

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد أظلي أولحاج البويرة
كلية الحقوق و العلوم السياسية



موضوع المذكرة

دور الدولة في تمويل الترقية العقارية
الموجمة للسكن في الجزائر

✦ الشهادة المحضرة: ماستر، التخصص: قانون إداري ✦

تحية إهوانف الأستاذ:

من إعداد الطالبة:

✦ د/ لعاش محمد

✦ عكاشة نادية

تاريخ المناقشة:/...../2020

لجنة المناقشة مكونة من السادة :

♦ د/..... رئيسا

♦ د/..... مشرفا و مقرا

♦ د/..... مناقشا

السنة الجامعية: 2019-2020

إهداء

إلى من أفضلها على نفسي، مثال التضحية والحب "أمي الغالية" التي ضحت من أجلي
وراعتني حتى صرت كبيرة ولم تذخر جهدا في إسعادي.

إلى من ذكره استبقيت تسيطر على ذهني في كل خطوة أخطوها، صاحب الوجه الطيب
والسيرة الحسنة "أبي الحنون" الذي لم يبخل علي طيلة حياته. فرحمك الله يا غالي
وأسكنك فسيح جناته.

إلى من جعله الله رفيق دربي، منبع الأمان "زوجي العزيز" الذي طالما كان لي سندا،
و لم يتوان لحظة على مد يد العون، فدمت تاجا على رؤوسنا.

إلى فلذات كبدي، إكرام، رحمة، عبد الحميد، الذين زينوا حياتي. أدمو الله لهم
الصلاح والسداد والهداية.

إلى إخوتي و أختاي زاوية وهجيرة، من كان لهم بالغ الأثر في تذليل الكثير من
العقبات والصعاب.

إلى جميع أساتذتي الكرام، الذين أناروا لنا درب العلم والبحث. أرفع لكم قبة
الاحترام والتقدير.

إلى أصدقائي و صديقاتي وجميع من وقفوا إلي جانبي، الذين وسعتم ذاكرتي ولم
تسعمهم ذكرتي. فدمتم نعم الرفقاء.

وطني الغالي أعتر به وأفتخر...

الشكر

يقول الله سبحانه و تعالى: " وإن شكرتم لأزيدنكم " صدق الله العظيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، سيدنا محمد وعلى آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

أشكر الله تعالى على نعمه حبيب أتاح لي إنجاز هذا العمل بفضل، فله الحمد والشكر أولا وأخرا.

أشكر أولئك الأخيار الذين مدوا لي يد المساعدة وفي مقدمتهم الأستاذ المشرف على المذكورة فضيلة الأستاذ الدكتور لعاش محمد، الذي أثار لي درج البحث بتوجيهاته ونصائحه. والذي أكن له فائق الاحترام والتقدير

وأخص بالشكر الأستاذة الدكتورة غازي خديجة التي أوقدت عزيمتي بتشجيعها و له تبذل عليا بمرافقتها، الأستاذ بولنوار نجيب الذي كان سببا لاختياري هذا الموضوع وأفادني بالمراجع. قدمته نورا للعلم و وفقكم الله في خدمته.

أشكر إدارة أملاك الدولة و إدارة الصندوق لوطني للتوفير والاحتياط بنك،

أشكر كل من ساندني من عائلتي، أمي، زوجي، أولادي، أخواتي وإخوتي وصديقتي غربي نادية على مساعدتهما.

كما أتقدم بالشكر لكل الأساتذة الذين وافقونا طيلة فترة الدراسة في تخصص القانون الإداري، وألمونا من نبع علمهم.

أشكر إدارة كلية الحقوق التي وافقتنا وذلك بالصعاب.

المقدمة



يعتبر موضوع الدراسة المعنون بـ "دور الدولة في تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن في الجزائر" من المواضيع الحساسة، لارتباطه بحاجة المواطن الملحة للسكن، وكذا النمو التصاعدي لعدد السكان، حيث تشير الأرقام المقدمة من طرف وزارة السكن والعمران إلى أن عدد قليل من السكان الجزائريين كانوا يعيشون في مساكن لائقة عند الاستقلال، وهذا راجع إلى السياسة الاستعمارية في إقصاء الشعب الجزائري وتهميشه، وحتى طرده من ممتلكاته إلى المناطق النائية. فعملت الدولة على إتمام البنايات التي خلفتها الإدارة الفرنسية، بالإضافة إلى توزيع بعض السكنات الشاغرة.

وبدأ اهتمام الجزائر المستقلة وكغيرها من الدول بقطاع السكن، وكرسته كحق دستوري إذ لا أساس لكرامة المواطن بدون سكن يأويه، وبات اكتساب سكن لائق من الضروريات، وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية، فأخذت على عاتقها مسؤولية إنجاز السكن وتمويله، فكانت السلطات العمومية هي المتدخل الوحيد في سوق السكنات، دون مشاركة جهات أخرى أو حتى المواطن، مما خلق لدى هذا الأخير ذهنية الاتكالية بانتظار المساعدة من الدولة وتحميلها مسؤولية حل مشكل السكن، ما سبب عجز الدولة عن تغطية العدد المتزايد لطلبات السكن. فظهر ما يعرف بأزمة السكن.

إضافة لكونها من مخلفات الاستعمار، تعود أزمة السكن أساسا، إلى زيادة النمو الديمغرافي، ظاهرة انهيار المباني خلال السنوات الماضية بسبب الكوارث الطبيعية أو عدم احترام المعايير المعمارية المطلوبة، عدم ضبط السوق العقارية، وسوء تسير قطاع السكن لاسيما في ظل النظام الاشتراكي، حيث احتكرت المؤسسات العمومية تمويله بالرغم من نقص إمكانياتها وانخفاض ميزانيتها، مما ساعد على ارتفاع أسعار مواد البناء ووسع الفجوة بين العرض والطلب.

وأصبح من الضروري وضع مخططات تنموية للنهوض بهذا القطاع الحساس . ولما كان ريع النفط المصدر الوحيد الأساسي لتمويل هذه المشاريع عن طريق الخزينة العمومية وبالرغم من الجهود التي قامت بها الدولة للنهوض بهذا القطاع ، إلا أنها لم تستطع

القضاء على أزمة السكن نتيجة عدة عوامل ساهمت في تأزيم الوضع ، فأصبح هذا المشكل يورق الدولة الفتية خاصة في ظل تفاقم ظاهرة البناء الفوضوي. وبالتالي فإن جميع هذه العوامل أفضت إلى تردي الواقع المعيشي للسكان. لهذا بدأت عملية البحث عن بدائل وحلول جديدة مما توجب إعطاءه أهمية أكبر .

وقد تم ذلك من خلال صدور أول قانون متعلق بالترقية العقارية سنة 1986¹، والذي اعتبر بمثابة قفزة نوعية يعبر صراحة عن بعث هذا النشاط، وفتح الباب أمام المبادرات الخاصة لإنجاز المشاريع السكنية، فكان الهدف الأساسي للمشرع من خلال إصدار هذا القانون هو محاولة إشراك الخواص في السياسة السكنية للدولة عن طريق إنجاز بعض البرامج لتلبية الحاجات الاجتماعية. لكن سرعان ما اتضحت محدودية مجال تطبيق هذا القانون. فقد اتسم ببعض السلبيات التي كانت تميزه خاصة فيما يتعلق بالتمييز الواضح بين المرقين العموميين والخواص، وبعض العراقيل الأخرى التي لم تسمح لهذه الفئة بالاندماج الحقيقي في السياسة السكنية للدولة.

ومما زاد في تفاقم أزمة السكن، عدم كفاية الموارد المالية وعجز قطاع البناء عن تأدية دوره في تغطية الاحتياجات من حيث الجودة، التوقيت والتكلفة، بالإضافة إلى التدهور في الطاقة الإنتاجية، والتي تتزايد سنويا خاصة مع إعادة هيكلة مؤسسات القطاع العام المكلفة بعمليات البناء ، وتطهيرها في بعض الأحيان بطريقة أو بأخرى ، والنتيجة هي تعاظم مشكلة السكن، التي أصبحت هاجسا للمواطن البسيط والشغل الشاغل للدولة .

ولتقادي سلبيات القانون السابق، جاء المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري² بإطار يواكب التطور الحاصل، وفتح بذلك المجال للمتعامل في الترقية العقارية الخاص لتطوير النشاط العقاري بإدماجه في النظام العام للاقتصاد، فقد اعتبر المشرع الجزائري المتعامل في الترقية العقارية تاجرا، وقام باستحداث إجراءات أخرى تنظم كفاءات قيامه ببعض العمليات العقارية في سبيل توسيع نشاطات الترقية العقارية، غير أنه لم يتم

¹ القانون 07/86، المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر، عدد 10، مؤرخة في 05/03/1986.
² المرسوم التشريعي، المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر، عدد 14، مؤرخة في 03/03/1993.

بنتظيم مهنته بشكل شامل وحققي مقارنة مع التشريعات الوضعية الأخرى. كما أوجد صيغا أخرى تمكن المواطن من الحصول على سكن والمتمثلة أساسا في البيع على التصاميم.

وقد عرف هذا القانون عيوباً في المجال العملي، كالنقص التشريعي، الغموض في جوانب قانونية، عدم ضبط المهنة بجزاءات رادعة وفتح المجال لعديمي الضمير المهني باستغلال أزمة السكن وحاجة المواطن بالنصب والاحتيال على الراغبين في التعاقد بإبرام مقررات استفادة من السكن لا قيمة قانونية لها، ونهب التسبيقات والدفعات التي يقدمها المقتنون على أمل تسلم سكناتهم بعد إتمام الإنجاز، ليكتشفوا أنهم تعاقدوا مع شركات وهمية. فوجب استدراك الأمر.

وكان ذلك من خلال خلق قانون يعيد ضبط أحكام نشاطات الترقية العقارية، ويوسع في طرق الحصول على السكن، ويشترط إنجاز هذه النشاطات من قبل المرقي العقاري الذي يمارس مهنته في إطار منظم بإلزامه الحصول على الاعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين بهدف محاربة الشركات الوهمية وكذا التزامه بأخلاقيات وقواعد المهنة واحترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء والبيئة تحت ترتيب عقوبات إدارية وجزائية حماية للمواطن. فكان القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17¹، الذي ألغى المرسوم التشريعي السابق رقم 03/93 بعد ثمانية عشر سنة من التطبيق.

ويهدف القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 والمعمول به إلى يومنا هذا

طبقاً لنص المادة (02) منه في إطار الأهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاط الترقية العقارية إلى: "... تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاطات الترقية العقارية .

◀ تحسين الأنشطة العقارية وتدعيمها.

◀ تحديد القانون الأساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العالقة بين المرقي والمقتني.

¹ القانون رقم 04/11، المؤرخ في 2011/02/17، المتعلق بنشاط الترقية العقارية، ج.ر، عدد 14، مؤرخة في 2011/03/06.

◀ تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية".

فالجزائر وإلى غاية التسعينات، قد شهدت استمرار سيطرة الدولة على حركة النمو العقاري.

إذن فقد ظل الضغط على الطلب في ميدان السكن متصاعدا، وأصبح السكن بحكم ثقله سلعة اقتصادية ضرورية، وخرانا هاما للشغل وعاملا أساسيا لتحقيق السلم الاجتماعي ما جعل الدولة ومن خلال القوانين المتعاقبة، تسعى في كل مرة إلى تحسين سبل الاستفادة من السكن وتسهيلها للمواطن. وإلى تمكين هذا الأخير وبمختلف فئاته من الحصول على السكن اللائق في حدود إمكانيته بتنويع صيغ السكنات في مجال الترقية العقارية، وكذا التنويع في مصادر تمويلها.

وعليه فقد عملت الدولة على تجنيد مختلف الموارد المالية غير المستغلة بإشراك مختلف الهيئات المالية بأنواعها، والتدعيم بمختلف الضمانات القانونية، والعمل على تنشيط وإنعاش مصادر تمويل المشاريع. وعموما فإن الترقية العقارية تعتبر أهم نشاطات تنمية إنتاج السكن وتمويله، للتوصل إلى القضاء على أزمة السكن في الجزائر.

وقد اخترت موضوع " دور الدولة في تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن في الجزائر" في إطار التحضير لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري للأسباب التالية:

- كون السكن من المشاكل الاجتماعية للمواطن، وطموح كل مواطن للحصول عليه.
- استفحال أزمة السكن في الجزائر، وتسببها في مشاكل اجتماعية أخرى.
- اعتبار نشاط الترقية العقارية أحد الوسائل الهامة للتخفيف والحد من أزمة السكن.
- التطرق إلى جهود الدولة وتطلعاتها لإثراء نشاط الترقية العقارية.
- حداثة الموضوع في جامعتنا وعدم التطرق إليه بالدراسة.

وفي ظل سعي الدولة لضمان تمويل الترقية العقارية في الجزائر، طرحت الإشكالية

التالية:

ما مدى تمكن الدولة من ضمان التمويل في مجال الترقية العقارية للقضاء على أزمة السكن في الجزائر؟

وفي سبيل الإجابة على الإشكالية المطروحة، قسمنا الدراسة إلى فصلين متكاملين يحتوي كل فصل على مبحثين:

تناولت في الفصل الأول: استراتيجية الدولة في تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن في الجزائر، من خلال التطرق للهيئات التي تم إشراكها في عملية التمويل وقسمناه إلى مبحثين:

المبحث الأول: الهيئات المالية الفاعلة في تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن.

المبحث الثاني: الهيئات المالية الفاعلة في دعم تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن.

وبالنسبة للفصل الثاني: آليات تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن في الجزائر، من خلال التطرق لطرق التمويل المباشرة (القروض العقارية) وغير المباشرة (دعم الدولة)، وقد قسمناه إلى مبحثين:

المبحث الأول: طرق تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن.

المبحث الثاني: دراسة حالة (في مجال التمويل المباشر وغير المباشر).

وقد اعتمدنا على المنهج التحليلي المقارن من خلال تحليل ما تضمنته بعض النصوص القانونية لفهم أحكامها ومقارنتها في إطار تطور القوانين. إلى جانب المنهج الوصفي، الذي ساعدنا في تفسير تلك النصوص القانونية. كما اعتمدنا بشكل ثانوي على المنهج التاريخي من خلال التطرق لمراحل تطور قانون الترقية العقارية.

الفصل الأول



الفصل الأول

استراتيجية الدولة في تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن في الجزائر

اختلفت استراتيجية تمويل السكن في الجزائر بحسب النظام الاقتصادي. ففي ظل النظام الاشتراكي، ومع انعدام مساهمة القطاع الخاص، كانت الخزينة العمومية تتحمل عبء تمويل عملية إنجاز السكنات بواسطة مخططات تمويلية¹. ما سبب عجزا للدولة نتيجة الطلب المتزايد على السكن، فتم إشراك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

غير أن عجز الدولة زاد بسبب الأوضاع الاقتصادية والسياسية الصعبة التي خلفتها الأزمة الاقتصادية العالمية، وانخفاض أسعار البترول، وارتفاع أسعار مواد البناء²، وكذا الأوضاع السياسية والأمنية، الهجرة الريفية، النمو الديمغرافي والكوارث الطبيعية.

ومن هنا أدرك المشرع بأن التمويل يعد المحرك الرئيسي لتنشيط الترقية العقارية ودفع حركة بناء السكنات لإشباع حاجة المواطن للسكن. فلجأت الدولة إلى إشراك البنوك والمؤسسات المالية المختصة، والاعتماد عليها في توفير المال الكافي لتجسيد المشاريع الاستثمارية في هذا القطاع.

وهذا ما سنتناوله في هذا الفصل بالتطرق إلى الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية الموجهة للسكن في الجزائر (مبحث الأول)، وكذا الهيئات الداعمة لتمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن في الجزائر (مبحث الثاني).

¹ محمد بلقاسم حسن بهلول، سياسة التخطيط للتنمية و إعادة تنظيم مسارها في الجزائر، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 1999، ص 76-75.

² محمد بلقاسم حسن بهلول، سياسة التخطيط للتنمية و إعادة تنظيم مسارها في الجزائر، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، بدون طبعة، سنة 1999، ص 137.

المبحث الأول

الهيئات المالية الفاعلة في تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن

تتمثل الهيئات المالية الفاعلة في تمويل الترقية العقارية في البنوك والمؤسسات المالية، وتجدر بنا الإشارة إلى الفرق بين كل من البنوك والمؤسسات المالية أقره الأمر رقم: 03-11 المؤرخ في: 2003/08/26 المتعلق بالنقد والقرض¹.

ويكمن الاختلاف الرئيسي بين هذين النوعين من المؤسسات المالية في كون مهام البنوك باعتبارها مؤسسات مالية مصرفية يركز على قبول الودائع في مختلف حسابات وودائع الادخار والطلب، هذا ما لا يمكن أن تقوم به المؤسسة المالية غير المصرفية. إضافة إلى أن الغرض الرئيسي من إيداع الأموال في البنوك هي الراحة وإيرادات الفوائد والسلامة، بينما وبالنسبة للمؤسسات المالية فهو الحصول على دخل إضافي.

ومن هنا تظهر لنا أهمية هذه الهيئات في مجال تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن. وبالتالي سنتطرق إليها من خلال تعريفها وتعداد صلاحياتها في دراستنا للبنوك (مطلب أول) ونفس الشيء بالنسبة لدراستنا للمؤسسات المالية (مطلب ثان).

المطلب الأول: البنوك

يعتبر البنك مؤسسة مالية تقبل الودائع من الأفراد والهيئات تحت الطلب أو الأجل، ثم تستخدم هذه الودائع في منح القروض، وتلعب دورا هاما في تمويل الترقية العقارية. ونجد بنوكا متخصصة في مجال العقار، أهمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. إذ تقوم بدور أساسي في تمويل عمليات الترقية العقارية، سنخصه بالدراسة (فرع أول).

كما أن هناك بنوكا أخرى غير متخصصة في مجال العقار ومع ذلك تلعب دورا هاما في تمويل الترقية العقارية، أهمها القرض الشعبي الجزائري، وبنك التنمية المحلية

¹ الأمر رقم 03-11، المؤرخ في 2003/08/26، المتضمن قانون النقد والقرض، ج.ر، عدد 52، سنة 2003.

واللذان سنتناولهما بالدراسة ضمن (فرع ثان) تحت عنوان: البنوك الأخرى المتدخلة في تمويل الترقية العقارية.

الفرع الأول: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أهم الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية ما جعلنا نخصه بالدراسة من خلال التطرق إلى التعريف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (أولا) وكذا التطرق إلى صلاحياته في مجال الترقية العقارية (ثانيا).

أولا: التعريف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

نظرا لأهمية دور الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وتدخلاته الواسعة في مجال الترقية العقارية، سنقوم بدراسته من خلال التطرق لتعريفه، وكذا صلاحياته المتنوعة في إنجاز السكنات.

01/ المقصود بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

يعرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على أنه: " مؤسسة مالية متخصصة في المجال العقاري لا سيما جمع الادخار في هذا المجال وتمويل السكن، وكذلك بيعه"¹.

هذا ويعرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نفسه بأنه: "بنك يختص بجمع الادخار ومنح القروض العقارية للخواص وتمويل المقاولين العموميين والخواص"².

تم إنشاؤه بتاريخ: 1964/08/10 بموجب القانون رقم: 227/64 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط³. واعتبره القانون المذكور أعلاه مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي⁴.

¹ إسماعيل محمد هاشم، مذكرات في النقود والبنوك، بدون رقم طبعة، دار النهضة بيروت، لبنان، 1996، ص 43.
² ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة، غير منشورة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، الجزائر، 2004-2005، ص 305.
³ موقع الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، www.cnepdjaweb.dz، تاريخ الدخول: 2020/04/20.
⁴ القانون رقم 227/64، المؤرخ في 1964/08/10، المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج.ر، عدد 26، مؤرخة في: 1964/08/25، المعدل والمتمم.

إن يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أهم الهيئات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية وقطاع السكن بصفة خاصة، وأكثرها خبرة في هذا المجال وذلك بالنظر إلى أهمية مبالغ موارد التوفير التي تجمعها، ولقيمة القروض الممنوحة للخواص من تاريخ إنشائه إلى غاية تحويله إلى بنك للسكن.

كما يعتبر أول مرافق للخرينة العمومية في تمويل الترقية العقارية قبل إشراك الدولة لبنوك أخرى في هذا المجال. ما جعلنا نخصص له فرعا لدراسته.

ثانيا: صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن

سنركز في هذه الدراسة على صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كمولم لنشاط الترقية العقارية الموجهة للسكن بصفة خاصة، حيث يتدخل في تمويل الترقية العقارية بطريقتين: إما بطريقة غير مباشرة، وإما بطريقة مباشرة باعتباره شركة للترقية العقارية.

01/التمويل غير المباشر لصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لمشاريع الترقية العقارية الموجهة للسكن:

يكون عندما يقتصر دور صندوق التوفير والاحتياط فقط على المشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية العمومية أو الخاصة. غير أن الملاحظ، تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في السكن الاجتماعي أكبر من تدخله في مجال السكن الترقوي، وذلك حتى بعد صدور المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري (الملغى)¹، الذي سمح بالانفتاح على النشاط العقاري بأكثر حرية ومرونة، ويعود ذلك لعوامل عدة أهمها:

- ✓ ارتفاع أسعار السكنات الترقية وما يقابلها من انخفاض القدرة الشرائية للمواطنين.
- و تمويل الترقية العقارية يتخذ مظهرين:
- أ/ تمويل المتعاملين في الترقية العقارية:

¹ المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 19/01/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، المرجع السابق.

وذلك وفق المادة (3) من المرسوم التشريعي: 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وقد تصل نسبة مساهمة الصندوق إلى 80% من قيمة المشروع علما بإمكانية رفع نسبة تمويل المشروع إلى 90% من قيمة المشروع¹.

أما نسبة الفائدة فتصل إلى 7,5% سنويا، قابلة للمراجعة تماشيا مع تطور شروط البنك في الحدود المرسومة من الهيئة المهنية الممثلة للبنوك والمؤسسات المالية².

هذا وتحدد نسبة مساهمة الصندوق تبعا لنوعية المشروع:

◆ **مشاريع إنجاز السكنات الموجهة للبيع بالإيجار:** يكون التركيب المالي فيها كما يلي:

◀ **حصة الدولة:** قطعة الأرض.

◀ **حصة المستفيدين:** 25% من قيمة المشروع ما عدا قيمة الأرض.

◀ **حصة المتعامل في الترقية العقارية:** 20% من قيمة المشروع ما عدا قيمة الأرض.

◀ **حصة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنك):** 55% على الأكثر من قيمة المشروع، ما عدا قيمة الأرض، على أن يتم تسديدها خلال 25 سنة³.

◆ **تمويل شراء الأراضي لإنجاز مشاريع الترقية العقارية:** يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل المرقيين العقاريين الخواص والعموميين، المختصين بالتهيئة لشراء أراضي من أجل إنجاز مشروع عقاري أو ترقية عقارية أو لإنجاز أشغال التهيئة. وتقدر نسبة التمويل ب: 70% من مبلغ الشراء، ويمكن للجنة القرض أن تقرر التمويل بنسبة أعلن شرط ألا تتجاوز نسبة 90% من مبلغ الشراء. مع وجوب تسديد القرض خلال 24 شهرا.

◆ **تمويل شراء أملاك عقارية من أجل إتمامها أو تجديدها:** وتعني، شراء المرقي العقاري أملاكا عقارية، من أجل إتمامها أو من أجل تجديدها للبيع أو للإيجار. ويتم ذلك بشروط معينة ونسبة 50% من قيمة الصفقة أو من قيمة الأملاك التي يتم شراؤها، ويكون ذلك

¹ موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، المرجع السابق.
² كنوش دوادي، اشكالية القروض العقارية والآليات الجديدة لبنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الملتقى الوطني الأول (التوثيق وتحديات العصرية)، مرجع سابق ص126.
³ موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، المرجع السابق.

بتقديم المرقى العقاري الراغب في الحصول على قرض من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لطلب، مرفق بملف قانوني وتقني وآخر مالي¹.

ب/ تمويل المستفيدين:

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمنح قروض للأفراد لأغراض عديدة، ك شراء مسكن، شراء قطعة أرض، تهيئة مسكن... إلخ. لكن ما يهمننا في إطار تمويله للترقية العقارية هو القروض التي يمنحها الصندوق للأشخاص المستفيدين من السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية سواء تلك الممولة من طرف الصندوق أو غيره.

وبالنسبة لهذا النوع من التمويل، فإنه يطبق نسبة فوائد تفضيلية للمدخرين لديه، وتعتبر نسبا منخفضة عن تلك الفوائد المطبقة على القروض الممنوحة لغير المدخرين، والذين تطبق عليهم فوائد تجارية².

أما نسبة مساهمة الصندوق فتتحدد حسب نوعية السكن المطلوب كمايلي:

◀ **شراء مسكن ترقوي:** تصل نسبة مساهمة الصندوق إلى 90% من سعر السكن، سواء كان شراؤه من طرف مرقى عقاري عمومي أو خاص، ممول من طرف الصندوق أو غيره، وتحدد نسبة المساهمة من الدخل الصافي للمقترض. أما مدة القرض فلا تتجاوز 40 سنة كأقصى حد، وذلك حسب سن المقترض بحيث يجب ألا يتجاوز سن 75 سنة وتسديد القرض يكون بدفع المستحقات شهريا مع إمكانية الدفع المسبق.

◀ **شراء مسكن اجتماعي تساهمي:** وتحدد نسبة مساهمة الصندوق حسب القدرة المالية على التسديد للمقترض و سنه و ثمن المسكن و نسبة الفائدة سارية المفعول

◀ **شراء مسكن عقد بيع بناء على التصاميم:** في هذه الحالة تكون نسبة مساهمة الصندوق 90% من ثمن السكن على ألا تقل نسبة مساهمة المستفيد عن 10% من ثمن السكن. وتحدد نسبة القرض حسب سن المستفيد حيث لا يمكن أن تتجاوز 40 سنة على

¹ موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، المرجع السابق.

² رحمانى فائزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2003-2004، ص38.

ألا يتجاوز سن المستفيد 75 سنة، ويتم تسديد القروض شهريا مع إمكانية الدفع المسبق لجزء من القرض أو كاملة، ويمكن الحصول على تأجيل يصل إلى 24 شهرا.

◀ وبالرغم من الجهود المبذولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أجل توفير الغطاء المالي الكافي، فهي لم تحقق النتائج المنتظرة منها، خاصة بالنسبة للمشاريع الترقية الخاصة ومع ذلك تعتبر نسبة القرض الممنوحة للأفراد مرتفعة مقارنة بالقروض الممنوحة للمرقين العقاريين في مجال الترقية العقارية.

2/ التمويل المباشر لصندوق التوفير والاحتياط لمشاريع الترقية العقارية:

يلعب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دورا مهما في دعم وإثراء السوق العقارية، من خلال قيامه بنشاط الترقية العقارية والتمويل في نفس الوقت. وذلك نتيجة للوضعية الحرجة إزاء مدخري الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الذين كان يفترض أن يكونوا أولى بالاستفادة من السكنات التي يمولها. وهذا راجع كون المتعاملين لا يحترمون الاتفاقيات المبرمة بينهم وبين الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، خاصة تلك المتعلقة بأولوية المدخرين في الاستفادة من المشاريع المنجزة.

فلجأ إلى الأخذ بزمام المبادرة، والقيام بمشاريع الترقية العقارية للمدخرين وذلك بتاريخ: 1992/04/22، حيث تختص هذه الشركة بإنجاز وتسيير المجموعات العقارية. وبعد اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك سنة 1997¹، طلب إلى الشركة اعتماد التسمية التالية " شركة الترقية العقاري cnep Immo " وهي التسمية الحالية للشركة. والهدف من إنشائها:

◀ إنجاز سكنات و بيعها لمدخري الصندوق.

◀ تقليص المشاكل والعراقيل التي تعترض إنجاز المشاريع ما أعطى دفعا قويا للصندوق، فأمام حافز الحصول على مسكن في إطار برامجه، زاد ادخار العائلات وارتفعت بالتالي الموارد المالية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. وما زاده أهمية:

¹ المقرر رقم 97-01، المؤرخ في 6 أبريل 1997، المتضمن اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة بنكاً، ج.ر، عدد 33، سنة 1997، ص 30.

- ◀ تواجهه عبر كامل التراب الوطني.
- ◀ العمليات التي أنجزها الصندوق.
- ◀ النتائج المتفاوتة التي حققها الصندوق في مجال السكن عامة.
- ◀ تخصصه في مجال العقار.

الفرع الثاني: البنوك الأخرى المتدخلة في تمويل الترقية العقارية.

سنتطرق في الفرع الثاني إلى دراسة البنوك الأخرى المتدخلة في تمويل الترقية العقارية، باعتبارها هيئات مالية تم إشراكها في هذا المجال، وبالرغم من أن دورها لم يرق لدور صندوق التوفير والاحتياط، لكن هذا لا ينقص من أهميته وسنتعرض بالدراسة لكل من بنك القرض الشعبي الجزائري (أولا)، وبنك التنمية المحلية (ثانيا).

أولا: بنك القرض الشعبي الجزائري (cpa)

أنشئ بنك القرض الشعبي الجزائري في إطار سعي الدولة إلى تأسيس نظام بنكي تسيطر عليه، ويقوم بالاضطلاع بتمويل مشاريع وبرامج التنمية الوطنية¹.

1/ تعريف بنك القرض الشعبي الجزائري (cpa)

عرفته المادة الأولى من الأمر بموجب الأمر رقم: 66-366 بتاريخ: 1996/12/29 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري على أنه: "شركة وطنية مصرفية تحت تسمية البنك الشعبي الجزائري"².

وأصبح سنة 1997 شركة مساهمة، بعدما اعتمد كبنك بموجب المقرر رقم 97-02 المؤرخ في: 1997/12/01³، حيث تنص المادة الأولى منه على: "عملا بالمادتين 114

¹ شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمركب العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 125.

² الأمر 66/366، المؤرخ في 1966/12/29، المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري على أنه شركة وطنية مصرفية، ج.ر، عدد 110، مؤرخة في 1966-12-30.

³ القانون 02/97، المؤرخ في 1997/12/01، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر، عدد 33، مؤرخة في 1997-12-31.

و139 من القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أبريل سنة 1990 والمذكور أعلاه¹، يعتمد القرض الشعبي الجزائري شركة مساهمة بصفة بنك".

وبصدور الأمر رقم: 67-78 المؤرخ في: 11/05/1967، المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، اعتبر بموجبه القرض الشعبي الجزائري تاجرا في معاملاته مع الغير، ويخضع لقواعد القانون التجاري، إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك².

2/ صلاحيات بنك القرض الشعبي الجزائري:

حدد المشرع الصلاحيات الأساسية للقرض الشعبي الجزائري في نص المادة (7) و(8) من نفس الأمر رقم 67-78، حيث تنص المادة (7) على: " إن القرض الشعبي الجزائري الذي له صفة بنك للإيداع 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 والسياحية والصيد البحري والنشاطات الملحقة وكذلك التعاونيات غير الفلاحية للإنتاج والتوزيع والتسويق والخدمات والمقاولات الصغيرة والمتوسطة من جميع الأنواع بما في ذلك المؤسسات الداخلة في القطاع المسير ذاتيا

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

✓ في المراكز التي يستقر فيها.

✓ الامتياز الخاص بالخدمة المالية للتعاونيات غير الفلاحية.

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

¹ القانون 10/90، المؤرخ في 14/04/1990، المتعلق بالنقد و النقض، ج.ر، عدد 16، مؤرخة في 18/04/1990.
² الأمر 78/67، المؤرخ في 11/05/1967، المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، ج.ر، عدد 40، مؤرخة في 16-05-1967.

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

كما نصت المادة (8) على: " يختص القرض الشعبي الجزائري علاوة على ذلك بما يلي:

- ◀ تقديم معونة مالية للمهن الحرة.
- ◀ منح الاعتماد الشخص.
- ◀ منح القروض والسلفيات على سندات عمومية صادرة أو مضمونة من الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية.
- ◀ يستلم ودائع المبالغ ويقوم بجميع العمليات المصرفية لجميع الأشخاص الطبيعيين والتعاونيات غير الفلاحية والأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنويين التابعين للقانون الخاص وفي نطاق التنظيم الجاري به العمل لمؤسسات القطاع العمومي والقطاع المسير ذاتيا".

ونلاحظ مما سبق أن صلاحيات القرض الشعبي الجزائري في المجال العقاري بصفة عامة، وفي مجال الترقية العقارية بصفة خاصة محدودة إذا ما قارناها بصلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وذلك إلى غاية شهر فيفري من سنة 1999، أين دخل القرض الشعبي الجزائري المجال العقاري من خلال القروض العقارية، ويعتبر أول بنك في الجزائر وضع القرض العقاري حيز التنفيذ، وقد اعتمد عدة صيغ لتمويل السكن إلى غاية سنة 2002 أين أصبح يمنح القروض العقارية بكل أنواعها.

غير أن القرض الشعبي الجزائري دخل مجال العقار ولاسيما مجال السكن منه، إلا أن دوره يقتصر على تمويل السكن، فهو لا يقوم ببيع العقار سواء كان سكنا أو محلا معدا لأغراض صناعية وتجارية وحرفية، فتدخله في مجال تمويل السكن هو عن طريق منح القروض العقارية فقط. وبتاريخ: 2003/04/10 تم إنشاء شركة للترقية العقارية بين القرض

الشعبي الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة تساهمية متساوية، سميت هذه الشركة بـ "GEPIM" تتكفل بالنشاطات العقارية¹.

ثانيا: بنك التنمية المحلية (BDL):

تدخل بنك التنمية المحلية بدوره في مجال الترقية العقارية باعتباره ممولا، وذلك بتقديم قروض تمكن الفرد من الحصول على سكن، و المرقيين من الاستثمار. سنتناوله بالدراسة بتعريفه ثم بيان صلاحياته.

1/ تعريف بنك التنمية المحلية (BDL):

أنشئ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم: 85-85 المؤرخ في: 1985/04/30 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي²، حيث تنص المادة (1/1) منه على: "ينشأ بنك للإيداع والاستثمار يسمى "بنك التنمية المحلية" ويشار إليه في صلب النص بالبنك".

ويتمتع بنك التنمية المحلية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعد تاجرا في علاقاته مع الغير، ويخضع لكل من القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض والأحكام التشريعية المعمول بها، والمطبقة على عقود وأهدافه ووسائله وهياكله وأعماله إلى جانب أحكام القانون الأساسي الذي ينظمه (أحكام المرسوم رقم 85-85 السابق)³.

2/ صلاحيات بنك التنمية المحلية (BDL):

حدد المشرع صلاحيات بنك التنمية المحلية (BDL) في نصي المادتين (4) و (5) من المرسوم رقم: 85-85، المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وضبط قانونه الأساسي، حيث تنص المادة (4) على: "تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريق تنفيذ جميع العمليات المصرفية، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، في منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها،

¹ ناصر لباد، المرجع السابق، ص 312-313.

² المرسوم التنفيذي رقم 85/85، المؤرخ في: 1985/04/30 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، ج.ر، عدد 19، مؤرخة في 1985/05/01.

³ المادة 2، المرجع نفسه.

والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية تنمية اقتصادية واجتماعية، وفقا لسياسة الحكومة، وفي حدود مخططات الجماعات المحلية المعتمدة في إطار المخططات الوطنية للتنمية. وهو مكلف على الخصوص باستخدام وسائله الخاصة والوسائل التي تقدمها الدولة له، قصد السعي وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها إلى تمويل:

- أ. المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت وصاية الولايات و البلديات.
- ب. عمليات الاستثمارات المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية،
- ج. العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن.
- د. المؤسسات الخاصة غير الفلاحية، وهذا بطريقة البنوك التجارية الأخرى نفسها".

أما المادة(5) من نفس المرسوم فتتص على: "يكلف البنك طبقا لأحكام القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل، بالمساهمة كأداة تخطيط مالية فيما يأتي:

- تنفيذ المخططات والبرامج المقررة لإنجاز الأهداف المرسومة للهيكل والأعمال المذكورة في الماد (4) أعلاه، لاسيما فيما يخص رفع إنتاجها وإنتاجيتها كما وكيفا، في إطار تحقيق مخططات التنمية الوطنية و القطاعية.
- احترام القواعد المطبقة على الهياكل والأعمال المذكورة في مجال التسيير والانضباط المحاسبي.
- تفريد الحركة المالية للهيكل والأعمال المذكورة في حسابات متميزة مطابقة لنوع العمليات والمخططات أو البرامج التي تهمها".

ومن خلال الصلاحيات السابقة يتضح جليا أن بنك التنمية المحلية غير مختص في مجال العقار، إلا أنه في سنة 2000 دخل مجال تمويل السكن متخذاً تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن نموذجا مرجعيا¹، وأصبح يمنح قروض لتمويل نشاطات الترقية العقارية قد تصل إلى 60% من تكلفة المشروع بدون احتياطات، وإلى 70 % من

¹عمر طالب، عبد الحميد غوفى، إعادة التمويل الرهنى وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر، دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهنى SRH، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدانمارك، عدد 02، سنة 2007، المصدر www.ao-org.academy، تاريخ الدخول إلى الموقع 20/04/2020، ص 15.

تكلفة المشروع مع احتياطات¹. على أن يتم دفع مبلغ القرض ومجموع الفوائد كأقصى حد لمدة 20 سنة وأن لا يتجاوز سن المقرض 65 سنة، ويشترط في المقرض أن يكون له دخل دائم ومنتظم يساوي أو يفوق مرتين الحد الأدنى للأجر بمعنى 36.000,00 دج.

إضافة إلى اكتتاب عقد البيع على التصاميم ودفع تسبيق قدره من 10 % إلى 20 % من ثمن السكن، وأن يكون له محل إقامة معروف أو موطن مختار بقرب من أحد وكالات البنك أين قدم الطلب، مع تقديم ملف من طرف المقرض، إضافة إلى ملف يطلب من المرقي العقاري مرفق بنسخة من سجله التجاري مع تبيان الوضعية القانونية لأملكه، وتقديم دراسة تقنية ومالية للمشروع، وتوضيح مركزه المالي والجبايي، وما يثبت دفعه لمستحقات الضمان الاجتماعي وإثبات قدراته المالية الشخصية في حدود 40 % من تكلفة الإنجاز، مع إرفاق ميزانية للثلاث سنوات الأخيرة والميزانية المتوقعة لثلاث سنوات ابتداء من انطلاق المشروع.

وكذا إرفاق شهادة الضمان الممنوحة من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة والضمانات المطلوبة من قبل البنك، التي تشترط كفالة الشركاء إذا كان المستفيدين من المسكن لزوجين وتأمين على الحياة والقرض، وتوقيع رهن على العقار محل الإنجاز كضمان لفائدة البنك².

وقد أعطى دخول القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية في مجال تمويل الترقية العقارية بصفة عامة، وفي مجال تمويل السكن بصفة خاصة دفعا قويا ما أدى إلى تنوع مصادر تمويل الترقية العقارية، وبالتالي جلب عنصر المنافسة إلى سوق القروض العقارية. وقد تبعهما بعد ذلك البنك الخارجي الجزائري (BEA) والبنك الوطني الجزائري (BNA) وأخيرا بنك الفلاحة والتنمية الريفية الذي حسب بعض المصادر يستعد لدخول مجال القروض العقارية السكنية.

¹ Guide de l'urbanisme, de la constiution, et de la promotion immobilière, P 98.

² Guide de l'urbanisme, de la constiution, et de la promotion immobilière, op cit, P 97- 98.

المطلب الثاني المؤسسات المالية

يمكن أن يستفيد المرقي بدعم مالي إضافي لإنجاز المشاريع العقارية خاصة السكنية منها عن طريق مجموعة الأموال التي تمنحها بعض الصناديق التي وضعت خصيصا لتمويل و دعم بعض الفئات (الأسر، العمال) من أجل الحصول على سكن¹، وتتمثل المؤسسات المالية التي تتدخل في مجال تمويل السكن في الجزائر، في الصندوق الوطني للسكن (فرع الأول)، والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (فرع الثاني)، نتناولها فيما يلي:

الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن (CNL)

أولا: تعريف الصندوق الوطني للسكن (CNL)

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر، تم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعادتهم ماليا للحصول على ملكية سكن. و الصندوق الوطني للسكن عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري²، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي³.

ويعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير، ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولقانونه الأساسي⁴. وحسب نص المادة (2) من المرسوم التنفيذي رقم: 91-145 فإن الصندوق الوطني للسكن كان يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية، غير أنه بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم: 94-111 وتعديل نص المادة (2) السابقة أصبح الصندوق الوطني للسكن يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والعمران.

¹ شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 128.

² المادة 1 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145، المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج.ر، عدد 25، مؤرخة في 29/05/1991، المعدل بالمرسوم التنفيذي 111/94، ج.ر، عدد 32، مؤرخة في 25/05/1994.

³ المادة 1 فقرة 2، المرجع نفسه.

⁴ المادة 1 فقرة 2، المرجع نفسه.

تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن في إطار 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، حيث تنص المادة الأولى منه على: "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. يحدد القانون الأساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي". وقد حدد القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 91-145¹، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 94-111².

ويقع مقر الصندوق الوطني للسكن في مدينة الجزائر مع إمكانية نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالسكن³ يديره مجلس إدارة ويشرف عليه مدير عام⁴. تتكون موارد الصندوق الوطني للسكن مما يلي:

- مساهمات الميزانية المتأتية من التكفل بتبعات الخدمة العمومية التي تفرضها الدولة.
- الأعمال المرتبطة بالإعانات المالية التي أسندت الدولة جمعها إلى الصندوق.
- عائدات أعماله.
- عائدات الأموال الموظفة.
- الهبات و الوصايا.

أما نفقات الصندوق الوطني للسكن فتتكون مما يلي:

- نفقات التسيير.
- نفقات التجهيز.
- كل النفقات الأخرى الضرورية لبلوغ غايته⁵.

¹ المرسوم التنفيذي 91/145، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 94/111، المرجع السابق.

² المرجع نفسه.

³ المادة 3، المرجع نفسه.

⁴ المادة 6، المرجع نفسه.

⁵ المادة 16، المرجع نفسه، المعدلة بموجب نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111.

ثانيا/ صلاحيات الصندوق الوطني للسكن:

حددت المادة(5) من المرسوم التنفيذي رقم: 91-145 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدلة والمتممة بالمادة(3) من المرسوم التنفيذي رقم: 94-111 مهام الصندوق الوطني للسكن بدقة حيث تنص على: "تتمثل مهام الصندوق وصلاحياته فيما يأتي:

- تسير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانته و ترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية و تعبئتها. وهذه الصفة يكلف الصندوق، لاسيما بما يأتي:
 - يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي .
 - يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويسيرها.
 - 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 ولاسيما 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. يحدد دفتر الشروط ضوابط تدخل الصندوق وأجوره وكيفيات ذلك فيما يخص الخدمات التي يقدمها لحساب الدولة.

ويتضح من نص المادة السابقة أن الوظيفة الأساسية للصندوق الوطني للسكن هي تقديم الدعم المالي باسم الدولة في مجال السكن خاصة الاجتماعي، فالصندوق عبارة عن

مؤسسة مالية أنشئت كي تقدم الدولة من خلالها الدعم المالي للمواطنين من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي، وبالتالي فهو يقدم الدعم أكثر من تقديمه القروض العقارية¹.

الفرع الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS)

يلعب الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية دورا مهما في تمويل الترقية العقارية، غير أن مساهمة هذا الصندوق في تمويل الترقية العقارية غير موجهة لكافة المجتمع بل لفئة العمال فقط.

أولا: تعريف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS):

عرفته المادة (2) من المرسوم التنفيذي رقم 98-80 المؤرخ في: 25/02/1998² في فقرتها الأولى كما يلي: "تعدل أحكام الفقرة الأولى من المادة (2) من المرسوم التنفيذي رقم: 96-75 المؤرخ في: 3 فبراير سنة 1996، كما يلي: المادة (2) الفقرة الأولى يعتبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية الذي يدعى في صلب النص "الصندوق" مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي".

فالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية إذن، هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية، ومقره بمدينة الجزائر مع إمكانية نقله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي³. وبالنسبة لتنظيم وسير الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية فيشرف عليه مجلس إدارة ويسيره مدير عام، حيث يحدد الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية التنظيم الداخلي للصندوق بقرار، بناء على اقتراح من المدير العام وبعد موافقة مجلس الإدارة⁴.

¹ ناصر لباد، المرجع السابق، ص 316.

² المرسوم التنفيذي رقم 80/98، المؤرخ في 25/02/1998، ج.ر، عدد 12، مؤرخة في 04-03-1998، المعدل و المتمم ل المرسوم التنفيذي رقم 96-75، المؤرخ في 03-02-1996، المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، ج.ر، عدد 09، مؤرخة في 04/02/1996.

³ المادتان 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75، المعدل و المتمم.

⁴ المادة 6، المرجع نفسه، تقابلها المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 98-80 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي السابق.

ثانيا: صلاحيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

حددها المشرع في نص المادة الخامسة(05) من المرسوم التنفيذي رقم: 96-74، الذي يتم المرسوم رقم 82-179 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، كما يلي: "تتمثل مهام الصندوق في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها لاسيما أحكام المادة (3) من القانون 83-16¹ المؤرخ في: 2 يوليو سنة 1983 فيما يأتي:

◀ العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمل الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المنصف و التضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط .

◀ المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء والتأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.

◀ تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء ولاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو مقرر في المادة(3) من المرسوم التنفيذي رقم: 94-186 المؤرخ في: 06/07/1994 والمذكور أعلاه.

◀ القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف سكن العمال الأجراء.

◀ القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.

ومن نص المادة السابقة، يتضح أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يلعب دورا مهما في مجال الترقية العقارية، وذلك نظرا للأموال الكبيرة الموجودة على مستواه خاصة الناتجة عن استثمار الصندوق لأمواله لدى البنوك و شركات التأمين².

¹ تحديد مهام الصندوق و التي بناء عليها تتضح صلاحياته، حيث ذكر صلاحيات الصندوق بصفة عامة دون أن يتكلم عن السكن محيلا ذلك إلى التنظيم، وهو ما تم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-75، المرجع السابق.
² ناصر لباد، المرجع السابق، ص327.

ويلاحظ أن الدور الهام الذي يلعبه الصندوق ناتج من جهة عن قيامه بدور الممول للمشاريع أساسا من خلال المساعدات والقروض، ومن جهة أخرى من خلال دوره كمتعامل في الترقية العقارية و قيامه بعمليات الترقية العقارية لصالح العمال¹.

المبحث الثاني

المؤسسات المالية المتدخلة في دعم تمويل عمليات الترقية العقارية الموجهة للسكن

رأينا في المبحث الأول أن تمويل السكن في الجزائر كان يقع على عاتق الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وخلال فترة التسعينات تزايد تدخل الدولة في تمويل قطاع السكن من خلال ارتفاع مستوى التمويل الذي تم بإشراك بنوك أخرى في مجال الترقية العقارية الموجهة للسكن. ومع ذلك فإن أزمة السكن لم تعرف انفراجا نتيجة العجز الكبير في التمويل، وعدم قدرة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالخصوص على تلبية الطلب المتزايد لعدد الوحدات السكنية، الذي يقابله عدم قدرة العائلات ذوي الدخل المحدود على امتلاك سكنات. هذا ما جعل الدولة تفكر في حلول عملية ناجعة للخروج من الأزمة.

فتم التوصل إلى حل يقضي بخلق وإنشاء مؤسسات مالية متخصصة في القروض الرهنية طويلة الأجل، كحل لأزمة السكن ذات الأهمية القصوى على المستويين الاجتماعي والاقتصادي²، وبالتالي إنشاء مؤسسات مالية تسعى إلى جعل النشاط العقاري نشاطا حيويا وأقل خطورة و أكثر أمانا لكل من المتعاملين في الترقية العقارية والمستفيدين من السكنات والهيئات المالية الممولة للترقية العقارية على السواء. فأنشأت صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية كضمان للمستفيدين من السكنات في حالة عجز المرقي العقاري (مطلب أول)، وشركتا: إعادة التمويل الرهني، وضمان القرض العقاري، كشركتي تأمين

¹ موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، <http://www.fnpos.dz>، تاريخ الدخول إلى الموقع: 2020/03/25.

² عمر طالب، عبد الحميد غوفي، المرجع السابق، ص 15-16.

تدخلها يكون على مستوى الهيئات المالية، من أجل التقليل من مخاطر القروض العقارية التي تمنحها للمستفيدين سواء كانوا أفرادا أو مرقين عقاريين (مطلب ثاني).

المطلب الأول

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)

استحدث المشرع الجزائري صندوق الضمان والكفالة المتبادلة سنة 1993، ليضمن كل حالات العجز في تنفيذ المرقى العقاري لالتزاماته، بحيث وسع من دائرة الضمان الممنوح، ليشمل ضمان إنهاء الأشغال أو استرجاع الأقساط المدفوعة من قبل المقتني وفقا للمادة (54) من القانون رقم 04-11. كذلك بالنسبة للمستفيد، ونظرا لارتفاع ثمن السكن الترقوي فقد يعجز المستفيد من تسديد الأقساط حسب مراحل تقدم الأشغال، ولهذا سمح له المشرع باللجوء إلى المؤسسات المالية للاقتراض بهدف تغطية هذه الأقساط، بدفع مبلغ القرض مباشرة في حساب المرقى العقاري حسب تقدم مراحل الإنجاز¹. وسنتناول في مطلبنا هذا تعريف الصندوق (فرع أول)، وصلاحياته (فرع ثاني).

الفرع الأول: تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

يعرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة على أنه: "مؤسسة عمومية، يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وله طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح"².

ومن خلال القانون الجديد 04-11 المؤرخ في: 17 فبراير سنة 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، قام بتخصيص فصل كامل لهذا الجهاز، وذلك للتأكيد على أهمية الصندوق في مجال ضمان عمليات إنجاز المشاريع السكنية التي ينجزها

¹ Guide de L'urbanisme, de la construction, de la promotion immobilière, op cit, p 99- 100

² المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في: 03 نوفمبر سنة 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر، عدد73، لسنة 1997، ص34.

المرقون العقاريون خاصة الخواص منهم نتيجة العديد من التلاعبات التي يقومون بها. وهذا ما جاءت به المادة 54 منه¹.

ويدير صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية مجلس إدارة و يسييره مدير عام، وزيادة على ذلك يزود بجمعية عامة، كما يزود بلجنة تسمى "لجنة الضمان"².

أما بالنسبة لموارد الصندوق فقد حددها نص المادة(26) من المرسوم التنفيذي رقم: 97- 406 المؤرخ في: 1997/11/03، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية كما يلي: " تتكون موارد الصندوق مما يأتي:

- حقوق الانخراط والاشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية.
- الحقوق التي يدفعها المنخرطون بعنوان الضمان المنصوص عليه في المادة (3) أعلاه³.
- الإيرادات المالية لودائع والتوظيفات.
- التحصيلات المالية الناتجة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء.
- الفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة .
- الهبات والوصايا.
- كل الموارد الأخرى المحتملة.
- يمكن أن يلجأ الصندوق عند الحاجة إلى تسهيلات بنكية لتغطية حاجات الخزينة.

الفرع الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

¹ تنص المادة 54 من القانون 11-04 على مايلي: "زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به، وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقي العقاري طبقاً لالتزاماته، يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من جل بيعه قبل إنجائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكنتبون في شكل تسبيقات، وإتمام الأشغال، وتغطية أوسع الالتزامات المهنية والتقنية".

² المادتان 8 و 9، المرسوم التنفيذي 406/97، المرجع السابق.

³ تنص المادة 3 فقرة 1، المرجع نفسه على: "يهدف الصندوق إلى ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد بيع بناء على التصاميم".

تتمثل صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في ضمان التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المرقيين العقاريين في إطار عقد البيع بناء على التصاميم، حيث أنه على المرقي العقاري الذي يتلقى التسبيقات، أن يقوم بتأمينها لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، حتى يتمكن الصندوق من حماية المشتري من احتمالات عجزه لأي سبب سواء كان الوفاة، الاختفاء، الاحتيال الإفلاس، أو أي عجز آخر يصدر عن المرقي العقاري.

وقد أوكلت لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وفقا لما نص عليه المشرع الجزائري في القانون 04-11، مهمة السهر على وضع الضمانات الضرورية والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب.

وكذا تعويض التسديدات التي يدفعها المكتتبون في شكل تسبيقات بعنوان عقود البيع على التصاميم ، وكذا إتمام الأشغال و الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري واستئناف أشغال إتمام إنجاز باعتماد مرقي عقاري آخر على حساب المرقي المخل بالتزاماته وبدلا عنه، وذلك في حدود الأموال المدفوعة¹. وذلك حرصا منه على حماية المقتنين². ويكون حلول هذا الصندوق محل المرقيين في إتمام السكنات وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 05/06/2014، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المقتنين للأموال العقارية³.

هذا على عكس ما نصت عليه في المادتين (16) و(17) من المرسوم التشريعي رقم: 03-93 (ملغى) الآتي ذكرهما على الترتيب: نص المادة (16) "يخول كل إفلاس لمعامل في الترقية العقارية يكون قد قام بالبيع بناء على التصاميم، حق الامتياز من الدرجة الأولى لجماعة المالكين " . نص المادة (17). " كل تخلف أو عجز مادي من المتعامل في

¹ المادتان (57) و(58) من القانون رقم 04/11، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 14-180، المؤرخ في 05/06/2014، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-406، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر، عدد37، سنة 2014، ص05.

³ المرسوم التنفيذي رقم 14-181، المؤرخ في 05/06/2014، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفية ذلك، ج.ر، عدد 37، لسنة 2014، ص08.

الترقية العقارية يثبتها المحضر ثبوتا قانونيا ويظل مستمرا بالرغم من الإنذار، يخول لجماعة المالكين سلطة مواصلة الإنجاز البناءات بجميع الوسائل القانونية على نفقة المتعامل المتخلف وبدلا منه ."

إلا أن المتعاملين في الترقية العقارية المنخرطين في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، يمكنهم الاستفادة من جدول دفع لا تزيد مدته عن خمسة (05) سنوات يوافق عليه الصندوق عند توفر الشروط التالية:

◀ إذا كان فشل المتعامل في الترقية العقارية المنخرط خارجا عن إرادته، و كان بسبب حدوث فعل غير متوقع و لا يمكن تجاوزه.

◀ وجود ضمانات حقيقية وقيم تتعلق بالذمة المالية للمتعامل المنخرط من شأن تحقيقها إحداث ضرر أكيد لا يمكن تداركه و يخل باستمرار نشاطه.

وقد ألزم المشرع الجزائري جميع المرقيين العقاريين الذين تحصلوا على الاعتماد (ملحق) من الجهات المنصوص عليها قانونا، والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين بضرورة الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في إطار ممارسة نشاطات الترقية العقارية.

ومما سبق فإن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يعتبر وسيلة وأداة تستعملها الدولة من أجل إضفاء الشفافية وتجنب النزاعات الناتجة عن التعاملات غير الواضحة بين المرقيين العقاريين الخواص والمستفيدين من السكنات وضمان استقرارها.

المطلب الثاني

شركتا ضمان القرض العقاري وإعادة التمويل الرهنى

تعترض المؤسسات المالية عند منحها للقروض العقارية طويلة المدى، خاصة تلك الموجهة لاكتساب ملكية سكن مشكلة ضمان القرض. وبما أن شركات التأمين التي تتدخل لضمان هذه القروض ليست متخصصة في العقار، لجأ المشرع الجزائري إلى إنشاء

مؤسسة مالية تختص بضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية للأفراد في إطار الحصول على ملكية مسكن، وهذه الشركة المستحدثة هي شركتا ضمان القرض العقاري وإعادة التمويل الرهنوي.

الفرع الأول: شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)

تختلف شركة ضمان القرض العقاري (SGCI) عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)، في كون الأولى متخصصة في تأمين البنوك من مخاطر العجز المحتمل للأفراد، أما الثاني فهو متخصص في تأمين الأفراد من العجز المحتمل للمرقي العقاري.

أولاً: تعريف شركة الضمان العقاري

تعتبر شركة ضمان القرض العقاري من بين هيئات الضمان التي استحدثتها السلطات العمومية على غرار صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، إلى أن هذه الشركة تختلف عنها في مجال تأمين القروض العقارية الممنوحة لفائدة الأفراد أو حتى المرقيين العقاريين الخواص لإنجاز المشاريع السكنية في حالة عجزهم عن تسديد هذه القروض¹.

تم اعتماد هذه الشركة بموجب القرار المؤرخ في: 18 ماي سنة 1999، المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري²، حيث تعتبر هذه الأخيرة مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم، بمساهمة عدد من المتعاملين العموميين من البنوك الوطنية وكذلك شركات التأمين والمتمثلة في: البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، القرض الشعبي الجزائري بنك التنمية المحلية، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الشركة عادة التأمين، الشركة المركزية لإعادة التأمينات والجزائرية للتأمين.

¹ شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 139.

² القرار المؤرخ في: 18 ماي سنة 1999، المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، ج.ر، عدد 41، لسنة 1999 ص 10.

يهدف إنشاء شركة ضمان القرض العقاري أساسا إلى ضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية من أجل شراء أو بناء مسكن في حالة عجز المقترض عن عملية السداد، حيث أن هذه الشركة تقوم بالتدخل على مستوى البنوك من أجل تشجيعها على منح قروض عقارية في مجال السكن عموما وفي مجال الترقية العقارية بوجه خاص¹. ولإشارة فإن شركة ضمان القرض العقاري تفتقر كشركة إعادة التمويل الرهني إلى نص قانوني ينظمها ويبين كيفية إدارتها وسيرها وصلاحياتها.

ثانيا: صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)

تتمثل صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري فيما يلي²:

- ◀ تسير مال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية بطريقة مستقلة.
- ◀ ضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية لفائدة الأفراد لاقتناء أملاك عقارية لاسيما المخصصة للسكن، ثم ثانويا تقديم قروض للمقرين العقاريين.
- ◀ تساهم في الحد من المخاطر التي قد تتعرض لها البنوك، من خلال تقديم قروض للأشخاص الذين قد يعجزون في المستقبل عن تسديد القروض التي منحت لهم، وهو الدور الذي من شأنه أن يتسبب على المدى المتوسط في تنمية سوق الرهن العقاري، بحيث أن عملية الضمان في مجال القرض العقاري يكون الأساس الذي يركز عليه منح القرض من طرف البنك.
- ◀ تعمل على مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع الحق في الحلول محلهم لمتابعة عملية استرجاع الديون وتنفيذ كل عمليات القروض الخاصة بمتعهدى البناء.

وعموما، كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها، أو تلك التي من شأنها أن تسهل تطور تنفيذ هدفها أو نشاطها³.

¹ بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 210.

² موقع شركة ضمان القرض العقاري، www.sgci.dz، تاريخ الدخول إلى الموقع: 2020/03/28.

³ ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2001، ص 68.

ويتمثل النشاط الأساسي لشركة ضمان القرض العقاري في منح ضمانات للمؤسسات البنكية والمالية المانحة للقروض المخصصة، للحصول على ملك عقاري لغرض السكن للأفراد، أو قروض موجهة لفائدة المرقين العقاريين سواء خواص أو عموميين من أجل إنجاز المشاريع السكنية في إطار نشاطات الترقية العقارية، مع حصول هؤلاء على تغطية لكل المخاطر التي يتعرضون لها خلال جميع مراحل الإنجاز، بما في ذلك تغطية مخاطر الإعسار المالي للقرض.

وحتى تحقق ذلك، فقد فرضت شروطاً صارمة لضمان القروض، لأن الشركة تلزم نفسها بدفع الأقساط غير المدفوعة مكان المقرض للمؤسسات المالية المقرضة، لذلك عمدت على إعداد وتقنين عمليات التأمين لمختلف هذه القروض¹.

ومن خلال ما سبق، فإن شركة ضمان القرض العقاري تلعب دوراً هاماً في تشجيع البنوك والمؤسسات المالية على خوض مجال القروض العقارية، من خلال مساعدتها على التصدي لأخطار العجز والتوقف عن التسديد سواء الكلي أو الجزئي للمقرضين الأفراد أو المتعاملين في الترقية العقارية، باعتبار ذلك أحد أهم انشغالات البنوك والمؤسسات المالية². هذا الدور من شأنه على المدى المتوسط تنمية سوق الرهن العقاري على المدى المتوسط من خلال ضبط وسائل القرض³.

الفرع الثاني: شركة إعادة التمويل الرهني

يقصد بإعادة تمويل البنوك: مصدر التمويل الذي يلجأ إليه البنك لإعادة تشكيل سيولته المتأثرة بالقروض التي منحها، ويعتبر إعادة تمويل البنوك المصدر الثالث لتمويل البنك بعد أمواله الخاصة والودائع التي يتحصل عليها من الجمهور⁴.

أما القرض الرهني: فهو القرض الذي يستند إلى ضمان حقيقي (بناية أو أرض)⁵.

¹ ربيع نصيرة، المرجع السابق، ص 69.

² لطيفة طالي، القرض العقاري، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001 - 2002، ص 149.

³ ناصر لباد، المرجع السابق، ص 329.

⁴ الطاهر لطرش، المرجع السابق، ص ص 218-219.

⁵ عمر طالب، عبد الحميد غوفي، المرجع السابق، ص 7.

أولاً: تعريف شركة إعادة التمويل الرهني

تعرف على أنها عبارة عن مؤسسة مالية تتدخل على مستوى السوق الثانوية، تم اعتمادها من قبل مجلس النقد والقرض بموجب القرار رقم: 01-98 المؤرخ في: 06 أبريل سنة 1998، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية¹. حيث تعتبر مؤسسة عمومية اقتصادية تعمل على إعادة تمويل القروض الرهنية، بجمع مجموعة القروض في شكل قرض واحد وبمعدل فائدة لقرض عقاري ولفترة قد تمتد إلى غاية عشرة (10) سنوات. بمعنى آخر فعملية إعادة التمويل الرهني تركز على إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل منح ضمانات لفائدة الشرائح الاجتماعية من طرف الوسطاء المعتمدين، كالبنوك الملزمين بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها للمؤسسات المالية المختصة في إعادة تمويل القروض الرهنية، في إطار تمويل عمليات إنجاز أو اقتناء سكنات.

ثانياً: صلاحيات شركة إعادة التمويل الرهني

لا تتمثل مهام شركة إعادة التمويل الرهني في إنجاز ولا بيع العقارات وإنما مساعدة البنوك لتقديم قروض في هذا المجال²، كما أن الشركة ليس لها علاقة مباشرة بالمواطنين وتدخلها فقط على مستوى البنوك³. وحسب شركة إعادة التمويل الرهني عند التعريف بنفسها فإن مهامها تتلخص فيما يلي:

تدعيم استراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية، وتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يتعلق بتمويل السكن.

– المساهمة في تطوير السوق المالي وسوق الرهن العقاري في ظل منافسة السوق الحرة بتشجيع منح القروض السكنية، من خلال إعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية

¹ القرار رقم 01-98، المؤرخ في: 06 أبريل سنة 1998، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج. ، عدد07، لسنة 1998، ص27.

² موقع شركة إعادة التمويل الرهني، <http://smn-org.dz> ، تاريخ الدخول إلى الموقع: 2020/05/10.

³ شركة إعادة التمويل الرهني تقتصر إلى نص قانوني ينظم كفاءات سيرها و إدارتها و نشاطها.

والمصرفية المعتمدة (أو الوسطاء الماليين المعتمدين) وتوفير الظروف الملائمة لها، كالسيولة المالية والضمانات القرضية.

- تسيير الحصول على القرض السكني لجميع الفئات.

- مساعدة البنوك على احترام شروط السلامة ومعايير الملاءمة المفروضة من السلطات النقدية الجزائرية، لأن القرض يعتبر سلعة قاتمة للتداول والمتاجرة¹.

- شراء القروض العقارية التي تقدمها البنوك التجارية العمومية أو الخاصة.

- تدعيم نوعية وفعالية التمويل العقاريين والبرامج الداعمة لسياسة التمويل لمواجهة استفحال أزمة السكن ، عن طريق نظام تمويل مصرفي سليم يسمح بالحصول على السكن بتمويل من المصارف ، بعد أن أصبح لهذه الأخيرة الحرية في القيام بمهمة التمويل العقاري السكني ، وتسيير لجوء المصارف لشركة إعادة التمويل الرهنوي، والتي اعتبرت أحد أهم الإجراءات المتميزة لمعالجة أزمة السكن.

¹ بوحفص جالب (نعناع)، الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الخامس، كلية الحقوق و العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، دون سنة نشر، ص357.

الفصل الثاني



الفصل الثاني

آليات تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن في الجزائر

بناء على ما جاء في الفصل الأول، فقد عمدت الدولة إلى إشراك هيئات مالية باختلاف صلاحياتها ومواردها المالية في مجال تمويل الترقية العقارية، وأخرى لدعم التمويل. وذلك بهدف تخفيف العبء على الخزينة العمومية والزيادة في حظوظ المواطن في الحصول على السكن. إلا أن تدخلها يكون وفق آليات تضمن تنظيمه ليكون في متناول المواطن على اختلاف قدراته لشراء مسكن يأويه.

وتتمثل آليات تمويل الترقية العقارية في القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية سواء للأفراد أو المرقين العقاريين، والتي أحاطها المشرع بمجموعة من الضمانات لتشجع خوض مجال القروض العقارية في مجال السكن، خاصة وأن هذا النوع من القروض يتميز بأنه طويل المدى عادة ما تخشى الهيئات المالية المخاطرة بمنحها.

إلى جانب تقديم قروض عقارية في إطار تمويل الترقية العقارية فإن الدولة تقوم بتقديم دعم سواء للمرقين العقاريين أو الأفراد، وذلك نظرا لعدم كفايتها للحصول على السكن بالنسبة لبعض شرائح المجتمع، بل أن فئات المجتمع المحرومة ليس بمقدورها استعمالها أساسا، ومنه جاءت ضرورة تدخل الدولة في مجال تمويل الترقية العقارية رغم تحرير النشاط العقاري وتحديد تدخل الدولة في هذا المجال. ودعم الدولة يتخذ عدة أشكال سيتم تفصيلها في الموضوع.

وهذا ما سنتناوله في هذا الفصل بالتطرق إلى طرق تمويل للترقية العقارية الموجهة للسكن في الجزائر (المبحث الأول) وكذا القيام بدراسة تطبيقية تتضمن شرحا عمليا لطرق تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن في الجزائر (المبحث الثاني).

المبحث الأول

طرق تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن

نجد أن أغلب المواطنين يجهلون كيفية الاستفادة من الطرق المختلفة لتمويل الترقية العقارية ما يجعلهم يتخوفون من اللجوء إليها وبالتالي الابتعاد وعدم التفكير في الحصول على سكن وتفضيل الانتظار والمزاحمة على السكنات الاجتماعية رغم توفرة على شروط الاستفادة من سكن في مجال الترقية العقارية.

وفي دراستنا لطرق تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن والتي تهدف أساسا إلى رفع عرض السكنات الموجهة للبيع والتشجيع على طلبها، حيث يصب كل ذلك في إطار محاولة التقليل من أزمة السكن.

نتطرق إلى طرق التمويل المباشرة (مطلب أول) وطرق التمويل غير المباشرة (مطلب ثان). أما طرق التمويل المباشرة فتتمثل في القروض العقارية، وسنخصصها بالدراسة من خلال تعريفها وبيان أنواعها، وكذا الضمانات التي تشجع الهيئات المالية على الخوض في مجال الترقية العقارية. وأما بالنسبة لطرق التمويل غير المباشرة والمتمثلة في دعم الدولة من خلال تقديم الدعم المالي للأسر والتخفيض في سعر الأراضي الموجهة لاحتضان مشاريع ترقية.

المطلب الأول

طرق التمويل المباشرة

تعتبر القروض العقارية من أهم آليات تمويل الترقية العقارية التي تهدف إلى مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكية مسكن وذلك إذا كان القرض العقاري موجها للأفراد، أما إذا كان القرض العقاري موجها للمقيمين العقاريين فإن الهدف الأساسي هو الزيادة في إنجاز السكنات الموجهة للبيع¹. وتمنح القروض العقارية فيما يعرف بالتمويل المباشر من طرف هيئات معينة من بنوك ومؤسسات مالية تمت دراستها في الفصل السابق مع الأخذ بعين الاعتبار عدة عوامل هي:

- وجود ضمانات كافية للوفاء .
- التقيد بقواعد الحذر من المخاطر البنكية.
- توفر السيولة لدى البنك.

الفرع الأول: مفهوم القرض العقاري

رغم عزوف معظم الأشخاص والهيئات المالية عن خوض غمار القرض، إلا أنه يبقى وسيلة مهمة تمكن الأفراد من الحصول على ملكية السكن، كما تمكن المقيمين العقاريين من ضمان تمويل مشاريعهم. وسنتطرق إلى دراسة تعريف القرض العقاري (أولاً)، ثم أنواع القروض العقارية (ثانياً).

أولاً: تعريف القرض العقاري

عرف القرض العقاري على أنه عقد يلتزم بمقتضاه المقرض (مؤسسة القرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقرض (الفرد أو المرقى العقاري) ليستعمله أو ليستهلكه في تمويل إنجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل أن يلتزم المقرض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال وبالكيفيات المحددة في

¹ بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة 2011، ص 215.

العقد¹ والتي قد تمتد إلى 40 سنة تسدد على أقساط أو دفعة واحدة عند حلول آجال الاستحقاق.

هذا ويعتبر القرض العقاري من العقود غير المسماة و ذلك لعدم وجود تنظيم قانوني خاص يحكمه وينظمه وهو بذلك يخضع للأعراف والعادات المصرفية² ومن خلال التعريف تظهر لنا خصائص القرض العقاري، وهي كالآتي:

- ◀ القرض العقاري هو قرض نقدي.
- ◀ القرض العقاري هو قرض بفائدة.
- ◀ القرض العقاري من العقود الرضائية.
- ◀ القرض العقاري من عقود الإذعان.

ثانيا: أنواع القرض العقاري

01/ القروض العقارية الموجهة للأفراد:

تفيد الدراسات أن 28 % من طالبي السكنات فقط لهم الإمكانيات المالية لشراء سكنهم بأموالهم الخاصة، بينما 72 % منهم لا يملكون ذلك بل يلجؤون إلى القروض العقارية³ هذه الأخيرة الممنوحة للأفراد من طرف البنوك والمؤسسات المالية تصب في صنفين أساسيين هما:

أ. القروض الممنوحة من أجل إنجاز مسكن خاص (عائلي) في إطار البناء الذاتي:

تمنح هذه القروض لكل شخص يملك قطعة أرض لبناء مسكنه الشخصي أو العائلي أو لمالك مسكن من أجل إصلاحه أو تحسينه (بالتعليق أو التوسيع) أو صيانته .

¹ لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 9 .
² ايمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكني التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة-، الموسم الجامعي 2016-2017، ص 242.
³ رشيد مترف، القرض العقاري كأداة لاكتساب الملكية و وسيلة لتطوير سوق السندات الرهنية، المؤتمر التاسع عشر لموتقي إفريقيا (القرض الرهنى)، من 17 إلى 19-11-2007، الجزائر، (غير منشور)، ص 6.

❖ مميزاتها:

ويتميز هذا النوع من القروض بما يلي:

- يتم تسليم القرض على أقساط (دفعات) حسب مراحل تقدم الأشغال المنجزة.
- قروض طويلة المدة تتراوح بين 15 و 20 سنة.
- قيمة القرض لا تغطي سوى 60% أو 70% من قيمة العملية الممولة¹.

❖ شروطها:

ويشترط حتى يتم منح مثل هذه القروض ما يلي:

- أن يكون طالب القرض حائزا على عقد ملكية الأرض محل البناء ورخصة بناء أو عقد ملكية المسكن في حالة القيام بأعمال الإصلاح والتحسين والصيانة .
- أن يكون له دخل ثابت ومستقر حتى يتأكد البنك أو المؤسسة المالية المانحة للقرض من قدرة المقترض على التسديد .
- تقديم الضمانات المطلوبة وهي، اكتتاب عقد رهن رسمي لصالح الجهة المقرضة يقع هذا الرهن الرسمي إما على القطعة الأرضية محل البناء أو على المسكن محل الأشغال حسب الحالة. وإلى جانب عقد الرهن يجب على المقترض أن يكتتب تأميناً لصالح الهيئة المقرضة².

ب. القروض العقارية الممنوحة من أجل الحصول على ملكية مسكن جديد:

هذا النوع من القروض موجه للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن جاهز أو في طور الإنجاز من طرف المرقين العقاريين العموميين أو الخواص، ويعتبر هذا النوع من القروض وسيلة تمويل تتلاءم مع احتياجات الأسر بكيفية أفضل، حيث يهدف إلى جعل الطلب على السكنات يسيرا من خلال التمويل المباشر للمشتريين.

❖ مميزاتها:

¹ فائزة رحمانى، المرجع السابق، ص ص 81-82.
² فائزة رحمانى، المرجع نفسه، ص 82.

يتميز هذا النوع من القروض بالخصائص التالية:

- يمكن أن تصل قيمة القرض إلى تغطية 80 % من ثمن المسكن¹.
- قروض طويلة المدى قد تصل إلى 25 سنة.
- نسبة الفائدة فيها متغيرة.
- تسديد قيمة القرض على أقساط شهرية من دخل المستفيد حيث تتراوح قيمة القسط الشهري بين 30 % و 40 % من الدخل كحد أقصى².

❖ شروطها:

تنقسم الشروط المطلوبة في طالب القرض العقاري من أجل الحصول على ملكية مسكن إلى شروط عامة وشروط خاصة.

أما الشروط العامة فتتمثل في:

- أن يتمتع طالب القرض بالأهلية القانونية للتعاقد.
- أن يتمتع بالملاءة المالية و القدرة اللازمة والكافية على التسديد.
- أن يكون هدفه تمويل شراء أو بناء ملك عقاري داخل الجزائر.

و أما الشروط الخاصة، فتتمثل فيما يلي:

- ◀ الحصول على عقد بيع بناء على التصاميم.
- ◀ إثبات المشاركة الشخصية التي تقدر بـ 20 % على الأقل من ثمن المسكن.
- ◀ إثبات دخل منتظم و قدرة على التسديد تتناسب مع قيمة القرض المطلوب و ثمن المسكن.
- ◀ تقديم الضمانات المطلوبة والمتمثلة في رهن من الدرجة الأولى للمسكن الممول، إضافة على تأمين على الوفاة³.

¹ لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 130.

² رشيد مترف، المرجع السابق، ص 5.

³ رشيد مترف، المرجع نفسه، ص 5.

02/ القروض العقارية الموجهة للمرقين العقاريين:

❖ مميزاتها:

تتميز هذه القروض عن تلك الممنوحة للأفراد بحجم المشروع وقيمة القرض المرتفعة التي تغطي أكثر من مسكن¹.

إضافة على أن هذه القروض تتمتع بالخصائص التالية:

- قروض قصيرة المدى لا تتجاوز مدتها 24 شهرا كحد أقصى.
- قروض لتمويل مشاريع متوسطة الحجم تتراوح بين 50 و 100 مسكن يحددها المرقي العقاري مسبقا.
- نسبة الفائدة فيها متغيرة².

❖ شروطها:

يشترط لمنح قرض لممول عقاري في إطار الترقية العقارية الشروط التالية:

- أن يثبت المرقي العقاري ملكيته لقطعة الأرض أو القطع الأرضية محل إنجاز المشروع.
- أن يكون المرقي حائزا على رخصة بناء.
- أن يقدم دراسة تقنية و مالية كافية عن المشروع ومتطلباته .
- أن يثبت المرقي العقاري قدرته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد إنجازه، أي المساهمة الشخصية للمرقي والتي تتحدد حسب العملية أو المشروع المراد تمويله، ففي حالة لم يتم تحديد قائمة المستفيدين من السكنات المراد إنجازها، على المرقي العقاري أن يقدم مساهمة شخصية تغطي 40 % كحد أدنى من تكاليف المشروع بما فيها القطعة الأرضية محل الإنجاز والدراسات التقنية والمالية للمشروع، ويقدم له في هذه الحالة قرض يغطي 60 % المتبقية لإنجاز المشروع. مع الإشارة إلى أن المرقي العقاري المستفيد

¹ فائزة رحماني، المرجع السابق، ص 94.

² نصيرة ربيع، المرجع السابق، ص 35.

من القرض لا يمكنه استعمال أموال القرض إلا بعد استهلاكه لمشاركته الشخصية كاملة ويمنح القرض على دفعات حسب مراحل الإنجاز تحت رقابة الهيئة المالية المانحة للقرض.

أما إذا كان المشروع مخصصا أي خصص كل مسكن لمستفيد معين فإن المساهمة الشخصية للمرقي العقاري تقدر بـ: 20% من التكاليف بما فيها الأرض محل الإنجاز والدراسات الأولية، وفي هذه الحالة يتوجب عليه إحضار قائمة بأسماء المستفيدين من 50 % على الأقل من السكنات بناء على عقود بيع بناء على التصاميم مع تسبيقات تقدر

بـ: 20 % على كل مسكن، وفي هذه الحالة تكمل القيمة المتبقية بقرض عقاري قد يصل ليغطي 70 % من قيمة المشروع¹.

الفرع الثاني: ضمانات القرض العقاري

أولا: الضمانات الإجبارية

01/ الرهن الرسمي:

أ. تعريف الرهن الرسمي:

عرف المشرع الرهن الرسمي في نص المادة (882) من القانون المدني الجزائري والتي تنص على مايلي: " الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان " ويتخذ الرهن الرسمي شكلين هما: الرهن القانوني والرهن الاتفاقي. حيث تنص المادة (884) من نفس القانون على: " يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه ".

ويشترط في الرهن الرسمي الذي يتم إبرامه في مجال الترقية العقارية مايلي:

¹ فائزة رحمانى، المرجع السابق، ص ص 94-95.

« أن يكون من الدرجة الأولى: ويعني تأكد البنك أو المؤسسة المالية المقرضة من كون العقار غير مرهون من قبل من خلال شهادة تثبت أن العقار غير مثقل بأي تأمين أو رهن¹.

« تخصيص الرهن: إذ يجب تعيينه تعيينا دقيقا في عقد الرهن الرسمي من خلال تخصيص العقار المرهون، وتخصيص الدين المضمون فيجب ذكر مقداره².

هذا ويعد عقد الرهن الرسمي باطلا بطلانا مطلقا ما لم يتم تخصيص الرهن الرسمي من حيث العقار المرهون والدين المضمون .

« الكتابة الرسمية في الرهن الرسمي: يجب أن يكون الرهن الرسمي محررا في شكل رسمي حيث تنص المادة (883) من القانون المدني الجزائري على: " لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون. وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك ".

« قيد و تجديد قيد الرهن الرسمي: قد نصت المادة (16) من الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على: " أن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

ب. آثار الرهن الرسمي

❖ آثار الرهن الرسمي بالنسبة للراهن:

« الالتزام بضمان سلامة الرهن: هو ما يؤكد نص المادة 898 من القانون المدني الجزائري كما يلي: " يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا، وله في حالة

¹ لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 45.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 10 (في التأمينات الشخصية و العينية)، الطبعة 3 منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 347-348.

الاستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما ينفق في ذلك ."

◀ **سلطات الراهن على العقار المرهون:** بما أن الراهن يبقى مالكا للعقار المرهون فإنه يبقى له السلطات التي يخولها حق الملكية للمالك من حق التصرف وحق استعمال واستغلال العقار المرهون¹.

◀ **حق التصرف في العقار المرهون:** تنص المادة(894) من القانون المدني الجزائري على: " يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون، على أن أي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن ."

◀ **حق الراهن في استعمال و استغلال العقار المرهون:** بما أن الرهن الرسمي لا يجرّد الراهن من ملكية العقار المرهون فيجوز له استعماله كما كان يستعمله قبل الرهن فإذا كان سكنا كان له الحق في أن يسكنه، كما يكون له الحق في استغلال العقار المرهون بإيجاره مثلا²، وذلك استنادا إلى نص المادة(895) من القانون المدني الجزائري³.

❖ آثار الرهن الرسمي بالنسبة لهيئة القرض:

◀ حقوق هيئة القرض:

تنص المادة (902) من القانون المدني الجزائري: " يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال ووفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية. وإذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين جاز له تقاضي أي إجراء موجه إليه إن تخطى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار " ومن نص المادة يتضح أن لهيئة القرض حق التنفيذ على العقار المرهون وفقا للإجراءات القانونية، فبعد التنبيه على المقترض بالوفاء يمكنها أن تنفذ بحقها

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 395-396.

² لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 49.

³ تنص المادة 895 من القانون المدني الجزائري على مايلي: "إن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون و في قبض ثماره إلى وقت التحاقها بالعقار"

على العقار المرهون بعد تنبيه المدين بترع ملكية العقار المرهون وطلب بيعه في المواعيد ووفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية.

◀ القيود الواردة على حقوق هيئة القرض:

تطبيقا لنص المادة(903) من القانون المدني الجزائري التي تنص على: "يكون باطلا كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يملك العقار المرهون نظير ثمن معلوم أيا كان، أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن . غير أنه يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الاتفاق على أن يتنازل المدين لدائنه على العقار المرهون وفاء لدينه"، ما يعني أن حق هيئة القرض في التنفيذ على العقار المرهون لا بد أن يتم وفقا للإجراءات المقررة في قانون الإجراءات المدنية والتي تنتهي ببيع العقار المرهون بالمزاد العلني وهي من النظام العام ويقع باطلا كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

02/ التأمين

أ. تعريف التأمين:

عرف المشرع التأمين في نص المادة(619) من القانون المدني الجزائري كما يلي: "التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن". فالتأمين هو الحصول على الأمان في مواجهة خطر معين، لتفادي نتائج الضارة أو على الأقل حصرها في أضيق نطاق ممكن، لأن توزيع النتائج الضارة لحادثة معينة يخفف من عبئها، عكس لو تحملها شخص واحد أو جهة واحدة، وهذا ما يحقق التأمين¹.

¹ إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري، الجزء 01(الأحكام العامة لقانون التأمين الجديد)، الطبعة 03، ديوان المطبوعات الجامعية، قسنطينة، دون سنة نشر، ص1.

وإلى جانب اعتبار التأمين عاملا من عوامل الحماية والأمان، فإنه في نفس الوقت يعتبر عاملا من عوامل تنشيط عمليات الائتمان، إذ أن التأمين الذي يقدمه المقترض يقوي ضمان القرض العقاري الذي يحصل عليه من المقرض ضد مخاطر عدم التسديد¹.

ب. أنواع التأمين

❖ التأمين على حياة المقترض:

يتم إبرام عقد التأمين بين المقترض باعتبار المؤمن له، مع شركة التأمين باعتبارها المؤمن، لفائدة الهيئة المانحة للقرض العقاري باعتبارها المستفيد من التأمين للحصول على مبلغ من المال عند وفاة المقترض (المؤمن له)، وذلك وفقا لشروط يحددها القانون². ووفقا للقواعد العامة فإن شركة التأمين تلتزم بدفع المبلغ المتفق عليه دون مناقشة و دون النظر إلى مدى الأضرار التي لحقت المستفيد (هيئة القرض) عند وفاة المقترض³. كما أن التأمين على حياة المقترض يكون لمدة مساوية للمدة الخاصة بالقرض العقاري الممنوح⁴.

❖ التأمين على العقار المرهون:

تشتري البنوك والمؤسسات المالية عند منح قروض عقارية تأمينا على العقار المرهون من خطر الحريق والأخطار اللاحقة، وذلك نظرا لمخاطر الحريق وجسامة الأضرار الناجمة عنه، والتي تتجاوز في العادة قدرة الشخص على مواجهتها، وتشتري هيئات القرض مثل هذا التأمين كضمان للحصول على أموالها في حالة تعرض العقار المرهون للخطر، فهذا التأمين يخدم مصالح الهيئة المقرضة من مخاطر عدم التسديد.

ثانيا: الضمانات الاختيارية (الشخصية)

1/ تعريف الكفالة

¹ لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 49.
² رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية و العينية، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطة، 2005، ص 28.
³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 19.
⁴ تنص المادة 647 من القانون المني الجزائري على: "تجوز كفالة المدين بغير علمه، و تجوز أيضا رغم معارضته".

عرف المشرع الكفالة في نص المادة(644) من القانون المدني الجزائري كما يلي:
"الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه"، ومن التعريف فإن الكفيل هو الشخص الذي يتدخل في العلاقة بين الدائن (هيئة القرض) ومدينه (المقترض)، فيرتبط مع الدائن (هيئة القرض) بعقد كفالة ويلتزم إزاءه بالوفاء بمبلغ القرض في حالة عدم وفاء المقترض به. وبالتالي فعقد الكفالة يؤدي إلى انضمام ذمة مالية أخرى في ضمان تسديد مبلغ القرض¹. والكفالة هي عقد يبرم بين الكفيل والدائن الأصلي (هيئة القرض)، أما المدين الأصلي (أي المقترض) فليس طرفا في عقد الكفالة²، رغم أن هذا الأخير يلعب دورا هاما إذ أنه في الغالب الأعم هو من يدعو الكفيل ويطلب منه الكفالة. ويجيز القانون كفالة مدين دون علمه وحتى رغم معارضته وذلك طبقا لنص المادة (647) من القانون المدني الجزائري³.

2/ قواعد الكفالة:

- ◀ لا يجوز لهيئة القرض (الدائن) الرجوع على الكفيل قبل أن ترجع على المقترض (المدين). وذلك حسب المادة (1/660) من القانون المدني الجزائري.
- ◀ لا يجوز لهيئة القرض أن تنفذ على أموال الكفيل قبل أن تجرد المقترض (المدين) من أمواله، وهو ما يسمى بحق التجريد. وذلك حسب المادة (2/660) من القانون المدني الجزائري.
- ◀ لا يجوز لهيئة القرض إذا تعدد الكفلاء أن ترجع على واحد منهم بكل الدين بل ترجع على كل واحد منهم بقدر نصيبه فقط، وهو ما يسمى بحق التقسيم، حسب المادة(664) من القانون المدني الجزائري.

¹ تنص المادة 660 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري على: "لا يجوز للدائن أن يرجع على الكفيل وحده إلا بعد رجوعه على المدين".

² تنص المادة 660 فقرة 2 من القانون المدني الجزائري على: "ولا يجوز له أن ينفذ على أموال الكفيل إلا بعد أن يجرد المدين من أمواله ويجب على المدين في هذه الحالة أن يتمسك بهذا الحق".

³ تنص المادة 664 من القانون المدني الجزائري على: "إذا تعدد الكفلاء لدين واحد، وبعقد واحد و كانوا غير متضامنين فيما بينهم، قسم الدين عليهم، و لا يجوز للدائن أن يطالب كل كفيل إلا بقدر نصيبه في الكفالة. أما إذا كان الكفلاء قد التزموا بعقود متوالية، فإن كل واحد منهم يكون مسؤولا عن الدين كله، إلا إذا كان قد احتفظ لنفسه بحق التقسيم".

ونلاحظ أن تلك القواعد أو بالأحرى الحقوق المقررة لصالح الكفيل يمكنه عدم استعمالها والتنازل عنها، لذلك فإن أغلب عقود الكفالة التي تبرمها هيئات القرض (البنوك والمؤسسات المالية) هي عقود كفالة تضامنية وغير قابلة للتقسيم، وذلك بهدف إيجاد مخرج تحمي نفسها من خلاله، فيتخلى الكفيل في عقد الكفالة التضامنية وغير القابلة للتقسيم عن حق التجريد وحق التقسيم، فيمكن بذلك لهيئة القرض من أجل استيفاء أموالها عند حلول أجل الوفاء بها أن ترجع على أموال الكفيل دون أن تكون ملزمة بالرجوع أولاً على أموال المقترض (المدين الأصلي)¹. حسب نص المادة (665) من القانون المدني الجزائري².

المطلب الثاني

طرق التمويل غير المباشر للترقية العقارية الموجهة للسكن

أوجدت هذه الطرق لدعم القروض وتكميلها، وتتمثل في التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية. والتي تصب على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، والذي سنتناوله في (فرع الأول). وكذا الدعم المالي أو المساعدة المالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة مباشرة أو عن طريق هيئة اقتراض، والتي يستفيد منها الأشخاص ذوي الدخل المتوسط والمحدود والمرشحين عادة لامتلاك السكن ذي الطابع الاجتماعي، وتتمثل هذه المساعدة أيضاً في التسهيلات والتخفيضات الضريبية على التعاملات التجارية المرتبطة بالترقية العقارية والنشاط العقاري بصفة عامة (فرع الثاني).

الفرع الأول: التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية

تشمل التخفيضات كل من السكن العمومي الإيجاري، والسكن المدعم، هذا الأخير يشمل أيضاً السكن الترقوي المدعم والسكن الريفي والسكن الموجه للبيع بالإيجار. ونشير إلى

¹ فائزة رحمانى، المرجع السابق، ص 107.

² تنص المادة 665 من القانون المدني على: "لا يجوز للكفيل المتضامن مع المدين أن يطلب التجريد".

أن التنازل بالتراضي عن الأملاك الخاصة التابعة للدولة مخالف للأحكام العامة التي تقضي بالتنازل عنها عم طريق المزاد العلني.

أولاً: كيفية التنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة

1/ الأشخاص المستفيدون من التنازل:

الأشخاص المستفيدون من التنازل بالتراضي عن الأملاك الخاصة التابعة للدولة هم المرقون العقاريون الذين يقصد بهم من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 كل شخص طبيعي يمكنه القيام بعملية البناء و التعمير¹.

2/ العقارات القابلة للتنازل بالتراضي:

وقد حددت المادة(3) من القرار لوزاري المشترك المؤرخ في: 2003/04/05 المذكور أعلاه، شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعميم أو بناء، كمايلي: "يجب أن تكون العقارات المبنية أو غير المبنية التي يمكن التماس شراؤها:

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- غير مخصصة أو محتمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية.
- واقعة في القطاعات الحضرية أو قابلة لل عمران كما هو محدد في الأدوات الخاصة بالتهيئة والتعمير أو المخصصة لاستيعاب برامج إنجاز السكن الريفي المدعم .

وفيما يخص العقارات المبنية، لا تشمل العملية إلا العقارات المبنية التي ينبغي إعادة تأهيلها أو استعادة أرضها حسب الشروط التقنية المحددة في دفتر الشروط الخاصة بالمجموعة السكنية المقصودة".

¹ المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05، الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعميم أو بناء الملغى، ج.ر، عدد 35، مؤرخة في 2003/05/25.

غير أنه يمنع التنازل عن الأراضي ذات القيمة العالية و/أو تلك التي تكون "جيوب عقارية" إلى جانب الأراضي الفلاحية بصفة عامة التي يجب الحفاظ عليها خاصة تلك التي منح بها حق الانتفاع الدائم. والأراضي التي تشكل جيوبا عقارية هي الأراضي الواقعة داخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتتميز بقيمة حضرية عالية، فلا يتم التنازل عنها مهما كانت طبيعة المشاريع التي سيتم إنجازها إلا تلك المتعلقة بالتجهيزات العمومية (مصالح مالية، مؤسسات تربية)، ويتم التنازل عليها بالمزاد العلني وليس بالتراض¹.

ثانيا: شروط التخفيض في أسعار العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة

1/ تحديد القيمة التجارية للعقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة موضوع البيع:

أ. الحالة الأولى: عندما يتضمن المشروع إنجاز مساحات عمومية، فإنه يتعين حذف المساحات اللازمة لإنجازها، ولا تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد القيمة التجارية إلا المساحة المتبقية، على أن تبقى أجزاء العقار الموجهة لاستيعاب تجهيزات عمومية ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

ب. الحالة الثانية: عندما لا يتضمن المشروع إنجاز تجهيزات عمومية، فإنه يجب تحديد القيمة التجارية لكل القطعة الأرضية أي لكل المساحة بما فيها الأجزاء التي لا يتم بناؤها (كالمداخل والفضاءات الجوارية...).

وفي جميع الحالات فإن التشريعات والتنظيمات المعمول بها من أجل الحفاظ على مصالح الدولة تقضي بأنه لا يجب التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة إلا بمقابل القيمة التجارية لها، والتي تمثل القيمة الحقيقية المتداولة في السوق الحر. وعندما تستفيد بعض العمليات أو المشاريع من تخفيضات في سعر الأراضي، فإن نسب التخفيضات تطبق على القيمة التجارية للقطعة الأرضية، أي أن تطبيق التخفيضات يكون

¹ عبد السميع رويحة، إسماعيل حجازي، دور إدارة أملاك الدولة في تفعيل الترقية العقارية، الملتقى الدولي (الترقية العقارية الواقع والآفاق)، المرجع السابق، ص 17.

بعد تحديد القيمة التجارية للأراضي. ولإشارة فإن مصالح أملاك الدولة هي التي تحدد القيمة التجارية للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة¹.

2/ تطبيق نسب التخفيضات المقررة

حددت نسب التخفيضات المقررة بموجب نص المادة (15) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2003/04/05 الذي يحدد كيفية التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. وهذه التخفيضات تطبق عندما يتعلق الأمر بإنجاز محلات ذات طابع سكني، و لا تطبق على المحلات ذات الطابع التجاري².

الفرع الثاني: الدعم المالي لنشاط الترقية العقارية

يعتبر الدعم المالي أو المساعدة المالية نظاما مكملا للقروض التي يستفيد منها الأشخاص ذوي الدخل المتوسط والمحدود والمرشحين عادة لامتلاك السكن ذي الطابع الاجتماعي، كما نلاحظ هذه المساعدة أيضا في التسهيلات والتخفيضات الضريبية على التعاملات التجارية المرتبطة بالترقية العقارية والنشاط العقاري بصفة عامة.

1/ دعم مالي على شكل مساعدات مالية للأسر

أ. الدعم المالي المقدم من طرف الصندوق الوطني للسكن:

يستفيد المرقون العقاريون الذين يبادرون في المشاريع المختلفة للترقية العقارية شراء مسكن جديد أو مشاريع سكن ترقوي مدعم من التسبيقات المالية حالهم حال المواطن الذي يقتني سكن لدى المرقى العقاري المبادر .

حيث نصت المادة(8) من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في الدعم المالي للأسر على: " تمنح مساعدات باسم المستفيدين منها للمتعهدين بالترقية سواء مباشرة أو عن طريق الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات

¹ سنتطرق إلى كيفية تحديد القيمة التجارية للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في الدراسة التطبيقية، المبحث الثاني، المطلب الثاني، ص
² انظر المبحث الثاني نفسه المتضمن الدراسة التطبيقية، المطلب الثاني.

العمومية " وترصد المساعدات المالية بناء على دفتر شروط يوقع بين مدير السكن الولائي والصندوق الوطني للسكن و المرقى العقاري المتعهد بالترقية¹.

وحدد قيمة المساعدة المالية بموجب القرار الوزاري المشار إليه ب: سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000,00 دج) وتخصص للعائلات التي تثبت دخلا لا يفوق ست (06) مرات قيمة الأجر الوطني المضمون .مع ضرورة توفر الشروط التالية² :

- عدم الاستفادة من مسكن من الحضيرة العمومية للسكن.
- عدم الاستفادة من مساعدة الدولة مخصصة للسكن.
- عدم حيازة أي محل سكني حيازة تامة.
- عدم تجاوز قيمة السكن المقتني في أي صيغة من الصيغ قيمة أربع(4) مرات قيمة الدعم أي لا تفوق قيمته المالية (2.800.000,00 دج)، وميدانيا يمكن أن يشكل هذا الشرط عائقا أمام المرقى العقاري حيث يفرض عليه التقيد بحد أقصى للسعر مما يقلص هامش الربح خصوصا مع ارتفاع أسعار الأراضي كمواد البناء وتكلفة اليد العاملة، وكثرة العراقيل البيروقراطية التي تطيل مدة الإنجاز وقد عانى الكثير من المرقين من ذلك.

ب. الدعم المالي في إطار منح السكن العمومي الإيجاري

نعني بالسكن العمومي الإيجاري: ذلك السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة، التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة، واستثناء يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة³.

و يشترط القانون للاستفادة من سكن عمومي إيجاري مايلي:

² المادتان 8 و9 من القرار الوزاري المشترك بين وزيرى المالية و السكن، المؤرخ في 13/09/2008، الذي يحدد تدخل الصندوق في الدعم المالي للسكن، ج ر عدد 57 المؤرخة في 2008/10/05.
² المادتان 6 و 7، المرجع نفسه.
³ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11-05-2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج.ر، عدد 24، مؤرخة في 2008/05/11.

- ❖ أن يكون مقيما منذ خمسة (05) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية.
 - ❖ ألا يتجاوز دخله العائلي (دخله هو وزوجه) الشهري أربعة وعشرون ألف دينار جزائري (24.000,00 دج).
 - ❖ أن يكون سنه 21 سنة على الأقل عند إيداع طلبه¹.
- غير أنه لا يمكن للشخص طلب منح سكن عمومي إيجاري إذا كان :

- يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة.
- يملك قطعة أرض صالحة للبناء.
- استفاد من سكن عمومي إيجاري، أو سكن اجتماعي تساهمي، أو سكن ريفي، أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار .
- استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي. وتطبق أسباب عدم الاستفادة على طالب السكن وزوجه². بعدما كان المرسوم السابق يحدد شروط تنطبق على الطالب فقط دون الإشارة إلى زوجه³، وهو ما يفيد أن القانون الحالي أكثر صرامة ودقة، لمنع التحايل من الأشخاص الذين يريدون الحصول على سكن دون أن تتوفر فيهم الشروط القانونية.

2/ دعم مالي على شكل إعفاءات ضريبية

أ. الإعفاءات التي يستفيد منها الأفراد

❖ الإعفاءات من رسوم تسجيل عقود نقل الملكية:

توجه هذه الإعفاءات خاصة لصالح المشتريين المستفيدين من دعم الدولة، الذين ينتمون للطبقة المتوسطة، فالهدف هو تخليصهم من أي رسوم وتكاليف مهما كانت بسيطة من شأنها إثقال ذمتهم المالية. وعليه تنص المادة(20) القانون رقم 04-21 المؤرخ في:

¹ نصا المادتين 4 و 5 ، المرجع السابق.

² نص المادة 3، المرجع نفسه.

³ نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي و كفاءات ذلك

2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005: "تضاف فقرة سابعة إلى المادة(258) من قانون التسجيل تحرر كما يأتي:... سابقا: تعفى من رسم نقل الملكية المنصوص عليه في المادة(252) من قانون التسجيل عمليات بيع البناءات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي التساهمي و السكن الريفي."

كما جاء في المادة(22) من نفس القانون إعفاء من رسم الإشهار العقاري كلا من العقود التالية: "10-العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المتعهدون بالترقية العمومية أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي".

❖ إعفاءات تسجيل الرهون الرسمية:

تنص المادة(58) من الأمر رقم: 95-27 المؤرخ في: 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، إعفاء عقود الرهن الرسمي التي تبرم كضمان للقروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية كما يلي: عدل المادة(4/353) من قانون التسجيل وتحرر كما يأتي: المادة 4/353: تعفى من رسم الإشهار العقاري :...إن العقود المتعلقة بامتلاك عقارات من قبل البنوك والمؤسسات التالية التي يسري عليها القانون رقم 90-10 المؤرخ في: 14 أبريل 1990 والمتعلق بالنقد والقرض في إطار اعتماد إيجاري عقاري أو أي قرض عقاري مماثل آخر مخصص لتمويل الاستثمارات التي يقوم بها المتعاملون الاقتصاديون لأغراض تجارية وصناعية وزراعية أو لممارسة مهن حرة..."

ب. الإعفاءات التي يستفيد منها المرقى العقاري:

❖ الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي و الضريبة على أرباح الشركات:

وهو ما جاء به نص المادة(44) من القانون رقم: 97-02 المؤرخ في: 1997/12/31¹، المتضمن قانون المالية لسنة 1998: "تعفى الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقوية وفق المقاييس المحددة في دفتر الشروط من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات. يحدد دفتر الشروط وكيفيات هذه المادة بقرار وزاري مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والسكن".

❖ الإعفاء من رسم الإشهار العقاري:

نصت عليه المادة(22) من قانون المالية لسنة 2005: تتم أحكام المادة(353) خامسا من قانون التسجيل بفقرتين 10 و 11 تحرران كما يأتي: المادة 353 خامسا: تعفى من رسم الإشهار العقاري- 10 ... :العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العموميين أو الخواص أراضي الأراضي الموجهة إلى إنجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي..."

¹ القانون رقم 02/97، المرجع السابق.

المبحث الثاني

دراسة تطبيقية في مجال التمويل المباشر وغير المباشر

تعرضنا لدراسة طرق التمويل المباشرة وغير المباشرة في جانبها النظري في المبحث الأول، والمتمثلة في القروض العقارية من جهة، ومن جهة أخرى دعم الدولة والذي ينقسم إلى الدعم المالي للأسر والتخفيض في سعر الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة. وحتى نبسط المراحل التي تمر عليها عملية القرض العقاري، وكذا كيفية التخفيض في سعر الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ارتأينا القيام بهذه الدراسة التطبيقية وذلك حرصاً منا على تقريب المفاهيم وتسهيلها.

وللقيام بالعمل أولاً، بالنسبة لمراحل تقديم القرض العقاري، قمنا بدراسة حالة لقرض عقاري مقدم من طرف الصندوق الوطني للتوفير ولاحتياط، وذلك بالقيام بزيارة مقره وإجراء مقابلة مع موظفيه، وقد توصلنا إلى النتائج التي خصصنا لها (مطلب أول). وثانياً، بالنسبة للدراسة المتضمنة كيفية التخفيض في سعر الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لاحتضان مشاريع الترقية العقارية، قمنا بزيارة مديرية أملاك الدولة لولاية البويرة، وقد خصصنا لنتائج هذه الدراسة (مطلب ثان).

المطلب الأول: دراسة تطبيقية تتضمن قرض عقاري

أشير أولاً أن هذه الدراسة الميدانية كانت في إطار مقابلة أجريت مع مدير الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك كما قد شارك الموظفون في الإجابة على أسئلتني وشرح بعض المفاهيم والتطرق لمختلف العمليات التي يقوم بها الصندوق والتي ترافق منح القرض العقاري، فكانت إفادتي بطريقة منح قرض عقاري في إطار إحدى الصيغ التي اخترتها، وكذا المقترض كالاتي:

◀ بالنسبة للصيغة فقد اخترت سكن ترقوي مدعم (LPA).

◀ أما المقترض فقد اخترت الموظف.

الفرع الأول: مراحل القرض العقاري

مراحل القرض العقاري عملية القرض العقاري تمر عمليا بثلاث مراحل أساسية، وهي مرحلة ما قبل إبرام عقد القرض العقاري (أولا)، و نتناول مرحلتي إبرام العقد وتنفيذه (ثانيا)، ونظرا لأهمية كل مرحلة سنحاول تبيانها بإيجاز فيما يلي :

أولا: مرحلة ما قبل التعاقد

يسبق الوصول إلى اتفاق نهائي حول شروط العقد بين المقترض والجهة المقرضة (بنك أو مؤسسة مالية) وإبرام عقد القرض العقاري، عدة إجراءات وخطوات من أجل الوصول إلى عقد سليم لا يثير مشاكل ونزاعات في التنفيذ، لذلك تقع العديد من الالتزامات والإجراءات القانونية على المقترض والجهة المقرضة.

1/ التزامات المترشح للقرض:

◀ تقديم طلب وذلك من خلال ملاء استمارة طلب القرض تحدد نموذجها الجهة المقرضة.

◀ التصريح بالمعلومات الضرورية بشكل واضح ودقيق، حول وضعيته المالية (موارده، ديونه ونفقاته) والعائلية، حول العملية المراد تمويلها بالقرض (بيع بناء على التصاميم، بناء ذاتي... إلخ)، حول المال العقاري المراد تمويله (بوصفه وصفا دقيقا)، وحول مصاريف العملية الممولة (التمن الإجمالي، المساهمة الشخصية، والمساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن إن وجدت...)، حيث تعتمد المصالح المختصة للهيئة المانحة للقرض على تلك المعلومات بشكل كبير في اتخاذ الإجراءات والقرارات اللازمة بخصوص القرض قبل اتخاذ قرار منح القرض المطلوب.

تكوين ملف القرض بالوثائق المطلوبة الموجودة في استمارة طلب القرض وعادة ما يكون جزء من هذه الوثائق عاديا أي مألوف في جميع ملفات طلبات القروض، وجزء منها يكون خاصا بنوع العملية الموارد تمويلها بالقرض العقاري.

مثال: في عملية بيع بناء على التصاميم إضافة إلى الوثائق المعتادة يشترط تقديم عقد بيع بناء على التصاميم وفقا للنموذج القانوني وشهادة ضمان للمرقي العقاري مكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وهكذا تختلف الوثائق التي تشكل ملف القرض العقاري حسب العملية المطلوب تمويلها، وتحدد هذه الوثائق من قبل الهيئة المانحة للقرض العقاري¹.

◀ إثبات حيازته لمبلغ الإسهام الشخصي، و ذلك لكون القرض العقاري يمثل وسيلة مساعدة غير مباشرة لذوي الدخل المتوسط من أجل الحصول على ملكية مسكن، وليس تكفلا مباشرا وكليا بثمن المسكن، والذي يتم تقييده في عقد القرض لاحقا².

◀ تأسيس الضمانات القانونية التي تضمن للهيئة المانحة للقرض خطر عدم الوفاء بمبلغ القرض، وتتمثل هذه الضمانات في الرهن الرسمي في الدرجة الأولى والتأمين والكفالة التي سنخصصها بالدراسة لاحقا.

02/ التزامات الهيئة المقرضة

دراسة ملف طلب القرض وتقييم الوضعية المالية للمترشح للقرض، والمشروع الذي يهدف إلى إنجازه عن طريق مراجعة المعلومات الخاصة بقدرة المترشح على التسديد والوقوف بدقة على التفاصيل المتعلقة بضمانات التسديد التي تم تقديمها.

◀ تقديم التقديرات الواقعية لتكلفة العملية الممولة وتكلفة القرض نفسه والتعامل بكل صراحة ومصداقية دون تحيز لمصالح المؤسسة على حساب مصالح المترشح أو إغفالها كلية.

◀ الالتزام بالاحترافية في العمل من خلال تقديم المعلومات وإيصالها إلى الزبون بكل شفافية .

◀ الالتزام بإعلام المترشح بكل المعلومات المرتبطة بالقرض العقاري حتى يكون على علم و دراية كافية بالعملية التي يقدم عليها، من خلال إحاطته بمسار تكوين عقد القرض من مبلغ القرض ومدة تسديده ونسبة الفائدة ومبلغ السداد... إلخ

¹ لطيفة طالي، المرجع السابق، ص ص38-39.

² لطيفة طالي، المرجع نفسه، ص4.

◀ الالتزام بالسر المهني وذلك لكونه قد اطلع على معلومات مختلفة تخص المترشح للقرض، هذا ما أكده المشرع في نص المادة(1/117) من الأمر رقم: 03- 11 المتعلق بالنقد والقرض (الملغى)¹.

ثانيا: مرحلتا إبرام عقد القرض العقاري وتنفيذه

سنتطرق لكل مرحلة على حدى كمايلي:

01/ مرحلة إبرام عقد القرض العقاري:

تبدأ هذه المرحلة بقبول القرض من المقترض، إذ يصبح عقد القرض تاما منذ قبول المقترض²، فعقد القرض العقاري كغيره من العقود ينعقد بتوافق إرادتين (إرادة المقترض وإرادة الهيئة المقرضة) أي اقتران الإيجاب بالقبول المطابق له³.

وذلك تطبيقا لنص المادة(59) من القانون المدني الجزائري: " تم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية ".

ويسري على الإيجاب والقبول في عقد القرض العقاري القواعد العامة في نظرية العقد المنصوص عليها في القانون المدني وليس له أحكام خاصة.

أ. الإيجاب: " هو العرض الصادر من شخص يعبر بوجه جازم عن إرادته في إبرام عقد معين، بحيث إذا ما اقترن به قبول مطابق له، انعقد العقد"⁴.

¹ المادة 117 فقرة1 من الأمر رقم: 03- 11 على: "يخضع للسر المهني تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات:- كل عضو في مجلس إدارة و كل محافظ حسابات، وكل شخص يشارك أو شارك بأي طريقة كانت في تسيير بنك أو مؤسسة مالية أو كان أحد مستخدميها.

- كل شخص يشارك أو شارك في رقابة البنوك والمؤسسات المالية وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا الكتاب"² جبروم هوييه، إشراف جاك غستان، ترجمة منصور القاضي، المطول في القانون المدني العقود الرئيسية الخاصة، المجلد، المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر والتوزيع، بيروت، دون سنة نشر، ص ص 964-965.

³ المرجع نفسه، ص968.

⁴ العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء 01(التصرف القانوني)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 67.

ب. القبول: "هو التعبير البات عن إرادة الطرف الذي وجه إليه الإيجاب بارتضائه العرض الذي تقدم به الموجب"¹. "والذي يجب أن يكون مطابقا تماما للإيجاب أي أن يصدر القبول بالموافقة على كل المسائل سواء الأساسية أو الثانوية التي تضمنها الإيجاب"². والقبول في عقد القرض العقاري يصدر من المقترض مستوفيا للشروط القانونية، يتضمن الموافقة على إيجاب الهيئة المقرضة ويكون مطابقا تمام له دون أي اعتراض على أحد النقاط التي تضمنها الإيجاب، و به ينعقد عقد القرض العقاري.

02 / مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري:

يتم تنفيذ عقد القرض العقاري من خلال إجراءين أساسيين هما: تجنيد مبلغ القرض الذي يقع على الهيئة المقرضة، ويتم من خلال نقل ملكية مبلغ القرض وتسليمه والالتزام بعدم المطالبة برده قبل انتهاء العقد، والإجراء الثاني هو الوفاء، والذي يتم من خلال تسديد مبلغ القرض بفوائده.

أ. تسليم مبلغ القرض:

تنتقل ملكية المال المقترض بمجرد تلاقي الإيجاب والقبول الصادران من الهيئة المقرضة والمقترض، وذلك لاعتبار عقد القرض العقاري من العقود الرضائية الواردة على الملكية، ويصبح المقترض بمجرد تمام عقد القرض دائنا للمقترض بهذا المبلغ ويستطيع مطالبة الهيئة المقرضة به، شأنه شأن أي دائن آخر وذلك من خلال المادة(450) من القانون المدني الجزائري والتي تنص على: " قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود..."

كما تنص المادة(1/451) من القانون المدني الجزائري على: " يجب على المقرض أن يسلم إلى المقترض الشيء الذي يشتمل عليه العقد ولا يجوز له أن يطالبه برد نظيره إلا عند انتهاء القرض".

¹ محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني (النظرية العامة للالتزامات)، الجزء 01(العقد و الإرادة المنفردة)، الطبعة 02 دار الهدى، عين مليلة، 2004، ص114.
² العربي بلحاج، المرجع السابق، ص 75.

وتختلف صور تسليم القرض حسب نوع العملية الممولة بالقرض العقاري أهمها:

- ❖ في حالة شراء سكن جاهز: يتم تسليم مبلغ القرض دفعة واحدة مباشرة أمام الموثق المكلف بعملية تحرير عقد الشراء وتحرير عقد الرهن لفائدة الهيئة المقرضة.
- ❖ في حالة البناء الذاتي أو البيع بناء على التصاميم: قد يتم تسليم مبلغ القرض على شكل دفعات حسب تقدم الأشغال، وذلك بعد معاينة المهندس المعماري أو المصالح التقنية التابعة لهيئة القرض.

ونشير إلى أنه بعد تسليم مبلغ القرض للمقترض يقوم التزام آخر على عاتق هيئة القرض وهو الالتزام بعدم المطالبة برد مبلغ القرض قبل انتهاء المدة المتفق عليها إلا في حالة وحيدة، هي الحالة المنصوص عليها في نص المادة (119) من القانون المدني الجزائري والمتضمنة:

◀ إخلال المقترض بالتزاماته أو عجزه عن التسديد و دفع الفوائد¹.

ب. الوفاء في عقد القرض العقاري:

ويعني التزام المقترض برد مبلغ القرض مضافا إليه الفوائد عليه، حيث تنص المادة (450) من القانون المدني الجزائري على: "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقترض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة" وحسب نص المادة (457) من القانون المدني الجزائري فإن القرض ينتهي بانتهاء الأجل المتفق عليه في عقد القرض العقاري².

الفرع الثاني: الصيغة المختارة للدراسة

¹ تنص المادة 119 من القانون المدني الجزائري على: "في العقود الملزمة للجانبية، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعدار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك".
² تنص المادة 457 من القانون المدني الجزائري على: "ينتهي قرض الاستهلاك بانتهاء الأجل المتفق عليه"

نظرا لتعدد صيغ السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية الموجهة للسكن، واختلاف طرق التعامل معها، كان لابد من اختيار صيغة وتسليط الضوء عليها.

أولاً: اختيار قرض عقاري في إطار صيغة السكن الترقوي المدعم (LPA)

1/ تعريف المقصود بالسكن الترقوي المدعم:

يقصد بالسكن الترقوي المدعم، السكن الذي يحصل فيه المستفيد من إعانة من الدولة، والذي يكون فيه قيمة السكن تساوي أربع مرات إعانة الصندوق الوطني للسكن أي: 2.800.000,00 دج.

أ. إعانة الصندوق الوطني للسكن:

ترتبط عملية تقدير إعانة الصندوق الوطني للسكن بدخل الفرد وعليه إذا كان:

- الدخل يساوي أربع مرات الأجر القاعدي فإن قيمة الدعم تساوي 400.000,00 دج.
- الدخل أقل من أربع مرات الأجر القاعدي فإن قيمة الدعم تساوي 700.000,00 دج.

ب. إعانة صندوق الخدمات الاجتماعية:

ترتبط عملية الاستفادة من إعانة صندوق الخدمات الاجتماعية بفئة الموظفين فقط، وقيمة الإعانة ثابتة إذ تقدر بـ: 500.000,00 دج.

2/ المقصود بالقروض المدعمة:

يكون تدعيمها من طرف الخزينة العمومية مقابل نسبة فائدة مطبقة تقدر بـ: 6%

تدفع الخزينة نسبة 5% منها. ومدة القرض تصل حتى 40 سنة بالنسبة للشباب أقل من أربعين (40) سنة¹، وثلاثون (30) سنة عندما يفوق العمر أربعين (40) سنة. وهناك نوعين من القروض العقارية المدعمة هما:

¹ انظر الوثيقة رقم 01، أ وب، الملحق الثاني، ص 93-94.

أ. قرض بنسبة فائدة 1%:

يستفاد منه عندما يكون الدخل أقل أو يساوي 6 مرات الأجر القاعدي. علما أن الخزينة العمومية تمول بنسبة 5% في حدود قيمة نسبة الفائدة المقدرة ب: 6%.

ب. قرض بنسبة فائدة 3%:

يستفاد منه عندما يكون الدخل أكبر من 6 مرات الأجر القاعدي و أقل أو يساوي 12 مرة الأجر القاعدي. علما أن الخزينة العمومية تمول بنسبة 3% في حدود قيمة نسبة الفائدة المقدرة ب: 6%.

ملاحظة: إعانة الدولة مرتبطة بثمن المسكن بينما منح القرض فمرتبط بدخل الفرد، كما أن القرض العقاري ليس حقا لكل فرد.

ثانيا: كيفية الاستفادة من قرض في إطار (LPA)

أشير أن القرض الممنوح في موضوع الدراسة لموظف قيمة دخله يقدر ب: 38.000,00 دج ما يعني أنه يستفيد من قرض نسبة فائدته 1% + 5% تدفعها الخزينة العمومية¹.

01/ تكوين ملف طلب القرض العقاري:

أ. مضمون ملف طالب القرض العقاري:

يتكون ملف طالب القرض العقاري في إطار الاستفادة من سكن ترقوي مدعم مائلي:

- طلب وفق نموذج البنك².
- شهادة ميلاد المعني.
- شهادة إقامة (ثلاث أشهر).

¹ الوثيقة رقم 01 و 02، الملحق الثاني، ص 93، 95.
² الوثيقة رقم 03، الملحق نفسه، ص 96.

- نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية.
- شهادة عائلية
- شهادة عمل و كشف الراتب السنوي أقل من 3 أشهر.
- نسخة طبق الأصل من بطاقة الشفاء.
- صك مشطوب.
- مقرر الاستفادة.
- تأمين على الوفاة¹.

ب. مضمون ملف المرقى العقاري الخاص بالمشروع:

- سند ملكية القطعة الأرضية المقام عليها المشروع (مسجل و مشهر).
- رخصة البناء.
- البيان الوصفي والتقييمي (مسجل و مشهر).
- تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

02 / طريقة منح القرض:

تقوم لجنة المكلفة بدراسة ملفات طلبات القرض، والتي لها سلطة تقديرية تصل إلى دراسة سيرة طالب القرض. فإذا كان رأيها قبول منح القرض يتم فتح حساب شخصي للمقترض لصب تكاليف دراسة الملف²، ويمضي المقترض إذن بخصم مبلغ تكاليف دراسة الملف³. أو عن طريق الحساب البريدي بتوقيع الإذن⁴.

أ. تسخير مبلغ القرض:

❖ كيفية منح مبلغ القرض:

¹ الوثيقة رقم 04 و 05، الملحق السابق، ص 97-98.

² الوثيقة رقم 10، الملحق الثاني، ص 103.

³ الوثيقة رقم 07، الملحق نفسه، ص 100.

⁴ الوثيقة رقم 08، اوب، الملحق نفسه، ص 101-102.

تقدر قيمة القرض ب: 2.100.000,00 دج، وذلك بعد خصم مبلغ إعانة الدولة المقدرة ب: 700.000,00 دج. ويتم تسليم مبلغ القرض العقاري باسم الموثق على شكل خمس دفعات كالاتي:

- ◀ الدفعة الأولى: تكون عند إمضاء العقد، وتقدر ب: 20% من قيمة مبلغ القرض.
- ◀ الدفعة الثانية: تكون عند إجراء الرهن العقاري لفائدة البنك، وتقدر ب: 15% من قيمة مبلغ القرض.
- ◀ الدفعة الثالثة: تكون عند إكمال هيكل البناية، وتقدر ب: 35% من قيمة مبلغ القرض.
- ◀ الدفعة الرابعة: تكون عند إنهاء أشغال التهيئة الداخلية، وتقدر ب: 25% من قيمة مبلغ القرض.
- ◀ الدفعة الخامسة: تكون عند تسليم المفاتيح، وتقدر ب: 5% من قيمة مبلغ القرض.

تقديم هذه الدفعات يكون بناء على تقرير خبرة معد من طرف خبير عقاري معتمد لدى البنك، إضافة إلى معاينة ميدانية من طرف لجنة مختصة من البنك في الدفعة الأخيرة. هذه الدفعات تشكل مجموع قيمة مبلغ القرض 100%.

❖ كيفية الوفاء بمبلغ القرض:

خلال الثلاث سنوات الأولى (36 شهر)¹ لاستلام مبلغ القرض يقوم المقترض بتسديد مبلغ شهري يحسب مع نسبة كل دفعة كالاتي:

- ◀ الدفعة الأولى (20%) يسدد مبلغ شهري يقدر ب: 1.138,67 دج.
- ◀ الدفعة الثانية (15%) يسدد مبلغ شهري يقدر ب: 1.409,92 دج.
- ◀ الدفعة الثالثة (35%) يسدد مبلغ شهري يقدر ب: 2.042,83 دج.
- ◀ الدفعة الرابعة (25%) يسدد مبلغ شهري يقدر ب: 2.494,92 دج.
- ◀ الدفعة الخامسة (5%) يسدد مبلغ شهري يقدر ب: 2.585,33 دج.

¹ انظر الوثيقة رقم 02، الملحق الثاني، ص 95.

و ذلك وفق العملية الحسابية التالية:

مبلغ القرض (حسب كل دفعة) X نسبة الفائدة X عدد أيام الشهر

360

هذا ويقوم المقرض بتسديد المبلغ الباقي من القرض بمبلغ قدره: 6.437,18 دج خلال مدة زمنية قدرها: 37 سنة المتبقية¹، ويقوم البنك بسحب المبالغ من حسابه البنكي أو البريدي بموجب إذن منه حسب الحالة².

المطلب الثاني

دراسة تطبيقية تتضمن آلية التخفيض في سعر الأراضي الموجهة لاحتضان سكنات في مجال الترقية العقارية

يتم الترخيص بالتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بموجب قرار من طرف السيد الوالي. حيث تنص المادة (03) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 14/05/2011، المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 25/08/2015 على مايلي: "يمنح تخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة، كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة، بالنسبة لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، على أساس النسب المحددة كمايلي:

- ◀ بالنسبة لولاية الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة: 80% .
- ◀ بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا و الجنوب 95%.
- ◀ بالنسبة للولايات الأخرى 90%..."

الفرع الأول: تكوين ملف المرقي العقاري

يتكون ملف المرقي العقاري العمومي أو الخاص المترشح لطلب شراء عقار ممايلي:

¹ انظر الوثيقة رقم 01، أ وب، الملحق السابق، ص 93-94.
² انظر الوثيقة رقم 01 و 02، الملحق نفسه، ص 93،95.

- ◀ طلب يبين طبيعة البناءات والتهيئات، وكذا مساحة القطعة اللازمة وموقعها ومواصفاتها الرئيسية والاحتياجات التي يقتضيها المشروع (ماء، غاز، كهرباء...).
- ◀ خطة تمويل المشروع مع تبين مبلغ المساهمة الشخصية للمترشح ومبلغ القروض.
- ◀ نسخة من السجل التجاري¹.
- ◀ نسخة من القانون الأساسي².
- ◀ مقرر اعتماد ممارسة مهنة المرقي العقاري³.
- ◀ مشروعا تمهيدا للإنجاز يتضمن كشفا وصفا وتقديريا للعملية.
- ◀ شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين⁴.

يرسل كاملا في سبعة نسخ إلى الوالي المختص إقليميا على شكل مشروع متضمن الترخيص بالتنازل عن ملكية قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المرقي العقاري المترشح⁵، ليعرض أمام اللجنة التقنية الولائية⁶ خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداعه. و في حالة كان رد اللجنة بالقبول يصدر الوالي قرارا نهائيا يتضمن الترخيص بالتنازل عنها⁷.

الفرع الثاني: تحديد القيمة التجارية لقطعة أرض موجهة لإنجاز مشروع سكن ترقوي مدعم (LPA)

يجب أن يتم تنفيذ العمل التقييمي بطريقة منهجية تستوفي شروط نجاحه، وعندما نقول نجاحه فإننا نقصد بذلك بلوغه الأهداف المنتظرة والمتمثلة أساسا في الكشف عن القيمة الحقيقية للملك موضوع عملية التقييم مدعمة بالتعليقات والتوضيحات الكافية. هذه المنهجية تتمثل في مجموعة من الإجراءات الإدارية والتقنية المتسلسلة والتي يجب على الأعوان المقيمون اتباعها عند تنفيذ أشغال التقييم التي توكل إليهم.

¹ الوثيقة رقم 06، أ وب، الملحق الأول، ص 86-87.

² الوثيقة رقم 07، أ، ب، ت، ث، الملحق نفسه، ص 88، 91.

³ الوثيقة رقم 03، الملحق نفسه، ص 83.

⁴ الوثيقة رقم 04، الملحق الأول، ص 84.

⁵ الوثيقة رقم 01، الملحق نفسه، ص 81.

⁶ الوثيقة رقم 05، الملحق نفسه، ص 85.

⁷ الوثيقة رقم 08، الملحق الأول، ص 92.

1/ الخطوات السابقة لعملية التقييم:

يرسل ملف مكون من الوثائق المذكورة سابقا، إضافة إلى قرار الوالي المتضمن التنازل عن القطعة الأرضية إلى مديرية أملاك الدولة لإجراء عملية التقييم. وتتمثل في خطوات عملية التقييم فيما يلي:

أ. فتح الملف التقييمي:

يجب أن يتم العمل التقييمي الذي تقوم بإنجازه مديريات أملاك الدولة، على أساس ملفات تدرج بها جميع الوثائق التي تثبت أعمال التقييم المنفذة والقيمة المحددة. يفتح الملف إجباريا على مستوى مصلحة التقييمات وخبرات الأملاك بصفة رسمية ويقيد بسجل التقييمات الخاص به، وهذا السجل يجب أن يكون متابعا بصفة دائمة، ويعكس الوضعية الحقيقية لملفات التقييم المنجزة والتي هي في طور الإنجاز.

وحتى يشرع في أي عمل تقييمي يجب أن يكون هناك طلب رسمي لذلك، من الجهات المختلفة المستفيدة من خدمات المديرية في هذا المجال. إذن بناء على الطلب الكتابي (طلب داخلي أو طلب من مصلحة خارجية) الذي يرد إلى المصلحة يتم فتح الملف التقييمي باسم العقار موضوع طلب التقييم وعنوانه.

يجب أن يكون الطلب مرفقا بالوثائق الضرورية للدراسة التقييمية ونذكر منها على الخصوص:

- مخطط العقار.
- سندات الملكية.
- عقود الإيجار الجارية عليه.

وإلى غير ذلك من الوثائق المتعلقة بالوضعيات المختلفة التي من الممكن أن يتواجد عليها الملك موضوع عملية التقييم¹.

¹ نحن بصدد تقييم قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشروع في إطار السكنات الترقية المدعمة.

ب. دراسة تقييمية (دراسة الملف)

تكون دراسة هذا الملف وفق الدراسات العامة التي يقوم بها العون المقيم، وهي تهدف إلى حصر جميع المواصفات التي يتمتع بها العقار موضوع عملية التقييم من جميع الجوانب. وفي هذه المرحلة يكون المكلف بالتقييم أمام ملف تقييم فيشرع في دراسته (الوثائق المكونة لملف المرقى العقاري المذكورة سالفا). وفي البداية يجب أن تكون هذه الدراسة قانونية، بهدف تحديد الوضعية القانونية وطبيعة الملكية وجميع الحقوق الواقعة عليه: كالإيجار، الرهن، حقوق الانتفاع، الارتفاقات... إلخ¹

2/ خطوات عملية التقييم:

أ. المعاينة الميدانية للعقار:

تعتبر هذه الخطوة جد أساسية للدراسة التقييمية، ويجب على المكلف بالتقييم أداءها بحذر ودقة كبيرين، وألا يغفل أية ملاحظة أو معلومة. فالتجربة أثبتت أن أغلب الأخطاء التي ارتكبت سببها الرئيسي هو الفحص والمعاينة السطحية للعقار خلال زيارته الميدان.

وكما سلف الذكر فإن الزيارة الميدانية تأتي لتعزيز عملية دراسة العقار التي تمت على مستوى المكتب وحصر جميع مواصفاته وخصوصياته. وبفضل هذه الدراسة التقييمية يصل المكلف بالتقييم في الأخير إلى تحديد الصنف والنوع الذي ينتمي إليهما العقار وجميع مواصفات وخصوصياته، وهذا معناه إمكانية التعرف على عناصر المقارنة أو العقارات المماثلة.

ب. تقييم العقار و تحرير التقرير التقييمي

❖ تقييم العقار:

بعد أن تمكن العون المقيم من حصر جملة المواصفات المادية للعقار، وكذلك تحديد وضعيته القانونية. يشرع في تنفيذ العمل التقييمي معتمدا على طرق التقييم الجاري العمل بها

¹ دليل تقييم الأملاك العقارية، (المبادئ، الأسس، التقنيات) المعهد العالي للتسيير و التخطيط، سنة 2014، ص 15

والخاصة بكل صنف من الأصناف العقارية المختلفة، فيتوجه على سجل المعاملات التجارية العقارية المتواجدة على مستوى مكتب الدراسات والتلخيصات لاستخراج منه أدوات التقييم، (عناصر المقارنة المعاملات، المعادلات، التخفيضات)، وذلك حسب متطلبات طريقة التقييم الملائمة. وبهذا ينتهي العمل التقييمي للمكلف بالتقييم ويبقى عليه العمل الأخير والمتمثل في إثبات هذا العمل وذلك بتحريره في تقرير يسمى تقرير تقييمي¹.

❖ تحرير التقرير التقييمي:

بعد إنهاء العمل التقييمي يقوم المكلف بالتقييم بتحرير تقرير مفصل يدون فيه جميع النتائج المتوصل إليها في الدراسة التقييمية، ويقدم فيه جميع التعليقات الضرورية سواء بالنسبة للطريقة المختارة أو القيمة المتوصل إليها. ولتحريره يجب اتباع خطة تضمن تسلسل منهجي ومنطقي لخطوات العمل التقييمي المنفذ وكذلك التبريرات الكافية للقيمة المحددة وبعبارة أخرى بشكل وسيلة إقناع وتحجج لا تدعو إلى الريبة والشك في القيم المحددة وعموما لا توجد هناك خطة معينة للتقارير التقييمية ولكن في كل الحالات يجب اتباع الخطة الرئيسية التالية في صياغة التقارير التقييمية:

- ◀ عرض الأحداث (المشكلة).
- ◀ عرض المبادئ.
- ◀ التطبيق على الحالة المطروحة.
- ◀ اقتراح الحل المناسب للمشكلة المطروحة.

واستنادا لذلك أعرض عليكم نموذج التقرير التقييمي التالي²:

وأشير في الأخير إلى أن عملية التقييم تتم على مستوى مفتشية أملاك الدولة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار موضوع التقييم³. كما أضيف وفي مجال الترقية العقارية يتم تطبيق تخفيض نسبة 90% من القيمة التجارية للعقار في إطار التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة بالنسبة للأراضي المخصصة لاحتضان مشاريع ترقية مدعمة

¹ دليل تقييم الأملاك العقارية، المرجع السابق، ص 16.

² الوثيقة رقم 01، الملحق الثالث، ص 104.

³ الوثيقة رقم 02، الملحق نفسه، ص 105.

(LPA) و ذلك بموجب المذكرة رقم: 4647 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ: 2013/05/13. وهو ما تضمنه تقرير التقييم المرفق¹. يرسل التقرير إلى مدير أملاك الدولة لإمضائه، تعاد نسخة إلى المفتشية للحفظ، كما يحزر على مستوى المديرية أمر بالدفع بقيمة مبلغ التنازل إضافة إلى المصاريف². و عندما يقوم المرقي العقاري بتسديد المبلغ، يقوم مدير أملاك الدولة بإعداد عقد البيع³.

¹ الوثيقة رقم 03، الملحق السابق، ص 106.
² الوثيقة رقم 04، الملحق نفسه، ص 107
³ الوثيقة رقم 05، الملحق نفسه، ص 108.

الخاتمة



أخيرا ومن خلال الدراسة التي تقدمنا بها، ظهر لنا جليا مدى اهتمام الدولة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا بمجال الترقية العقارية خاصة الموجهة للسكن، كما لاحظنا دورها البارز في تطويرها للقضاء على أزمة السكن، والذي صاحبه حرص المشرع على سن القوانين التي تتلاءم مع التحولات التي عرفتها، وتتماشى مع توجهات الدولة بالانتقال من الاقتصاد الذي كانت تحتكر فيه النشاطات الاقتصادية المختلفة إلى نظام الاقتصاد الحر الذي تسعى من خلاله إلى إشراك الهيئات المالية المختلفة في عمليات تمويل الترقية العقارية.

وبعد تقسيم دراسة الموضوع إلى فصلين يبرزان دور الدولة في تطوير نظام تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن في الجزائر، تمكنا من التوصل إلى نتائج، سنوردها حسب كل فصل. كما سنورد مجموعة من النقائص التي لاحظناها أثناء بحثنا، والتي كانت سببا في عجز الدولة في تحقيق النتائج المرجوة التي كانت تسعى إليها خاصة وأن مشكلة السكن تتفاقم بالتزايد المستمر للطلب على السكن.

فيما يتعلق بالفصل الأول، والذي تطرقنا فيه إلى " استراتيجية الدولة في تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن في الجزائر " فيمكن القول أنه وفي ظل تطور قوانين الترقية العقارية، ومما عجزت الدولة المتزايد في تمويل السكن. فقد عمل المشرع على تجديد هيئات مالية للمشاركة في عملية تمويل الترقية العقارية بعدما كانت تقع على عاتق الدولة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. هذا الأخير يعتبر أهم وأقدم وأكثر الهيئات المالية خبرة في هذا المجال، كما يعتبر بنكا متخصصا في مجال السكن خلافا للبنوك الأخرى.

ونتيجة لعزوف هذه الهيئات المالية لما تقتضيه متطلبات التمويل في مجال السكن من طول مدة الاستعادة من القروض العقارية عن الخوض فيها، فقد ارتأى المشرع إنشاء هيئات مالية جديدة تقوم بدعمها في تمويل الترقية العقارية، والتي تتمثل كما ذكرنا سابقا في: شركتنا القرض العقاري (SGCI)، والتي تتولى أساسا منح الهيئات المالية ضمانا

إضافيا وشركة إعادة التمويل الرهني (SRH)، التي تتولى إعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة الهيئات المالية. وكذا صندوق الضمان والكفالة المتبادلة (FGCMPI).

وأشير إلى أن سياسة التمويل المعتمدة من طرف الدولة من خلال النصوص التشريعية التي اعتمدها المشرع لا تلغي دورها الذي يبقى مهما في مجال الترقية العقارية، وإنما وجه ليبقى مقتصرًا على التنظيم والرقابة على فئات معينة من طالبي السكن، وعلى نوع من السكنات وهي السكنات الاجتماعية، وكذا التخفيض في أسعار الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة وكذا التدخل التام في إنجاز وتمويل السكن العمومي الإيجاري وتقديم المساعدات المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن (CNL).

غير أنه يعاب على إشراك الهيئات المالية في عملية تمويل الترقية العقارية مايلي:

- ▲ تأخر في إنشاء الهيئات المالية المدعومة لتمويل الترقية العقارية صاحبه فراغ قانوني صعب على الهيئات المالية القيام بعملية التمويل نتيجة نقص الخبرة في هذا المجال. وكذا الافتقار إلى النص القانوني يتضمن قانونها الأساسي الذي يحدد أهدافها ومهامها على غرار شركتنا إعادة التمويل الرهني وضمان القرض العقاري.
- ▲ تعقيد شروط وإجراءات الاستفادة من القروض العقارية، يعتبران مضيعة للوقت، ويجعلان المستفيد يمل ويتهرب من الخوض في هذا المجال.
- ▲ غموض ونقص النصوص القانونية، وعدم التطابق بين النص العربي والنص الفرنسي.

أما بالنسبة لما تناولناه في الفصل الثاني والمتمثل في: " آليات تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن في الجزائر " فنجد أن الدولة قد عمدت إلى تبني القرض العقاري كآلية من أجل تنمية الترقية العقارية والتشجيع على الاستثمار في هذا المجال في إطار شروعاتها في تطبيق مخطط دعم الإنعاش الاقتصادي وفتحت المجال أمام الراغبين في شراء سكنات في إطار الترقية العقارية في الحصول على قرض عقاري متى توفرت فيهم الشروط

القانونية، وذلك من أجل التخفيف من حدة مشكل السكن الذي بات يؤرق المواطن والدولة على حد سواء.

غير أنه يعاب على القرض العقاري مايلي:

- ▲ تعتبر عملية الاقتراض عملية معقدة لاختلافها من حيث النوع والمقدار والمدة.
- ▲ امتناع العديد من المواطنين عن القروض العقارية تجنباً للفوائد الربوية المطبقة من طرف البنوك.
- ▲ عدم وجود قانون ينظم عملية القرض العقاري بما يضمن حقوق المقترضين ويحافظ عليها، خاصة وأن عقد القرض العقاري من عقود الإذعان جعل من المقترض هو الطرف المذعن.
- ▲ اعتراض تأسيس الرهن الرسمي مشاكل تتمثل في اشتراط سند ملكية كافي وربط تسجيله بتقديم شهادة الدور التطهيري للمدين اتجاه الخزينة، إضافة إلى اشتراط المحافظين العقاريين تسجيل اتفاقية القرض.
- ▲ اعتبار الكفالة ضماناً غير كافي لتسديد الدين في حالة التنفيذ رغم النصوص القانونية المنظمة لها.
- ▲ اعتبار التأمين على القروض العقارية عملية مرهقة للمقترض.

واعتمدت الدولة كذلك آلية تخفيض سعر التنازل على الأملاك الخاصة للدولة و التي تدخل ضمن توفير العقار لاحتضان مشاريع الترقية العقارية. فقد عملت الدولة جاهدة من خلال القوانين المعمول بهما في هذا الخصوص من طرف مديرتي الحفظ العقاري وأملاك الدولة على تسهيل الإجراءات الخاصة بإعداد عقد التنازل عن الوعاء العقاري وتقديم التخفيضات المقررة قانوناً، وكذا تقديم تسهيلات إدارية مهمة لفائدة المرقيين العقاريين.

إلا أنه و بالمقابل نجد بعض العيوب و المتمثلة فيمايلي:

- البطء في توفير السندات التي تثبت ملكية الدولة للعقارات الموجهة لهذه النشاطات.
- البطء في إصدار المراسيم التنظيمية مما خلق بعض التناقضات.

- ندرة العقارات التي تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة وصعوبة الكشف عنها.

هذه مجمل النتائج المتوصل إليها من خلال دراستنا، مشتملة على العيوب التي لاحظناها. والتي بدورها أضفت إلى مجموعة من التوصيات التي من شأنها المساهمة في تطوير نشاط الترقية العقارية وزيادة إقبال الأفراد على هيئات التمويل للاقتراض، ما يضمن القضاء على أزمة السكن، وبالتالي التخلص من مشكل اجتماعي طالما أرق الدولة. وسنعرض بصفة عامة التوصيات فيما يلي:

- ▲ الالتزام بالسرعة في إصدار المراسيم والتنظيمات، لتجنب الانسداد الحاصل وتكييفها بما يتلاءم مع القدرة المالية وحجم الأزمة. إشراك الفاعلين والمتدخلين في مجال الترقية العقارية و كذا الخبراء في سن القوانين لجعلها عملية وأكثر نجاعة.
- ▲ الإسراع في إنهاء عملية مسح الأراضي، ما يؤدي إلى تعيين الذمة العقارية للدولة مما يسهل استغلالها في مجال الترقية العقارية.
- ▲ تكوين مستمر لأعوان الحفظ العقارية أملاك الدولة وكذا المرقيين العقاريين بإطلاعهم على نشاط الترقية العقارية وتوحيد طريقة العمل على المستوى الوطني.
- ▲ سن قانون خاص يتعلق بعملية الإقراض يكون متكاملًا بضم جميع المتعاملين في السوق العقارات المتعلقة بنشاط الترقية العقارية من هيئات مقرضة ومقترضين، وأن يتضمن أحكامًا موحدة غير مبعثرة تدعم كذلك المقترض ذو الدخل المحدود.
- ▲ التوسيع من تطبيق تأمين الكفالة المشار إليه في المادة (08) من القانون 04-06 المؤرخ في: 2006/02/20 المعدلة والمتممة بالمادة 59 مكرر من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات بدل الرهن الرسمي الذي يعد من الضمانات الكلاسيكية.

وختامًا أوصي زملائي الطلبة الكرام بالبحث في مجال الترقية العقارية باعتباره مجالًا خصبا تتداخل فيه العديد من القوانين وتتكامل خاصة القانون العقاري الذي يتطلب البحث فيه لتنوع أحكامه ووفرته. وألفت انتباههم إلى أن الجزائر وفي ظل سياستها الجديدة في القضاء على أزمة السكن وما يعرف بمناطق الظل ستعرف الجديد في هذا المجال.

ملخص

عجز الخزينة العمومية عن تحمل تمويل المشاريع السكنية، دفعها إلى إشراك هيئات مالية في عملية التمويل، هذه الأخيرة تعمل، وحسب نظامها على تسهيل الحصول على السكن، وبالتالي القضاء على الأزمة عن طريق تقديم القروض العقارية. كما عملت الدولة على دعم هذه الهيئات من خلق مؤسسات تضمن تمويلها لمشاريع الترقية العقارية في حالة العجز، وهذا يدخل ضمن دعم الدولة المباشر لمشاريع الترقية العقارية.

تتدخل الدولة كذلك بطريقة غير مباشرة، من خلال تخفيض أسعار الأراضي المتنازل عنها من أجل إنشاء المشاريع الترقية ذات الطابع الاجتماعي والتابعة أصلاً للأموال الخاصة للدولة. والملاحظ أن صور الدعم لا تقتصر على المستفيدين من السكنات فحسب، وإنما تتعداهم إلى القائمين عليها ونعني المرقين العقاريين ما شجعهم وبالتحديد الخواص منهم على الدخول في مجال إنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، وذلك يدخل في إطار سعي الدولة الدائم إلى الحد من أزمة السكن.

الملاحق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE

DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DES DOMAINE
DE LA WILAYA DE BOUIRA

وزارة المالية
المديرية العامة

للاملاك الوطنية

مديرية أملاك الدولة
لولاية البويرة
رقم 2018 /

البويرة في :

11 8 JUIL 2018

الى السيد والي ولاية البويرة
مديرية التنظيم و الشؤون العامة

F9 562-

الموضوع ف/ي مشروع القرار المتضمن الترخيص بالتنازل عن ملكية قطعة أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة لفائدة المرقي العقاري الشركة ذات المسؤولية المحدودة دي سي تاك دامو عبد الرحمان SARL DC VEILTECH DAMOU Abderahmane لإنجاز مشروع 50 مسكن ترقوي مدعم (LPA) و محلات تجارية بلدية عين بسام .

المرفقات: 04.

يشرفني أن أحيل مشروع القرار المتضمن الترخيص بالتنازل عن ملكية قطعة أرضية لصالح المرقي العقاري الشركة ذات المسؤولية المحدودة دي سي تاك دامو عبد الرحمان SARLDC VEILTECH DAMOU Abderahmane لإنجاز مشروع 50 مسكن ترقوي مدعم (LPA) و محلات تجارية بلدية عين بسام قصد المصادقة .

تقبلوا فانق الإحترام و التقدير

-- مدير أملاك الدولة بالنيابة --
لولاية البويرة
عصبيش يوسف

01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

17 أفريل 2019

ولاية البويرة
المديرية العامة للأماكن الوطنية
مديرية الشؤون والتنظيم العامة
رقم :
امتداد : /مذكرة تقديم مشاريع قرارات
لإمضاء السيد/ الوالي

الموضوع: ف/ي مشروع القرار المتضمن تعديل القرار رقم 2106 المؤرخ في 2018/07/23 المتضمن الترخيص بالتنازل عن ملكية قطعة أرضية . تابعة للأماكن الخاصة للدولة لفائدة المرفي العقاري الشركة ذات المسؤولية المحدودة دي سي فاي تراك دامو عبد الرحمان SARL DC VEIL TECH DAMOU Abderahmane لإنجاز مشروع 50 مسكن ترقوي مدعم (LPA) ومحلات تجارية بلدية عين بسام .

- **المدير المعد:** مديرية أملاك الدولة لولاية البويرة
- **وثائق الفحص**

- نسخة من محضر اللجنة التقنية الولائية المؤرخ في 2018/06/18.
- نسخة من محضر اللجنة التقنية الولائية المؤرخ في 2019/01/27. المتضمن الموافقة على ملف المرفي العقاري الشركة ذات المسؤولية المحدودة دي سي فاي تراك دامو عبد الرحمان SARL DC VEIL TECH DAMOU Abderahmane. لإنجاز مشروع 50 مسكن ترقوي مدعم (LPA) ومحلات تجارية بلدية عين بسام .
- نسخة من قرار السيد والي ولاية البويرة رقم 2106 المؤرخ في 2018/07/23.
- نسخة من مخطط الموقع والكتلة المصادق عليه من طرف مصالح مديرية التعميرو الهندسة المعمارية والبناء لولاية البويرة بتاريخ 2019/05/14.
- نسخة من وثيقة القياس المعدة من طرف الخبير العقاري خلف الله موراد والمصادق عليها من طرف مصالح مسح الأراضي بتاريخ 2019/06/17.

- **رأي وتقديرات المدير المعد:**

- **رأي وتقديرات رئيس مصلحة مكتب العقود الإدارية:**

- **رأي وتقديرات رئيس مصلحة الشؤون القانونية و المنازعات:**

عن الوالي وبالتفويض منه
رئيس مصلحة الشؤون القانونية و المنازعات

- **رأي وتأشير مدير التنظيم والشؤون العامة:**

توجيهات وملاحظات السيد/ الوالي

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
 Wilaya de Bouira
 Secrétariat Général
 Service de la Synthèse

Procès-verbal de réunion
 du 27/01/2019

L'an deux mille dix neuf et le vingt sept du mois de janvier à 09 h 00mn 5 est tenue au niveau du siège de la wilaya, une réunion, sous la présidence de Monsieur le Secrétaire Général de la Wilaya

• Etait présent :
 Madame et Messieurs :
 - les chefs des Dairas : Bouira -Lakhdaria -Haizer -Sour El Ghozliene -Ain Bessem
 -les Directeurs : DUAC-DL-DKAG-DDW- DTP-DSB-DSA -AADL-

• Etait absent Messieurs : le chef Daira de kadria -DRE-DENERGIE

Ordre du jour :
 1-Validation des assiettes foncières choisies par la commission de wilaya devant recevoir un programme de logements LPA (Nouvelle formule) :
 - programme de logements de Bouira
 - 20/320 LPA POS AUS commune de Bouira
 - 20/320 LPA POS U17 commune de Bouira
 - 50/100 LPA (en face ecotrabal) commune d'Ain Bessem
 - 50/100 LPA (parc APC) commune d'Ain Bessem

2- Remplacement du promoteur désistant du projet des 30 LPA (nouvelle formule) commune de Haizer

3- Validation des assiettes foncières choisies par la commission de wilaya devant recevoir un programme de logements location vente
 - Programme de logements LV localité Oued Belli commune de Bouira
 - Programme de logements LV localité SeLiala commune de Kadria
 - Programme de logements LV localité Tiliouine commune de Lakhdaria
 - Programme de logements LV site Sidi Sadek et cité 5 juillet commune de Sour el Ghozliane
 - Programme de logements LV site Sidi Sadek et cité 5 juillet commune de Sour el Ghozliane

Après ouverture de la séance et souhait de bienvenue aux membres présents, Monsieur le Secrétaire Général donna la parole au Directeur du Logement pour présenter les points inscrits à l'ordre du jour :

1-Validation des assiettes foncières choisies par la commission de wilaya devant recevoir un programme de logements LPA (Nouvelle formule) :
 - 50/320 LPA (AUS) commune de Bouira ;
 - 20/320 LPA (POS U17) commune de Bouira ;
 - 50/100 LPA (en face ecotrabal) commune d'Ain Bessem ;
 - 50/100 LPA (parc APC) commune d'Ain Bessem ;
 - Le comité technique a émis un avis favorable pour l'ensemble des sites

Le Chef Daira d'Ain Bessem est instruit à l'effet de dégager le site des 50/100 LPA (parc APC) commune d'Ain Bessem dans un délai de 20 jours

Le comité technique a émis un avis favorable pour l'ensemble des sites

Le Chef Daira d'Ain Bessem est instruit à l'effet de dégager le site des 50/100 LPA (parc APC) commune d'Ain Bessem dans un délai de 20 jours

05

| | | |
|--|---|---|
| <p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة التجارة المركز الوطني للسجل التجاري C.N.R.C</p> | <p>مستخرج السجل التجاري معدل شخص معنوي</p> | <p>رقم التسجيل 10,00 08 تاريخ التسجيل في السجل التجاري 13/06/2012</p> |
| <p>العقوبات التي يتعرض لها الخاضع للتقيد في حالة مخالفة أحكام القانون رقم 08/04 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، طبقاً لأحكام المواد 31، 32، 33، 34، 35، 36، 37، 38، 39، 40، 41 من القانون المذكور أعلاه، يعاقب بعرامة من 5000 إلى 100000 دج وأو الحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) كل من:</p> <ul style="list-style-type: none"> - يتعارض نشاطا تجاريا قارا أو غير قار دون التسجيل في السجل التجاري. - يفتي بتسجيلات غير صحيحة أو يفتي بتسجيلات غير كاملة بهدف التسجيل في السجل التجاري. - يتعارض نشاطا تجاريا قارا دون جازة محل تجاري. - يتعارض نشاطا أو مهنة معينة خاصة للتسجيل في السجل التجاري دون تقديم الرخصة أو الإجماع المطلوبين. - يتعارض تجارة خارجه عن موضوع السجل التجاري. - لم يغير البيانات الثانوية المصرح عليها في المراءد 11، 12، 13، 14، 15 من القانون المذكور أعلاه. - لم يعلل أسباب استخراج السجل التجاري أو الأقال القانونية. - يتبع وكالة لممارسة نشاط تجاري باسم صاحب السجل التجاري باستثناء الزوج، الأصول والنزوح من البرجة الأولى. <p>ملاحظة:</p> <p>لا يعمل التسجيل في السجل التجاري التاجر من الإلزامات التي تقع على عاتقه خلال مدة رسة أسقطه، لا سيما عندما تكون هذه النشاطات موزعة بينهم خاصا.</p> | <p>سماور القرع الخليلي للمحامي بئر الوطني الوطني للسجل التجاري ولاية المسيلة م. قسنطينة 13 جويلية 2012 الرقم السلسلي: 7033726</p> <p>أعطى الخاضع للتسجيل أو ممثله التصريح</p> | |

| | |
|----------------------------|--------------------|
| الإنتاج الصناعي..... | قطاع النشاط |
| النشاط أو الأنشطة الممارسة | رمز أو رموز النشاط |
| مؤسسة الترقية العقارية | 109218 |
| | |
| | |

| عنوان الشركة أو تسميتها : من ذ.م.م. ذي.بسي. في.ب.ك..... | | | |
|--|----------------------|---------|-------------------------|
| الشكل القانوني : شركة ذات المسؤولية المحدودة..... | | | |
| عنوان مقر الشركة : هي 280 مسكن عمارة 14 رقم ب.03 فزاع البوارج البويرة..... | | | |
| ولاية التواجد : البويرة..... | | | |
| مبلغ رأسمال الشركة : د.ج. 6.000.000,00..... | | | |
| تاريخ بداية النشاط : 01/04/2008..... | | | |
| ملكية القاعدة التجارية : إنشاء..... | | | |
| ملكية العمل التجاري : دامو حكيم و دامو عبد الرحمان..... | | | |
| عدد التزمسات التجارية : | | | |
| الممثل أو الممثلون الشرعيون | | | |
| الاسم و اللقب | تاريخ و مكان الميلاد | العنوان | الصفة |
| دامو عبد الرحمن | 10/02/1963 | البويرة | مستبر |
| دامو حكيم | 17/06/1971 | الجزائر | شريك في التسيير جزائرية |

و بموجب عقد تلقى الأستاذة / منصورى صبية المورقة بالبورصة بتاريخ : 2012/06/05 مسجل بالبورصة بتاريخ : 2012/06/05 معلق وصل رقم : 01208585 ، تم دفع لرسم الشركة بالبورصة ستة ملايين دينار جزائري (6.000.000 دج) و تغيير المسجل ليصبح كما يلي السيد / دامسو عبد الرحمن بن راجح مسير الشركة و السيد / دامسو حكيم بن راجح نائب مسير لمدة غير محدودة .

و تم تنفيذ الشركة بالسجل التجاري المحلى لولاية البويرة تحت رقم : 08 ب 0283279 - 10/00 بتاريخ : 2012/06/13 و دفع الإعلان القانوني عنها .

تسهي المرفوض و تنتقل لموضوع العقد المحلى .

التعديل

بناء على محضر إجماع الجمعية العامة غير العادية للشركة المورقة لي : 15/06/2015 لتسحق الشركتين بموجب هذا العقد على ما يلي :

أولا : تأسيس موضوع الشركة : أتق الشركتين على توسيع موضوع الشركة بإسنادة النشاطات التالية : مؤسسة الأتمثل العمومية الكبرى و التي (09209) ، إنتاج أجزاء البناء البناء من الخرسانة و تحسين الخرسانة الجاهزة للاستهلاك (09106) ، مؤسسة الأتمثل البناء في مختلف مراحلها (09201) ، تجارة بالجملة لمواد البناء ، الخرب الصمي و الزجاج المسطح (30410) ، تجارة بالجزئية لمواد البناء ، الخرب الصمي و الزجاج المسطح (30410) ، إنشاء مقر لشطوي للشركة ببلطون الشطي .

ثانيا : إنشاء مقر لشطوي للشركة ببلطون الشطي .

التجزئة الوربية : بحي الثورة ، عمارة G درج 07 الطابق الأرضي ببلية و ولاية البويرة .

تسجيل القانون الأساسي

نتيجة لما سبق تم بموجب هذا العقد تعديل القانون الأساسي للشركة المذكورة أعلاه كما يلي :---

المادة الثانية : الموضوع : يتصل بموضوع الشركة في :---

مؤسسة الترفية العقارية (09218) ، مؤسسة الأتمثل العمومية الكبرى و التي (09209) ، إنتاج أجزاء البناء الجاهز من الخرسانة و تحسين الخرسانة الجاهزة للاستهلاك (09106) ، مؤسسة الأتمثل البناء في مختلف مراحلها (09201) ، تجارة بالجملة لمواد البناء ، الخرب الصمي و الزجاج المسطح (30410) ، تجارة بالجزئية للمعائن ، تجارة بالجزئية لمواد البناء (50410) .

و بصيغة شاملة القيام بكافة العمليات التجارية ، المالية ، الصناعية ، المتفولة و العقارية المرتبطة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الشركة أو بموضوع آخر مماثل التي من شأنها أن تسهل تحقيق الغرض الإجمالي للشركة و تطويرها و توسيع مجالات نشاطها .---

المادة الرابعة : المقر :---

حدد المقر الاجتماعي للشركة بـ : حي 280 مسكن عمارة 14 رقم ب03 ببلية و ولاية البويرة .

و حدد المقر النسوي للشركة بـ : التجزئة الغربية بحي الثورة عمارة G درج 07 الطابق الأرضي ببلية و ولاية البويرة .

ويكمن تحويله إلى أي مكان آخر بمجرد قرار من الجمعية العامة غير العادية للشركة و التسهي المرفوض بالتعديل .

الصفحة الثانية.../...

مكتب توثيق بلجوسية
حي 120 مسكن عمارة 01 رقم 03
التاريخ : 15 / 06 / 2015
الرقيم : 416 / 2015

اسم الأستاذة / عبد السلام زويكسة المورقة بالبورصة المورقة أثناء .

السيد / دامسو عبد الرحمن بن راجح ، من جنسية جزائرية ، المولود بحسن داي ولاية الجزائر في المشرق فقيري من عام ألف و تسعمائة وثلاثة وستين (1963/02/10) حسب شهادة ميلاده رقم : 01189 و يحمل البطاقة التعريف الوطنية رقم : 8182/780952 المسجلة له من دائرة البويرة في : 11/11/2009 ، مسير و الساكن بحي 280 مسكن عمارة 14 برامج ألوج ببلية و ولاية البويرة .

السيد / دامسو حكيم بن راجح ، من جنسية جزائرية ، المولود بحسن داي ولاية الجزائر في السبع عشر جوان من عام ألف و تسعمائة و واحد و سبعين (1971/06/17) حسب شهادة ميلاده رقم : 04843 و يحمل الرخصة المسجلة رقم : 2012/13491 المسجلة له من دائرة الشرطة في : 05/09/2012 ، مساعدا مسير و الساكن بطريق الكتلان الرملية ببلية المورقة ولاية الجزائر .

تصنفهما المصنوفين المؤسسين للشركة ذات المسؤولية المحدودة المذكورة أثناء و قبل المشرق لموضوع العقد الحالي عرضا ما يلي :---

المرفوض

بموجب عقد تأسيسي تلقى الأستاذ / عبد حركات المورق بالبورصة بتاريخ : 2008/03/19 مسجل بالبورصة بتاريخ : 2008/03/25 ، يتخلف قفرضا : 1.000,00 دج مقابل وصل رقم : 10800956 ، أسس الحاضرون شركة ذات مسؤولية محدودة تحمل الوصفات التالية : التسمية : شركة ذات مسؤولية محدودة أي سي فينكاف ، الموضوع : مؤسسة الترفية العقارية (09218) ، المقر الاجتماعي : حي 280 مسكن عمارة 14 رقم ب03 ببلية و ولاية البويرة ، المسدة : 99 مائة ، رأسها : مائة ألف دينار جزائري (100.000 دج) ، و مسي السيد / دامسو حكيم بن راجح بتسهي الشركة و السيد / دامسو عبد الرحمن بن راجح مكتب محلي ولوا غير مسجل ، إنشاء من اليوم الذي روسيا بالمهمة المسندة اليهما و قبلها محلي ولوا غير مسجل ،

الصفحة الأولى /.../

-08-

و بموجب عقد ثلثته الأستاذة / منصورى نعيمة الموقعة بالبويرة بتاريخ : 2012/06/05 مسجل بالبويرة بتاريخ : 2012/06/05 مقابل وصل رقم: 01208585 ، تم رفع رأسمال الشركة ليصبح ستة ملايين دينار جزائري (6.000.000,00 دج) و تغيير المسير ليصبح كما يلي السيد / دامو عبد الرحمن بن رباح مسيرا للشركة و السيد / دامو حكيم بن رباح نقب مسير لمدة غير محدودة .

و تم تقييد الشركة بالسجل التجاري المحلي لولاية البويرة تحت رقم : 08 ب 0283279 - 10/00 بتاريخ : 2012/06/13 و وقع الإعلان القانوني عنها .

إتتهى العرض و تنتقل لموضوع العقد الحالي :

التعديل

بناءا على محضر إجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة المؤرخ في : 2015/06/15 أتفق الشريكين بموجب هذا العقد على ما يلي :
أولا : توسيع موضوع الشركة : أتفق الشريكين على توسيع موضوع الشركة بإضافة النشاطات التالية : مؤسسة الأشغال العمومية الكبرى و الري (109209) ، إنتاج أجزاء البناء الجاهز من الخرسانة و تحضير الخرسانة الجاهزة للاستعمال (109106) ، مؤسسة أشغال البناء في مختلف مراحلها (109201) ، تجارة بالجملة لمواد البناء ، الخزف الصحي و الزجاج المسطح (304101) ، تجارة بالتجزئة لمواد البناء (504101) .

ثانيا : انشاء مقر ثانوي للشركة بالعنوان التالي :
 التجزئة الغربية * بحي الثورة * عمارة G درج 07 الطابق الأرضي بلدية و ولاية البويرة .

تعديل القانون الأساسي

نتيجة لما سبق تم بموجب هذا العقد تعديل القانون الأساسي للشركة المذكورة أعلاه كما يلي :
المادة الثانية : الموضوع : يتمثل موضوع الشركة في :
 مؤسسة الترقية العقارية (109218) ، مؤسسة الأشغال العمومية الكبرى و الري (109209) ، إنتاج أجزاء البناء الجاهز من الخرسانة و تحضير الخرسانة الجاهزة للاستعمال (109106) ، مؤسسة أشغال البناء في مختلف مراحلها (109201) ، تجارة بالجملة لمواد البناء ، الخزف الصحي و الزجاج المسطح (304101) ، تجارة بالتجزئة للمعادن ، تجارة بالتجزئة لمواد البناء (504101) .

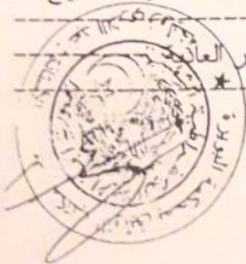
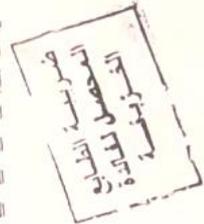
و بصفة شاملة القيام بكافة العمليات التجارية ، المالية ، الصناعية ، المنقولة و العقارية المرتبطة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الشركة أو بموضوع آخر مماثل التي من شأنها أن تسهل تحقيق الغرض الإجتماعي للشركة و تطويرها و توسيع مجالات نشاطاتها .

المادة الرابعة : المقر :
 حدد المقر الإجتماعي للشركة بـ : حي 280 مسكن عمارة 14 رقم ب 03 بلدية و ولاية البويرة .

و حدد المقر الثانوي للشركة بـ : التجزئة الغربية بحي الثورة عمارة G درج 07 الطابق الأرضي بلدية و ولاية البويرة .

و يمكن تحويله إلى أي مكان آخر بمجرد قرار من الجمعية العامة غير العادية و الباقي بدون تعديل .

الصفحة الثانية.../...



النشتر
يفوض لحامل نسخة أو مختصر من هذا العقد القيام بإجراءات الإيداع والنشر المقررة قانونا
المصاريف
جميع مصاريف و حقوق و رسوم هذا العقد و توابعه العادية و القانونية تتحملها و تؤديها
الشركة و تدرج في المصاريف العامة .

التأشير
يرتضى التأشير على هذا العقد كل ما اقتضى الحال .
التسجيل
تؤدي حقوق التسجيل طبقا لأحكام المادة 208 من قانون التسجيل المعدل و المتمم .
إثباتا لما ذكر
حضر و انعقد بمكتب الموقفة الموقفة أدناه .
يوم / الخامس عشر جوان .
الفان و خمسة عشرة .
على مسامع الحاضران أبصما و أمضوه مع الموقفة

المحكمة الوطنية
الضريبة الطابع
التسجيل

المحكمة الوطنية
الضريبة الطابع
التسجيل

الصفحة الثالثة و الأخيرة

النشر
 يفوض لحامل نسخة أو مختصر من هذا العقد القيام بإجراءات الإيداع والنشر المقررة قانونا

المصاريف
 جميع مصاريف و حقوق و رسوم هذا العقد و توابعه العادية و القانونية تتحملها و تؤديها
 الشركة و تدرج في المصاريف العامة .

التأشير
 يرتضى التأشير على هذا العقد كل ما اقتضى الحال .

التسجيل
 تؤكدى حقوق التسجيل طبقا لأحكام المادة 208 من قانون التسجيل المعدل و المتمم .

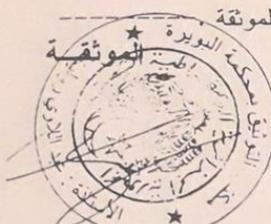
إثباتا لما ذكر
 حرر و انعقد بمكتب الموثقة الموقعة أدناه .

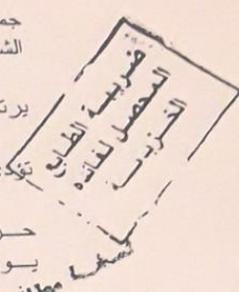
يوم / الخامس عشر جوان .
 ألفان و خمسة عشرة .

بعد القراءة على مسامع الحاضران أوصما و أمضوه مع الموثقة

الصفحة الثالثة و الأخيرة

سجل بالمغرب بتاريخ 12/07/2015
 بحقوق قدرها 1.500 م.
 تحت رقم 11503544





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية البويرة

مديرية أملاك الدولة

23 جريدة 2018

2106

قرار رقم: المؤرخ في:

المتضمن الترخيص بالتنازل عن ملكية قطعة أرضية ، تابعة للأملك الخاصة للدولة
لفائدة المرقى العقاري الشركة ذات المسؤولية المحدودة دي سي فاي تاك دامو عبد
الرحمان SARL DC VEIL TECH DAMOU Abderahmane لإنجاز مشروع 50
مسكن ترقوي مدعم (LPA) و محلات تجارية ببلدية عين بسام .

إن والي ولاية البويرة

بمقتضى الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أولولة الأملك الشاغرة الى الدولة .
بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.
بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
مقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملك الوطنية المعدل والمتمم.
مقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.
مقتضى القانون رقم 16/11 المؤرخ في 2011/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2012 ولاسيما المادة 59 منه.
مقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية.
مقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2017/07/13 المتضمن تعيين السيد: ليماي مصطفى واليا لولاية البويرة .
مقتضى المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري.
مقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط و كفايات إدارة و تسيير الأملك العمومية و
خاصة التابعة للدولة .
إلى على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 المحدد لشروط و كفايات التنازل عن العقارات التابعة للأملك الخاصة
دولة الموجبة لإستعاب برامج السكن المدعم من طرف الدولة المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في
2015/08/
إلى على القرار المؤرخ في 2018/01/30 المحدد للخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم الصادر عن وزارة
سكن و العمران و المدينة .
أعلى محضر اللجنة التقنية الولائية المؤرخ في 2018/06/18 المتضمن إنتقاء المرقين العقاريين لإنجاز برنامج 1000 مسكن ترقوي
م (الصيغة الجديدة) .
على دفتر العقاري رقم 2018/111 المصادق عليه و الموافق للبطاقية بتاريخ 2018/04/10 و المسلم بتاريخ 2018/04/12 .

| | | |
|--|--|--|
| D. R.C TIZI OUZOU | | Date d'effet : 02/06/2020 |
| Structure : 215 Lakhdaria | | |
| Fiche technique crédit v 20 05 00 | | |
| Prêt | | |
| Catégorie de prêt | Acquisition d'un logement "LSP" collectif en "VSP" (Prêt bonifié) Formule 'Jeune' | |
| coût d'acquisition | 2 800 000,00 DA | Valeur du bien donné en garantie : 2 800 000,00 DA |
| Type de prêt | Initial | |
| Objet du prêt | | |
| | Logement | Terrain |
| Promoteur | : | Objet du permis : |
| Site | : | Site : |
| Typologie | : | Surface : |
| Surface | : | Coût : |
| Coût | : | |
| Postulant | | |
| Nom et prénoms | : | Lieu de résidence : |
| Date de naissance | : 25/03/1992 (28 Ans) | Monnaie : |
| Lieu de naissance | : | Revenu mensuel : 38 000,00 DA |
| Qualité professionnelle | : Salarié, retraité ou fonction libérale | S.M.I.G. : |
| | | Cotation du jour : |
| Secteur d'activité | : Public | |
| Profession | : | |
| Employeur | : | Capacité de remboursement : 15 200,00 DA |
| Codébiteur | | |
| Lien de parenté | : | Lieu de résidence : |
| Nom et prénoms | : | Monnaie : |
| Date de naissance | : | Revenu mensuel : |
| Lieu de naissance | : | S.M.I.G. : |
| Qualité professionnelle | : | Cotation du jour : |
| Secteur d'activité | : | |
| Profession | : | |
| Employeur | : | Capacité de remboursement : 0,00 DA |
| Caution | | |
| Lien de parenté | : | |
| Nom et prénoms | : | |
| Date de naissance | : | Revenu mensuel : |
| Lieu de naissance | : | |
| Profession | : | |
| Employeur | : | |
| | | Montant de la caution : 0,00 DA |
| Total capacité de remboursement | | : 15 200,00 DA |

Rachat de créance

Créancier original : Adresse :
 Montant crédit initial : Comportement :
 Montant de l'encours : à la date de :
 Situation de rembourse : à la date de :
 Montant des impayés : Nombre d'incidents de paiement :

Intérêts acquis

| Comptes C.E.L | | C.P.T | | Comptes C.E.P | | Cessions | | | |
|---------------|---------|------------|---------|---------------|---------|----------|------|------------|---------|
| Date ouver | Montant | Date sousc | Montant | Date ouver | Montant | Qualité | Srce | Date ouver | Montant |
| | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | | | 0,00 |
| | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | | | 0,00 |
| | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | | | 0,00 |
| Total | 0,00 | Total | 0,00 | Total | 0,00 | | | Total | 0,00 |

Total Intérêts C.E.L : 0,00 DA Total Intérêts C.E.P : 0,00 DA

Assurance (Cardif)

Postulant

Codébiteur / Caution

-Formule simple (Décès seul)

Crédit à octroyer

Bonifié

2 100 000,00 DA sur une durée de 40 ans à 1 %

Différé : 36 mois Intérêts intercalaires : 63 000,00 DA

Echéance : 5 660,18 DA

Assurance : 777,00 DA

Mensualité : 6 437,18 DA

Epargnant C.E.P

Echéance : 0,00 DA

Assurance : 0,00 DA

Mensualité : 0,00 DA

Non épargnant

Echéance : 0,00 DA

Assurance : 0,00 DA

Mensualité : 0,00 DA

Montant du crédit à accorder : **2 100 000,00 DA**

Taux moyen pondéré : 0,00 %

Echéance : 0,00 DA

Assurance : 0,00 DA

Mensualité : 6 437,18 DA

Assurance (SGCI)

Montant de la prime (TTC) : 24 990,00 DA

Frais de dossier

Frais de dossier (HT) : 12 000,00 DA

D R C TIZI OUZOU
Structure 215 Lakhdaria

Le 02/06/2020

Objet : Simulation de crédit

Madame / Monsieur :

Suite à votre demande de financement de votre projet " acquisition d'un logement "LSP" collectif en "VSP" (Prêt bonifié" ,
la CNEP Banque pourra vous octroyer un crédit en qualité de :

- Bonifié

2 100 000,00 DA sur 40 ans à 1 % avec un différé de remboursement de 36 mois

Ceci vous engage à rembourser une mensualité d'un montant de : 6 437,18 DA .

Nous tenons à vous rappeler que ceci n'est qu'une SIMULATION à base des informations que vous avez
fourni et ne représente aucun engagement de la banque.

Au cas où notre proposition vous agréée, nous vous invitons à vous présenter auprès de notre agence
pour formaliser votre demande de prêt, muni d'un dossier constitué des pièces justificatives suivantes :

- 1- Une demande de crédit signée par le postulant ;
- 2- Deux extraits de naissance (validité moins de 12 mois) ;
- 3- Deux certificats de résidence (validité moins de 12 mois) ;
- 4- Une quittance d'électricité ;
- 5- Une fiche familiale, pour les postulants mariés ;
- 6- Deux photocopies légalisées de la CNI ou du permis de conduire en cours de validité ;
- 7- Un relevé des émoluments et attestation de travail (moins de trois mois) ;
- 8- Trois fiches de paie récentes ;
- 9- Une déclaration annuelle des salaires CNAS pour les postulants exerçants dans des entreprises privés ;
- 10- Un registre du commerce, la carte fiscale et un avertissement fiscal récent pour les postulants commerçants ;
- 11- Une attestation de retraite pour les postulants retraités ;
- 12- Un relevé des intérêts des livrets épargne logement, d'un plan épargne, de bons d'épargne,
faire valoir sur CPT ou DAT du postulant et de ceux des cédants s'il y a lieu, ouverts auprès
des agences CNEP Banque et du réseau postal ;
- 13- Une autorisation de prélèvement signée et légalisée par le postulant ;
- 14- Un chèque barré ;
- 15- Contrat de vente sur plan, notarié, établi au profit du postulant avec indication des conditions et
modalités de paiement ;
- 16- Attestation de remise des clés du logement ;
- 17- Deux photocopies légalisées de l'acte de propriété du terrain ;
- 18- Certificat négatif d'hypothèque (conservation foncière) ;
- 19- Attestation de garantie du promoteur souscrite auprès du "Fonds de Garantie Mutuelle de la Promotion
Immobilière".

Dans l'attente de vous lire, nous vous assurons de notre entière disposition pour tout renseignement
complémentaire.

Le Directeur d'agence.

NB : Les paramètres de calcul ou autres règles de gestion peuvent être revus suivant les conditions
de banque entre le moment de cette simulation et le résultat de l'étude du dossier de crédit

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance-Banque



DEMANDE DE CREDIT
IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom Prénom Nom jeune fille Sexe M F
né (e) le / / à Wilaya
Fils / fille de et de
Situation familiale : Célibataire Marié (e) Veuf (ve)
Adresse du domicile
Tél fixe Tél mobile: Email :
Pièce d'identité : CNI PC N° Délivré(e) le : / / Wilaya :
Titulaire d'un : LEL LEP CPT N° : Code agence : Réseau :
Compte chèque CNEP-Banque N°:

SALARIES

Profession: N° Sécurité Sociale :
Employeur : Secteur public Secteur privé : Date de recrutement : Poste occupé :
Adresse de l'employeur :
Commune : Daïra : Wilaya :

PROFESSIONS LIBERALES/COMMERCANTS

Nom de l'entreprise ou du Commerce : Secteur d'activités :
Adresse : Wilaya :
N° Registre de commerce : Délivré le : / / Wilaya :
N° d'agrément : Délivré le : / / Wilaya :
N° d'identification fiscale : N° d'identification statistique :

REVENUS

Revenu mensuel net du postulant : DA Revenu mensuel net du conjoint :
Revenu mensuel net des enfants DA Nombre d'enfants à charge
Autres revenus : Pension Retraite Revenu mensuel locatif Montant :

CRÉDIT SOLLICITÉ

Type de crédit : Nom de la Promotion immobilière :
Adresse du bien, objet du crédit:
Montant du crédit sollicité (en chiffres) : DA - Durée du crédit sollicité :
Valeur du bien/Montant devis (construction/aménagement/extension) :

CRÉDITS EN COURS à la CNEP-Banque

| CNEP-Banque | Nature du crédit | Agence domiciliaire | Montant échéance/mois | