائه عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لطالب السكن

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 05-10-2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محدودة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، ج ر عدد 58، الصادر بتاريخ 07-10-2010، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-325 مؤرخ في 26-09-2013، ج ر، عدد 48، الصادر بتاريخ 29-09-2013، وأيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-06 مؤرخ في 20-01-2018 ج ر، عدد 02 الصادر بتاريخ 21-01-2018

<sup>2</sup> المادة 1/02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> هو الدخل الذي لا يتعدى 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

بالإضافة إلى قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة هذا من ناحية ومن ناحية أخرى مساعدة مباشرة يتحصل عليها من قبل الدولة ممثلة في الصندوق الوطني للسكن<sup>1</sup>.

تم بعث هذه الصيغة من جديد في مطلع سنة 2018، حيث يكلف الصندوق الوطني للسكن زيادة على إعانات الدولة بجمع كل الموارد المالية لإنجاز السكن الترقوي المدعم والمكونة من مساهمات المستفيدين وكذلك القروض العقارية وكل الموارد المالية الأخرى لتودع لفائدة المرقى العقاري عن طريق الصندوق الوطني للسكن<sup>2</sup>.

## 2- سكن البيع بالإيجار LV

عرف المرسوم التنفيذي رقم 10-235 سالف الذكر سكن البيع بالإيجار على أنه: " كل سكن ينجز في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه على أساس تمويلات بنكية " كما عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك أن "عقد البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد إقرار شرائها بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"<sup>3</sup>.

نلاحظ من خلال التعريف الذي جاءت به المادة أعلاه أن المشرع استعمل لفظ صيغة وهذا للتأكيد على أنّ هذا النوع هو عبارة عن صيغة سكنية جديدة أضافها إلى الصيغ السكنية الموجودة<sup>4</sup>، كما نستنتج أن هذا العقد ينطوي على مرحلتين: مرحلة الانقاع المسبق بالمسكن تحت عنوان الإيجار التي تليها مرحلة انتقال الملكية التي تتمثل في البيع<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> زغلامي حسيبة، المرجع السابق، ص 138.

<sup>2</sup> المادتين 03 و 04 من القرار الوزاري المؤرخ في 14 مارس 2018 يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر عدد 23، الصادر بتاريخ 22-04-2018.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25، الصادر في 29-04-2001، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 04-137 مؤرخ في 21 أبريل 2004 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية، أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 27، الصادر بتاريخ 28 أبريل 2004.

<sup>4</sup> بالإضافة لصيغة الترقوي المدعم تعتبر صيغة البيع بالإيجار صيغة ثانية موجهة لفئة الدخل المتوسط التي يقل دخلها عن ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، أي أنّ هذه الفئة تستفيد من صيغتين للسكن.

<sup>5</sup> زغلامي حسيبة، المرجع نفسه، ص 136.

## 3- السكن الريفي LR

عرف المشرع بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 السكن الريفي أنه: " كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي. يجب أن ينجز السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي"، ومنه نستنتج أن السكن الريفي هو سكن اجتماعي موجه للطبقة ذات الدخل الضعيف أو عديمة الدخل تقيم بالوسط الريفي ويتم تمويلها عن طريق تقديم إعانات بشكل نهائي على دفعات وفق لدرجة تقدم الأشغال<sup>1</sup>.

قبل سنة 2013 كان الحديث عن صيغة السكن الريفي فقط ولكن بعد تعديل المرسوم التنفيذي 10-235 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-325 ظهرت صيغة حديثة تستفد من دعم الدولة تعرف بصيغة السكن الريفي في شكل مجمع، وقد عرفها هذا المرسوم أنها: " سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة موجهة للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي"<sup>2</sup>.

الفرق الجوهرى بين السكن الريفي في شكل مفروق والسكن الريفي في شكل مجمع هو الشخص القائم بإنجاز السكن، فالنوع الأول يقوم بإنجازه الشخص المعني به ذاتيا، أما الثاني فيقوم بعملية إنجازه مرقي عقاري، ويمكن أن يكون هذا المرقي العقاري عمومي أو خاص<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> هتشان آسيا، السكن الريفي كآلية للتنمية (دراسة قانونية)، مجلة الدراسات القانونية، عدد 01، جامعة المدينة، جانفي 2016، ص ص 147-163، ص 151.

<sup>2</sup> المادة 04 من المرسوم 13-325 يحدد مستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه المساعدة، المرجع السابق.

<sup>3</sup> بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 179.

## ثانياً: المساعدات المالية المباشرة للصندوق الوطني للسكن في ظل المرسوم التنفيذي 10-235 المعدل والمتمم

حدد المرسوم التنفيذي رقم 10-235 مبلغ المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة حسب دخل الطالبين<sup>1</sup>، وكذا الأشخاص المستفيدين منها، وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

### 1- الأشخاص المستفيدين من المساعدة المباشرة الممنوحة من الصندوق الوطني للسكن

ذكر المرسوم 10-235 الشروط الواجب توافرها في طالب المساعدة وهي ألا يكون هو أو زوجته<sup>2</sup>:

- يملك عقار ذو استعمال سكني ملكية تامة، أو يملك قطعة أرض صالحة للبناء إلا إذا كانت هذه القطعة مخصصة لبناء سكن موضوع المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار السكن الريفي.
- استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار أو سكن اجتماعي تساهمي أو إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة مسكن.
- وفي حالة ما إذا كان الطالب مستأجراً لسكن عمومي إيجاري، فإنه لا يمكنه الاستفادة من المساعدات المباشرة إلا بشرط إرجاع سكنه خالياً إلى الهيئة المؤجرة.

### 2- مستوى الإعانة المالية المباشرة

حددها المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المذكور سابقاً، حسب دخل الطالبين كما يلي<sup>3</sup>:

<sup>1</sup> استعمل المشرع في المرسوم رقم 10-235 مصطلح "الدخل الوطني الأدنى المضمون" عند تحديده لمبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، وقد عرف الدخل في المادة 02 من ذات المرسوم أنه: "الدخل الشهري للطالب يضاف إليه عند الاقتضاء، الدخل الشهري للزوج"، بينما استعمل مصطلح "الأجر الوطني الأدنى" في المرسوم رقم 13-325 المعدل للمرسوم رقم 10-253.

<sup>2</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 05 من المرسوم 13-325 المعدلة للمادة 03 من المرسوم 10-235 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدات، المرجع السابق.

- بالنسبة للسكن الترقوي المدعم:
  - 700.000 إذا كان الدخل يتجاوز مرة واحدة (1) الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من أربع (4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويه.
  - 400.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويه.
- بالنسبة للسكن الموجه للبيع بالإيجار:
  - 700.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز 24000 دج وأقل من ست (6) مرات الأجر الوطني لأدنى المضمون أو يساويها.
- لبناء السكن الريفي:
  - 700.000 دج إذا كان الدخل أقل من ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويه.

ويرفع مستوى المساعدة هذا إلى:

- 800.000 دج في ولايات الأغواط، بسكرة وبشار، ورقلة، الوادي، وغرداية.
- 1.000.000 دج في ولايات تندوف، وأدرار، وتمنراست وإليزي.

تم تمييز مبلغ المساعدة بالنسبة للسكن الترقوي المدعم حسب مستوى دخل المستفيد أما بالنسبة للسكن البيع بالإيجار فقد وحد المشرع مبلغ المساعدة المالية المباشرة، وفيما يخص السكن الريفي فإنّ قصد المشرع غير واضح من استعمال عبارة " لبناء سكن ريفي " أي كان يقصد توجيه مستويات المساعدة المشار إليها إلى سكن الريفي في شكل مفروق أو في شكل مجمع معاً، أم كان يقصد تحديد مستوى المساعدة بالنسبة للسكن الريفي في شكل مفروق دون ذلك في شكل مجمع؟ والمرجح أنّ المشرع قصدهما معاً<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: الإعانات المالية عن طريق الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

يعد هذا الصندوق رافداً جديداً في مجال الدعم المالي عن طريق تخصيص إعانات مالية لفائدة العمال وهي مساعدة نقدية غير قابلة للتسديد ممنوحة من طرفه للأجراء الذين هم في وضعية نشاط

<sup>1</sup> بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 199.

أو في حالة تقاعد والذين قد تمت المصادقة على ملفاتهم<sup>1</sup>، وعليه سنتطرق للشروط التي لا بد من توفرها في الأشخاص المستفيدين من هذه الإعانة (أولاً)، وقيمة الإعانة المالية للصندوق (ثانياً).

### أولاً: شروط الاستفادة من الإعانات المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

يجب أن تتوفر في العمال الأجراء أو المتقاعدين المنتسبين لهذا الصندوق الراغبين في الحصول على الإعانة المالية الشروط التالية<sup>2</sup>:

- ألا يكون استفاد هو أو زوجته من أي شكل من أشكال مساعدة الدولة لاقتناء أو بناء ممتلكات للاستخدام السكن.
- ألا يكون هو أو زوجته مالكا لمبنى للاستخدام السكني أو أرض للبناء.
- ألا يتجاوز دخل الأسرة ست مرات (6) الدخل الوطني الأدنى المضمون.
- أن يكون السكن ضمن برنامج السكن الاجتماعي التساهمي، أو سكن الترقوي المدعم ولا يتعدى ثمنه 2800000 دج.
- أن يكون عاملاً بأجر أو في حالة تقاعد تابع للصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية.
- أن يكون عامل في نشاط ومساهم في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية لمدة لا تقل عن 3 سنوات قبل إيداع ملف الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للخدمات الاجتماعية.
- الاستفادة من شريحة واحدة على الأقل من مساعدات الدولة في إطار بناء مساكن تحت الإسكان الريفي الممنوحة من الصندوق الوطني للسكن وألا تكون جميع أعمال بناء السكن كاملة أي لا تصل إلى 100%.

إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية الموجهة لفئة العمال الأجراء مشروطة بالاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن وبالتالي تستفيد هذه الفئة من شكلين من أشكال المساعدة المباشرة، والصيغ المعينة بهذه المساعدة هي السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الترقوي المدعم، وبناء السكن الريفي، حيث تخرج منها سكنات البيع بالإيجار التي لا يستفيد المكتتبون فيها

<sup>1</sup> دبار محمد أمين وبوراس نجية، المرجع السابق، ص 373.

<sup>2</sup> موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية <http://www.fnpos.dz>، تاريخ الاطلاع 06 جويلية 2020، المرجع السابق.

من إعانة الصندوق حتى وإن توفرت فيهم الشروط وكذلك صيغة البناء الريفي في شكل مجمع لم يشر إليها المشرع<sup>1</sup>.

### ثانيا: قيمة الإعانة المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

حددت قيمة الإعانات المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ب 500.000 دج وهي غير مسترجعة، تجتمع مع المساعدة التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن من أجل تكملة عملية تمويل اقتناء السكن من طرف العمال الأجراء أو المتقاعدين المنتسبين للصندوق<sup>2</sup>.

نجد ان الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يلعب دورا فعال في مجال دعم وتمويل الترقية العقارية والسكن بصفة عامة، ويتضح هذا جليا من خلال الدور المزدوج الذي يقوم به في المساعدات، فهو يقوم بدور الممول باعتباره مؤسسة مالية من خلال الأموال الضخمة التي يحوزها الناتجة عن الاستثمارات التي يقوم بها في البنوك وشركات التأمين، ويقوم أيضا بدوره كمتعامل في مجال الترقية العقارية من خلال انجاز السكنات لفائدة العمال الأجراء<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: الدعم المالي غير المباشر

يتمثل الدعم المالي غير المباشر في مجموعة من الامتيازات التي تمنح للمرقين العقاريين في مجال توفير الأوعية العقارية التي تستقبل مشاريع الترقية العقارية (الفرع الأول)، أو في مجموعة من الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الأفراد والمرقون العقاريون (الفرع الثاني)، كما يمكن أن يكون هذا الدعم في شكل تخفيض ودعم في نسبة الفائدة على القروض العقارية الممنوحة للأفراد أوالمرقين العقاريين من أجل تمويل السكن أو المشروع (الفرع الثالث).

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

يتجسد الدعم الذي تقدمه الدولة في مجال الأوعية العقارية في التخفيض في أسعار الأراضي التابعة لأملاك الدولة المتنازل عنها لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي التي

<sup>1</sup> بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص205.

<sup>2</sup> قادية عبد الله، آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري، مجلة القانون الدولي والتنمية، عدد 02، جامعة مستغانم، 2018، ص ص70-90، ص82.

<sup>3</sup> يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 286.

حددها الدولة في المادة 14 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2003<sup>1</sup> (أولا)، أما بالنسبة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري فتستفيد من منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة (ثانيا)<sup>2</sup>.

