



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة العقيد اكلى محمد اولحاج
- البويرة -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

تخصص: قانون الأعمال

قسم : القانون الخاص

عنوان المذكرة:

القروض العقارية كآلية لتمويل قطاع السكن

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر

تحية اشرافه الأستاذة

- هتوان حياة

من إعداد الطالبين:

❖ مختاري شمرزاد.

❖ سعدوي سيرين.

لجنة المناقشة:

رئيساً

مشرفاً و مقرواً

عضواً مناقشا

جامعة البويرة

جامعة البويرة

جامعة البويرة

...../1. 1

...../1. 2

...../1. 3

السنة الجامعية: 2021/2020

شكر و عرفان

مصادقا لقوله تعالى : " و لا تنسوا الفضل بينكم "
الآية 137 (سورة البقرة)

لا بد للفضل أن ينسب لأهله

فجزيل شكرنا و عميق امتناننا و عرفاننا بالجميل للاستاذة الفاضلة شتوان حياة التي منحتنا من وقتها ، و أشرفت على هذا العمل ، و حرصت على اكتماله ، و تعهدت بالتوجيه و التصويب ، فنسأل الله تعالى أن يبارك في حياتها و صحتها و يمدد لها من عمرها ، و الشكر موصول إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة لتكبدهم عناء قراءة و مناقشة هذه المذكرة فلهم جزيل الشكر.

إلى كل من علمنا حرفا و أزال غيمة جهل مررنا بها برياح العلم الطيبة ، و كل من صحح عثراتنا بمشوارنا الدراسي من التعليم الابتدائي الى التعليم العالي .

إلى كل من ساعدنا لإنجاز عملنا المتواضع قولاً أو فعلاً أو دعاء ، إلى كل هؤلاء خالص شكرنا و فائق تقديرنا.

شهرزاد و سيرين

اهداء

الحمد لله رب العرش العظيم الذي جاد علينا بنور العلم فأنعم علينا، فأفضل بتوفيقى في إنجاز هذه المذكرة ،و أركى الصلاة و السلام على صفيه و خليله محمد صلى الله عليه و سلم خاتم الأنبياء و الرسل أكرم السابقين و اللاحقين ، أهدي ثمرة جهدي إلى :

والداي ، اللذان مهما قلت فيهما فلن أوفيهما حقهما، اللذان تفهما وضعي و لم يذخرا جهدا لتحفيزي و توجيهي و شكرا لكما و أطال الله في عمريكما .

إلى زوجي حمادة ، توأم روجي ، رفيق دربي ، و عائلته الكريمة .

إلى إخوتي ، عزوتي و سندي في الدنيا : علاء الدين ، عبد المالك ، وسيم .

إلى نصفي الثاني ، مؤنستي أختي الغالية إنتصار و زوجها عيسى و الكتكوت الصغير عبد الصمد .

إلى أختي التي لم تدها امي : زوجة أخي رندة و الكتكوت الصغير نور الدين .

إلى جميع صديقاتي الفضليات : سلمى ، سمية ،ناريمان، خولة ،نادية.

إلى كل طلبة دفعة2021 بكلية الحقوق جامعة البويرة.

إلى من تقاسمت معها جهد هذا العمل زميلتي سيرين .

إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد و لو بكلمة طيبة أهدي هذا العمل.

شهرزاد

إهداء

أهدي هذا العمل إلى الكنز الغالي و المثل العالي إلى من تتحني لهما
هامتي خجلا و تقديرا ، والدي العزيزين .

إلى الذي لم يبخل علي يوما بدعمه المادي و المعنوي و كان السبب في نجاحي أبي
العزیز حفظه الله .

إلى الشمعة التي تضيء دربي و بسمة أستمد منها طاقتي إلى أطيب قلب و أجمل ما
في الوجود ، أمي الحنونة رعاها الله .

إلى كل من إخواني حفظهم الله

إلى زوجي ، الرجل الحنون الذي ساعدني ، فكان السند و العطاء ، و مد لي يد العون
في مشواري الدراسي و قدم لي الكثير من الصبر و الأمل و المحبة ، لن أقول لك شكرا بل
سأعيش الشكر معك دائما .

إلى طفلي نور عيني ، الذي نور حياتي بقدمه و فلذة كبدي ، أمين

إلى كل أحبائي و كل أصدقائي الذين رافقوني و شجعوني في خطواتي .

قائمة المختصرات

- BNA.....Banque national d'Algerie.**
- BEA.....Banque exterieure d'Algerie.**
- BADR.....Banque de Developpement Rural.**
- BDL.....Banque de Developpement Local.**
- CNEP.....Caisse Nationale d'Epargne et de prevoyance–banque.**
- CPA..... Le Credit Populaire Algerien.**
- CNL.....Caisse National de Logement.**
- SGCI.....Societe De Garantie De Credit Immobilier.**
- SRH.....Societe de Refinancement Hypothecaire.**
- FGCMPI....Fonds de Garantie De Caution Mutuelle de Promotion
immobilier.**

مقدمة

مقدمة :

يعد السكن و البناء اساسا جوهريا لتطور و تفتح الحضارات و تقدمها ، منذ التاريخ القديم و الحديث ، لذلك عمدت الجزائر على السعي لتوفير مسكن لكل مواطن جزائري قصد رفع الطيف عنه بالنظر للمعاناة الكبيرة الناتجة عن الاستعمار ، التي كانت تتسم بالتجهيل و التنصير .

لقد كرس حق السكن لكل مواطن جزائري يتمتع بكل حقوقه المدنية و السياسية فالسكن حق دستوري ، و لو أن هذا الحق قد تراجع نوعا ما بعد الإصلاحات الاقتصادية ، إذ اصبح المواطن يشارك في دعم السكن ، و هذا اضافة الى الاعانة التي يتلقاها من قبل الدولة في هذا المجال.

كما يعتبر السكن المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالأمان و الاستقرار و التمتع بالخصوصية و الانتماء ، و يحقق فيه احتياجاته المختلفة الإجتماعية، البيئية و الاقتصادية و منها تبرز حاجة الشخص الى توفيره ، لهذا يلجأ الى الاقتراض من اجل تحقيق حلمه في امتلاك مسكن ، و سبب ذلك هو الدخل البسيط و غلاء الظروف المعيشية و انخفاض القدرة الشرائية ، التي اثقلت كاهله من اجل اقتناء مسكن يليق بكرامته عن طريق الادخار ما جعله مضطرا إلى اللجوء للمساعدة الخارجية ، و البحث عن الاموال اللازمة لتمويل عملية اقتنائه لسكن عائلي لدى الغير .

تتم عملية التمويل العقاري للسكن عن طريق القرض العقاري ، الذي يعتبر عملية معقدة تمر بعدة مراحل بقصد إبرام العقد المكرس لها ، و تتميز هذه العملية بإجراءات طويلة و شروط يجب توفرها لدى طالب القرض العقاري .

لإزالة العراقيل ذات الطابع القانوني و التنظيمي ، التي كانت تشكل مكبحا في التمويل العقاري ، و دفعا للجهد الوطني للحد من إشكال السكن، تدخلت الدولة بآليات أخرى

قامت بدراسات تشخيصية و تحليل دقيق للأنظمة المتعلقة بقطاع التمويل العقاري بكل جوانبه للنهوض بهذا القطاع ، باشتراك الخواص في هذا المجال و حثهم على المساهمة للحد من هذا الإشكال (كالبنوك و كذلك من خلال تدخل الخزينة العامة) .

لكن عزوف و تخوف البنوك و كذا رغبة الحكومة في تشجيع البنوك على الاستثمار في هذا المجال ، أسست هيئات تقوم بتمويل القروض العقارية ، عن طريق البنوك و المؤسسات المالية ، التي تقوم بتنفيذ برامجها في الساحة العقارية التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة في إنجاز مشاريعها ، عن طريق هذه الهيئات تكون كل هذه القروض المتعامل بها في الترقية العقارية قد استوفت ضمانها .

إلى جانب ذلك يقوم البنك باشتراط ضمانات عينية و كذا ضمانات شخصية تجعله يمنح القروض باطمئنان و ثقة و يقلص من نسبة المخاطر إلى أخفض درجاتها ، و تصبح له القدرة على التحوط منها و مجابتهها ،

فيعد بذلك عمل المؤسسات (الهيئات) الضامنة للقروض العقاري عمل منظم و متكامل يرمي الى جعل النشاط العقاري نشاطا حيويا اقل خطورة لجميع أطراف الترقية العقارية .

أسباب إختيار الموضوع:

_ الدور الذي يلعبه السكن سواء بالنسبة للأفراد أو الدولة في تحقيق الإستقرار الإقتصادي و الإجتماعي؛

_ محاولة توفير مرجع بإمكانه أن يوفر بداية لأبحاث أخرى في هذا الجانب؛

_ الإهتمام الشخصي بالموضوع و متابعتة عن قرب؛

_ قلة البحث في هذا الموضوع و ندرة الدراسات عنه في الجزائر.

أهمية الموضوع:

_تُكمن أهمية الموضوع في تبيان دور مساهمة البنوك الجزائرية في تمويل قطاع السكن عن طريق منح القروض العقارية؛

_أهمية الأساليب و الإجراءات المتبعة في منح التمويل العقاري لتفادي خطر القروض؛

_واقعية الموضوع، فهو من القضايا العملية التي تلامس واقع الحياة الإقتصادية، و المجتمع يحتاج دراسات لقضاياها المعاصرة تتبع من واقعه و من صلب توجهاته؛

_يشكل بناء أو شراء أو تهيئة مسكن من أهم حافز للفرد من أجل كسب الراحة و الأمان.

من أجل الإلمام بموضوع البحث و دراسته من مختلف جوانبه قمنا بطرح الإشكالية

التالية :

ما هي الآليات القانونية المعتمدة من طرف المشرع الجزائري في تمويل قطاع السكن ؟

منهج الدراسة:

من أجل معالجة هذا البحث و الإلمام بجوانبه،و من أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدنا في الدراسة على المنهج الوصفي، فحاولنا الوصول إلى المعرفة الدقيقة و التفصيلية للقروض العقاري بصفة عامة في بداية الأمر ثم تطرقنا إلى التعرف على كامل المستجدات المتعلقة بنشاط الترقية العقارية و المرقى العقاري، كما اعتمدنا على المنهج التاريخي في معرفة التطور التاريخي لمفهوم نشاط الترقية العقارية ، و هذا بالإعتماد على مجموعة من الأبحاث العلمية السابقة لمثل هذا الموضوع بالإضافة إلى مقالات و مذكرات وأطروحات....

الخطة المتبعة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة قمنا بتقسيم بحثنا إلى فصلين، تطرقنا في الفصل الأول لماهية القرض العقاري الموجه لتمويل الترقية العقارية ذات الطابع السكني و الذي قسمناه لمبحثين تناولنا في **المبحث الأول** مفهوم القرض العقاري بجميع خصائصه و طبيعته القانونية، أما **المبحث الثاني** فقد تضمن مفهوم الترقية العقارية ذات الطابع السكني بجميع أنواعها و كذا النظام القانوني للمركبي العقاري المنجز لمشاريع الترقية العقارية.

أما **الفصل الثاني** جاء تحت عنوان أنواع القرض العقاري و إجراءات الحصول عليه، قسمناه كذلك إلى مبحثين، حيث تناولنا في **المبحث الأول** أنواع القرض العقاري، و بالنسبة **للمبحث الثاني** تطرقنا فيه إلى مجمل الإجراءات المتبعة للحصول على القرض العقاري من كيفية تقديم طلب الحصول على القرض و كذا الضمانات المقدمة، إلى الهيئات المانحة و الضامنة للقرض العقاري.

قد اختتمنا بحثنا بخاتمة تتبعها جملة من النتائج و الإقتراحات التي توصلنا إليها خلال إعداد البحث.

الفصل الأول

ماهية القرض العقاري

تشكل القروض العقارية الوظيفة الرئيسية ضمن إستراتيجية الدولة و التي تقوم على تشجيع و دعوة رؤوس الأموال للمساهمة في التخفيف من أزمة السكن و التصدي لها ، فإن التسهيلات المصرفية ممثلة في القروض البنكية تلعب دورا حاسما في تمويل مختلف أوجه النشاط الاقتصادي فبواسطتها تتحول الأرصدة العاطلة إلى أرصدة عاملة ، حيث تمنح قوة شرائية للمتعاملين .

فنشاطات الاستثمار هي تلك العمليات التي تقوم بها المؤسسات الفترات الطويلة ، تهدف للحصول إما على وسائل الإنتاج و معداته و إما على عقارات و عليه فالاستثمار يعتبر إنفاق حالي ينتظر من ورائه عائد أكبر في المستقبل و يعتبر تحقيق الأرباح من وراء هذا الاستثمار من الضمانات الأساسية التي تسهل عملية التسديد فيما بعد ، و عندما تقوم المؤسسة بالاستثمار فهي بذلك تتخذ قرار يمكن أن يرهن مستقبلا إذ لم يكن صائبا ، لذلك تتطلب هذه العملية القيام بدراسات معمقة للمشروع و حيث يمكنها ذلك من التقليل من احتمالات عدم التأكد و بالتالي تقليل من المخاطر الناجمة عن الاستثمارات و تأثيرها على وضع المؤسسة و وضع الممول للعملية .

و في ظل غياب تعريف قانوني أو فقهي محدد للقرض العقاري يقتضي منا دراسة ماهية القرض العقاري و من أجل التمكن من حصر ماهية هذا العقد و وصفه يجب علينا الإحاطة بمقاوماته و العناصر المكونة له، لذلك سنتطرق لمفهوم القرض العقاري (المبحث الأول) و مفهوم الترقية العقارية ذات الطابع السكني (المبحث الثاني) .

المبحث الأول: مفهوم القرض العقاري

ينصب موضوع القروض العقارية على نشاط التمويل لأغراض الاستثمار في مجالات المساكن أيا كان الغرض الموجه له أو النشاط المستخدم فيه.¹

لم ينظم المشرع الجزائري عقد القرض العقاري في قانون مستقل قائم بذاته ، لكن تتناول أحكام بقواعد خاصة في كل من قانون النقد و القرض و القانون التجاري بالإضافة إلى الأحكام العامة المنصوص عليها في المواد من 54 إلى 123 من التقنين المدني² المتعلقة بالنظرية العامة للعقد و العقد العقاري ، خصائصه و أنواعه في (المطلب الأول) و التعرف إلى طبيعته القانونية في (المطلب الثاني).

المطلب الأول : تعريف القرض العقاري و خصائصه

حتى يمكن تحديد المفهوم العام للقرض العقاري ثم تحديد خصائصه لابد أولاً من التطرق إلى تعريف القروض و من ثم تخصيص القرض العقاري بشيء من التفصيل مبينا فيه تعريف قانونية و فقهية (الفرع الأول) و من ثم نبرز أهم الخصائص التي يتميز بها كونه يقوم أساسا على الإختيار لا الإلتزام (الفرع الثاني) .

الفرع الأول :تعريف القرض العقاري

إن مصطلح القرض العقاري يتألف من مصطلحين مركبين لكل واحد منهما مدلوله و مضمونه القانوني: القرض يوضحه (أولاً) و العقار (ثانيا) و من ثم إعطاء تعريف لكل من المصطلحين لنصل إلى تعريف القرض العقاري .

¹إبتسام مناع ، مرجع سابق، ص 429 .

² حابل فريال ، بدرات تسعديت ،القرض العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم القانون ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، الجزائر ، 2008، ص4

أولاً : تعريف القرض

بالرجوع إلى القانون¹ 03 المتعلق بالنقد و القرض في المادة 68 فقرة 1 التي تنص على: " تشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يصنع بموجبه شخص ما ، أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر إلتزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان، تعتبر عمليات قرض، عمليات الإيجار، و تمارس صلاحيات المجلس إزاء العمليات المنصوص عليها في هذه المادة " ²

و تطبيقا لنص المادة 450 من القانون المدني التي عرفت القرض على أنه " قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينتقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء آخر على التزام الطرف الثاني عن نهاية القرض نظيره من النوع و القدرة و الصفة "

ثانياً : تعريف العقار

عرفت المادة 683 من القانون المدني الجزائري العقار على أنه " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار ، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول "

ثالثاً : التعريف الفقهي

يعرف القرض لغة : " ما تعطي غيرك من المال على أن يرد إليك بعد أجل معلوم و القرض الحسن هو القرض الذي يكون بلا فائدة تجارية، و تقابل كلمة قرض مفردة " الائتمان " فيقال إنتمن فلان فلانا بمعنى وعده، أمنه عليه .

¹ الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 متعلق بالنقد و القرض ج.ر عقد 52 ، ص 3 .

² أمر رقم 75 - 58 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني ، ج.ر عدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975 ، معدل و متمم

كلمة Crédit أصلها من اللاتينية Cardium مشتقة من الكلمة اللاتينية Cerddere و معناها وضع الثقة Avoir Confiance¹

و يعرفه الفقيه عبد الرزاق السنهوري بقوله : " عقد القرض يكون محله دائما شيئا مثلها هذا في الغالب ، نقودا فينقل المقرض إلى المقرض ملكية الشيء المقرض على أن يردمثلة في نهاية القرض و ذلك دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة²

في غياب نص قانوني يبين ماهية القرض العقاري ، نستند للأراء الفقهية في هذا المجال ، حيث طرح الفقه عدة تعريفات للقرض العقاري فمنهم من عرفه بأنه عملية قانونية تهدف إلى أن يخضع شخص أو مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لتملك أحد العقارات في مقابل ضمان يقدمه دون التصرفات الأخرى كما عرفه البعض بأنه الإئتمان الذي يمنح لتمويل لعقارات التي تنتوع في طبيعتها و أغراضها الجهات المالكة لها .

و عرف أيضا بأنه العقد الذي يهدف إلى توفير السيولة النقدية لإتمام و انجاز المعاملة الواردة على العقار (شراء أو بناء أو تحسين عقار) .³

يمكن تبسيط تعريف القرض العقاري اعتمادا على ما هو جاري به العمل في الوسط المصرفي على أنه ذلك القرض الذي ينتمي إلى فئة القروض طويلة الأجل لارتباطه بالعقار

¹ حابل فريال ، بدرات تسعديت ، مرجع سابق ، ص 6.

² عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، العقود الواردة على الملكية ، الجزء الخامس ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، ص 419 .

³ بلقاسم محمد وعلي ، القرض العقاري ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر حقوق لتخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة زيان عاشور بالجلفة ، الجزائر ، 2018 ، ص 7 .

و تمنحه البنوك و المؤسسات المالية للعائلات و الأسر لتمكنهم من تلبية حاجاتهم الاجتماعية .

الفرع الثاني : خصائص القرض العقاري

عند تحليلنا لتعريف عقد القرض في التشريع الجزائري ، سواء في القانون المدني و في المادة 450 أو في الأمر 11/03 المتعلق بالنقد والقرض في المادة 68 منه يتبين أن للقرض العقاري جملة من الخصائص تتمثل فيما يلي :

أولا : عقد رضائي

طبقا للقواعد العامة فان القرض يتميز بالرضائية كباقي العقود والتي تتم بمجرد تلاقي الإيجاب والقبول كما يتبين من النص أن القرض قد على النفوذ وقد ير على أي شيء آخر يهلك بالاستعمال أو لم يهلك، ويكفي لتمام القرض إرادتي المقرض والمقترض ويسري على وجود الرضى ومواضعه التقنين من قواعد عامة للتعبير عنه صراحة أو ضمنا بما يرجعصحته أيضا إلى تلك القواعد فيجب أن يكون القرض غير مصحوب بعيوب الإدارة والمتمثلة في الغلط والتدليس والاستغلال والإكراه¹.

ثانيا : عقد نقدي

يمكن اعتبار القرض العقاري عملية مالية حيث تكون دائما النقود هي محله إذ يتم منحه في صورة نقدية من قبل البنوك والمؤسسات المالية لصالح المقترضين وبالرجوع إلى نص المادة 450² من القانون المدني الجزائري والتي جاء فيها " قرض يلتزم فيه المقرض

¹ قاصري صدام ، نظام القرض العقاري في التشريع الجزائري مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر اكايمي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، فرع حقوق ، تخصص قانون أعمال ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، الجزائر 2019 ، ص 5-6 .
² الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ر.ج عدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975 ، معدل و متمم .

أن ينقل إلى المقرض مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر..". ونجد أن المشرع الجزائري قد قام بالتخصيص في نص هذه المادة حيث سمح أن يكون محل عقد القرض من الأشياء المثلية التي تكون قابلة الاستهلاك كما هو الحال بالنسبة للسلع والبضائع إلا انه في الحياة العلمية يكون محل عقد القرض العقاري هو مبلغا من النقود إذ تقوم البنوك و المؤسسات المالية بتسليم النقود من اجل تمويل عملية أو مشروع عقاري لبناء ، شراء ، ترميم سواء بطريقة مباشرة كتسليم مبلغ القرض للمقرض لشراء قار ما أو غير مباشر كتسليم المبلغ للبائع " مرقي العقاري " من اجل تسديد ثمن من العقار مثلا.¹

ثالثا : عقد ملزم لجانبين

أصبح عقد القرض عقد ملزما لجانبين بعد ما كان ملزم لجانب واحد عندما كان عينيا شأنه في ذلك شان عقد العارية وعقد الرهن ، لذلك يعد لتسليم لكن من هذه العقود بل أصبح التزاما يلتزم به المقرض والمعبر والراهن، ويترتب على عقد القرض التزامات متقابلة في جانب كل من المقرض والمقرض وتكون الالتزامات التي ينشأها في جانب المقرض هي أن ينقل ملكية الشيء محل القرض إلى المقرض ويسلمه إياه ، و إلا يشرده منه إلا عند نهاية القرض وفي حالة تلف الشيء محل القرض قبل التسليم إلى المقرض كل الإلتلاف على المقرض ، كما يضمن المقرض لاستحقاق العيوب الخفية وهذا ما نصت عليه المواد 415،452،453 من القانون المدني .

¹ يوسف محمد ، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه نظام (ل.م.ر) في القانون الخاص ، التخصص قانون العقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم القانون الخاص ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم ، الجزائر 2020 ص 46 .

وتشترط المادة 452¹ من استحق الشيء فان القرض هنا يتحول إلى عقد عارية وتطبيق أحكام المادة 538 ق.م وما بعدها المتعلقة بالعارية.

ولا أهمية في صفة العقد وما إذا كان رضائيا أو عينيا للقول بأنه عقد متبادل لملمزم لجانبين فهو يبقى كذلك بالرغم من كونه عينيا أو رضائيا .

أما الالتزامات التي ينشأها عقد القرض في جانب المقترض فهي رد كمثل عند نهاية العقد ودفع الفوائد والمصاريف عند الاقتضاب .

وفي هذا السياق تنص المادة 454 بان " القرض بين الأفراد يكون دائما بدون اجر ويقع باطلاء لنص يخالف ذلك " بمعنى أن الفوائد لا تجوز إلا إذا كان المقرض بنكا أو مؤسسة مالية² .

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقرض والمقترض

إن القرض الذي يتم بين الأفراد أي بين شخصين بغرض بناء أو شراء عقار هو عقد استهلاكي يخضع للقانون المدني.

وقد يثار تساؤل حول طبيعة القرض العقاري عندما يكزن احد أطراف شخصا معنويا " مؤسسة مالية " والطرف الآخر شخصا طبيعيا أو معنويا في القطاع الخاص³ سنتناول في هذا المطلب الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقرض (الفرع الأول) وللمقترض في (الفرع الثاني).

¹ الأمر رقم 75-58 متضمن القانون المدني ، المرجع السابق

² صدام قاصري ،مرجع سابق، ص 6-7 .

³ زيدومة درياس ، القرض العقاري و دوره في تأطير و تطوير النشاط العقاري و السكني و آليات مساهمته في تطوير الإستثمار ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية ، ، بن عنكون ، جامعة الجزائر 1 ، الجزائر ، ص 384 .

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقرض

أن القرض ليس عملا تجاريا بطبيعة ولكن يكتسب صفة التجارية إذا قام به بنك بوصفه من عمليات البنوك التي تقوم على الوسائط في التداول والمضاربة ويعتبر القرض عملا تجاريا بالنسبة للبنك ولو كان مضمونا برهن عقاري ويكتسب القرض الصفة التجارية أيضا ، إذا قام به شخص بهدف الربح ، فتعتبر جميع العمليات التي تجريها البنوك والمؤسسات المالية بما فيها القروض العقارية تجارية ولا خلاف في اكتسابها هذه الصلة دائما بالنسبة للبنك أو مؤسسة القرض فحسب تطرق المادة 70 من القانون 03-11¹ المتعلق بالنقد والقرض التي بينت الطبيعة القانونية لهيئات القرض إذا جاء فيها " البنوك المخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبنية في المواد 68.66 بصفة مهنتها العادية " فمن العمليات التي وردت فيها :

- تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض؛
- وضع وسائل تحت تصرف الزبائن وإدارتها؛
- حق استعمال الأموال المتلقاة من الغير لاسيما تلك التي في شكل ودائع بشرط إعادتها .

ولقد نصت المادة 9 فقرة 1 من نفس القانون على بنك الجزائر مؤسسة وطنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويعد تاجرا في علاقته مع الغير ويحكمه التشريع التجاري ما لم يخالف ذلك أحكام هذا الأمر ، ويتبع قواعد المحاسبة التجارية ولا يخضع إلى الإجراءات المحاسبية العمومية ومراقبة مجلس المحاسبة.²

¹ الأمر رقم 03 - 11 المؤرخ في 26 أوت 2003 ، متعلق بالنقد و القرض ج.ر عدد 52

² حرمة بوجمعة ، الراجل جلول ، مرجع سابق، ص 19 .

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقترض

هناك شك في التشريع الجزائري أن القرض المبرم بين مؤسسة القرض والأفراد من القروض الاستهلاكية بالنسبة للمقترض يخضع لتطبيق أحكام القانون المدني من جهة وللقواعد الخاصة بحماية المستهلك فالرجوع لنص المادة¹ 456 من القانون المدني الجزائري نجد أنها أدمجت القروض الاستهلاكية الأمر الذي يفهم منه اتجاه المشرع إلى إخضاع هذه القروض التي ولو كانت قروض مصرفية لأحكام التقنين المدني إذ نصت المادة المذكور على 7 يجوز لمؤسسات القرض في حالة إيداع أموال لديها أن تمنح فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية .

نستنتج بان العقد يمكن أن يكون تجاريا أو مدنيا أو مختلطا إذا كان احد المتعاقدين تاجر لأمر يتعلق بصفة المتعاقدين أو بالغرض الذي أنشأ من اجله التعاقد.

أما العقد القرض العقاري يعد من العقود المختلطة فهو تجاري بالنسبة للمؤسسة القرض ومدني بالنسبة للفرد لذلك يكون الإثبات حر أي بكافة الطرق بالنسبة للمقترض اتجاه مؤسسة القرض واثبات مقيد أي بالكتابة بالنسبة للمؤسسة القرض اتجاه الفرد أو الطرف المدخر².

¹ الأمر رقم 75 ، 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 .

² حرمة بوجمعة ، الراجل جلول ، مرجع سابق ، ص 20 . 21 .

المبحث الثاني: مفهوم الترقية العقارية ذات الطابع السكني

مرت الترقية العقارية في الجزائر بعدة مراحل قانونية حتى تبلورت كنظام قانوني مستقل بذاته، انطلاقا من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية وصولا إلى القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وهو ساري المفعول حاليا، وقد جاء هذا القانون بمفهوم جديد لترقيه العقارية، و للتفصيل أكثر في هذا الموضوع نظرا لأهميته فإننا سنتناول التطور التشريعي و تعريف نشاط الترقية العقارية (المطلب الأول) ثم نتطرق إلى النظام القانوني للمركبي العقاري المنجز لمشاريع الترقية العقارية (المطلب الثاني)

المطلب الأول: التطور التشريعي و تعريف نشاط الترقية العقارية

يمكن أن يعرف نشاط الترقية العقارية على أنه مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية من طرف محترف سواء كان شخص طبيعي أو معنوي يدعى في صلب هذا القانون بالمركبي العقاري يلتزم بأخذ زمام المبادرة هو العناية الرئيسية في هذه المشاريع المخصصة إما للبيع أو للإيجار أو لتلبية الحاجات الخاصة والتي تشمل أساسا مجالات ذات طابع سكني ويمكن أن تشمل بصفة ثانوية محلات ذات طابع مهني أو حرفي أو تجاري .

نظرا لما شهده نشاط الترقية العقارية من تطور منذ ظهوره إلى وقتنا الحالي ، تغير النظام القانوني لهذا النشاط ، فبات يعرف مفهوما جديدا متماشيا مع النظام الإقتصادي المعمول به ، و الأهداف التي تسعى الدولة إلى تجسيدها من وراء إعادة بعث هذا النشاط في شكله الجديد ، بغية الإلمام بمفهوم هذا النشاط سنتناول التطور التشريعي للترقية العقارية (الفرع الأول) ثم نتطرق إلى تعريفها في (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : التطور التشريعي للترقية العقارية

تطور مفهوم الترقية العقارية عبر الزمن إلى أن وصل إلى المعنى و المفهوم الذي استقرت عليه، فمر بعدة مراحل نذكرها فيما يلي:

1- المرحلة الأولى: تبدأ هذه المرحلة من الاستقلال إلى غاية صدور قانون الترقية العقارية رقم 07-86، في هذه المرحلة كانت الدولة الجزائرية وحدها المسؤولة عن إنجاز السكنات في ظل النظام الاشتراكي المنتهج ، ولم يكن آنذاك ما يعرف بالترقية العقارية إلا ما جاء تلميحا عنها و هذا بصدور الأمر رقم 92-76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري الذي نظم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية لهدف الوصول إلى ترقية السكن العائلي¹

ثم تلاه بعد ذلك صدور قانون رقم 01-81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية، ويعد هذا القانون أول إشارة مهمة للترقية العقارية في الجزائر الذي تم بموجبه تنظيم الأملاك العقارية القابلة للتنازل و تحديد أيضا الأشخاص المستفيدين من هذا التنازل²

هدف المشرع من قانون 01-81 هو تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك سكن لائق، و لم تكن الترقية العقارية في هذه الفترة منظمة بدليل أن كل النصوص التي صدرت في هذه الفترة أعطت للدولة وحدها حق القيام بعملية البناء و التشييد و هذا من اجل تلبية الطلب المتزايد على السكن.

¹ انظر المادة 2 من الأمر رقم 92-76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12، الموافق ل 9 فبراير سنة 1977.

² انظر المواد 3 و 5 من القانون رقم 01-81 المؤرخ في 7 فبراير 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية و مكتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، الجريدة الرسمية ، عدد 6.

و كانت الدولة حينها تتدخل في هذه العمليات عن طريق المؤسسات العمومية المتمثلة في دواوين الترقية العقارية و التسيير العقاري ، و مؤسسات ترقية السكن العائلي و إن كانت هاته المؤسسات قد لعبت دورا كبيرا في ميدان الترقية العقارية إلا أن أزمة السكن كانت متفاقمة بشكل كبير مما أدى بالمشروع الجزائري أن يتدخل للقضاء على هذه الأزمة و تجلى هذا بإصدار قانون 07-86 بتاريخ 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية¹

2- المرحلة الثانية : تبدأ هذه المرحلة من صدور قانون رقم 07-86 إلى غاية إصدار المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري ، و تعتبر هذه الفترة مرحلة انفتاح على الترقية العقارية خاصة بصدور القانون رقم 07-86 التي ينظمها، حيث كان يهدف إلى تطوير الأملاك العقارية و تمويل البرامج السكنية²، و قد اقتصرت عمليات الترقية العقارية في ظل هذا القانون على بناء المحلات ذات الطابع السكني على حساب المحلات ذات الطابع المهني و التجاري و هذا تماشيا مع سياسة النهوض بقطاع السكن³ ، و أعطيت الأولوية في الترقية العقارية للبناء من اجل البيع عملا بسياسة فسخ المجال لكل جزائري لكي يصبح مالكا لمسكنه و هذا على حساب الإيجار الذي لا يكون إلا كاستثناء لقاعدة وجوب بيع كل ما تم تشييده⁴. كما كانت عمليات الترقية العقارية في ظل القانون 07-86 أعمال مدنية محضة مما ترتب عنه منع الأشخاص المعنوية ذات الطابع التجاري من اقتحام سوق هذه العمليات المنظمة وفق أحكام القانون المدني⁵

¹ عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص 8-9.

² انظر المادة 22 من القانون رقم 07-86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر، العدد 10.

³ انظر المادة 2 من القانون 07-86 السالف الذكر .

⁴ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 125-126.

⁵ انظر المواد 13 و 14 من القانون رقم 07-86 سالف الذكر .

تماشياً مع التوجه الاقتصادي الجديد الذي عرفته الجزائر بعد صدور دستور 1989 الذي تفتح على سياسة تحرير المعاملات العقارية أصبح قانون 86-07 لا يتلائم مع هذه التغيرات الاقتصادية و التشريعية مما استحال معه استمرارية تطبيقه في الميدان العقاري ، لذا تم إلغاؤه بعدما ثبت ضعف نجاحه و هذا بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري¹

3- المرحلة الثالثة: تعد هذه المرحلة مرحلة ما بعد صدور قانون رقم 11-04 حيث نظم هذا القانون بشكل مفصل في 7 فصول و هو يسعى إلى الرقي بالترقية العقارية و الوصول بها إلى أحسن المستويات، و ذلك عن طريق محاولة تقادي النقائص التي ظهرت خلال فترة سريان المرسوم التشريعي رقم 93-03²

حيث حدد القانون 11-04 القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، كما انه استحدث عدة نقاط قانونية ، و وسع من دائرة نشاط الترقية العقارية ، كما نظم مهنة المرقي العقاري ، و حدد مفهومه و الشروط التي يجب أن تتوفر فيه ، و ميز بينه و بين المقاول كما أنشأ هيئة جديدة تسمى "المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري"³ ، ضماناً للسير الحسن لمهنة المرقي العقاري . و فضلا عن ذلك كرس أيضا العقوبات التي يتعرض لها المرقي العقاري إذا ما ارتكب إحدى المخالفات المعاقب عليها قانونا ، بعد أن كان المرسوم التشريعي

¹ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص10.

² أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11-04، رسالة ماجستير في

القانون، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص18.

³ تم استحداثه بموجب المادة 24 من القانون 11-04، يسهر على السير الحسن للمهنة و احترام أحكام القانون الخاص بها، ويتمتع بسلطة التدعيم لممارسة نشاط الترقية العقارية و السهر على احترام أخلاقية المهنة، كما يتمتع بسلطة إبداء الرأي في أي مسألة تتعلق بالمهنة و يكون ذلك بمبادرة منه أو بناء على طلب السلطة العمومية.

03-93 غامضا بخصوص هذه النقطة ، إذ انه اكتفى فقط بالإحالة إلى قانون العقوبات ، دون تحديد المخالفات التي يمكن أن يتعرض لها المرقي العقاري.¹

كما عاد المشرع من خلال القانون 04-11 إلى تنظيم عقد حفظ الحق ، الذي كان منظما بموجب القانون رقم 07-86 سالف الذكر ، لكن المرسوم التشريعي رقم 03-93 قام بإلغائه بعد ذلك إضافة إلى عقد البيع على التصاميم و البيع العادي²

و عليه يتضح أن المشرع الجزائري قد حاول من خلال القانون رقم 04-11 خلق نوع من التوازن في العلاقة القائمة بين أطراف عقد الترقية العقارية ، حيث كرس للمستفيد من خدمات المرقي العقاري ضمانات من أجل ذلك ، و حرص على توفير الحماية اللازمة من خلال تشديد مسؤولية المرقي العقاري و إلزامه باكتتاب التأمينات عن المسؤولية المدنية ، كما أخضعه لعقوبات صارمة في حال إخلاله بمسؤولياته³

لذلك القانون رقم 04-11 كان لصالح مهنة الترقية العقارية، حيث قننها بعد أن كانت تعمها الفوضى القانونية و التنظيمية.

الفرع الاول: تعريف نشاط الترقية العقارية

بالرغم مما يقال على أن تحديد المفاهيم و التعريفات للأفكار القانونية هي من مهام الفقهاء لكن و على خلاف الكثير من الأفكار القانونية التي جاءت النصوص خالية من تعريفها و تحديد دلالاتها ، فإن المشرع الجزائري عهد بشأن الترقية العقارية على تحديد مفهومها عبر

¹ أمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966، يتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد 49، صادر في 11 يونيو سنة 1966، معدل ومتمم.

² لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، رسالة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، 2014، ص ص 15-16.

³ أو محمد حياة، مرجع سابق، ص 19.

كل التشريعات الصادرة بشأنها ، فنجده يعرفها في المادة 02 من القانون 86-07¹ على أنها " بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا و تشمل بصفة قانونية على محلات ذات طابع مهني و تجاري تقام على أرض خاصة أو مهياًة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة و التجديد " .

ثم جاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 أين حاول المشرع من خلال المادة 02² منه وضع تعريف للترقية العقارية و التي نصت على أنه : " يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة... " .

ما يعاب على هذا التعريف أنه يخلط بين الترقية العقارية و النشاط العقاري ، رغم أنها لا تشكل إلا مظهرا من مظاهر هذا الأخير، و مرجع هذا الإشكال كامن في الصياغة العربية لنص المادة في الوقت الذي يتكلم فيه النص الفرنسي عن الترقية العقارية لا عن النشاط العقاري .

في القانون 11-04 ، نجده يشير إلى أن الترقية العقارية هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا إدارة المشاريع العقارية مبينا مضمون هذا النشاط بنص المادة 14 من القانون الآتي نصها " يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع و تلبية حاجات خاصة ، يمكن أن تكون هذه المشاريع ... محلات ذات إستعمال سكني أو مهني أو حرفي أو تجاري " .³

¹ المادة 02 من القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، 05/03/1986 (ملغى).

² المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 14 ، الصادر بتاريخ 03-03-1993 (ملغى) .

³ علواش فريد ، الترقية العقارية في الجزائر : واقع و آفاق ، مجلة الاجتهاد القضائي ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر، العدد 12 ، سبتمبر 2016 ، ص 46-47.

الفرع الثاني: التعريف الفقهي لنشاط الترقية العقارية

ما نشير له بهذا الصدد أنه قد اتفقت تعاريف الفقهاء للترقية العقارية مع التعاريف التي جاءت بها النصوص القانونية ، و ما يذكر فقط أن من الأساتذة القانونيين ينظر إلى الترقية العقارية من زاوية أخرى على أنها صورة من صور التصرفات غير الناقلة للملكية التي ترد على الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، فإلى جانب ما يعرف بالتخصيص يوجد أيضا أسلوب الامتياز الذي قد يظهر من عدة صور أبرزها الامتياز في إطار الإستثمار و كذا الترقية العقارية¹ .

كما عرف الفقيهان الفرنسيان **Philippe Jestaz** و **Philippe Malinvaud** الترقية العقارية أنها «نشاط يتعلق بانجاز عملية البناء من طرف المحترفين وفق نماذج وتقنيات متخصصة للتوجه إلى متلقي الملكية»² .

كذلك تنقسم الترقية العقارية إلى نوعان ترقية عقارية عامة وترقية عقارية خاصة نذكرها باختصار فيما يلي:

1 _ الترقية العقارية العامة:

هي التي يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص معنوية عامة (المرقون العقاريون العموميون) وهذا نوع من الترقية العقارية يعتبر هو الأصل في الجزائر لأنه في السابق لم يفتح مجال للمبادرات الخاصة في ميدان الترقية العقارية بل كانت الدولة تحتكر زمام المبادرة و التنفيذ .

¹ يحيوي أعمر ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ص 142

² Philippe Jestaz , Philippe Malinvaud – droit de la promotion immobilière 6e édition, Dalloz, Paris 1995 page 23

2 _ الترقية العقارية الخاصة:

يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنوية خاصة (المرقون العقاريون الخواص) الذين يعملون لحسابهم الخاص سواء كانوا فرادى أو في شكل شركات خاصة.¹

المطلب الثاني : النظام القانوني للمرقي العقاري المنجز لمشاريع الترقية العقارية

نعتبر أن المرقي العقاري الطرف الفاعل في نشاط الترقية العقارية على أساس أنه صاحب المبادرة بإنجاز المشروع العقاري ويتولى الإشراف على انجازه، فالمرقي العقاري يعتبر طرفا فاعلا في إنجاز المشاريع العقارية ومهنته تكتسي أهمية بالغة نظرا لحساسية قطاع السكن الذي يمارس نشاطه في مجاله.

وعليه قبل التطرق إلى النظام القانوني للمرقي العقاري يجب أولا تعريفه لتبيان وتحديد الشخص القائم بنشاط الترقية العقارية (الفرع الأول)، ثم شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري و التزاماته المهنية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري

صدر القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وقد سمى هذا القانون الشخص القائم بعمليات الترقية العقارية مرقيا عقاريا و عرفه صراحة في نص المادة 3-14 من القانون رقم 11-04 ضمن الفصل الأول وتحديدا في الفرع الأول منه المتعلق بالتعريف العقاري كما يلي: «يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تحضير تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو

¹فتحي ويس -المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز،رسالة ماجستير،تخصص قانون عقاري،جامعه البليدة، بدون سنة، ص 38.

تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها فالمشرع قام بتعريف المرقى العقاري من خلال الأعمال التي يقوم بها أي النشاطات التي يقوم بإنجازها.

نلاحظ أن المشرع الجزائري عند تعريفه للمرقى العقاري في القانون رقم 11-04 قد ركز على فكرة المبادرة خلافا لما سبق ذكره حول تعريف الترقية العقارية في نص المادة 14 منه وهذا هو الجديد والمهم الذي يجعلنا نجزم بما لا يدع مجالا للشك بأن المشرع ذهب إلى اعتبار نشاط الترقية العقارية يرتكز على المبادرة.¹

هناك من يرى انه كان ينبغي منذ البداية اعتبار المرقى العقاري مستثمرا وليس فقط تاجرا حتى يستفيد من الحقوق والامتيازات المقررة في قانون الاستثمار العقاري مقررة مع باقي المستثمرين على سبيل المثال هو الوحيد الذي تنتكر وكالة تشجيع الإستثمارات لحقوقه في الإمتيازات عند إنجاز أملاك عقارية من اجل البيع فيحق لأي مستثمر يصنع أي شيء لبيعه، الإستفادة من الإعفاء من الضريبة على أرباح شركات، لمدة خمس سنوات إلا في مجال السكن، نتيجة عدم اعتبار العقاري مستثمرا.²

الفرع الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري و التزاماته المهنية

إن عدم وجود إطار قانوني ينظم مهنة المرقى العقاري أدى إلى غموضها ودخول الأشخاص في مجال نشاط الترقية العقارية دون أن تتوفر لديهم شروط أو مؤهلات واضحة ومحددة مسبقا، ودون تحديد التزاماتهم مما أدى إلى ممارسة عشوائية للمهنة.

¹بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمه لنيل شهادة الدكتوراه في

الحقوق، تخصص قانون الاعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017، ص 47-48

1 أحمد مرابط، إشكاليه العقار الحضري (الإشكالية التي تثيرها الترقية العقارية)»، الملتقى الوطني الأول حول التوثيق

وتحديات العصر، 16 و 17 افريل 2002، الغرفة الوطنية للتوثيق، الجزائر، ص 61.

وهو ما تفاداه المشرع بصدور القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تطبق على نشاط الترقية العقارية ومجموع النصوص القانونية التطبيقية له، حيث نظم المشرع مهنة المرقي العقاري بتحديد شروط ممارستها وإنشاء المجلس الأعلى للمرقي العقاري كما حدد التزاماته ومسؤوليته في حالة الإخلال بالتزاماته أو في حالة ارتكابه أي فعل يرتب المسؤولية الجزائية.¹

أولا : شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

نجد أن المشرع حدد ثلاثة شروط أساسية لممارسة مهنة المرقي العقاري وهي الحصول على الإعتماد (أولا) وصفة التاجر (ثانيا) وأخيرا التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين الذي يعد بمثابة ترخيص لممارسة المهنة (ثالثا)، نتناولها تبعا فيما يلي :

1. الحصول على الاعتماد:

فرض المشرع على الأشخاص الراغبين في مزاوله مهنة المرقي العقاري حصولهم المسبق على اعتماد يمنح لهم من قبل الوزير المكلف بالسكن وبهذا يكون المشرع قد أعطى قيمة أكبر للمهنة على غرار بعض المهن الأخرى التي يشترط لممارستها الحصول على الاعتماد، وقد اشترط المشرع للحصول على الاعتماد شروط معينة تتمثل في شرط السن و الجنسية، حسن السلوك، إثبات وجود موارد مالية كافية، كذلك التمتع بالحقوق المدنية وتبرير الكفاءة المهنية المرتبطة بنشاط الترقية العقارية وأخيرا توفير محلات ذات استعمال تجاري كما أن منح أو رفض الإعتماد يخضع لإجراءات قانونية محددة.² نذكرها فيما يلي :

بعد توفر جميع الشروط السابق ذكرها ، يتم إيداع طلب الإعتماد من طرف الشخص الطبيعي أو ممثله الشرعي أو القانوني للشخص المعنوي ، لدى المصالح المختصة

¹بوسته ايمان،مرجع سابق،ص59.

²بوسته ايمان،المرجع السابق،ص60.

للوزير المكلف بالسكن و عندما يكون الملف كامل يتم تسليم وصل استلام ، حيث يتم إرسال هذا الطلب من طرف الوزير المكلف بالسكن أو ممثله إلى لجنة الإعتماد لدراسته التي تقوم بإرسال طلب فتح تحقيق إداري و الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة التي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل أقصاه شهرين ابتداء من تاريخ المراسلة ليتم اجتماع اللجنة التي تقوم بالمداولة بعد اجتماع ثلثي أعضائها على الأقل و إذا لم يكتمل النصاب تجتمع اللجنة في الأيام الثمانية الموالية ، و تصبح مداولتها ثابتة حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين و تتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة و في حالة التساوي يرجح صوت الرئيس و يكون رأي اللجنة إما بالموافقة أو بالرفض المعلل و هنا ترسل محاضر المداولات الموقعة من الأعضاء إلى الوزير المكلف بالسكن في أجل 8 أيام و في كل الأحوال يتعين على الوزير المكلف بالسكن الرد على طلب الإعتماد في أجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ الإستلام للطلب و يتم رفض الإعتماد في الحالات التالية:

– إذا كان الطالب لا يستوفي الشروط المطلوبة؛

– إذا كان الطالب قد سحب منه الإعتماد بصفة نهائية ؛

– إذا كان التحقيق سلبيا.

في حالة الرفض يبلغ قرار الرفض إلى الطالب برسالة موصى عليها مع وصل الإستلام و هنا يمكن أن يقدم صاحب الطلب في أجل 30 يوم من تبليغه طعنا كتابيا لدى الوزير المكلف بالسكن من أجل تقديم عناصر و معلومات جديدة أو إثباتات لدعم طلبه و الحصول على دراسة مكملة و يفصل الوزير المكلف بالسكن في الطعن في ظرف شهر ، أما في حالة إبداء اللجنة رأيها بالموافقة ، يسلم الوزير المكلف بالسكن الاعتماد للطالب.¹

¹ لكرون سيد أحمد، مرجع سابق، ص37

2. صفة التاجر :

بالرجوع إلى المادة 19 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص على: «يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية...» فإنه يتضح جليا أن المشرع يشترط لممارسة مهنة المرقي العقاري أن يكون الشخص تاجرا، أي يكون مكتسبا صفة التاجر وفقا لما تتضمنه نصوص القانون التجاري الجزائري، والشخص الذي حصل على اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للشروط التي سبق وأن بينها، يتعين عليه القيام بالشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري.¹

وقد ألزم المشرع المرقي العقاري صاحب الإعتماد بعد القيد في السجل التجاري موافاة الوزير المكلف بالسكن بالوثائق التالية:

_ وثائق الحالة المدنية للمالك أو الملاك والمسير؛

_ نسخة من مستخرج السجل التجاري؛

_ نسخة من رقم التعريف الضريبي؛

_ نسخة من وثيقة بنك محل الوفاء؛

_ نسخة من سند شغل المحل المستعمل كمقر.²

¹ نص المادة 17/2 من المرسوم التنفيذي رقم 84 /12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين

² نص المادة 1 /23 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 سالف الذكر

3_ التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

بعد حصول الشخص على اعتماد ممارسة مهنة المرقى العقاري والقيام بإجراءات القيد في السجل التجاري، وموافاة الوزير المكلف بالسكن بمختلف الوثائق المطلوبة، يتم تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المفتوح على مستوى الوزير المكلف بالسكن، وتمنح بذلك شهادة التسجيل للمرقى العقاري.¹

بعدها يجب إدراج البيانات التالية في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

_ مراجع الاعتماد؛

_ تعيين المرقى العقاري و مقره ورأسماله ورقم قيده في السجل التجاري ورقم تعريفه الضريبي ووثيقة بنك محل الوفاء؛

_ هوية وعنوان حائز أو حائزي رأس المال وكذا هوية وعنوان المسير؛

_ أية معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي يبادر بها المرقى العقاري والمشاريع العقارية المنجزة أو الجاري انجازها وكذا التدابير التأديبية التي قد يكون تعرض إليها؛

_ التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقى العقاري.

بحصول الشخص على اعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، والقيد في السجل التجاري والحصول على شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، يصبح مرقياً عقارياً معتمداً ومرخصاً له بمباشرة مشاريعه العقارية.²

¹ نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 12/ 84 الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسه مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين

² نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 12/ 84 الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسه مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين

ثانيا: الالتزامات المهنية للمرقي العقاري والمهام الرئيسية التي يقوم بها

1 _ الالتزامات المهنية للمرقي العقاري

ترتب التزامات المرقي العقاري كما يلي: الإلتزام بنقل الملكية (أولا), الإلتزام بالإنجاز ومطابفته (ثانيا) الإلتزام بالتسليم (ثالث) والإلتزام بضمان (رابعا) .

1 _ الإلتزام بنقل الملكية : بمجرد انعقاد عقد البيع ينشا الإلتزام البائع بنقل ملكية البيع الى المشتري ومضمون الإلتزام بنقل الملكية يتمثل في الإلتزام البائع بأخذ كل ما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري والامتناع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا.¹

وهذا ما قرره المادة 361 من القانون المدني بنصها «يلتزم البائع بان يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا.»

فإذا تم إبرام عقد بيع مع اتخاذ الأشكال المحددة في القانون يعتبر العقد صحيحا غير انه لا يرتب أي أثر عيني سواء في ما بين المتعاقدين أو في مواجهه الغير وكل ما في الأمر انه يرتب الإلتزامات الشخصية في ذمه البائع من بينها الإلتزام بنقل الملكية الذي مضمونه أن يلتزم البائع بالقيام بكل ما يلزم من جانبه لإجراء التسجيل والإشهار العقاري لعقد البيع.²

¹ خليل احمد،حسن قدارة،الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء 4 (عقد البيع)ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر، 2001،ص 109.

²محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة 4،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 97 .98

2 _ الالتزام بمواصلته البناء ومطابقته : يعتبر الالتزام بمواصلة الانجاز و مطابقته أهم ما يميز عقد البيع بناء على تصاميم عن البيوع العادية الأخرى إذ أن هذا العقد يرد على عقار لم يتم انجازه بعد ذلك يلتزم البائع بمقتضى العقد بمواصلة الانجاز ومطابقته للمواصفات المتفق عليها باستصدار شهادة المطابقة.¹

3_الالتزام بالتسليم : بعد إنهاء المرقى العقاري لإنجاز البناء ومطابقته يلتزم بتسليم البناية محل عقد البيع بناء على التصاميم للمشتري وهو ما يستشف من نصوص المواد 13 و14 من المرسوم التشريعي رقم 93- 03 المتعلق بالنشاط العقاري² ونص المادة 3 من نموذج عقد البيع بناء على تصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94- 58 غير أن المشرع لم يحدد في تلك النصوص الخاصة المقصود بالتسليم لذلك نسترجع للقواعد العامة في تحديده إذ نصت المادة 364 من القانون المدني³ على « يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت البيع » فالالتزام البائع بالتسليم في البيوع العادية هو التزام لتحقيق غاية ولا يتحقق إذا قام البائع بتسليم المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد.⁴

4 _ الالتزام بالضمان: يلتزم المرقى العقاري البائع بمجموعه من الضمانات منها ما يكون وفقا للقواعد العامة التي تحدد الالتزام البائع بالضمان ومنها ما يكون وفقا للقواعد الخاصة

¹سهام مسكر،بيع العقار بناء على التصاميم في الترقيةالعقارية- دراسة تحليليه- مذكره ماجستير(غير منشورة)، تخصص قانون عقاري زراعي ،كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2006، ص 120

²-المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري (الملغى)، جريدة رسمية، 3 مارس 1993، العدد14، ص04.

³- المرسوم التنفيذي رقم 94-58، المؤرخ في 7 مارس 1994،يتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم ، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية (الملغى) ، الجريدة الرسمية، 9 مارس 1994، العدد13،ص11

⁴محمد حسنين،مرجع سابق، ص105.

التي تنظم عقد البيع بناء على التصاميم نظرا لخصوصيته من جهة ، ورغبة من المشرع في إحاطة المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم بحماية خاصة من جهة أخرى.¹

2 _ المهام الرئيسية التي يقوم بها المرقي العقاري:

نص القانون رقم 11-04 لتولي المرقي العقاري مهمة التنسيق بين جميع العمليات التي تدخل في إطار دراسات وأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال انجاز المشروع العقاري وتسييرها وعليه يمكن أن نحصر المهام الأساسية للمرقي في ثلاثة مهام أساسية متمثلة في مهمة تعبئة الموارد ، مهمة تنفيذ الأشغال ، وأخيرا مهمة تنسيق وتسيير المشاريع العقارية.

أ_ مهمة تعبئة الموارد العقارية وكذلك تعبئة الموارد المالية نبينها في ما يلي:

● مهمة تعبئة الموارد العقارية: تعد مهمة توفير الوعاء العقاري الملائم لإنجاز المشروع العقاري من الوظائف الأساسية للمرقي العقاري إذ لا بد له من البحث عن القطع الأرضية المناسبة وهذا من خلال قيامه بدراسات و بالاستعانة بمكتب دراسات لإجراء دراسة تقنية مفصلة تشمل نوعية التربة وكذا الوضعية الجيولوجية للأرض وما مدى إمكانية استيعابها للمشروع العقاري الذي سيتم إنجازه عليها ثم القيام باقتنائها والقيام بمختلف أعمال التهيئة اللازمة لهذا الوعاء العقاري ليكون جاهز.²

● مهمة تعبئة الموارد المالية: لقد اعتبر المشرع تعبئة الموارد المالية من بين المهام الرئيسية التي تميز نشاط الترقية العقارية ، وباعتبار التمويل عنصرا أساسيا في انطلاق إنجاز أي مشروع عقاري من طرف المرقي العقاري فقد اشترط القانون زيادة على امتلاك المرقي

¹المرجع نفسه، ص 126.

²تواتي نصيرة ،نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، مذكره ماجستير في القانون ،كلية الحقوق ،جامعة

الجزائر ،2002، ص 67

العقاري للمهارات في مجال الترقية العقارية أن تكون له كذلك القدرات المالية الكافية أي أن يكون بحوزته رأسمال كافي لمباشرة عمليات الترقية العقارية وقد اعتبرها من بين الشروط التي يجب أن تكون موجودة لدى الشخص الطبيعي والمعنوي من أجل اكتساب صفة المرقى العقاري وهذا عن طريق إثباتها.¹

ب_ مهمة تنفيذ الأشغال :

تعتبر كذلك مهمة تنفيذ الأشغال خاصة ما تعلق منها بإنجاز المشاريع العقارية من المهام الأساسية التي يقوم بها المرقى العقاري وهنا نقصد بالأشغال إنجاز كل عمليات المساهمة فيها كما ورد في المادة 14 من هذا القانون «..... مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية...» ، وعليه العملية المقصودة هنا هي ما ورد في المادة 3 و بالخصوص ما ورد في الفقرة 14 منها «...بيادر بعمليات بناء مشاريع جديدة ، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة ، أو إعادة تدعيم بنايات تتطلب إحدى هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات ...» وهذه تعد أهم العمليات التي نص القانون على أنها من اختصاص المرقى العقاري وأنها من قبيل عمليات الترقية العقارية الثانوية.²

ج_ مهمة تنسيق وتسيير المشاريع العقارية : تجمع هذه المهمة بين مهمتين هما:

● **مهمة التنسيق بين مختلف العمليات:** يكمن دور المرقى هنا في التنسيق والربط بين مختلف المهام السابقة فيقوم بتحضير مختلف الرخص وعقود التعمير (رخصه التجزئة رخصه البناء ...) المطلوبة في إنجاز المشروع العقاري كما يستعين بأشخاص آخرين من

¹ يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص126.

² انظر نص المادة 11 من القانون رقم 04-11 ، المؤرخ في 17 فيفري 2011 ، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية، 6 مارس 2011، العدد 14.

المهنيين (المقاول والمهندس المعماري والتقنيين والفنيين) ويحرص أن يكونوا ذوي خبرة لتوجيه المشروع بجودة عالية وفق المعايير والمقاييس المحددة في مخططات المشروع كما يبرز من خلال العمل على استعمال الأشغال عبر كامل مراحل المشروع بوتيرة مستمرة وعادية دون حصول أي خلل يؤدي إلى تعطيل الأشغال أو توقفها تماما.¹

● **مهمة تسيير المشاريع العقارية** : تأتي بعد أن يتم المرقى العقاري مهمة التنسيق وهي قيام المرقى بإعداد ووضع الأدوات و أجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للبيع أو الإيجار وتظهر هذه المهمة على الخصوص من خلال ما يسمى " بنظام الملكية المشتركة" والذي نص عليه الفصل الخامس من القانون رقم 11-04 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 14-99 إذ يقوم المرقى العقاري بإعداد هذا النظام ويجب عليه أن يوضح فيه كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به ويلتزم أيضا بتوضيح كل الأعباء والواجبات التي يجب أن يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع العقار كما يقوم بإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك و مسكن البواب بعنوان الأجزاء المشتركة، وكذلك يلتزم المرقى العقاري بضمان إدارة الأملاك المشتركة لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ بيع أجزء من البناية المعنية ، و في هذه الفترة (2 سنة) يعمل على تنظيم و تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي تنبثق عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم .²

¹شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعه قسنطينة، 2015، ص21.

²محمد يوسف، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 129

الفصل الثاني

أنواع القرض العقاري و إجراءات الحصول عليه

تعتبر القروض العقارية من أهم آليات تمويل السكن تهدف إلى مساعدة الأسرة ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكية مسكن كما تهدف إلى ارتفاع عرض السكنات الموجهة للبيع وهذا في حالة ما إذا كانت القروض العقارية موجهة للمتعاملين في الترقية العقارية، وبالتالي فإن القروض العقارية بصفة عامة تهدف إلى زيادة العرض وطلب على السكنات وكل من اجل محاولة التقليل من أزمة السكن التي عرفتها الجزائر فان إذاعة القروض العقارية تعتبر كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر والعمل على تحريكه وتمنح هذه الأخيرة عن طريق هيئة معينة من بنوك ومؤسسات مالية.

إلا أنه و رغم تشجيع الدولة لهذه الهيئات من اجل الخوض في مجال التمويل السكني فان هذه الأخيرة ترفض المخاطرة بأموالها وهذه للمخاطر الناتجة عن منح القروض العقارية لتمويل المشاريع السكنية بالجزائر ولضمان هذه القروض أعطى المشرع الجزائري ضمانات تتكفل بحمايتها هيئات انشئت خصيصا لهذا الغرض.

وعلى هذا الأساس سوف نتطرق إلى أنواع القرض العقاري (المبحث الأول) وإجراءات الحصول على القرض العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول: أنواع القرض العقاري

تأخذ القروض العقارية أنواع عديدة و أشكال متعددة سواء من حيث المستفيد منه أو الموجهة إليه أو من حيث الغاية من القرض في حد ذاته حيث سنخصصه في (المطلب الأول) إلى القرض العقاري الموجه من اجل اقتناء الملكية وفي (المطلب الثاني) القرض العقاري الموجه إلى تمويل الترقية العقارية .

المطلب الأول : القروض الموجهة من اجل اقتناء الملكية

بما أن البنك يقوم بتحديد الضمانات التي يمكن قبولها و التي تتوفر على الظروف المحيطة ، و عادة ما تختلف من وقت لآخر وفقا لمدى قبولها في السوق كما يحدد البنك أيضا هامش الأمان بالنسبة للأصول المقدمة لمنح الائتمان و من هذه القروض القرض الشخصي الذي يمنح للمقترض على أساس الاعتبار الشخصي فالضمان في هذا النوع من القروض هو ضمان شخصي يستند إلى عناصر معنوية في الشخص المقرض أي أن الشخص المقرض في هذا النوع من القروض محل اعتبار فسننتظر في هذا المطلب إلى نوعين من القروض، الممنوحة للأفراد (الفرع الأول) و القرض العقاري للبناء (الفرع الثاني)

الفرع الأول : القروض الممنوحة للأفراد

تتضمن هذه الفئة من القروض منح للأفراد مبالغ مالية مخصصة وموجهة لاقتناء ملكية سكن جاهز سواء تعلق الأمر بملكية فردية أو ملكية جماعية على هذا الأساس قد يستعمل المقترض مبلغ القرض من أجل :

1- شراء سكن ترقوي جديد من طرف متعامل في الترقية العقارية : لشراء مسكن لدى

المركبي من طرف البنك أو لشراء مسكن لدى مرقبين آخرين؛

2- شراء سكن لدى الأفراد بواسطة القرض الذي يمنحه البنك.¹

الفرع الثاني : القرض العقاري للبناء

يهدف هذا النوع من القروض إلى تشجيع عمليات البناء الذاتي ومساعدة الأفراد على اقتناء ملكية مساكنهم ويضمن هذا القرض تمويل أشغال البناء أو مقابلة ويكون الغرض من العملية الممولة لهذا القرضاً :

- 1- قروض موجهة لبناء مسكن في إطار البناء الذاتي أو التعاونية العقارية : يقدم المصرف قروض للزبون للقيام بعملية البناء ويمثل القرض 70% من المبلغ الإجمالي؛
- 2- القرض الموجه لتعليق وتوسيع مسكن: عن طريق زيادة البناية أو توسيع خارجي؛
- 3- القرض الموجه لشراء قطعة ارض للبناء: لدى وكالة عقارية عند الخواص؛
- 4- القرض الموجه لتهيئة مسكن: إعادة البلاط أو الصياغة أو أي تغيير على المستوى الداخلي للمسكن.²

المطلب الثاني: القرض العقاري الموجه إلى تمويل الترقية العقارية

قبل الخوض في موضوع هذا القرض وشروطه وتطبيقاته وخصائصه مقارنة مع القروض العقارية الأخرى ، نحاول قبل كل ذلك التطرق إلى تعريف الترقية العقارية (الفرع الأول) و من ثم القرض الموجه إلى تمويل الترقية العقارية (الفرع الثاني).

¹ بلقاسم محمد وعلي ، مرجع سابق، ص 16

² إبتسام مناع ، مرجع سابق، ص 431 432

الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية

من خلال نص المادة الثانية من المرسوم¹ التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري والتي عرفت نشاط الترقية العقارية على انه :

مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محل ذات الاستعمال السكني أو محل للوظيفة ، محلات تجارية أو مصانع .

بعد تعريف الترقية العقارية ، لابد من التمييز بينها و بين نشاط الترقية العقارية ، هذا الأخير الذي يقصد به : " كل المعاملات و التصرفات القانونية و المادية الواردة على العقار أو المتعلقة به مثل بيع العقار ، تأجير ، إعداد نظام الملكية المشتركة ، بناء العقارات هدمها و إدارة الشيوخ ، قسمته، و تسيير العقارات ، بغض النظر عن نوع العقار و طبيعته و الهدف منه " ².

و منه نستنتج أن الترقية العقارية لا تشكل إلا مظهرا من مظاهر نشاط الترقية العقارية و لا تشمل إلا نوعا معينا من التصرفات ، ولا تنصب إلا على نوع معين من العقارات المحددة في نص القانون ، ولا تنصب على كل التصرفات المادية و القانونية الواردة على العقار.

الفرع الثاني: القرض الموجه إلى تمويل الترقية العقارية

نستخلص من التعريف المتعلق بالترقية العقارية أن موضوع القرض الموجه إلى الترقية العقارية يخص الانجاز " البناء " ، والتجديد للأملاك العقارية ، كما يستلزم توفر عدة

¹ المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ،سالف الذكر.

² رحمانى فايزة ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، رسالة ماجستير ، تخصص إدارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2004، ص3.

شروط للاستفادة من هذا النوع من القروض و هذا لتمييزه و خصوصيته التي يتمتع بها خلافا عن بقية القروض الأخرى.

1: تمويل الانجاز (البناء) : يقصد بالإنجاز تشييد مختلف المشاريع العقارية الخاصة تلك المتعلقة بالسكن لتلبية متطلبات وحاجيات أفراد المجتمع من سكنات سواء كانت فردية أو جماعية أو في إطار تعاونيات عقارية .

2: تمويل التجديد: يقصد به في هذا المجال الزيادة في حجم البناء سواء في التوسيع أو التعلية أو حتى في التهيئة والترميم وإعادة التأهيل للعقار المبني وبالرجوع إلى التنظيم المعمول به (المرسوم التنفيذي رقم 10-87) على مستوى البنوك والمؤسسات المالية¹ نجد أن هناك تعريف للقرض العقاري الموجه إلى تمويل الترقية العقارية ، حيث جاء التعريف كما يلي : القرض تمويل إنشاء سكنات والمحلات التجارية المهنية المحددة للبيع أو الإيجار ، أو شراء قطعة ارض لأجل إنشاء عمليات الترقية العقارية عليها.

أولاً: تطبيقات هذا القرض الموجه للترقية العقارية

مع تحرير القطاع المصرفي الجديد، الاستقلالية التي أصبح يحظى بها، والتشجيع الذي يحظى به قطاع الترقية، خاصة من حيث تسهيل الحصول على العقار محل البناء ودعم الدولة في ذلك وأيضا الامتيازات الأخرى للمرقين العقاريين خاصة في مجال التمويل المصرفي أي الحصول على القروض العقارية في مجال نشاطاتهم الترقية العقارية خاصة أن الدولة في السنوات القليلة الماضية تدخلت بقوة كبيرة في تجسيد برامجها السكنية و أوجدت لذلك العديد من صيغ السكن للقضاء أو التخفيف من حدة الأزمة .

¹ المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 ، يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض بنسبة الفائدة التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لإقتناء سكن اجتماعي و بناء سكن ريفي ، الجريدة الرسمية ، عدد 17

ثانيا: شروط الاستفادة من هذا القرض

هناك جملة من الشروط يجب أن تتوفى في المرقي العقاري حتى يمكنه الاستفادة من القرض لتمويل نشاطاته الترقية العقارية وتتمثل تلك الشروط في :

- يجب أن يكون المرقي العقاري مسجل في المركز الوطني للسجل التجاري على اعتبار أن أعمال الترقية العقارية تعد من قبل الأعمال التجارية بحسب الموضوع تأسيسا على المادة الثانية الفقرة الخامسة من القانون التجاري ؛
- يجب أن ملكية الأرض الذي سوف يتم انجاز المشروع العقاري الترقوي فيها سواء سكنات أو محلات مهنية أو تجارية أما في حالة شراء قطعة ارض من قبل شخص آخر يجب أن يقدم عقد ملكية هذا الشخص حتى يمكنه من الاستفادة من القرض العقاري لشراء قطعة ارض؛
- يجب على المرقي العقاري أن يوقع رهن على قطعة الأرض في حالة تمويل شراءها أو رهن البيانات التي تم انجازها كل هذا كضمان للقرض؛
- يجب على المرقي العقاري أن يتقدم في أشغال المشروع المراد انجازه بنسبة لا تقل عن 40 % من الأشغال الإجمالية للمشروع الترقوي ؛
- كما يجب على المرقي العقاري أن يتقدم إلى البنك بملف يتضمن هو الحر مجموعة من الوثائق الثبوتية له كمرقي في ووثائق أخرى تخص المشروع الترقوي العقاري كتقديم نسخة من السجل التجاري تعطي له حق ممارسة النشاط الترقية العقارية ونسخة من القانون الأساسي للشركة حتى يتم إبراز سلطة المسيرين وكذلك الوثائق التي تخص المشروع في حد ذاته كرخصة بناء المشروع ومخططه مؤشر عليه من مصالح التهيئة والتعمير عقد تامين مدني مضي يغطي مدة الإنجاز.

ثالثا: خصوصية القرض الموجه للترقية العقارية مقارنة مع القروض العقارية الأخرى

ينفرد هذا النوع من القروض العقارية الموجه للترقية العقارية عن غيره وخاصة عن ذلك الموجه للأفراد " الأشخاص الطبيعية " سواء من حيث مقدار التمويل أو مدة القرض وكذا نسبة الفائدة .

فمن حيث مقدار التمويل يكون القرض في حدود 60% من القيمة الإجمالية للمشروع جدا على مشاريع الترقية العقارية تفوق حجم بناء مسكن فردي .

أما من حيث مدة القرض فإنها تعدل مدة انجاز المشروع وعادة 36 شهرا أو 5 سنوات على أقصى تقدير في حيث تحل مدة القرض العقاري الموجه للأفراد إلى 30 سنة¹.

¹براحلية زويبر، القرض العقاري و الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة بائنة، 2017، ص 45-46 .

المبحث الثاني: إجراءات الحصول على القرض العقاري

تتخذ البنوك مجموعة من الإجراءات لتقديم القروض العقارية تستخلص في موضوع القرض أي إما بناء ذاتي ، توسيع السكن، إعادة ترميم وتهيئة... أو نسبة قيم القرض إلى قيم السكن ، عادة لا تتعدى هذه النسبة 80 بالمائة ، وأخيرا نسبة المستحقات الشهرية إلى الدخل بمعنى تحديد قدرة المقترض على دفعه لمستحقاته ، وعليه سنتناول في هذا المبحث تقديم طلب الحصول على القرض (المطلب الأول) ، تقديم الضمانات (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تقديم طلب الحصول على القرض

من أجل ترقية قطاع السكن و الحد من الأزمة المتزايدة تتدخل عدة هيئات مالية مانحة للقروض العقارية معتمدة من طرف الدولة (الفرع الأول)، فعند الحاجة إلى قرض عقاري يجب التوجه لمثل هذه الهيئات و تقديم الطلب لديها و سنتناول الملف المرفق مع الطلب (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الهيئات التي يقدم أمامها طلب

نظام القرض العقاري في ظل التوجه الاقتصادي الجديد في الساحة العقارية أصبح يتطلب رؤوس أموال ضخمة لانجاز المشاريع المسطرة وتسويقها ، مما تطلب تدخل هيئات مالية مؤهلة تعمل على تمويل السكن وتمثل هذه الأخيرة في ما يلي:

أولا: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP

إن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك من أوائل البنوك التي لعبت دورا كبيرا في التنمية الاقتصادية ، وهو كذلك الأول الذي تخصص في تمويل قطاع العقارات ، يعتبر مؤسسة عمومية ذات الشخصية المدنية والاستقلال المالي ، كما يعد تاجرا في علاقته مع

الغير، بموجب القرار¹ الصادر في 19 فيفري 1971 المتعلق بالوزارة المالية ، أصبح المهمة جديدة تتمثل في كونه بنك السكن فكان يساهم في تمويل مختلف البرامج المتعلقة بالسكن الاجتماعي ، مع بداية الثمانينات تطور نشاطه إلى منح القروض للخواص بغرض بناء سكنات ذاتية فردية أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين أو لغير المدخرين، بعدها قام البنك الدولي بإجراء معاينة وتشخيص نظام تمويل السكن مستعينا بمكتب الخبرة في سنة 1996، وكان من مجمل التوصيات التي خرج بها تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى البنك الوطني للادخار والقرض، وبالتالي يصبح متخصصا في تمويل الخواص.²

ثانيا : الصندوق الوطني للسكن CNL

لقد تم إنشاء هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي³ رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن.

حيث نصت المادة الأولى منه على أنه: "ينشأ صندوق وطني للسكن وباختصار (ص.و.س) يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للتشريع المعمول به....".

¹ قرار مؤرخ في 19/02/1971 يتضمن إحداث نظام التوفير لبناء المساكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 18، المؤرخة في 02/03/1971.

² عرعار الياقوت، التمويل العقاري، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر يوسف بن خده، 2019، ص78 ص80

³ المرسوم التنفيذي 91_144 المؤرخ في 12/05/1991 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط و أيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، المؤرخة في 29/05/1991.

كما أضافت نص المادة 03 منه على أن الصندوق الوطني للسكن يحل محل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في حقوقه والتزاماته المرتبطة بالأملك الآيلة له.

وقد تم تحديد قانونه الأساسي بمجرد صدور المرسوم التنفيذي¹ رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي سنة 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، والتي نصت من خلاله المادة الأولى الفقرة الثانية منه على أن الصندوق يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، ويعتبر هذا الأخير تاجرا في علاقاته مع الغير، حيث يخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

وقد نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 على مجموعة الأهداف والصلاحيات التي يختص بها الصندوق الوطني للسكن في تمويل حصول الأفراد على ملكية السكن والمتمثلة في المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن وإدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن، لاسيما المساعدات وتخفيض نسبة الفوائد.²

ثالثا : القرض الشعبي الجزائري CPA

تم تأسيسه في ديسمبر 1996 ، بموجب الأمر³ رقم 66-366 الصادر بتاريخ 12/29/1966 كنتيجة لتأميم قطاع البنوك في الجزائر ، برأس مال قدره 15 مليون دينار جزائري .

¹ المرسوم التنفيذي 91_145 المؤرخ في 12/05/1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25 ، مؤرخة في 1991/05/29

² شعوة مهدي، مرجع سابق، ص 128-129

³ الأمر 66_366 المؤرخ في 12/29/1966 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 110، المؤرخة في 1966/12/03.

أما بالنسبة للطبيعة القانونية لهذا البنك فقد تم تحديده بموجب الأمر رقم 67-78 المؤرخ في 11 ماي 1967 المتضمن القانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري¹، حيث نصت المادة الثانية على أنه: "... يعتبر القرض الشعبي الجزائري تاجر في علاقاته مع الغير و يخضع للتشريع التجاري بقدر ما لا تلغيه الأحكام القانونية التي تسوده..." بالنسبة للمهام الموكلة لهذه المؤسسة المالية فقد حددت بموجب المادة 07 من الأمر 67-78 أهم الصلاحيات المخولة لهذا البنك في إطار ممارسة مهامه حيث تنحصر مهمته بصفة خاصة في القيام بجميع العمليات المصرفية ومنح القروض و الإعتمادات على شتى الأشكال²

أما عن دور القرض الشعبي في مجال التمويل العقاري فيعتبر من البنوك المهمة في مجال تمويل قطاع السكن بصفة عامة خاصة مع نهاية التسعينات، أين دخل هذا البنك المجال العقاري لاسيما من خلال منح القروض العقارية³

رابعا : بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR

تأسس في 13 /03/ 1982 بمقتضى المرسوم 106/82⁴، وذلك تبعا لإعادة الهيكلة للبنك الوطني الجزائري ، وهو بنك تجاري حيث يمكنه جمع الودائع سواء كانت جارية أو

¹ انظر الأمر رقم 67-78 ، المؤرخ في: 11 ماي 1967، المتضمن القانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 40، ص 550

² انظر المقرر 97-02 المؤرخ في: 6 أفريل 1997، المتضمن اعتماد بنك الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 33، ص 31-32

³ لباد ناصر، النظام القانوني للسوق العقارية ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004، ص 312.

⁴ المرسوم 82_106 المؤرخ في 13/03/1982 يتضمن إنشاء بنك الفلاحة و التنمية الريفية وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11 المؤرخ في 16/03/1982.

لأجل ، و يمثل أيضا بنك تنمية باعتباره يستطيع أن يقوم بمنح القروض المتوسطة وطويلة الأجل ، هدفها تكوين رأسمال¹.

خامسا : بنك التنمية المحلية BDL

تأسس بموجب مرسوم رقم² 85-85 المؤرخ في 30 أبريل 1985 ، يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي ، أنشئ في إطار إعادة تنظيم شبكة المؤسسات النقدية والمصرفية التي تستجيب لحاجيات التجهيز الجهوي والمحلي ، وهو آخر بنك يتم تأسيسه قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات ، وذلك تبعا لإعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري ، برأس مال قدره نصف مليار دينار جزائري باشر عمله في جويلية 1985³

سادسا: البنك الوطني الجزائري BNA

تأسس في 13 / 06 / 1966 يقوم بنشاطات البنوك لاسيما انه يؤمن الخدمة المالية للتجمعات المهنية للمؤسسات ويمكن تليخيص وظائفه في ما يلي:

- _ تنفيذ خطة الدولة في موضوع الائتمان قصير ومتوسط وفق أسس البنوك التقليدية ؛
- _ تمويل القطاع الزراعي بفتح الإعتمادات وإقراض المؤسسات العامة والأفراد ؛
- _ تمويل قطاع السكن والعمران بمنح قروض عقارية للأفراد وتخفيف الضغط على الدولة .⁴

¹ لطرش الطاهر، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السابعة، الجزائر، 2010، ص190

² مرسوم 85_85 المؤرخ في 30/04/1985 يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد19، المؤرخة في 01/05/1985.

³ لطرش الطاهر ، مرجع سابق، ص192

⁴ يوم 29 جويلية 2021 على الساعة 14:38 www.BNA.dz/présentation

سابعاً: البنك الخارجي الجزائري BEA

تأسس بموجب الأمر¹ 204-67 المؤرخ في 1/ 10 /1967 بصفته مؤسسة وطنية برأس مال قدره 20 مليون دينار جزائري.

هذا البنك مختص بالمعاملات الخارجية (الدولية) وبصفة اقل في التمويل العقاري.²

الفرع الثاني: الملف المرفق مع الطلب

ليس كل الطلبات المقدمة من طرف طالبي القرض يتم قبولها ، إذ هناك مجموعة من الشروط يجب أن تتوفر لديه (المقترض) كما هو مطالب بتقديم ضمانات لمؤسسة القرض حماية لمصالح هذه المؤسسة من مخاطر التوقف عن الدفع خاصة القروض العقارية ، وكذا مقدار المبالغ الممنوحة و مدة القرض خاصة طويلة الأجل.

بعد استيفاء وتوفر شروط الاستفادة من القرض العقاري لدى طالب القرض (المركي العقاري) يجب أن يتقدم إلى البنك بملف يتكون من:³

_ طلب قرض مؤرخ و ممضي من طرف المركي العقاري أو عن طريق الشخص المؤهل قانوناً منصوص عليه في القانون الأساسي ، ويجب أن يدون في هذا الطلب مبلغ القرض ومحله والضمانات المقدمة ؛

_ نسخة من السجل التجاري ، تعطي له حق ممارسة نشاط الترقية العقارية ؛

¹ امر 204_67 المؤرخ في 1967/10/01 يتضمن إحداث بنك الجزائر الخارجي، الجريدة الرسمية، العدد 82، المؤرخة في 1967/10/02.

² www.BEA.dz/présentation يوم 29 جويلية 2021 على الساعة 14:42

³ زغبيدي سفيان، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر، 2013، ص32

_ نسخة من النظام الأساسي للشركة حتى يمكن من إبراز سلطة المديرين وإمكانيتهم طلب قرض بنكي ؛

_ رخصة بناء المشروع ومخططه ويجب أن يكون مؤشر عليها من طرف مصالح التهيئة والتعمير ؛

_ تأمين مدني مهني يغطي مدة الانجاز .

وبعد إتمام ملف القرض تأتي مرحلة دراسة الملف الذي يجب أن تكون وثائقه مطابقة للشروط والتعليمات البنكية.

المطلب الثاني : تقديم الضمانات

تعتبر الضمانات البنكية وسيلة من خلالها يمكن للمتعاملين تقديمها للحصول على قروض من البنك من جهة ومن جهة أخرى هي أداة إثبات حق البنك إلى الحصول على أمواله التي اقترضها بالطريقة القانونية ، وذلك في حالة عدم تسديد العملاء أو الزبائن لديونهم ، و على هذا الأساس سنتطرق إلى ضمانات منح القرض العقاري (الفرع الأول) ، ثم هيئات ضمان القرض العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: ضمانات منح القرض العقاري

هناك عدة ضمانات يستطيع طالب القرض عند تقديمها الحصول على القرض وثقة البنك تتمثل في ما يلي:

أولاً: الضمانات الشخصية

وهي تتركز على التعهد الذي يقوم به الأشخاص و الذي بموجبه يعد بتسديد المدين في حالة عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته في تاريخ الاستحقاق و تشمل كل من:

1_ الكفالة :

هي عقد يلتزم بموجبه شخص معين بتنفيذ التزامات المدين اتجاه البنك إذا لم يستطع الوفاء بهذه الالتزامات عند حلول أجل الاستحقاق.

2_ الضمان الاحتياطي:

يمكن تعريفه على انه التزام مكتوب من طرف شخص معين يتعهد بموجبه على تسديد مبلغ ورقة تجارية أو جزء منه في حالة عدم قدرة احد الموقعين عليها التسديد.¹

ثانيا : الضمانات العينية

سميت هكذا لأن ما يضمن حق الدائن وفقا لها هو عين تخصص لذلك ، تكون في الغالب ملكا للمدين المقرض ، تقدم ضمانا للوفاء بالالتزام(القرض) ، وهذا الضمان لا يتعلق بذمة ملتزم الوفاء ، وإنما يرتبط بمال محدد ومعين يجعل للدائن (البنك) حق تتبع هذا المال المؤمن به المدين المقترض في أي يد تكون ، كما يجعل له حق التقدم (الأفضلية) على سائر الدائنين².

1_ الرهن الحيازي:

يعتبر أحد ضمانات العينية ، عرفته المادة 948 من القانون المدني³ على انه : " عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره ، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان ، شيئا يرتب عليه الدائن حقا عينيا يخوله حسب الشيء ، إلى أن يستوفي الدين ، و أن يتقدم الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون " ، فالرهن الحيازي يعبر عن مرحلة قديمة حيث كانت العقلية

¹ لطرش الطاهر، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السادسة، الجزائر، 2007، ص166-167

² عيد عادل عبد الفضيل، الائتمان والمدائيات في البنوك الإسلامية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2008، ص89.

³ طبقاً لنص المادة 948 من القانون المدني .

القانونية لا تتصور ترتيب رهن للدائن على شيء دون انتقال حيازة هذا الشيء إليه ، فالرهن الحيازي يتميز أساسا بفكرة انتقال الحيازة من الراهن إلى المرتهن أو إلى شخص آخر يعينه المتعاقدان.¹

2_ الرهن الرسمي:

هو حق عيني تبعي ينشأ بمقتضى عقد رسمي و يتقرر ضمنا لدين على عقار مملوك للمدين أو غيره ، ويكون الدائن أن يتقدم في استفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار مفضلا على غيره من الدائنين العاديين و التاليين له في المرتبة ، وان يتبع العقار في أي يد تكون.²

عرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي على انه عقد ، دون أن يعرفه بأنه حق عيني حيث انه غلب فكرة العقد على فكرة الحق ، في حين انه أدرج الرهن الرسمي في الباب الأول من الكتاب الرابع المعنون بالحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية ، وهذا دليل على أن الرهن الرسمي يقصد به الحق.³

ثالثا: التأمين كآلية مستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية

أصبح التأمين ضمن خانة الضمانات التي تطلبها البنوك والمؤسسات المالية في منح الائتمان ، طالما انه يمنح الدائن حق الاستفادة من التعويض عن الأضرار التي تلحقه جراء عدم التزام المدين المقترض بدفع مستحقات الدائن المقرض(البنك) ، سواء بسبب الإعسار أو الإفلاس ، وحتى في حالة وفاة المدين المقترض.

¹براحلية زويبير ، مرجع سابق، ص84.

²تناغو سمير ، التأمينات العينية والشخصية ، توزيع منشأة المعارف، مصر ، 2008، ص19

³رمضان ابو السعود ، التأمينات الشخصية والعينية ، منشأة المعارف، مصر ، 1995 ص 224

1 _ التأمين على القرض العقاري

هو عقد يكتتب من قبل شخص طبيعي (الأفراد) أو شخص معنوي(مركبي عقاري) أمام شركة التامين يكون لصالح البنوك أو المؤسسات المالية مانحة الائتمان ، حيث تلتزم بموجبه جهات التامين بتعويض البنوك عن ضياع أو عدم إمكانية استرجاع قيمة القرض وفوائده إما عند استحقاق الدين أو بعد مرور مدة معينة من تاريخ الاستحقاق¹.

2 _ التأمين على الوفاة للمقترض

نظرا لتطور الحياة الاقتصادية وعصرنة قطاع التأمينات أصبحت هذه النوعية من التأمينات تلجأ إليها البنوك في إطار ضمانات القرض ، إذ يعتبر إجراء وقائي احترازي من خطر الوفاة ، حيث يتحقق للمقترض يكون البنك أمام حالة عدم الدفع ، و عن طريق عقد التامين يستطيع البنك مطالبة شركة التامين بالمبلغ المستحق .

يتميز هذا العقد بعدة خصائص منها:

_ تحقق حالة الوفاة للمؤمن له (المقترض) ، ويجب أن يكون ذلك خارج عن إرادة المؤمن له ، حيث انه في حالة الانتحار لا يستحق خلفه مبلغ التامين؛

_ لا يستحق مبلغ التامين إلا بعد دفع أقساط التامين ، ويكون ذلك مرة واحدة وبصفة دورية وتحقق حالة الوفاة للمؤمن له ؛

_ المستفيد في عقد التامين على الوفاة يكون دائما شخص ثالثا ، أي طرف أجنبي على العقد وعادة ما يكون الخلف العام ، وفي حالات قد يستفيد الغير من مبلغ التامين.²

¹براحلية زويبير ، مرجع سابق، ص72

²المرجع نفسه، ص75

الفرع الثاني: هيئات ضمان القرض العقاري

لتشجيع البنوك التجارية والمؤسسات المالية على دخول ميدان القروض العقارية ، قامت الدولة باستحداث إطار مؤسستي ،هدفه المساعدة على منح القروض العقارية بإعادة تمويل البنوك.

أولا : مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH

الغرض منها هو المساهمة في تطوير القروض وتيسير شروط المنح و إعادة تمويل القروض العقارية ، تأسست بترخيص من مجلس النقد والقرض في 27 نوفمبر 1997 تعتبر كمؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي ، تتمثل مهمتها في إعادة تمويل حافظات القروض الرهنية المؤمنة من قبل شركة ضمان القروض العقارية والديون الرهنية الأخرى للبنوك والمؤسسات المالية ، لذا فهي تعمل على توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية وتشجيع المنافسة بينهما.¹

ثانيا : شركة ضمان القرض العقاري SGCI

تم استحداث هذه الهيئة كنتيجة للإصلاحات التي مست نظام التمويل السكني ، وذلك بغرض تشجيع البنوك على منح القروض العقارية للمقرين العقاريين ، حيث يعول على هذه الشركة لحل مشكلة نقص السيولة لدى البنوك وكذلك تقليص نسبة خطر عدم سداد القروض وبالتالي تسهيل عملية إعادة تمويل البنوك التي قامت بتمويل انجاز المشاريع العقارية .و بالإضافة إلى دورها كمؤسسة تأمينية تغطي مخاطر عدم سداد القروض العقارية يمكن أيضا لشركة ضمان القرض العقاري أن تقوم باستثمار أموالها في إطار الترقية العقارية وتتكون

¹مقرر رقم 98 -1 مؤرخ في 3 ماي 1998،متضمن اعتماد المؤسسة المالية ،جريدة رسمية جزائرية ،عدد 7 ،مؤرخ في 3 ماي 1998.

مصادر تمويل شركة ضمان القرض العقاري من : رأس المال المكتتب من طرف المؤسسات المالية المساهمة (البنوك وشركات التأمين) بالإضافة إلى أقساط التأمين وعوائد أمواله .¹

نشأت بتاريخ 5 أكتوبر 1997 برأس مال قدره مليار دينار جزائري.²

ثالثا : صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية FGCMPI

أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406.97 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997³، وحدث هذا الصندوق عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 03.93 ، وضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، وهذا الصندوق ذو طابع تعاوني وليس له هدف تحقيق الربح ، يتمثل دور الصندوق في : ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكتسي شكل تسييق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع بناء على التصميم ، لذا يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق اكتتاب تأمينا لدى الصندوق على المشروع المتعلق بالعقار موضوع البيع. تتكون موارد الصندوق من:

_ حقوق الانخراط والاشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية ؛

_ الإيرادات المالية للودائع و التوظيفات ؛

_ التحصيلات المالية الناتجة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء ؛

¹ ابن يحيى محمد ، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله ، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2012 ، ص143

² بوراوي عيسى ، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن (دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنى (SRH)، رسالة ماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية و علوم التسيير ، جامعة باتنة ، 2014 ، ص101

³ - المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد73، ص34.

_ الفوائد المستحقة على دفعات المؤجلة ؛

_ الهيئات والوصايا.

كما يمكن للصندوق اللجوء إلى الحصول على تسهيلات بنكية عند الضرورة لتغطية

حاجات الخزينة.¹

رابعا : مركزية مخاطر المؤسسات والأسر

تنقسم إلى قسمين منها مركزية مخاطر الأسر ، التي تسجل فيها المعطيات المتعلقة بالقرض الممنوحة للأفراد ، حيث يسجل لدى كل بنك وكل مؤسسة مالية هوية المستفيدين من القروض ، طبيعة وسقف القروض الممنوحة ، وكذا الضمانات المأخوذة ، وهو ما يسمى بالمعطيات الايجابية ، ومبلغ الاستعمالات و مبلغ القروض الغير المسددة ، وهو ما يطلق عليه بالمعطيات السلبية ، تتكف بجمع ومعالجة وحفظ المعلومات حول القروض البنكية ، و إعادتها إلى المؤسسات المصرحة ، كما تقوم شهريا بمركزة التصريحات و تعد وتوضع في متناول كل مؤسسة مصرحة نتائج عمليات المركزة المدونة في تقارير القرض المتعلقة بزبائنها عن طريق الاطلاع ، وتستعمل نتائج المركزة من طرف المؤسسات المقرضة في إطار منح وتسير قروض زبائنها ، وهي مسؤولة عن دقة ووضوح وتناسق المعلومات التي ترسلها إلى مركزية المخاطر عن الحماية والحفظ والإرسال الداخلي للمعطيات ، وكذا أجال الاحتفاظ بهذه المعطيات والتي يجب أن لا تقل عن خمسة سنوات ويبدأ سريانها من تاريخ انقضاء الدين بالنسبة للمعطيات الايجابية وابتداء من تاريخ التصريح بعارض الدفع ، ويتعين على البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقرض أن تستشير مركزية المخاطر ، قبل منح

¹عرعار الياقوت ، مرجع سابق ، ص103-104.

قروض لزيون جديد ، كما عليها أن تعلم زياتنها من المؤسسات والأفراد عند التصريح بهم لأول مرة على مركزية المخاطر بعدم تسديد القرض.¹

¹بوحفص جلاب نعااعة ، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر ، مجلة الحقوق والحريات ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2013 ، عدد تجريبي ، ص129.

خاتمة

تمثل القروض العقارية وسيلة فعالة في تمويل نشاط الترقية العقارية و قطاع السكن في الجزائر، كما تسهل الحصول على ملكية سكن لائق للأفراد، كما تعتبر آلية من آليات تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري.

فقد شكل نشاط الترقية العقارية المجال الذي يمكن من خلاله تطبيق آلية القرض العقاري و تفعيلها بشكل أكبر من خلال تمويل مختلف المشاريع العقارية المنجزة لاسيما منها ذات الطابع السكني، حيث عرف هذا النشاط اهتماما خاصا من طرف الدولة فهو بمثابة المحرك الأساسي لتنمية قطاع السكن في البلاد.

عمدت الدولة إلى العمل على تنظيم و ضبط الجوانب القانونية المتعلقة بالنشاط العقاري حتى تتماشى مع التحولات و المستجدات الراهنة، و ذلك من خلال سن القانون رقم 04-11 الذي يعد بمثابة إضافة حقيقية لتطوير نشاط الترقية العقارية.

قد تضمنت أحكامه إقرار قواعد جديدة من شأنها زيادة فعالية النشاط للمساهمة في حل مشكلة السكن من خلال أحكامه إقرار قواعد جديدة من شأنها زيادة فعالية النشاط للمساهمة في حل مشكلة السكن من خلال تنظيم مهنة المرقي العقاري و كذا تحديد و ضبط مفهوم العمليات التي تدخل ضمن النشاط مع إعادة تنظيم تقنياته القانونية.

كما تم بالموازاة مع ذلك إدراج إصلاحات قانونية من قبل المشرع تمس أنماط القرض العقاري الموجهة لتمويل المشاريع العقارية ذات الطابع السكني، فتوسعت أنماط القرض العقاري لتشمل كل من الأفراد و المرقيين العقاريين من أجل تمويل مختلف العمليات العقارية، والتي تشمل على العموم بالنسبة للأفراد كل من عملية اقتناء مسكن أو بناءه أو ترميمه أو توسيعه.

أما بالنسبة للمرقيين العقاريين فإنها تشمل كل من عملية اقتناء أوعية عقارية لإقامة مشاريع سكنية عليها أو لتمويل عملية إنجاز مشاريع سكنية، فأصبح الحصول على مثل هذه القروض ممكنا نظرا لتنوع مصادر الحصول عليها بفضل الهيئات المالية و التي سعت الدولة إلى تفعيل دورها و تمثلت في الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، و كذا بعض البنوك

التجارية و المؤسسات المالية، بالإضافة إلى استحداث مؤسسات (هيئات) مالية متخصصة أخرى تعمل على ضمان عملية التمويل و إعادة التمويل، وتتمثل هذه المؤسسات (الهيئات) في شركة إعادة التمويل الرهني و شركة ضمان القروض العقارية، بالإضافة إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في إطار الترقية العقارية، والتي تقوم بدور كبير في دعم الهيئات الممولة في منح القروض للمقترضين.

ولعل من أصعب القرارات التي يواجهها المقرض في عمله هي تلك المتعلقة بعملية الإقراض، لأن الهدف الأساسي لأي قرض هو تحقيق الأرباح، حيث ينتج عن هذه العملية عدة مخاطر.

لذلك دأبت البنوك و المؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية إلى اشتراط بعض الضمانات لمواجهة تلك المخاطر، ومن أهمها الضمانات الشخصية و على رأسها الكفالة، و الضمانات العينية لاسيما الرهن الرسمي، و الضمانات المستحدثة مثل التأمين الذي أصبح من أبرز الضمانات التي يتم اشتراطها في هذا الخصوص.

لكن بالرغم من كل الإصلاحات القانونية التي أقرها المشرع في سبيل تهيئة الظروف الملائمة لضمان حسن سير عملية التمويل بالقرض العقاري ليكون آلية فعالة في دعم و ترقية الإستثمار في تمويل النشاط العقاري، إلا أن الواقع العملي كشف عن ضعف و قصور نجاعتها في بلوغ الأهداف المرجوة و هي تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني بما يضمن زيادة العرض على السكن و بالتالي التخفيف من أزمة السكن التي تعيشها البلاد.

بالرغم من وجود العديد من البنوك و المؤسسات المالية الممولة و الضامنة لإعادة التمويل، لكن يرجع بعض المختصين فشل الإصلاحات القانونية التي أقرها المشرع و عدم نجاح القرض العقاري كآلية للتمويل و يحد من فعاليتها هو غياب تنظيم قانوني خاص به و حسب رأينا فهو صواب.

إذ يستوجب ضرورة تدخل المشرع للمبادرة بإصلاحات عميقة في النظام المصرفي تهدف إلى معالجة هذا الوضع، بما يسمح بسن نصوص قانونية خاصة بالقرض العقاري تساهم

الخاتمة

مستجدات المرحلة الراهنة و الحالية و تساهم في إضفاء فعالية أكبر على آلية القرض العقاري حتى يساهم بالنجاعة المطلوبة في تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني بما يؤدي إلى الحد من مشكل السكن.

قائمة المراجع

باللغة العربية

أولا : الكتب :

- 1/ - سمير تناغو ، التأمينات العينية و الشخصية ، توزيع منشأة المعارف ، مصر ، 2008 .
- 2/- حسنين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري الطبعة 04، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر، 2005 .
- 3/- خليل احمد ، حسن قدارة ، الوجيز في الشرح القانوني المدني الجزائري ، الجزء (عقد البيع)،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2001 .
- 4/- رمضان أبو سعود ، التأمينات الشخصية والعينية ، منشأة المعارف ، مصر، 1995.
- 5/- السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، العقود الواردة على الملكية، الجزء الخامس ، دار إحياء التراث العربي ، لبنان، 1968.
- 6/- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة ، الجزائر ، 2002.
- 7/- عيد عادل عبد الفضيل ، الائتمان والمدائيات في البنوك الإسلامية ، دار الفكر الجامعي، مصر 2008 .
- 8/- لباد ناصر،النظام القانوني للسوق العقارية ، أطروحة دكتوراه،كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004.
- 9/- لطرش الطاهر،تقنيات البنوك،ديوان المطبوعات الجامعية،الطبعة السادسة،الجزائر، 2007.
- 10/- لطرش الطاهر،تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السابعة، الجزائر،2010.
- 11/- يحيايوي أعمر ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة الجزائر ، 2004 .

ثانيا: الأطروحات و الرسائل الجامعية

1 - الأطروحات

1/ **إبراهيمية زوبير،** القرض العقاري و الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2017.

2/ **بن يحيى محمد ،** واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله ، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2012.

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

4/ **شعوة مهدي،** تطور المركز القانوني للمركب العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص ،كلية الحقوق، جامع قسنطينة، 2015.

5/ **يوسف محمد ،** القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه نظام (ل.م.ر) في القانون الخاص ، التخصص قانون العقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم القانون الخاص ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم، الجزائر، 2020.

2 - رسائل الماجستير

7/ **أومحمد حياة،** النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 04-11 رسالة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2015.

8/ **بوروي عيسى ،** دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن (دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهن SRH)، رسالة ماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية و علوم التسيير ، جامعة باتنة 2014.

9/ **تواتي نصيرة ،** نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، مذكرة ماجستير في القانون ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر ،2002.

قائمة المراجع

- 10- /رحماني فايزة ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، رسالة ماجستير ، تخصص إدارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2004.
- 11- /زغيدي سفيان ، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر 1، 2013.
- 12- /عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2010.
- 13- /عرعار الياقوت، التمويل العقاري، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، 2019.
- 14- /لكرون سيد أحمد ، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 ، رسالة ماجستير في القانون الخاص ، فرع القانون العقاري ، جامعة الجزائر 1 ، 2014.
- 15- /مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية- دراسة تحليلية- رسالة ماجستير (غير منشورة)، تخصص قانون عقاري زراعي ،كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2006.
- 16- /ويس فتحي ، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعته البليدة، بدون سنة.
- 3 - مذكرات الماستر
- 16- /بلقاسم محمد وعلي ، القرض العقاري ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر التخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة زيان عاشور بالجلفةالجزائر ، 2018.
- 17- /حابل فريال ، بدرات تسعديت ،القرض العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم القانون ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، الجزائر ، 2008.

18/- **حرمة بوجمعة** ، **الراجل جلول** ، ضمانات الائتمان العقاري في التشريع الجزائري،الرهن الرسمي نموذجاً ، مذكرة ماستر في القانون العقاري،كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق،جامعة أدرار الجزائر،2016.

19/- **قاصري صدام** ، نظام القرض العقاري في التشريع الجزائري مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، فرع حقوق ، تخصص قانون أعمال ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، الجزائر،2019.

ثالثاً: المداخلات و المقالات

1/- **أحمد مرابط**، إشكاليه العقار الحضري(الإشكالية التي تثيرها الترقية العقارية)،الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديات العصرية،16 و 17 افريل 2002،الغرفة الوطنية للتوثيق،الجزائر

2/- **بوحفص جلاب نغاعة** ، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر ، مجلة الحقوق والحريات ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2013.

3/- **زيدومة درياس** ، القرض العقاري و دوره في تأطير و تطوير النشاط العقاري و السكني و آليات مساهمته في تطوير الإستثمار ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية ، جامعة بن عكنون الجزائر.

4/- **علواش فريد** ، الترقية العقارية في الجزائر : واقع و آفاق ، مجلة الاجتهاد القضائي ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر ، العدد 12 ، سبتمبر 2016.

5/- **مناع إبتسام** ، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة الشريعة والاقتصاد ، المجلد السابع ، كلية الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، الجزائر، 2018.

5/- **يوسف محمد**، الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية وأثره على التنمية قطاع السكن بالجزائر مجلة العلوم الإدارية والمالية. المجلد1، العدد 1، جامعة الشهيد حكت لخضر بالوادي الجزائر، ديسمبر 2017.

رابعا: النصوص القانونية

أ - النصوص التشريعية

- 1/- الأمر رقم **66-156** المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 ، يتضمن قانون العقوبات ، الجريدة الرسمية ، العدد 49 ، الصادر في 11 يونيو سنة 1966، معدل و متمم.
- 2/- الأمر رقم **66-366** المؤرخ في 1966/12/29 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 110، المؤرخة في 1966/12/30.
- 3/- الأمر رقم **67-78** المؤرخ في 11 - 05 - 1967 ، المتضمن القانون الاساسي للقرض الشعبي الجزائري الجريدة الرسمية ، العدد 40 ، الصادر بتاريخ 16-05-1967 .
- 4/- الأمر رقم **67-204** المؤرخ في 1967/10/01 يتضمن إحداث البنك الجزائري الخارجي، الجريدة الرسمية، العدد 82، المؤرخة في 1967/10/02.
- 5/- الأمر رقم **75-58** المؤرخ في 1975-09-26 ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية، العدد 78 الصادر بتاريخ 1975-09-30.
- 6/- الأمر رقم **76-92** المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بالتعاونية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد 11 الصادر بسنة 1976 (ملغى) .
- 7/- القانون رقم **81-01** المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري او الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الاجهزة العمومية، الجريدة الرسمية ، العدد 06.
- 8/- المرسوم رقم **82-106** المؤرخ في 1982/03/13 يتضمن إنشاء بنك الفلاحة و التنمية الريفية و تحديد قانونه الأساسي ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 11، المؤرخ في 1982/03/16.
- 9/- المرسوم رقم **85-85** المؤرخ في 1985/04/30 يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونه الأساسي ، الجريدة الرسمية ، العدد 19 ، المؤرخ في 1985/05/01

قائمة المراجع

- 10/- القانون رقم **86-07** المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10 الصادر بتاريخ 5 مارس 1986 (ملغى). المرسوم التشريعي رقم **93-03** المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 14 ، الصادر بتاريخ 03-03-1993 (ملغى) .
- 11/- الأمر رقم **03-11** المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد و القرض ، الجريدة الرسمية ، العدد 52 الصادر بتاريخ 29-08-2003 المعدل و المتمم بالقانون 10-17 المؤرخ في 11 أكتوبر 2017 .
- 12/- القانون رقم **07-05** المؤرخ في 13 ماي 2007 ، يعدل و يتم الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية ، 13 ماي 2007 ، العدد 31 .
- 13/- القانون رقم **11-04** المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية ، العدد 14 ، الصادر في 6 مارس 2011.

ب - المراسيم التنفيذية

- 1/_ المرسوم التنفيذي **91-144** المؤرخ في 12/05/1991 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، المؤرخة في 1991/05/29.
- 2/_ المرسوم التنفيذي **91-145** المؤرخ في 12/05/1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني لسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، المؤرخة في 1991/05/29.
- 3/_ المرسوم التنفيذي **97-406** المؤرخ في 03-11-1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 63 ، الصادر بتاريخ 1997 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 14-180 المؤرخ في 5 يونيو 2014 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 37 ، الصادر بتاريخ 19 يونيو 2014 .
- 4/_ المرسوم التنفيذي **10-87** المؤرخ في 10-03-2010 الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لإقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين ، الجريدة الرسمية ، العدد 17 ، الصادر بتاريخ 14 - 03 - 2010 (ملغى) .

قائمة المراجع

5/- المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، الجريدة الرسمية ، العدد 11 ، الصادر بتاريخ 26 فبراير 2012 .

6/- المرسوم التنفيذي 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع على

التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 13

ج - القرارات الوزارية

1/- قرار مؤرخ في 19/02/1971 يتضمن إحداث نظام التوفير لبناء المساكن ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 18 ، المؤرخة في 02/03/1971.

د - المقررات

1/- المقرر 97-02 المؤرخ في 06-04-1997 المتضمن إعتماد بنك ، الجريدة الرسمية ، العدد 33 الصادر بتاريخ 25-06-1997 .

2/- المقرر 98-01 المؤرخ في 06 أبريل 1998 المتضمن إعتماد مؤسسة مالية ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، الصادر بتاريخ 03-05-1998 .

هـ - المواقع الإلكترونية

www.BNA.dz/présentation يوم 29 جويلية 2021 على الساعة 14:38

www.BEA.dz/présentation يوم 29 جويلية 2021 على الساعة 14:42

باللغة الفرنسية

1 - الكتب

Philippe jestaz , Philippe malinvaud – droit de la promotion immobilière
6e édition, Dalloz, Paris 1995.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر و عرفان
	الاهداء
	قائمة المختصرات
أ	مقدمة
الفصل الاول ماهية القرض العقاري	
04	تمهيد
05	المبحث الأول : مفهوم القرض العقاري
05	المطلب الاول : تعريف القرض العقاري و خصائصه
05	الفرع الأول : تعريف القرض العقاري
08	الفرع الثاني : خصائص القرض العقاري
10	المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقرض و المقترض
11	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقرض
12	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقترض
13	المبحث الثاني: مفهوم الترقية العقارية ذات الطابع السكني
13	المطلب الأول: التطور التشريعي و تعريف نشاط الترقية العقارية
18	الفرع الاول: التطور التشريعي لنشاط الترقية العقارية
19	الفرع الثاني: تعريف نشاط الترقية العقارية
20	المطلب الثاني : النظام القانوني للمرقي العقاري المنجز لمشاريع الترقية العقارية
21	الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري
22	الفرع الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري و التزاماته المهنية
الفصل الثاني : أنواع القرض العقاري و إجراءات الحصول عليه	
34	المبحث الأول : أنواع القرض العقاري
34	المطلب الأول : القروض الموجهة من أجل اقتناء الملكية

34	الفرع الأول : القروض الممنوحة للأفراد
35	الفرع الثاني : القرض العقاري للبناء
35	المطلب الثاني: القرض العقاري الموجه إلى تمويل الترقية العقارية
36	الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية
36	الفرع الثاني: القرض الموجه إلى تمويل الترقية العقارية
39	المبحث الثاني: إجراءات الحصول على القرض العقاري
39	المطلب الأول :تقديم طلب الحصول على القرض
39	الفرع الأول: الهيئات التي يقدم أمامها طلب
44	الفرع الثاني: الملف المرفق مع الطلب
45	المطلب الثاني : تقديم الضمانات
45	الفرع الأول: ضمانات منح القرض العقاري
49	الفرع الثاني: هيئات ضمان القرض العقاري
54	الخاتمة
57	قائمة المراجع