### أولا: التخفيض في أسعار الأراضي التابعة لأمالك الدولة المتنازل عنها لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي

يستطيع المرقى العقاري الذي يساهم في إنجاز برامج سكنية أن يتحصل على أرضية تابعة لأمالك الخاصة للدولة عن طريق التنازل وتخفيضات مالية هامة حيث تمنح الدولة تخفيضات عقارية تقدر ب 80% على أسعار الأراضي الموجهة لاستيعاب مشاريع الترقية العقارية المدعمة وذلك من أجل أن تغطي العجز في مجال السكن<sup>3</sup>.

لقد صدرت عدة مراسيم تنفيذية وعدة قرارات وزارية لتنظيم مسألة التخفيض في سعر الأراضي التابعة لأمالك الوطنية الخاصة المتنازل عنها لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي أهمها المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة<sup>4</sup>، والقرار الوزاري المشترك لسنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطعة أرضية تابعة لأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنجاز برنامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05-04-2003 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات البناء، والتعمير، ج ر عدد 35، (ملغى).

<sup>2</sup> يوسف محمد، توفير الوعاء العقاري لفائدة المرقى العقاري كتحفيز لتطوير نشاط الترقية العقارية بالجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 02، جامعة تيارت، الجزائر، 2017، ص ص 72-85، ص 77.

<sup>3</sup> بن صالحية صابر وبركات عماد الدين، مساهمة الدولة في معالجة ضعف الرصيد العقاري لإنجاز عمليات البناء، مجلة التعمير والبناء، عدد 01، جامعة تيارت، الجزائر، 2019، ص ص 01-35، ص 13.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16-12-2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ج ر عدد 69، الصادر بتاريخ 19-12-2012.

<sup>5</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14-05-2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطعة أرضية تابعة لأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنجاز برنامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر عدد 51، الصادر في 14-09-2011 (الذي ألغى القرار الوزاري المشترك لسنة 2003 المذكور أعلاه)، معدل ومتمم بالقرار الوزاري المشترك مؤرخ في 25-08-2015، ج ر عدد 70، الصادر بتاريخ 29-12-2015.

## 1- طريقة التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الوطنية الخاصة للمرقين العقاريين

يكون التنازل عن قطعة الأراضي التابعة لأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع السكن في إطار الترقية العقارية سواء الخاصة أو العامة، بطريقة استثنائية عن طريق التراضي على خلاف الأحكام العامة التي تقضي بأن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لأملاك الخاصة للدولة يتم عن طريق البيع بالمزاد العلني<sup>1</sup>، وقد اشترط في هذا الشأن موافقة الوزير المكلف بالتعمير والبناء وترخيص من الوزير المكلف بالمالية، ويتم تحديد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفتر الشروط، يحدد أسعار المساكن أو القطع الأرضية وكذا إدخال التخفيضات الممنوحة لهم ضمن أسعار شراء الأراضي، وتحدد كفاءات فسخ هذه البيوع عند عدم تنفيذ المتنازل لهم لالتزاماتهم وإعادة دفع مبلغ التخفيضات الممنوحة لهم في حالة عدم تنفيذهم لالتزاماتهم<sup>2</sup>، لكن تم إلغاء شرط موافقة الوزير المكلف بالتعمير والبناء وترخيص من الوزير المكلف بالمالية في بيوع التراضي الذي كان منصوص عليه سابقا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي يحدد شروط إدارة أملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك<sup>3</sup>، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-472 السالف الذكر، وذلك من باب تسهيل الإجراءات على المرقى العقاري المتنازل له والذي تحدد التزاماته بدقة على أساس دفتر الشروط<sup>4</sup>.

تتمثل إجراءات التنازل التي حددها المشرع في الدعوة إلى المشاركة التي يطلقها المدير الولائي للسكن وهي دعوة لمشاركة المرقين العقاريين على أساس بطاقة تعيين القطعة<sup>5</sup>، ثم تأتي المرحلة الموالية المتعلقة بتقديم طلبات الاقتناء من طرف المرقين العقاريين المهتمين بالمشروع<sup>6</sup>، ثم يخضع

<sup>1</sup> المادة 1/90 من المرسوم التنفيذي 12-427 الذي يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة نصت على طريقة البيع بالمزاد العلني والتي وفق للقواعد العامة هي الطريقة المتبعة في التنازل عن العقارات التابعة لأملاك الوطنية الخاصة، المرجع السابق.

<sup>2</sup> يوسف محمد، توفير الوعاء العقاري لفائدة المرقى العقاري كتحفيز لتطوير نشاط الترقية العقارية بالجزائر، المرجع السابق، ص 76.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة أملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك الجريدة الرسمية، عدد 60، الصادر في 24-11-1991 (ملغى).

<sup>4</sup> بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 209.

<sup>5</sup> تتضمن هذه البطاقة جميع المواصفات الأرضية موضوع الإعلان أي مساحتها، موقعها وحدودها، بالإضافة إلى دفتر الشروط النموذجي للمشروع.

<sup>6</sup> تقدم الملفات في 10 نسخ تتضمن: -تصميم المشروع مرفق بوصف كامل للسكن وكذا سعر التنازل المقترح دون سعر الأرضية، بالإضافة إلى توقيعه لدفتر الشروط.

طلب المرقى العقاري للدراسة من طرف اللجنة التقنية الولائية التي يضمن أمانتها المدير الولائي للسكن<sup>1</sup>، وبعد دراسة الملف من طرف هذه الأخيرة يستلزم على الوالي موافاة المرقين العقاريين المرشحين في أجل لا يتعدى 30 يوما من تاريخ إيداع الملف بالرد، الذي يكون إما بالقبول أو القبول بتحفظات يجب رفعها في آجال محددة من اللجنة أو الرفض المسبب<sup>2</sup>، بعد إبلاغ الوالي قرار التنازل إلى المرقى العقاري الذي قبل ملفه، يجب على هذا الأخير أن يقدم في غضون 5 أشهر أمام المدير الولائي للسكن ملف تنفيذ المشروع مصحوبا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء من أجل الشروع في استكمال آخر إجراء وهو إعداد العقد الإداري للتنازل والمصاريف المتعلقة به<sup>3</sup>.

## 2-نسبة التخفيضات على الأراضي المتنازل عنها

بموجب القرار الوزاري المشترك لسنة 2011 السالف الذكر، تطبق نسبة التخفيضات على المحلات ذات الاستعمال السكني، أما بالنسبة للمشاريع التي تحتوي محلات ذات استعمال غير سكني فإنه يجب حصر هذا التخفيض على مساحة الأرض المتعلقة بالمحلات ذات الاستعمال السكني فقط<sup>4</sup>.

- دراسة تشتمل على آجال الإنجاز وكذا مخطط التمويل والسجل التجاري والأنظمة الأساسية للمرقى العقاري،

- حصيلة وجدول الحسابات لنتائج ثلاث سنوات الأخيرة وتصريح لمؤهلات المرقى في مجال الدراسات أو انجاز المشاريع العقارية.  
- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، يوسف محمد، توفير الوعاء العقاري لفائدة المرقى العقاري كتحفيز لتطویر نشاط الترقية العقارية بالجزائر، المرجع السابق، ص80.

<sup>1</sup> تتكون اللجنة التقنية الولائية من: مدير أملاك الدولة، مدير السكن والتجهيزات العمومية، مدير التعمير والبناء، مدير التخطيط وتهيئة الإقليم، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير الأشغال العمومية، مدير الري، مدير المناجم والصناعة، رئيس مجلس الشعبي البلدي المعني، المادة 08 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2011، المرجع السابق.

<sup>2</sup> يتم اختبار المرقى العقاري بناء على جدول تنقيط يتضمن معايير تتمثل في مبلغ رأس المال الاجتماعي، معدل رقم الأعمال للسنوات 3 الأخيرة، السوابق المهنية والوسائل التقنية والبشرية، الملف الشخصي للمسیر الرئيسي مدى قرب المقر الاجتماعي من المشروع، بالإضافة إلى سعر التنازل عن السكن وآجال إنجاز المشروع، راجع المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ 2011، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> عمور محمد، الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد 09، جامعة تيارت، الجزائر، 2017، صص 132-147، ص 169-170.

<sup>4</sup> بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص214.

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

- بالنسبة للسكن الترقوي المدعم: تحدد نسبة التخفيضات الموجهة لهذه السكنات كمايلي:
  - بالنسبة للأراضي الواقعة بكل من ولايات الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة تستفيد من تخفيض 80% على قيمتها التجارية.
  - بالنسبة للأراضي الواقعة بالبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب تستفيد من تخفيض 90% من قيمتها التجارية.
  - بالنسبة لباقي الولايات الأخرى تستفيد من تخفيض 90% على قيمتها التجارية.
- بالنسبة للسكن البيع بالإيجار: تستفيد من تخفيض بنسبة 100% على قيمتها التجارية<sup>1</sup>.
- بالنسبة للسكن الترقوي العمومي<sup>2</sup>: تستفيد الأراضي الموجهة لهذه الصيغة من تخفيض على قيمتها التجارية كمايلي:
  - في كل من ولايات الجزائر، وهران، عنابة، وقسنطينة تستفيد من تخفيض بنسبة 60% على قيمتها التجارية.
  - في مقرات دوائر الولايات الشمالية تستفيد من تخفيض ب 70% على قيمتها التجارية، أما في البلديات الأخرى للولايات الشمالية تستفيد من تخفيض بنسبة 75% على قيمتها التجارية.
  - في مقرات دوائر ولايات الهضاب العليا تستفيد من تخفيض 80% على قيمتها التجارية، اما في البلديات الأخرى لولايات الهضاب العليا تستفيد من تخفيض بنسبة 85% على قيمتها.
  - في بمقرات دوائر ولايات الجنوب تستفيد من تخفيض 90% على قيمتها التجارية، أما في البلديات الأخرى للولايات الجنوبية تستفيد من تخفيض 95% على قيمتها التجارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 13 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2011، المرجع السابق.

<sup>2</sup> السكن الترقوي العمومي LPP : عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي 14-203 المؤرخ في 15 يوليو 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء مسكن الترقوي العمومي، ج ر عدد 44، الصادر بتاريخ 27 يوليو 2014، أنه: "مشروع عقاري ذو صالح عام يستفيد من إعانة الدولة ويخصص لأشخاص الذين حدد دخلهم بالدخل الذي يفوق 6 مرات ويقل أو يساوي 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون" وهذه الصيغة لا تستفيد من إعانات الدولة المباشرة وإنما فقد الدعم غير المباشر، زغلامي حسيبة، المرجع السابق، ص140.

<sup>3</sup> المادة 03 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2015 التي تتم أحكام المادة 13 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2011، المرجع السابق.

## ثانيا: منح امتياز قابل لتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

لقد تم تنظيم إجراء منح الامتياز القابل للتنازل على القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية بموجب المرسوم التنفيذي 15-281 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري<sup>1</sup>.

إن عقد الامتياز الذي جاء به المشرع والمتعلق بأمالك الدولة الخاصة المخصصة لنشاط الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، يختلف عما هو عليه بالنسبة لعقد الامتياز الخاص بالأمالك العمومية، فعقد الامتياز في مفهوم المرسوم التنفيذي 15-281 هو ذلك العقد الذي تحول بموجبه الدولة لمدة محددة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأمالكها الخاصة، لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد استخدامها لإنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري والذي يمكن أن يتحول إلى تنازل<sup>2</sup>.

### 1- شروط وإجراءات منح الامتياز

تتمثل شروط الاستفادة من عقد الامتياز في مجموعة من الشروط المتعلقة بالعقار محل عقد الامتياز، وهي أن يكون العقار تابع لأمالك الدولة الخاصة، وغير مخصص أو في طريق التخصيص، وأن يكون العقار المعني في القطاع المعمر أو القابل للتعمير، أما بالنسبة للشروط المتعلقة بالمستفيد من عقد الامتياز و بالرجوع إلى المادة 03 من المرسوم 15-281 السالف الذكر نجده ينص على أن يكون المستفيد سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا له صفة المرقى العقاري<sup>3</sup>، بعد استيفاء هذه الشروط يكون لزاما على المرقى العقاري القيام بمجموعة من الإجراءات، يتمثل

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 15-281 مؤرخ في 26 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأرض التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58، الصادر بسنة 2015.

<sup>2</sup> بلهادي عقيلة، عقد الامتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 14، جامعة البليدة، الجزائر، 2018، ص ص 265-279، ص 268.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 270.

أولها في تقديم الطلب المكون من ملف إداري أمام اللجنة التقنية الولائية المختصة<sup>1</sup>، بعد دراسة هذا الملف و توفر القطعة الأرضية يرخص بالامتياز بقرار من الوالي بعد موافقة اللجنة التقنية<sup>2</sup>، ليقوم المدير الولائي لأملاك الدولة بإعداد العقد الإداري المكرس للامتياز القابل للتنازل، كما يعد أيضا محضرا يكرس عملية بدء الانتفاع<sup>3</sup>.

بعد حصول المرقى العقاري على عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل يستطيع الحصول على رخصة البناء، كما يمكنه إنشاء رهن رسمي على الحق العيني الناتج عن عقد الامتياز بشرط أن يكون الرهن بخصوص دين يتعلق بتمويل المشروع فقط<sup>4</sup>.

## 2- تحول عقد الامتياز إلى تنازل

يقدم المرقى العقاري طلب تحويل عقد الامتياز إلى تنازل في أجل السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع، هنا يستفيد المرقى من التنازل على أساس القيمة التجارية التي تحددها أملاك الدولة أثناء منح الامتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة، أما في حالة تقديمه الطلب بعد مرور السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع فلا يتم أي خصم للأتاوى، و إذا لم ينجز المرقى العقاري مشروعه خلال الآجال المحددة في عقد الامتياز أو أنجز مشروعه في الآجال المحددة و طلب تحويل الامتياز إلى تنازل بعد انقضاء السنتين اللتين تليان إنجاز المشروع والحصول على شهادة المطابقة، فإنه يتم التحويل على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية التي تحددها مصالح أملاك الدولة عند التحويل وذلك دون إجراء أي خصم من مبلغ الأتاوى السنوية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> يتكون الملف من: طلب موجه للوالي ن مخطط تمويل يتعلق بالمبالغ المالية التي يمكن تحديدها، بطاقة تقنية تتضمن موافقات موجهة للمشروع، نسخة من اعتماد المرقى شهادة تسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، نسخة من السجل التجاري والقانون الأساسي وحصيلة جدول الحسابات للسنوات 3 الأخيرة، تصريح يتضمن مؤهلات المرقى، شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة. عمور محمد، المرجع السابق، ص 174.

<sup>2</sup> تتكون اللجنة من الوالي او ممثله رئيسا، مدير أملاك الدولة، المدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء الذي يتولى امانة اللجنة، بالإضافة إلى المدير المكلف بالاستثمار، المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-281 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجارية، المرجع السابق

<sup>3</sup> عمور محمد، المرجع نفسه، ص 175.

<sup>4</sup> بلهادي عقيلة، المرجع السابق، ص 264.

<sup>5</sup> عمور محمد، المرجع نفسه، ص 176-177

تمكن آلية منح الامتياز المرقى العقاري من الحصول على الوعاء العقاري لمشروعه، مقابل تسديد إتاوات إيجارية سنوية فقط، ولا يلتزم بدفع قيمتها كاملة إلا بعد إتمام إنجاز مشروعه أي أن تسديد قيمتها يؤجل، وبالتالي يمكنه استعمال أمواله مباشرة في عملية الإنجاز، كما أن فعالية هذه الآلية تبرز أكثر في حالة البيع على التصاميم، أين يحصل المرقى العقاري على تسبيقات المقتنين حسب تقدم الأشغال ولا تبقى إلا نسبة بسيطة تسدد عند إعداد تسليم محضر الحيازة، وبالتالي يتمكن المرقى من تسديد قيمة الأرض بكل سهولة عند الانتهاء من أشغال إنجاز مشروعه العقاري<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الإعفاءات الضريبية

يعتبر مجال الإعفاءات الضريبية في إطار دعم الدولة لنشاط الترقية العقارية واسعاً جداً فمنها الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الأفراد (أولاً)، وكذا الإعفاءات التي يستفيد منها المرقون العقاريون (ثانياً).

#### أولاً: الإعفاءات التي يستفيد منها الأفراد

يستفيد الأفراد من مجموعة من الإعفاءات يتمثل أهمها في الإعفاء من رسوم التسجيل وكذا الشهر العقاري وهذا ما سنبينه فيما يلي:

- تعفى من رسم نقل الملكية العقود المتضمنة نقل ملكية سكن منجز في إطار نشاط الترقية العقارية وذلك حسب ما نص عليه القانون 105-76 المتضمن قانون التسجيل<sup>2</sup>.
- تعفى العقود المتضمنة نقل ملكية السكن المنجز في إطار نشاط الترقية العقارية من رسوم الشهر العقاري هذا الإعفاء استحدثه القانون رقم 21-04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005<sup>3</sup>، حيث تستفيد العقود الناقلة لملكية السكنات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية ذات الطابع

<sup>1</sup> بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 223.

<sup>2</sup> المادة 5/258 من القانون رقم 105-76 مؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 81 الصادر بتاريخ 18-12-1976، المعدل والمتمم بالقانون رقم 95-27 مؤرخ في 30-12-1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر عدد 82 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1995 وكذلك بموجب القانون رقم 21-04 مؤرخ في 19-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، الصادر بتاريخ 30-12-2004.

<sup>3</sup> المادة 22 من القانون رقم 21-04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، المرجع السابق.

الاجتماعي من الإعفاء من رسوم الشهر العقاري في المقابل لا تستفيد الترقية العقارية ذات الطابع التجاري من هذا النوع من الإعفاء<sup>1</sup>.

- تعفى من رسوم الإشهار العقاري عمليات قيد الرهون والتشطيبات الخاصة بالرهون العقارية لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ضمانا للقروض الممنوحة لأفراد لغرض بناء مسكن<sup>2</sup>.

### ثانيا: الإعفاءات التي يستفيد منها المرقون العقاريون

تتمثل الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها المرقى العقاري فيما يلي:

- الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات المطبقة على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقوية<sup>3</sup>، وفق دفتر شروط متعلق بالإعفاء يحدد بموجب قرار وزاري مشترك.

- إعفاء عمليات اقتناء المرقين العقاريين الخواص أو العموميين للأراضي المستعملة كوعاء لإنجاز برامج سكنية تستفيد من الدعم المال من الدولة من رسم الإشهار العقاري<sup>4</sup>.

### الفرع الثالث: تحديد ودعم نسبة الفائدة على القروض العقارية

يقصد بتحديد سقف لنسبة الفائدة على القروض العقارية، تخفيض معدل أو نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن بهدف تخفيض تكاليف هذه القروض بالنسبة للفئات متوسطة الدخل، وهو ما يؤدي إلى تخفيض تكلفة السكن الإجمالية، ونظرا للآثار السلبية لهذا التحديد عمدت الدولة في المقابل إلى تقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية الموجهة للسكن والذي يقصد به تكفل الدولة بتسديد الفارق بين معدل الفائدة في السوق والمعدل المحدد قانونا، حتى تضمن استعادة المقترضين من تحديد نسبة الفائدة دون زيادة في شروط وتكاليف القرض، كما تضمن عدم عزوف البنوك على تقديم القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن<sup>5</sup>، ويستفيد من تحديد ودعم نسبة الفائدة كل من الأفراد المستفيدين من السكن (أولا)، وكذلك المرقين العقاريين (ثانيا).

<sup>1</sup> بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 231.

<sup>2</sup> بوستة إيمان، دعم الدولة غير مباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، المرجع السابق، ص 472.

<sup>3</sup> المادة 50 من القانون 03-22 مؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83 الصادر بتاريخ 13-12-2003.

<sup>4</sup> بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 231.

<sup>5</sup> المرجع نفسه، ص ص 224-225.

## أولاً: تخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة للمستفيدين من السكن

صدر أول نص يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية للمستفيدين من السكن سنة 2010 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-87 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين (الملغى)<sup>1</sup>، تم إلغاء أحكام هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-389 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي، وكذا سكن فردي في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا ساري المفعول حالياً<sup>2</sup>، وقد حددت هذه التخفيضات كمايلي:

- لاقتناء سكن جماعي<sup>3</sup>، يتحمل المستفيد نسبة فائدة قدرها 1% في السنة، إذا كان دخله أكثر بمرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل بست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، أما إذا كان دخله أكثر بست مرات (6) الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل باثنتي عشر (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون فيتحمل نسبة فائدة قدرها 3% في السنة<sup>4</sup>.
- لبناء سكن ريفي وبناء سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، يتحمل المستفيد نسبة فائدة قدرها 1% في السنة إذا كان دخله أقل بست مرات (6) الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها، أما إذا كان دخله أكثر بست مرات (6) الأجر الوطني

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 10-87 مؤرخ في 10-03-2010 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، ج ر عدد 17، الصادر بتاريخ 14-03-2010. (ملغى)

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 13-389 مؤرخ في 24-11-2013 يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي، وكذا سكن فردي في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا ج ر عدد 61، الصادر بتاريخ 08-12-2013.

<sup>3</sup> صيغ السكن الجماعي التي تمول عن طريق القروض البنكية يمكن أن تكون عبارة عن سكن ترقوي مدعم، أو سكن ترقوي عمومي، أو سكن ترقوي حيث تستفيد القروض العقارية المتحصل عليها لتمويل هذه الصيغ من تخفيض معدلات الفائدة الموجهة للأفراد، بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 226.

<sup>4</sup> المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 13-389 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك ولمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، المرجع نفسه.

الأدنى المضمون وأقل بثنتي عشر (12) هو الأجر الوطني الأدنى المضمون فيتحمل نسبة لفائدة قدرها 3% في السنة<sup>1</sup>.

### ثانيا: التخفيض في نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة للمرقين العقاريين

لقد أقر المشرع لفائدة المرقين العقاريين الاستفادة من تخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة لتمويل مشاريعهم السكنية ذات الطابع الاجتماعي دون غيرها، أي أنّ المشاريع الموجهة لإنجاز صيغ السكن ذات الطابع التجاري لا تستفيد من نسب التخفيضات المقررة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 167-10 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه<sup>2</sup>، وقد حددت نسبة الفائدة على القروض العقارية التي يستفيد منها المرقون العقاريون لإنجاز برامج عمومية والتي يقصد بها كل مشروع للترقية العقارية يستفيد من دعم الدولة الموجه للأسر المؤهلة للحصول على مساعدة الدولة<sup>3</sup> بأربعة بالمائة 4% حسب نص المادة 02 من المرسوم 167-10 السالف الذكر<sup>4</sup>.

حتى يستفيد المرقى العقاري من هذا التخفيض لا بد من توفر شروط حددها القرار الوزاري المشترك لسنة 2011 الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة<sup>5</sup> المحددة في دفتر الشروط الملحق بهذا القرار الوزاري وهي<sup>6</sup>:

- أن ينجز المرقى العقاري برامج سكنية عمومية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تنظم برامج السكن المدعمة من قبل الدولة والموجهة إلى الأسر المستفيدة من إعانة الدولة.
- الالتزام بتحديد آجال إنجاز المشروع ابتداء من تاريخ الانطلاق بالأشغال.

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 167-10 مؤرخ في 30-06-2010 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه، ج ر عدد 41، الصادر بتاريخ 04-07-2010.

<sup>3</sup> المادة 03 من المرسوم 167-10 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحها، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> المادة 2/2 " تحدد نسبة الفائدة لتمويل برامج عمومية للسكن ب 4%"

<sup>5</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ المؤرخ في 01-03-2011 الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر عدد 31، الصادر بتاريخ 05-06-2011.

<sup>6</sup> يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في الجزائر، المرجع السابق، ص 221.

- التزام المرقى تجاه الإدارة المكلفة بالسكن بتبليغها بكل من تاريخ بداية الأشغال والتبليغ بعقود الدراسات والإنجاز المبرم من طرف المرقى، والإعلام عن كل تأخير أو توقف لأشغال كما يسمح بكل عملية تفتيش أو مراقبة للأشغال والحرص على إنجاز البرنامج في الآجال المحددة.
- الالتزام بعدم الإقدام على بيع السكنات قبل إنهاؤها وعدم إصدار عقود البيع على التصاميم أو قرض أي مبلغ من الأسر مهما كان سبب ذلك.

يجب أن يكون دفتر الشروط موقعا من البنك العمومي أو المؤسسة المالية العمومية التي يتم الاقتراض منها، لأن المشرع اشترط أن تكون القروض الموجهة للمرقين العقاريين التي تستفيد من تخفيض نسبة الفائدة ممنوحة من بنوك عمومية أو مؤسسات مالية عمومية دون الخاصة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 229.

في ختام مذكرتنا وبعد تحليل مختلف النصوص القانونية المنظمة لمسألة التمويل في الترقية العقارية، والتي هي عبارة عن نصوص متناثرة تتوزع احكامها بين القانون المدني والتجاري وكذا قانون النقد والقرض ومختلف النصوص التنظيمية الأخرى توصلنا على أنّ الترقية العقارية ترتبط بفكرة التمويل وحاجتها إلى ذلك ضرورة حتمية مثلها مثل باقي النشاطات التجارية والصناعية إذ لا مجال للفصل بينهما خاصة باعتبار الترقية العقارية عملا تجاريا، وعليه يحتاج تجسيد المشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية وعلى رأسها المحلات ذات الطابع السكني، توفير الأموال اللازمة لذلك.

تطلب توفير هذه الأموال وتأمين التمويل الكافي لتحقيق مشاريع الترقية العقارية سواء العمومية أو الخاصة، تخلي الدولة عن احتكار مجال الترقية العقارية، وفتحه أمام الخواص مع السماح للبنوك التجارية باستثمار أموالها في إطار الترقية العقارية وتدعيمها أكثر بالضمانات اللازمة للتشجيع على خوض مجال تمويل الترقية العقارية.

رغم انتهاج الدولة لهذه السياسة إلا أنّ تدخلها في هذا المجال كان ولا يزال من خلال التنظيم والرقابة على فئات معينة من المجتمع وعلى نوع معين من السكنات وهي السكنات الاجتماعية التي تستفيد من آليات الدعم المالي للدولة التي تسيرها المؤسسات المالية العمومية.

اعتبار نشاط الترقية العقارية بعد صدور القانون 11-04 نشاط مقنن ومهنة منظمة، أي عبارة عن نشاط ذو طابع خصوصي لا يسمح بممارسته إلا إذا توفرت الشروط التي يتطلبها التنظيم، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 14-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، نجده وضع شروطا وإجراءات لدخول هذه المهنة وممارستها، وألزم القائمين بها بدفتر شروط يحدد التزاماتهم ومسؤولياتهم المهنية، هذا جعله يخضع لرقابة وتنظيم محكم أكثر مما كان عليه في النصوص القانونية السابقة ( قانون رقم 86-07، والمرسوم التشريعي 93-03)، مما ساعد على إيجاد مرقين عقاريين حقيقيين أكثر جدية وكفاءة وخلق مجال منافسة يعود بالنفع على الترقية العقارية.

هذه بعض النتائج التي توصلنا إليها من خلال دراسة تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري وفي هذا الإطار يمكن تقديم المقترحات التالية:

❖ إصدار قانون موحد للتمويل العقاري يتضمن مختلف الهيئات المالية الممولة والضامنة لمجال الترقية العقارية.

- ❖ وضع نصوص قانونية خاصة بالقرض العقاري تنظم العلاقة بين المؤسسة المقرضة والمقترض وتحدد شروط القرض وطبيعة الضمانات اللازمة.
- ❖ يعتبر عقد القرض العقاري من عقود الإذعان، وهذه الصفة غير ملائمة لنوعية التمويل التي تحتاج إلى ليونة أكثر، ولذلك لابد من جعل شروط هذا العقد قابلة للمناقشة والتخفيف من صفة الإذعان التي يكتسبها هذا النوع من العقود.
- ❖ إنشاء بنوك ومؤسسات مالية متخصصة في تمويل مشاريع الترقية العقارية وخاصة ذات الطابع السكني.
- ❖ ضرورة أن يعمل المشرع على تشجيع البنوك على عملية الإقراض العقاري من خلال تفعيل أكثر لصناديق الضمان.
- ❖ الاعتماد على آليات التمويل الإسلامية من أجل توسيع المجال من البنوك التجارية إلى البنوك الإسلامية.
- ❖ من خلال الدراسة أيضا اتضح لنا أن هناك بعض المواد (6، 16، 41) من القانون 11-04 التي تم الإحالة إلى المراسيم التنظيمية لها لكن لم تصدر بعد، مما يستوجب ضرورة الإسراع في إصدارها.
- ❖ توحيد المصطلحات المستعملة في مجال الترقية العقارية إذ يلاحظ تذبذب المشرع في استعماله لبعض المصطلحات كما هو الحال بالنسبة للمراسيم المتعلقة بمستويات الاعانة المباشرة الممنوحة من الدولة حيث تارة يستعمل مصطلح الاجر الوطني وتارة أخرى مصطلح الدخل الوطني، وكذلك بالنسبة لمصطلح السكن التساهمي الاجتماعي الذي غيرت تسميته إلى السكن الترقوي المدعم ولكن مازال متداولاً، بالإضافة إلى مصطلحات المكتتب والمقتني، المتعامل والمرقي.

## قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ط07، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
- 2- بلطاس عبد القادر، الاقتصاد المالي المصرفي (السياسة الحديثة في قرض السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 3- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- 4- شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، دارالخلدونية، الجزائر، 2019.
- 5- زروقي ليلي -حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة جديدة، دار همومه، الجزائر، 2018.
- 6- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني (التأمينات الشخصية والعينية)، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2005.
- 7- ———، الواضح في شرح القانون المدني (التأمينات العينية)، دار الهدى، الجزائر، 2010.

ثانياً: الرسائل والمذكرات

أ- رسائل الدكتوراه

- 1- براحلية زوبير، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016/2017.
- 2- بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، 2016/2017.
- 3- سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2016.
- 4- شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة، 2014/2015.

- 5-مكدال سعديّة، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري -تيزي وزو، 2019.
- 6-موسى نسيمّة، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية (عقد بيع العقار في طور الإنجاز)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015.
- 7-ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون العام، كلية الحقوق، جامعة برج باجي مختار -عناية، 2005/2004.
- 8-يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس -مستغانم، 2020/2019.

#### ب-مذكرات الماجستير:

- 1-ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005.
- 2-رحماني فايزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن (دراسة حالة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004/2003.
- 3-طالي لطيفة، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002.
- 4-عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة-الجزائر، 2009/2008.
- 5-يلس مباركة المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك والترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة من اجل نيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012/2011.

#### ج-مذكرات الماستر:

- 1-أورزيقي أمال وسعدان دحمان، تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري -تيزي وزو، 2017.

- 2- **بالعيد رياض الدين وكنزة شوية وآخرون**، صيغ التمويل العقاري ودوره في التقليل من أزمة السكن في الجزائر (دراسة حالة ديوان الترقية والتسيير العقاري بالوادي)، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص علوم اقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الوادي، 2019/2018.
- 3- **بهلول رفيقة**، القرض العقاري في القانون الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر-الوادي، 2017/2016.
- 4- **بوقرة العمرية**، النظام المصرفي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2019-2018.
- 5- **تعزيبت غانية وحמידشي راضية**، خصوصية القرض لعقاري مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزوزو، 2018/2017.
- 6- **تواتي منير وعلول نصيرة**، القرض العقاري كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الاقتصادي والأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة -ببجاية، 2015.
- 7- **حابل فريال وبدرات تسعديت**، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، الجزائر، 2018.
- 8- **حاجي أسماء وقلقول خالدة ياسمين**، دور تحديث الخدمات البنكية في تحسين مردودية البنك (دراسة تطبيقية في بنك الخليج الجزائر AGB)، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص مالية المؤسسات، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة قالمة، 2015.
- 9- **زكري أمين**، الرهن الرسمي كضمانة عينية للقرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، 2019/2018.
- 10- **قدور بن شريف نور الدين**، عقد القرض في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، التخصص قانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم، 2019/2018.

- 11- **عبيد نجوى ودرار هندا**، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص تمويل مصرفي، كلية العلوم الاقتصادية-العلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي تبسي-تبسة، 2015/2016.
- 12- **ملوان نورة وعقابة مريم**، تمويل الترقية العقارية، مذكرة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس-بالمدية، 2013/2014.

#### ثالثا: المقالات

- 1- **القطبي محمد**، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة التشريعات التعمير والبناء، عدد 06، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2016، ص ص 49-70.
- 2- **بخوش إلهام**، المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد 13، جامعة تبسة، الجزائر، 2017، ص ص 281-294.
- 3- **بلعيساوي محمد الطاهر**، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 02، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، أبريل 2010، ص ص 159-172.
- 4- **بلهادي عقيلة**، عقد الامتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 14، جامعة البليدة، الجزائر، 2018، ص ص 265-279.
- 5- **بوحفص جلاب نغاعة**، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، عدد 05، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر، 2010، ص ص 353-379.
- 6- **بن صالحية صابر وبركات عماد الدين**، مساهمة الدولة في معالجة ضعف الرصيد العقاري لإنجاز عمليات البناء، مجلة التعمير والبناء، عدد 01، جامعة تيارت، الجزائر، 2019، ص ص 01-35.
- 7- **بوستة إيمان**، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسرة، مجلة الفكر، عدد 11، جامعة بسكرة، الجزائر، 2014، ص ص 381-395.
- 8- **حداد أسامة**، مفهوم التأمين لدى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، عدد 02، جامعة المنار، تونس، جوان 2015، ص ص 177-188.

- 9-حميدة نادية، النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري، مجلة القانون العقاري والبيئة، عدد 04، جامعة مستغانم، الجزائر، 2015، ص ص74-96.
- 10- حنيش منى، عقد المضاربة كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 04، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، ديسمبر 2017، ص ص59-74.
- 11-دبار محمد أمين ونجية بوراس، آلية التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية، المجلد العاشر، عدد03، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، ديسمبر 2019، ص ص359-390.
- 12-دوة آسيا، تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد13، جامعة البليدة، الجزائر، فيفري 2018، ص ص322-370.
- 13- رمول خالد، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة المفكر، عدد05، جامعة بسكرة، الجزائر، 2010، ص ص299-306.
- 14-زغلامي حسيبة، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد 15، جامعة العربي تبسي، تبسة، الجزائر، 2018، ص ص132-147.
- 15-زيتوني زكرياء، قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات العلمية، عدد02، جامعة المنار، تونس، 2015، ص ص237-268.
- 16-زيدومة درياس، القرض العقاري ودوره في تأطير النشاط العقاري السكني وآليات مساهمة في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، عدد03، جامعة الجزائر، 2011، ص ص377-420.
- 17-طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية لضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 04، جامعة الجزائر، ديسمبر 2011، ص ص463-480.
- 18-عمور محمد، الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد 09، جامعة تيارت، الجزائر، 2017، ص ص147-132.
- 19-قادية عبد الله، آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري، مجلة القانون الدولي والتنمية، عدد02، جامعة مستغانم، الجزائر، 2018، ص ص70-90.

- 20- قوال زواوية إيمان وإسماعيل مراد وبومدين أونان، القروض العقارية في الجزائر (دراسة حالة)، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية، المجلد 06، عدد 07، جامعة أم البواقي، الجزائر، جوان 2017، ص ص 666-683.
- 21- مزيان محمد أمين ويوسفي محمد، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، عدد 18، جامعة مستغانم، الجزائر، 2018، ص ص 45-60.
- 22- مسكر سهام، علاقة المرقي بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفقا لأحكام المستحدثة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 01، جامعة البليلة، الجزائر، مارس 2015، ص ص 253-284.
- 23- مميث سلمى، إقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الإدارية والمالية، مجلد 01، عدد 01، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، ديسمبر 2017، ص ص 457-479.
- 24- مناع ابتسام، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد أ، عدد 47، جامعة الإخوة منتوري -قسنطينة، الجزائر، جوان 2017، ص ص 135-153.
- 25- \_\_\_\_\_، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلة السابعة، عدد 13، جامعة أمير عبد القادر، قسنطينة، 14 جوان 2018، ص ص 426-457.
- 26- منصور عبد النور، واقع التمويل الإسكاني وأفاقه المستقبلية في الجزائر، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، عدد 02، جامعة البليلة 02، الجزائر، جوان 2018، ص ص 95-108.
- 27- نعيبي ايمان، السكن الإيجاري العمومي الإيجاري: ترقية عقارية لمدن تنمية مستدامة، مجلة صوت القانون، عدد 02، جامعة البليلة، الجزائر، 2019، ص ص 475-503.
- 28- هتشان آسيا، السكن الريفي كآلية للتنمية (دراسة قانونية)، مجلة الدراسات القانونية، عدد 01، جامعة المدية، الجزائر، جانفي 2016، ص ص 147-163.
- 29- يوسف محمد، الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية وأثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر، مجلة العلوم الإدارية، مجلد 1، عدد 01، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، سبتمبر 2017، ص ص 44-59.

30- \_\_\_\_\_ ، توفير الوعاء العقاري لفائدة المرقى العقاري كتحفيز لتطوير نشاط الترقية العقارية بالجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 02، جامعة تيارت، الجزائر، 2017، ص 72-85.

#### رابعاً: المداخلات

- 1- **بوحفص جلاب نغاعة**، "القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر"، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني (حول إشكالات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر)، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17/18 فيفري 2013.
- 2- **زروقي إبراهيم**، "التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة"، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني (حول الضمان في نشاط الترقية العقارية)، جامعة وهران 2، يوم 28 أبريل 2016.
- 3- **دوة آسيا**، "عقد حفظ الحق"، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني (حول الترقية العقارية في الجزائر -الواقع والآفاق)، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، يومي 27/28 فيفري 2012.
- 4- **قنى سعدية**، "دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية"، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني (حول إشكالات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر)، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17/18 فيفري 2013.
- 5- **كسال سامية**، "دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية"، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني (حول إشكالات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر)، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17/18 فيفري 2013.

#### خامساً: النصوص القانونية

##### 1-القوانين

- قانون رقم 64-227 مؤرخ في 10-08-1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج ر عدد 26، الصادر بتاريخ 25-08-1964.
- قانون رقم 76-105 مؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 81 الصادر بتاريخ 18-12-1976، المعدل والمتمم بالقانون رقم 95-27 مؤرخ في 30-12-1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر عدد 82 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1995 وكذلك

- بموجب القانون رقم 04-21 مؤرخ في 19-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، الصادر بتاريخ 30-12-2004.
- قانون رقم 83-16 مؤرخ في 02 جويلية 1983 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج ر عدد 28، الصادر بتاريخ 03 يوليو 1983.
  - قانون رقم 86-07 مؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10، الصادر بتاريخ 05-مارس 1986. (ملغى)
  - قانون 03-22 مؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83 الصادر بتاريخ 13-12-2003.
  - قانون رقم 06-05 مؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بالقروض الرهنية ج ر عدد 15 الصادر بتاريخ 12 مارس 2006.
  - قانون رقم 07-12 مؤرخ في 30-12-2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 82، الصادر بتاريخ 31-12-2007.
  - قانون رقم 09-09 مؤرخ في 30 ديسمبر 2010 يتضمن قانون المالية لسنة 2010، ج ر عدد 78 الصادر بتاريخ 31-12-2009.
  - قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، الصادر في 06 مارس 2011.
- 2-الأوامر**
- أمر رقم 66-366 مؤرخ في 29-12-1966 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، ج ر عدد 110، الصادر بتاريخ 30-12-1966.
  - أمر رقم 67-78 مؤرخ في 11-05-1967 المتضمن القانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، ج ر عدد 40، الصادر بتاريخ 16-05-1967.
  - أمر 75-58 مؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر بتاريخ 30-09-1975.
  - أمر 76-92 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بالتعاونية العقارية، ج ر عدد 11 الصادر بسنة 1976 (ملغى).
  - أمر رقم 95-07 مؤرخ 25-01-1995 المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13، الصادر بتاريخ 08-03-1995.

- أمر رقم 11-03 مؤرخ في 26-08-2003 المتعلق بالنقد والقرض، ج ر، عدد 52 الصادر بتاريخ 29-08-2003.
- أمر رقم 12-03 مؤرخ في 26-08-2003 يتعلق بالإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، ج ر عدد 52، الصادر بتاريخ 26 أوت 2003.
- أمر رقم 01-09 مؤرخ في 22 يوليو 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر عدد 44، الصادر بتاريخ 26 يوليو 2009.

### 3- المراسيم

#### أ- المراسيم التشريعية

- مرسوم التشريعي 03-93 مؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بنشاط العقاري، ج ر عدد 14 الصادر بتاريخ 03-03-1993. (ملغى)
- مرسوم تشريعي رقم 01-93 مؤرخ في 19 يناير 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1990، ج ر عدد، الصادر بتاريخ 20 يناير 1993.

#### ب- المراسيم التنفيذية

- مرسوم تنفيذي رقم 85-85 مؤرخ في 30 أبريل 1985 يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، ج ر عدد 19، الصادر بتاريخ 01-05-1985.
- مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة أملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج ر، عدد 60، الصادر بتاريخ 24-11-1991 (ملغى).
- مرسوم تنفيذي رقم 91-146 مؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، ج ر عدد 25 الصادر بتاريخ 29-05-1991.
- مرسوم تنفيذي رقم 91-144 مؤرخ في 12 مايو 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، الصادر بتاريخ 29-05-1991.
- مرسوم تنفيذي رقم 94-111 مؤرخ في 18-05-1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 32، الصادر بتاريخ 25 مايو 1994، يعدل ويتم المرسوم

- التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 مايو 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، الصادر بتاريخ 29-05-1991.
- مرسوم تنفيذي رقم 94-308 مؤرخ في 04-10-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر عدد 66، الصادر بتاريخ 06-10-1994
  - مرسوم تنفيذي رقم 97-406 مؤرخ في 03-11-1997 المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 63، الصادر بتاريخ 1997، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 14-180 مؤرخ في 5 يونيو 2014 المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 37، الصادر بتاريخ 19 يونيو 2014.
  - مرسوم تنفيذي 98-42 مؤرخ في 01-02-1998 يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإجارية ذات الطابع الاجتماعي، ج ر عدد 05 الصادر بتاريخ 04-02-1998، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-76 مؤرخ في 02-04-2000 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، ج ر عدد 19 الصادر 05-04-2000 وأيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-334 مؤرخ في 24-10-2004 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإجارية ذات الطابع الاجتماعي، ج ر عدد 67 الصادر بتاريخ 24-10-2004. (ملغى)
  - مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25، الصادر بتاريخ 29-04-2001، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 04-137 مؤرخ في 21 أبريل 2004 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية، أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 27، الصادر بتاريخ 28 أبريل 2004.
  - مرسوم تنفيذي رقم 08-142 مؤرخ في 11-05-2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإجاري، ج ر عدد 24 الصادر في 11-05-2008.
  - مرسوم تنفيذي رقم 10-87 مؤرخ في 10-03-2010 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، ج ر عدد 17، الصادر بتاريخ 14-03-2010. (ملغى).

- مرسوم التنفيذي 166-10 مؤرخ في 30-06-2010 الذي يحدد كفايات وشروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين من اجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، ج ر عدد 41، الصادر بتاريخ 04 يوليو 2010.
- مرسوم تنفيذي رقم 167-10 مؤرخ في 30-06-2010 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكفايات منحه، ج ر عدد 41، الصادر بتاريخ 04-07-2010.
- مرسوم تنفيذي رقم 235-10 مؤرخ في 05-10-2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محدودة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفايات منح هذه المساعدة، ج ر عدد 58، الصادر بتاريخ 07-10-2010، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 325-13 مؤرخ في 26-09-2013، ج ر، عدد 48، الصادر بتاريخ 29-09-2013، وأيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-18 مؤرخ في 20-01-2018 ج ر، عدد 02 الصادر بتاريخ 21-01-2018.
- مرسوم التنفيذي رقم 84-12 مؤرخ في 20 فبراير 2012 المحدد لكفايات منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11 الصادر بتاريخ 26 فبراير 2012.
- مرسوم تنفيذي رقم 85-12 مؤرخ في 20-02-2012 المتضمن لدفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ر عدد 11، الصادر بتاريخ 26-02-2012.
- مرسوم تنفيذي 425-12 مؤرخ في 15 ديسمبر 2012 الذي يحدد كفايات وشروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين بهدف اقتناء أو بناء أو توسيع السكن ج ر، عدد 69 الصادر بتاريخ 19-12-2012.
- مرسوم تنفيذي رقم 427-12 مؤرخ في 16-12-2012 الذي يحدد شروط وكفايات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ج ر عدد 69، الصادر بتاريخ 19-12-2012.
- مرسوم تنفيذي رقم 389-13 مؤرخ في 24-11-2013 يحدد مستويات وكفايات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي، وكذا سكن فردي في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا ج ر عدد 61، الصادر بتاريخ 08-12-2013.

- مرسوم التنفيذي رقم 14-181 مؤرخ في 05 يونيو 2014 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج ر عدد 37، الصادر بتاريخ 19 يونيو 2014.
- مرسوم تنفيذي 14-203 المؤرخ في 15 يونيو 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء مسكن الترقوي العمومي، ج ر عدد 44، الصادر بتاريخ 27 يوليو 2014.
- مرسوم تنفيذي رقم 15-246 مؤرخ في 11 أكتوبر 2015 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، ج ر عدد 54 الصادر بتاريخ 14-10-2015. يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03 فبراير 1996، ج ر عدد 09، الصادر بتاريخ 04 فبراير 1996.
- مرسوم تنفيذي رقم 15-281 مؤرخ في 26 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأرض التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58، الصادر بسنة 2015.
- مرسوم تنفيذي رقم 18-310 مؤرخ في 10 ديسمبر 2018 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 74، الصادر بتاريخ 12-12-2018.

#### 4-القرارات الوزارية:

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15-03-1998 يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، ج ر عدد 41، الصادر بتاريخ 10-06-1998. (ملغى)
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15-11-2000 يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 ج ر عدد 16، الصادر بتاريخ 11-03-2001، معدل ومتمم، بالقرار الوزاري المشترك مؤرخ في 09-04-2002 ج ر عدد 32، الصادر بتاريخ 08-05-2002، وأيضا بموجب لقرار الوزاري المشترك مؤرخ في 02-08-2006، ج ر عدد 53، الصادر بتاريخ 08-11-2006. (ملغى)
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05-04-2003 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات البناء، والتعمير، ج ر عدد 35، (ملغى).

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13-09-2008 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308، ج ر عدد 57، الصادر بتاريخ 05-11-2008.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ المؤرخ في 01-03-2011 الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر عدد 31، الصادر بتاريخ 05-06-2011.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14-05-2011 الذي يحدد شروط وكفاءات التنازل عن قطعة أرضية تابعة لأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنجاز برنامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر عدد 51، الصادر بتاريخ 14-09-2011 (الذي أُلغى القرار الوزاري المشترك لسنة 2003 المذكور أعلاه)، معدل ومتمم بالقرار الوزاري المشترك مؤرخ في 25-08-2015، ج ر عدد 70، الصادر بتاريخ 29-12-2015.
- قرار وزاري مؤرخ في 14 مارس 2018 يحدد الشروط والكفاءات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر عدد 23، الصادر بتاريخ 22-04-2018.

#### 5-المقرارات:

- مقرر رقم 01-97 مؤرخ في 06-04-1997 يتضمن اعتماد بنك، ج ر عدد 33، الصادر بتاريخ 25-05-1997.
- مقرر 02-97 مؤرخ في 06-04-1997 المتضمن اعتماد بنك، ج ر عدد 33، الصادر بتاريخ 25-06-1997.
- مقرر رقم 01-98 مؤرخ في 06 أبريل 1998 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر عدد 27، الصادر بتاريخ 03-05-1998.

#### 6-المواقع الإلكترونية:

- ص ح، قروض لاقتناء العقارات والتجديد والبناء، جريدة الخبر، في يوم 05-03-2015، أطلع عليه بتاريخ 09 جوان 2020 على الموقع الإلكتروني <http://www.elkhabar.com>.
- وسيلة قرباج، سوسيتي جنرال تطلق قروض عقارية لسنة 30 سنة، جريدة المحور اليومي، في يوم 07 مارس 2015 أطلع عليه بتاريخ 09 جوان 2020 على الموقع الإلكتروني <http://elmihwar.com>.

- ي م ،1450 مشروع يحظى بضمان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جريدة الرائد، في يوم 07-03-2015، أطلع عليه بتاريخ 15 جوان 2020 على الموقع الإلكتروني [www.elraaed.com](http://www.elraaed.com).
- موقع بنك بركة، [www.albaraka.com](http://www.albaraka.com).
- موقع بنك الخليج [www.agb.dz.com](http://www.agb.dz.com).
- موقع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة [www.fgcmpi.org.dz](http://www.fgcmpi.org.dz).
- موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية [http:// www.fnpos.dz](http://www.fnpos.dz).

## الملاحق:

الملحق رقم 01:

المحور رقم (A)  
50 44

القرض الشعبي الجزائري  
CREDIT POPULAIRE D'ALGERIE



Groupes d'Exploitation : مجموعة الإستغلال Dossier N° : رقم الملف :  
Agence domiciliaire : وكالة التوطين N° Compte : رقم حساب :  
التوفير :  
N° Compte : رقم حساب :  
Chèque : الصك :

(طلب قرض عقاري)

(Demande d'un Crédit Immobilier)

Etat Civil

الحالة المدنية

القرين / الكفالة  
Conjoint / Caution

الطالب  
Demandeur

Nom :  
Prénoms :  
Date de naissance :  
Lieu de naissance :  
Situation Familiale :  
Personnes à charge :  
Adresse actuelle :  
Téléphone :

Références Bancaires

CPA / Compte No :  
ouvert le :  
CPA / Livret No :  
ouvert le :  
Autres Banques  
Compte No :  
ouvert le :

اللقب :  
الاسم :  
تاريخ الميلاد :  
مكان الإزدياد :  
الحالة العائلية :  
الأفراد المتكفل بهم :  
العنوان الحالي :  
رقم الهاتف :  
المراجع البنكية :

ق.ش.ج. / حساب رقم :  
مفتوح بتاريخ :  
ق.ش.ج. / دفتر رقم :  
مفتوح بتاريخ :  
البنوك الأخرى  
حساب رقم :  
مفتوح بتاريخ :

Demandeur Salarié

الطالب الأجير

القرين / الكفالة  
Conjoint / Caution

الطالب  
Demandeur

Employeur / Nom ou  
Raison Sociale :  
Adresse :  
Activité :  
Demandeur / Fonction  
Exercée :  
Depuis le :  
Ancienneté dans  
l'emploi précédent :

المستخدم / الاسم أو  
العنوان التجاري :  
العنوان :  
النشاط :  
الطلب / المهنة  
الممارسة :  
منذ تاريخ :  
الأقدمية في  
المهنة السابقة :

## Demandeur non Salarié

## الطالب غير أجير

Nature de l'activité ou profession exercée : ..... : طبيعة النشاط أو المهنة الممارسة : منذ تاريخ :  
Depuis le : ..... : منذ تاريخ :  
Adresse professionnelle : ..... : العنوان المهني :  
Téléphone ou Fax : ..... : الهاتف أو الفاكس :  
Forme juridique (p / les stés) : ..... : الشكل القانوني (للشركات) :  
Capital social : ..... : رأس المال الإجتماعي :  
Immatriculation au R.C. N°: ..... : مسجل في السجل التجاري رقم :  
Date : ..... à ..... : بتاريخ : .....

هل الطالب مالك للمحل  مسير حر  قيمة المحل د.ج. :  
Le demandeur est-il ? Propriétaire Gérant libre Valeur du fonds DA : .....

Date d'expiration du bail de location : ..... : تاريخ إنتهاء عقد الإجار :

## Patrimoine Immobilier

## الملكية العقارية

	القرين / الكفالة Conjoint / Caution	الطالب Demandeur	
Désignation des biens immeubles : Adresse : Année d'acquisition : Prix d'acquisition : Valeur estimative actuelle :	..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... .....	تعين الأملاك العقارية : العنوان : سنة الإقتناء : ثمن الإقتناء : القيمة المقدرة حاليا :

## Emprunts Contractés

(par le demandeur et/ou son conjoint)

## القروض المحصلة

(من طرف الطالب أو القرين)

### 1 - Emprunts en cours

### 1 - القروض الحالية

المقرضون Prêteurs	السنة Année	المبلغ Montant	المدة Durée	التسديدات الشهرية Mensualités	المبلغ المتبقى Encours	الضمانات Garanties
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

### 2 - Nature du prêt sollicité

### 2 - طبيعة القرض المطلوب

Hors Epargne  خارج التوفير Adossé au Livret Epargne Logement  المسند لدفتر التوفير السكن

مبلغ القرض المطلوب Montant du prêt sollicité : .....	ثمن الملك العقاري Prix du bien immobilier : .....
مدة التسديد Durée de remboursement : .....	المردود السنوي للزوجين Revenus annuels du couple : .....
مبلغ التسديد الشهري المقترح نظريا Mensualité théorique proposée : .....	المردود الشهري للزوجين Revenus mensuels du couple : .....

Date souhaitée de mise à disposition des fonds : ..... : التاريخ المرغوب فيه لوضع الأموال تحت التصرف :

## Plan de Financement

المساهمة الشخصية للطالب (للتبرير)

Apport personnel du demandeur (à justifier) ..... DA :

قيمة القرض

Montant du crédit : ..... DA :

قيمة / ثمن

Coût / Prix : ..... DA :

قيمة الخبرة

Valeur de l'expertise : ..... DA :

## مخطط التمويل

## Ressources Annuelles

(à préciser et à justifier)

القرين / الكفالة  
Conjoint / Caution

الطالب  
Demandeur

### Revenus Professionnels :

Salaires :

Forfait :

Bénéfice réalisé :

### Revenus Extra-Professionnels :

Prestation Familiales :

Loyers :

Pensions-retraites etc... :

Aides de l'Etat :

Autres revenus :

## الموارد السنوية

(للتوضيح و التبرير)

### المدخل المهنية :

الأجور :

الجزافي :

الأرباح المسجلة :

### المدخل غير المهنية :

الإعانات العائلية :

الأجور المقبوضة :

منح - التقاعد الخ... :

إعانة الدولة :

مدخل الأخرى :

## Programme à Financer

## البرنامج موضوع التمويل

### 1 - Acquisition d'un logement

جديد (أ)  
Neuf (A)

على المخطط (ب)  
Sur plan (B)

من خاص إلى خاص  
P.A.P. (C)

### 1 - إقتناء السكن

السكن الفردي  
Maison individuelle

السكن الجماعي  
Logement Collectif

### 2 - Construction d'une maison individuelle

### 2 - بناء السكن الفردي

بناء (أ)  
Construction (A)

تمديد (ب)  
Extension (B)

### 3 - Travaux d'aménagement

### 3 - أشغال التهيئة

السكن الفردي  
Maison individuelle

السكن الجماعي  
Logement Collectif

## Informations Générales

## معلومات عامة

- Adresse du logement/Construction :

- Type de logement/Construction :

- Surface habitable :

- Date de début des travaux :

- Prix de l'habitation ou des

travaux d'aménagement :

- Date d'achèvement de

l'habitation ou des T.A. :

عنوان السكن/مكان البناء :

نوعية السكن/البناء :

المساحة الصالحة للسكن :

تاريخ بداية الأشغال :

ثمن السكن أو أشغال التهيئة :

تاريخ إنتهاء السكن أو

أشغال التهيئة :

## Informations Particulières

## معلومات خاصة

- Nom ou R.S. du

promoteur/vendeur : (1)

- Adresse du promoteur/vendeur : (1)

- Montant des avances versées : (1)

- N° et date d'obtention du

permis de construire : (2)

- Adresse du bureau qui a

réalisé l'études : (2)

- Superficie du terrain : (2)

- Surface habitable actuelle : (2)

- Surface de l'extension : (2)

- Description des travaux

à réaliser : (3)

- اسم أو الحالة الشخصية

للمقاول/البائع : (1)

- عنوان المقاول/البائع : (1)

- مبلغ المسبقات المدفوعة : (1)

- رقم و تاريخ تحصيل

رخصة البناء : (2)

- عنوان المكتب الذي حقق

الدراسة : (2)

- مساحة الأرض : (2)

- المساحة الصالحة للسكن حاليا : (2)

- مساحة التمديد : (2)

- وصف الأشغال التي

ستنشأ : (3)

## Destination des Locaux

## تخصيص المحلات

### A - Logement actuel :

### أ - المسكن الحالي :

هل أنتم  
Etes-vous ?

<input type="checkbox"/> مستأجرين Locataire	<input type="checkbox"/> ساكنين مجاني Logé gratuitement	<input type="checkbox"/> مسكن وظيفي Logement de Fonction
<input type="checkbox"/> مالكيين Propriétaire	<input type="checkbox"/> إيجار شهري Loyer mensuel	<input type="checkbox"/> مع العائلة En famille

Sort du logement après la nouvelle acquisition ?

مصير السكن بعد الإقتناء الجديد ؟

<input type="checkbox"/> معاد للملاك Rendu au propriétaire	<input type="checkbox"/> محتفظ Conservé	<input type="checkbox"/> مؤجر Loué	<input type="checkbox"/> مبيع Vendu
---	--	---------------------------------------	--

### B - Destination du nouveau bien immobilier

### ب - تخصيص الملك العقاري الجديد

<input type="checkbox"/> إقامة رئيسية Résidence principale	<input type="checkbox"/> إقامة ثانوية Résidence secondaire
---	---

أشهد أن جميع المعلومات المصرح بها أعلاه هي صادقة و حقيقية الى تاريخ اليوم، نتيجة لذلك فإن كل تصريح خاطيء غير متعمد أو إيرادى محتوي في هذه الوثيقة أتحمّل مسؤوليته أمام البنك.

Je certifie que toutes les informations déclarées ci-dessus sont sincères et exactes à la date de ce jour. En conséquence, toute fausse déclaration intentionnelle ou involontaire contenue dans ce formulaire engage pleinement ma responsabilité vis à vis de la Banque.

A : ..... le, ..... في

إمضاء الطالب  
Signature du demandeur

متبوع بعبارة مكتوبة بخط اليد ( قرىء وصدق عليه)  
Après la mention "Lu et approuvé"

المقترح رقم  
ص 58

اتفاقية قرض بنسبة متغيرة  
لبناء مسكن فردي

بين المصين أسفله :

"القرض الشعبي الجزائري" مؤسسة عمومية إقتصادية شركة  
مساهمة ذات رأسمال يقدر بـ 48 000 000 000,00 دج الكائن مقره الإجتماعي بـ  
02 شارع العقيد عميروش - الجزائر - الممثل من طرف السيد قاضي رشيد  
مدير وكالة سور الغزلان وكالة. سور الغزلان الكائنة بـ سور الغزلان شارع 40 مسكن عمارة (ب). رقم (06)

المتصرف بمقتضى الصلاحيات المخولة له.

المدعو فيما يلي "القرض الشعبي الجزائري"

من جهة

السيد (ة) :

المولودة بتاريخ : ب :

ابن (ة)

رقم ب.ت.و.ر.س : / المسلمة بتاريخ / من طرف بلدية سور الغزلان.

العنوان :

المهنة:

- المستخدم :

عنوان المستخدم : - رقم الهاتف :

المدعو فيما يلي 'المقترض'

من جهة أخرى

تم الإتفاق وإقرار ما يلي :

موضوع الاتفاقية :

يمنح 'القرض الشعبي الجزائري' بموجب هذه الإتفاقية 'المقترض' قرضا وفق الشروط الخاصة والعامة الآتية :

## الشروط الخاصة للقرض

1 مبلغ القرض: دج (بالأرقام)

(بالأحرف)

2. موضوع القرض: تمويل كلا من أشغال بناء مسكن فردي بالإضافة إلى دفع مبلغ قسط التأمين على القرض.

3. مدة القرض : المدة الإجمالية : سنة.

مقسمة إلى ثلاثة (03) فترات:

- فترة الإستعمال : أي من ..... إلى .....

- فترة الإرجاء : ستة (06) أشهر أي من ..... إلى .....

- فترة التسديد : أي من ..... إلى .....

4. نسبة الفوائد: وفقا للشروط البنكية السارية المفعول في القرض الشعبي الجزائري فان نسبة الفائدة السارية المفعول

حاليا هي : 6,25 % .

5. عمولة التسيير FLAT: 10.000 دج .

6. قسط التأمين على القرض: ..... دج .

7. مساهمة 'المقرض' (تمويل ذاتي):

النسبة 29 % من قيمة المسكن الممول أي : دج

8. الضمانات :

8.1. تخصيص رهن عقاري بموجب عقد توثيقي:

تعيين العقار: قطعة أرض مشيد عليها بناية في حيز الانجاز

- العنوان: حي صالح عبد العزيز، بلدية و دائرة سور الغزلان - ولاية البويرة.

- مساحة العقار : م<sup>2</sup> - مساحة المسكن : م<sup>2</sup>

- نوعية السكن : مسكن فردي

- عدد الطوابق :

8.2. حلول لفائدة البنك لتأمين القروض SGCI

9. تسديد مبلغ القرض ودفع الفوائد:

1.9- تسديد مبلغ القرض : أجال إستحقاق شهرية ثابتة.

2.9- دفع الفوائد لمرحلة الاستعمال و مرحلة التاجيل :

كأول دفع لفترة التسديد.

\* تضاف الى مبلغ القرض (رسملتها).

10) أحكام خاصة لإستعمال القرض : يخص القرض لبناء مسكن فردي.

## الشروط العامة للقرض

### I- مبلغ وموضوع القرض:

إن القرض الشعبي الجزائري يمنح 'للمقترض' بموجب هذه الإتفاقية قرضا في حدود المبلغ المحدد في الشروط الخاصة، مخصص لتمويل نسبي لبناء مسكن فردي مخصص للسكن.

### II- مدة القرض:

منح القرض لمدة إجمالية تبلغ سنة.

### مدة القرض مقسمة إلى ثلاثة فترات :

- فترة الإستعمال : يبدأ سريانها من تاريخ الامضاء على هذه الإتفاقية الى تاريخ بدا فترة الارجاء. في حالة استعمال القرض على أجزاء يمنح 'للمقترض' مدة جديدة أجلها ستة (06) أشهر خاصة بالأجزاء الغير مستعملة و ذلك بتقديم الأدلة.  
- فترة التأجيل : يبدأ سريانها من نهاية فترة إستعمال القرض إلى تاريخ بدأ فترة التسديد. هذه الفترة تمثل مهلة للوفاء بالدين الممنوح 'للمقترض'.  
في حالة ما إذا إستفاد المقترض من تجديد فترة الإستعمال، لن تكون هناك فترة تأجيل.

- فترة التسديد يبدأ سريانها من نهاية فترة الإستعمال إلى غاية التسديد الكلي للقرض، أي تاريخ استحقاق المدة الإجمالية للقرض.

### III- نسبة الفائدة المتغيرة:

إن القرض موضوع هذه الإتفاقية منتج لفوائد ترسمل شهريا بنسبة متغيرة وفقا للشروط البنكية المعمول بها في 'القرض الشعبي الجزائري'.  
لقد إتفق صراحة مع 'المقترض' ان نسبة الفائدة المحددة بشأن هذا القرض تتغير طيلة مدة القرض.

### IV- عمولة التسيير:

يتعهد 'المقترض' بأن يدفع 'للقرض الشعبي الجزائري' عند إمضاء هذه الإتفاقية، عمولة تسيير مساوية للمبلغ المذكور في الشروط الخاصة.

V- مساعدة الدولة للحصول على الملكية في حالة استفاضة "المقترض" منها :

يكلف "المقترض" "القرض الشعبي الجزائري" باستلام المساعدة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على الملكية بعدما يكون الصندوق الوطني للسكن قد وافق على منحه اياها اثر طلبه.  
ان مبلغ المساعدة للحصول على الملكية يضاف الى مبلغ القرض الممنوح من طرف "القرض الشعبي الجزائري" عن طريق التحويل الى حساب "المقترض".  
هذه المساعدة تكون مضمونة مثلها مثل القرض الممنوح في اطار هذه الاتفاقية بالرهن الرسمي المذكور في الشروط الخاصة و في المادة XII.

في حالة ما اذا من أجل استيفاء دينه يقوم "القرض الشعبي الجزائري" برفع دعوى بيع العقار المرهون خلال مدة لا تتجاوز خمسة (5) سنوات ابتداء من تاريخ قيده فان المبلغ المسترد يوجه بالافضلية الى تغطية دين "القرض الشعبي الجزائري" من أصل و فوائد و مصاريف و ملحقات.

المبلغ المتبقي يتم اعادته الى الصندوق الوطني للسكن من طرف "القرض الشعبي الجزائري".  
يصرح "المقترض" أنه على علم بالتوكيل الممنوح من طرف الصندوق الوطني للسكن الى "القرض الشعبي الجزائري" بموجب الاتفاقية المصنفة بينهما و يوافق على العواقب التي قد تنجم عنه.

VI- كيفية استعمال القرض :

إن القرض موضوع هذه الإتفاقية، يستعمل بحصم الحساب المفتوح لدى الوكالة المستوطنة 'للمقترض'  
يسمح باستعمال القرض بعد :

-تقديم الإدلة التي يكون تقدير صلاحيتها من شأن 'القرض الشعبي الجزائري'

-الدفع في الحساب او اثبات من طرف 'المقترض' لحصة التمويل الذاتي

-دفع عمولة التسيير المذكورة في الشروط الخاصة.

و يمكن 'للقرض الشعبي الجزائري' أن يتأكد في المكان و على المستندات من صحة الوثائق المسلمة.

تدفع أقساط القرض من طرف 'القرض الشعبي الجزائري' مباشرة إلى 'المقترض' عند تقديم الإثباتات التي تبين دفعه لحصة التمويل الذاتي واستعمال الأقساط التي يكون قد تم تسريحها مسبقا.  
إن إثبات إتمام القرض وكذا التسديدات تنجم عن الكتابات المقيدة في الحساب من طرف 'القرض الشعبي الجزائري'

VII- تعبئة الدين :

لقرض تعبئة دينه يحفظ 'القرض الشعبي الجزائري' لنفسه بحق إمكانية إكتتاب 'للمقترض' سند إجمالي لأمر 'القرض الشعبي الجزائري' يمثل مبلغ القرض من أصل الدين زائد الفوائد والرسوم والقيم الأخرى.

## VIII- كيفية تسديد الدين :

### VIII-1- تسديد القرض :

تسديد القرض بما فيه أصل الدين والفوائد والملحقات يتم كل شهر إلى غاية الدفع الكلي. ان المبلغ المكون الواجب دفعه شهريا مذكور في الشروط الخاصة.  
يتم هذا التسديد لدى القرض الشعبي الجزائري 'بالوكالة المستوطنة' للمقترض' أو في أي مكان بالجزائر يعينه 'القرض الشعبي الجزائري'.

يجق 'للقرض الشعبي الجزائري' أن يقتطع من كل الحسابات المقترحة على دفاتره أو سندات مرهونة باسم 'المقترض' مقدار المبالغ التي أصبحت مستحقة لأي غرض ما ولأي سبب كان.  
ستخصص كل التسديدات التي تمت من طرف 'المقترض' في إطار هذه الإتفاقية:

1- لتسديد الفوائد المستحقة على العمولات المقررة في المادة IV

2- لتسديد فوائد التأخير

3- لتسديد الفوائد المستحقة على الفرض والواجبة والأداء.

4- لتسديد المبلغ الأصلي المستحق.

5- لتسديد المسبق للقرض.

### VIII-2- دفع فوائد فترات الاستعمال و التاجيل :

يدفع المقترض فوائد فترات الاستعمال و التاجيل حسب الاختيار الوارد في الشروط الخاصة.

### VIII-3- دفع فوائد فترة التسديد :

تحسب الفوائد و تدفع شهريا على مبلغ القرض المستعمل و المتبقي تسديده.

### VIII-4- التأخير في الدفع :

إذا كان المبلغ المستحق من أصل الدين فوائد أو أي سند آخر بخصوص الإتفاقية الحالية غير مسدد بعد الاجل المحدد يدفع المقترض غرامة قدرها 2 % في العام مضافة الى معدل فائدة القرض تخصم حتى التسديد الفعلي قانونا دون اللجوء المسبق الى التسديد الكتابي.

المرحلة المتعلقة بالتأخير لا تعتبر كمهلة للتسديد و شروط الاستحقاق المسبق تبقى سارية المفعول.

### IX- الإستحقاق المسبق :

تفسخ هذه الإتفاقية وتصبح كل المبالغ بما فيها أصل الدين والفوائد وكذا الملحقات واجبة الأداء فورا في حالة عدم تنفيذ أو خرق 'المقترض' لإحدى الإلتزامات المنصوص عليها بعد مضي (15) يوما من تاريخ تبليغ الإنذار دون الحاجة لأي إجراء قضائي لاسيما في أي حالة من الحالات التالية:

1) في حالة عدم دفع المبلغ الأصلي للقرض وكذا الفوائد عند الأجل المتفق عليها.

2) في حالة التصفية لأموال 'المقترض'.

3) في حالة عدم إستطاعة 'القرض الشعبي الجزائري' لأي سبب كان، الأخذ والتسجيل في الرتبة الأولى للرهن

العقاري الرسمي المطلوب المحرر أمام الموثق و المذكور في الشروط الخاصة والمادة XII.

- 4) في حالة تعرض المملك المخصص للضمان، للهلاك أو الإتلاف بسبب 'المقترض'.
  - 5) في حالة البيع الودي أو القضائي للأموال محل الضمان.
  - 6) في حالة عدم صحة تصريحات 'المقترض'.
  - 7) في حالة أي متابعة 'للمقترض' بسبب التزامات جباية.
  - 8) في حالة أي متابعة 'للمقترض' بسبب مصالح غير مشروعة قد تؤدي إلى المصادرة الكلية أو الجزئية لأمواله.
  - 9) في حالة ما إذا احتج 'المقترض' على زيادة نسبة الفائدة نتيجة رفع المعدل المرجعي.
  - 10) في حالة وفاة 'المقترض' ورفض الورثة التسديد عند حلول تاريخ الاستحقاق.
- نتج المبالغ المستحقة الأداء فوائد بالنسبة المحددة أعلاه ويتم رسمتها كل ثلاثة أشهر بقوة القانون.

#### X- التسديد المسبق :

يمكن 'للمقترض' أن يتحرر كلياً أو جزئياً من هذا القرض قبل الأجل المتفق عليها، ويجب عليه في هذه الحالة، أن يوفي بعمولة محددة في الشروط العامة البنكية .  
ان التسديد المسبق لا يمكن ان يتحقق قبل اجل 06 اشهر التي تحسب من تاريخ استعمال القرض او تاريخ استعمال اخر جزء للقرض.

يتم خصم التسديدات الجزئية من آخر أجال الإستحقاق و التي يمكن تحقيقها حسب الشروط التالية  
- ان مبلغ القرض الواجب التسديد لا يمكن ان يكون اقل من 10% من المبلغ المتبقي.  
- كل تسديد ينجم عنه جدول استهلاك جديد.

#### XI- الشرط الجزائي :

في حالة ما إذا إضطرت 'القرض الشعبي الجزائري' من أجل إستيفاء دينه، المثلول لأمر أو رفع دعوى أو اللجوء إلى إجراء آخر، يكون له الحق في فائدة إضافية تقدر باثان بالمائة (2%) علاوة على نسبة فائدة القرض تحسب ابتداء من تاريخ إستحقاق المبالغ الغير مسددة اضافة الى المصاريف الخاضعة للرسم الجباي أو القابلة لذلك التي تقع على عاتق 'المقترض' إلى غاية التسديد الفعلي.

#### XII- الضمانات:

لضمان تسديد مبلغ القرض، موضوع هذه الإتفاقية وتسديد كل الفوائد والملحقات وتنفيذا لكل بنود وشروط القرض يقدم 'المقترض' رهن رسمي موثق على القاعدة الارضية و البناءات موضوع هذا التمويل بالدرجة الأولى لفائدة 'القرض الشعبي الجزائري' و المعين في الشروط الخاصة.  
يرفق هذا الضمان بالإتفاقية ويكون جزءاً لا يتجزأ منها.

#### XIII- التأمين على القرض :

لتغطية القرض العقاري يكتب 'المقترض' :

- حلول لفائدة البنك لتأمين على الوفاة و العاهة المستديمة التي تغطي كل مدة القرض.
- حلول لفائدة البنك لتأمين متعدد المخاطر خاص بالمسكن مع تعهد المقترض بتجديده كل سنة الى غاية التسديد الكلي للقرض.
- عقد كفالة متضامنة في حالة ما اذا كان عائد الزوج(ة) يؤخذ بعين الاعتبار في امكانيات التسديد من طالب القرض.

XIV- التصريح :

يصرح المقترض تحت طائلة عقوبة القانون :

- بأنه لم يبرم إتفاقيات قرض من جهة أخرى. +

- بأن العقار المرهون غير مثقل بتسجيل لأي إمتياز كان.

XV- الوفاء بالحقوق والرسوم :

كل الحقوق والرسوم من أي طبيعة كانت والمصاريف المتعلقة بهذه الإتفاقية أو التي قد تكون تابعة وناجئة عنها تقع

على عاتق 'المقترض' الذي يمثل لها.

XVI- الموطن المختار :

لتنفيذ هذه البنود وتوابعها إختار الطرفان موطننا لهما بالعناوين الخاصة بهما المذكورة في هذه الإتفاقية.

XVII- الاختصاص القضائي :

كل النزاعات التي يمكن أن تحدث من جراء تنفيذ هذه البنود أو تفسيرها ترفع في حالة عدم التسوية الودية أمام

المحكمة المختصة.

تم تحرير هذا العقد بخمسة ( 05 ) نسخ .

حرر بسور الغزلان بتاريخ .....

القرض الشعبي الجزائري

المقترض (1)

1) يسبق توقيع 'المقترض' بعبارة مكتوبة بخط اليد 'قرأت ووافقت عليها'.

الملحق رقم (3)  
ص 51

اتفاقية قرض بنسبة متغيرة  
مخصصة لتمويل أشغال تهيئة مساكن

بين الممضين أسفله :

"القرض الشعبي الجزائري" مؤسسة عمومية إقتصادية  
شركة مساهمة ذات رأسمال يقدر بـ 48 000 000 000,00 دج  
الكائن مقره الإجتماعي بـ 02 شارع العقيد عميروش - الجزائر -  
الممثل من طرف السيد قاضي رشيد مدير وكالة سور الغزلان وكالة سور الغزلان  
الكائنة بـ سور الغزلان شارع 40 مسكن عمارة (ب). رقم (06)

المتصرف بمقتضى الصلاحيات المخولة له.

المدعو فيما يلي "القرض الشعبي الجزائري"

من جهة ,

و

السيد:

المولود (ة) بتاريخ

ابن و ابن

رقم ب. ت. و / ر. س. المسلمة بتاريخ . من طرف دائرة

العنوان:

المهنة: المستخدم

عنوان المستخدم / الجزائر رقم الهاتف

المدعو فيما يلي "المقترض".

من جهة أخرى ,

تم الإتفاق و إقرار ما يلي :

موضوع الإتفاقية :

بموجب هذه الإتفاقية , يمنح "القرض الشعبي الجزائري" للمقترض  
قرضا وفق الشروط الخاصة و العامة الآتية :

.../...

01/07

## الشروط الخاصة للقرض

(1) مبلغ القرض : دج..... (بالأرقام) .....  
خمسمائة و سبعون ألف دينار جزائري..... (بالأحرف)

(2) موضوع القرض : تمويل نسبي لأتمام أشغال تهيئة مسكن فردي،  
(3) مدة القرض : (30) ثلاثون سنة بما فيها (06)ست أشهر تأجيل.  
مقسمة إلى ثلاث (3) فترات :

- فترة الإستعمال : ..... أي من ..... إلى .....
- فترة التأجيل : ست (06) أشهر أي من ..... إلى .....
- فترة التسديد : ..... أي من ..... إلى .....

(4) نسبة الفوائد المتغيرة :

وفقا للشروط البنكية السارية المفعول في القرض الشعبي الجزائري فإن نسبة الفوائد السارية المفعول حاليا هي 6,25 % .

(5) عمولة التسير: 10 000,00 دج.

(6) قسط التأمين : ..... دج .

(7) أمن و ضمانات :

(1-7) تخصيص رهن رسمي بموجب عقد توثيقي :

- تعيين العقار : محل مخصص للأستعمال السكني (منزل خاص)
- العنوان:
- الطابق: الرابع - مساحة المسكن:
- نوعية السكن : (مسكن فردي F 3)
- عدد الطوابق : /////  
-

(2-7) الكفالة الشخصية و المتضامنة للزوج(ة)

(8) تسديد مبلغ القرض و دفع الفوائد :

- 1. 8 - تسديد مبلغ القرض : آجال إستحقاق شهرية ثابتة.
- 2. 8 - دفع فوائد فترة الإستعمال و التأجيل (\*) :

كأول دفع لفترة التسديد.   
يضاف إلى مبلغ القرض (مرسمة).

(\*) أشطب على الخانة المناسبة.

(9) أحكام خاصة لإستعمال القرض :

## الشروط العامة للقرض

### **I - مبلغ وموضوع العقد :**

إن " القرض الشعبي الجزائري " يمنح " المقترض " بموجب هذه الإتفاقية، قرضا في حدود المبلغ المحدد في الشروط الخاصة، مخصص لتمويل أشغال تهيئة المحلات المعدة للسكن .

### **II - مدة القرض :**

يمنح القرض لمدة إجمالية (30) سنة بما فيها (06) سنوات تأجيل.  
مدة القرض مقسمة إلى ثلاثة فترات :

**فترة الإستعمال :** يبدأ سريانها من تاريخ الإمضاء على هذه الإتفاقية إلى تاريخ بدأ فترة التأجيل.  
في حالة إستعمال القرض بالتقسيط يمكن منح "المقترض" مدة جديدة أجلها ستة (6) أشهر، متعلقة بالأقساط الغير المستعملة وذلك بتقديم الإثباتات.

**فترة التأجيل :** يبدأ سريانها من نهاية فترة استعمال القرض إلى تاريخ بدأ فترة التسديد.  
هذه الفترة تمثل مهلة تمنح للوفاء بالدين الممنوحة "المقترض".  
في حالة ما إذا استفاد "المقترض" بتجديد فترة الإستعمال , لن تكون هناك فترة تأجيل.

**فترة التسديد :** : يبدأ سريانها من نهاية فترة الإستعمال إلى التسديد الكلي للقرض, أي تاريخ إستحقاق المدة الإجمالية للقرض.

### **III - نسبة الفائدة المتغيرة :**

إن القرض موضوع هذه الإتفاقية منتج لفوائد ترسمل شهريا بنسبة متغيرة وفقا للشروط البنكية المعمول بها لدى " القرض الشعبي الجزائري"  
لقد اتفق صراحة مع "المقترض" أن نسبة الفائدة المحددة بشأن هذا القرض تتغير طيلة مدة القرض .

### **IV- عمولة التسيير :**

يتعهد " المقترض " بأن يدفع " للقرض الشعبي الجزائري " عند إمضاء الإتفاقية , عمولة تسيير مساوية للمبلغ المذكور في الشروط الخاصة .

### **V- كيفية إستعمال القرض :**

إن القرض ,موضوع هذه الإتفاقية , يستعمل بخصم الحساب المفتوح لدى الوكالة المستوطنة " للمقترض " .

يسمح باستعمال القرض بعدد :

- تقديم الإثباتات التي يكون تقدير صلاحيتها من شأن " القرض الشعبي الجزائري " ;

.../...

03/07

- الدفع في الحساب من طرف " المقترض " لحصة التمويل الذاتي
- دفع عمولة التسيير المذكورة في الشروط الخاصة .

و يمكن " للقرض الشعبي الجزائري " أن يتأكد في المكان و على أساس المستندات بصحة الوثائق المسالمة .

أجزاء القرض تدفع من طرف " القرض الشعبي الجزائري " مباشرة " للمقترض " مع تقديم الإثباتات المبرهنة تمويله الذاتي و استعمال الأجزاء المسموح بها مسبقا .

إن إثبات إتمام القرض و كذا التسديدات تنجم عن الكتابات المقيدة في الحساب من طرف " القرض الشعبي الجزائري " .

#### VI - تعبئة الدين :

لغرض تعبئة دينه يحفظ " القرض الشعبي الجزائري " لنفسه بحق إمكانية إكتتاب " للمقترض " سند لأمر " القرض الشعبي الجزائري " يمثل مبلغ القرض من أصل الدين زائد الفوائد و الرسوم و القيم الأخرى .

#### VII - كيفية تسديد القرض :

تسديد القرض بما فيه أصل الدين و الفوائد و الملاحقات يتم كل شهر إلى غاية الدفع الكلي ، إن المبلغ المكون الواجب دفعه شهريا مذكور في الشروط الخاصة .

يتم هذا التسديد لدى " القرض الشعبي الجزائري " بالوكالة المستوطنة " للمقترض " أو أي مكان بالجزائر يعينه " القرض الشعبي الجزائري " .

يحق " للقرض الشعبي الجزائري " أن يقتطع من كل الحسابات المفتوحة على دفاتره أو سندات مرهونة باسم " المقترض " مقدار المبالغ التي أصبحت مستحقة لأي غرض ما و لأي سبب كان .

ستخصص كل التسديدات التي تمت من طرف " المقترض " في إطار هذه الإتفاقية :

- 1- لتسديد الفوائد المستحقة على العمولات المقررة في المادة IV؛
- 2- لتسديد فوائد التأخير؛
- 3- لتسديد الفوائد المستحقة على القرض و الواجبة الأداء ؛
- 4- لتسديد المبلغ الأصلي المستحق ؛
- 5- لتسديد المسبق للقرض .

04/0

ذ

## VIII - الإستحقاق المسبق :

تفسخ هذه الإتفاقية و تصبح كل المبالغ بما فيها أصل الدين و الفوائد و كذا الملاحقات واجبة الأداء فورا في حالة عدم تنفيذ أو خرق "المقترض" لإحدى الإلتزامات المنصوص عليها في هذه الإتفاقية بعد مضي خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغ الإنذار دون الحاجة لأي إجراء قضائي لاسيما في أي حالة من الحالات التالية :

1. في حالة عدم دفع المبلغ الأصلي للقرض و كذا الفوائد عند الأجل المتفق عليها .
2. عند حالة التصفية لأملك "المقترض"
3. في حالة عدم إستطاعة "القرض الشعبي الجزائري" لأي سبب كان , الأخذ و التسجيل في الرتبة الأولى للرهن الرسمي المطلوب المحرر أمام موثق و المذكور في الشروط الخاصة و المادة XII.
4. في حالة تعرض الملك المخصص للضمان بسبب "المقترض", للهلاك أو الإتلاف
5. في حالة البيع الودي أو القضائي للأملك محل الضمان
6. في حالة عدم صحة تصريحات المقترض
7. في حالة أي متابعة "للمقترض" بسبب إلتزامات جبائية
8. في حالة أي متابعة "للمقترض" بسبب مصالح غير مشروعة قد تؤدي إلى المصادرة الكلية أو الجزئية لأملكه
9. في حالة ما إذا احتج "المقترض" على ارتفاع نسبة فائدة القرض نتيجة رفع نسبة القاعدة
10. في حالة وفاة "المقترض" و رفض الورثة التسديد عند حلول تاريخ الإستحقاق.

تنتج المبالغ المستحقة الأداء فوائد بالنسبة المحددة أعلاه و يتم رسالتها كل ثلاثة أشهر بقوة القانون .

## IX - التسديد المسبق :

يمكن "للمقترض" أن يتحرر كليا أو جزئيا من مبلغ هذا القرض قبل الأجل المتفق عليها , و يجب عليه في هذه الحالة , أن يوفي بعمولة محددة في الشروط العامة البنكية. إن التسديد المسبق لا يمكن أن يتحقق قبل أجل 6 أشهر التي تحسب من تاريخ استعمال القرض أو تاريخ استعمال آخر جزء للقرض.

التسديدات الجزئية يمكن تحقيقها حسب الشروط التالية :

- إن مبلغ القرض الواجب التسديد لا يمكن أن يكون أقل من 10% من المبلغ المتبقي؛
- كل تسديد ينجم عنه جدول استهلاك جديد.

05/07

#### X - عقوبة التسديد :

في حالة ما إذا اضطرت " القرض الشعبي الجزائري " من أجل استيفاء دينه , الممثل لأمر أو رفع دعوى أو اللجوء إلى إجراء آخر يكون له الحق في فائدة إضافية تقدر بـ 01 % علاوة على نسبة فائدة القرض تحسب ابتداء من تاريخ إستحقاق المبالغ الغير مسددة إضافة إلى المصاريف الخاضعة للرسم الجبائي أو القابلة لذلك التي تقع على عاتق " المقترض " إلى غاية التسديد الفعلي .

#### XI - الضمانات :

لضمان تسديد مبلغ القرض , موضوع هذه الإتفاقية و تسديد كل الفوائد و الملاحقات و تنفيذها لكل بنود و شروط القرض يقدم " المقترض " رهن رسمي توثيقي بالدرجة الأولى على المسكن موضوع هذا التمويل لفائدة "القرض الشعبي الجزائري" , و المعين في الشروط الخاصة .

يرفق هذا الضمان بالإتفاقية و يكون جزءا لا يتجزء منها .

#### XII - التأمين على القرض :

لتغطية القرض العقاري, يكتب المقترض :

- حلول لفائدة البنك لتأمين على الوفاة و العاهة المتديمة التي تغطي كل مدة القرض.؛
- حلول لفائدة البنك لتأمين على جميع مخاطر السكن مع تعهد من طرف "المقترض" لتجديدها كل سنة إلى غاية التسديد الكلي للقرض؛
- عقد كفالة متضامنة في حالة ما إذا كان عائد الزوج(ة) يؤخذ بعين الاعتبار في إمكانيات التسديد من طالب القرض.

#### XIII - التصريح :

يصرح " المقترض " تحت طائلة عقوبة القانون :

- بأنه لم يبرم إتفاقيات قرض من جهة أخرى ,
- بأن العقار المرهون غير مثقل بتسجيل لأي إمتياز كان .

#### XIV - الوفاء بالحقوق و الرسوم :

كل الحقوق و الرسوم من أي طبيعة كانت و المصاريف المتعلقة بهذه الإتفاقية أو التي قد تكون تابعة و ناتجة عنه تقع على عاتق " المقترض " الذي يمثل لها .

#### XV - الموطن المختار :

لتنفيذ هذه البنود و توابعها , اختار الطرفان موطننا لهما في العناوين الخاصة بهما المذكورة في هذه الإتفاقية .

06/07

#### XVI - الإختصاص القضائي :

XVI- الإختصاص القضائي:

كل النزاعات التي يمكن أن تحدث من جراء تنفيذ هذه البنود أو تفسيرها ترفع في حالة عدم تسوية ودية أمام المحكمة المختصة.

تم تحرير هذا العقد 05. نسخ  
حرر بسور الغزلان بتاريخ .....

القرض الشعبي الجزائري

المقترض (1)

(1) يسبق توقيع المقترض بعبارة مكتوبة بخط اليد: " قرأت و وافقت عليها "

07/07

## الفهرس

الصفحة	العنوان
	الشكر
	الإهداء
	قائمة المختصرات
1	مقدمة
5	الفصل الأول: الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية
6	المبحث الأول: المؤسسات المالية الممولة للترقية العقارية
6	المطلب الأول: المؤسسات المالية
7	الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن
9	الفرع الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
10	المطلب الثاني: البنوك
11	الفرع الأول: البنوك العمومية
17	الفرع الثاني: البنوك الخاصة
20	الفرع الثالث: البنوك الإسلامية
24	المبحث الثاني: المؤسسات المالية الضامنة للترقية العقارية
24	المطلب الأول: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
25	الفرع الأول: التعريف بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة
29	الفرع الثاني: علاقة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بأطراف الترقية العقارية
33	المطلب الثاني: شركات القرض العقاري
34	الفرع الأول: شركة ضمان القرض العقاري
35	الفرع الثاني: شركة إعادة التمويل الرهنوي
39	الفصل الثاني: آليات تمويل الترقية العقارية
40	المبحث الأول: التمويل عن طريق سياسة منح القروض العقارية
40	المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية

41	الفرع الأول: المقصود بالقروض العقارية
43	الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن
49	الفرع الثالث: إجراءات منح القروض العقارية
51	المطلب الثاني: ضمانات القروض العقارية
51	الفرع الأول: الضمانات الشخصية
54	الفرع الثاني: الضمانات العينية
56	المبحث الثاني: التمويل عن طريق دعم الدولة
56	المطلب الأول: الدعم المالي المباشر للدولة
57	الفرع الأول: إعانات الدولة في مجال السكن العمومي الإيجاري
59	الفرع الثاني: الإعانات المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن
64	الفرع الثالث: الإعانات المالية عن طريق الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
66	المطلب الثاني: الدعم المالي غير المباشر
66	الفرع الأول: في مجال منح العقار الموجه لنشاط الرقبة العقارية
73	الفرع الثاني: الإعفاءات الضريبية
74	الفرع الثالث: تحديد ودعم نسبة الفائدة على القروض العقارية
79	خاتمة
81	قائمة المراجع
95	الملاحق
95	ملحق رقم 01
99	ملحق رقم 02
106	ملحق رقم 03
113	الفهرس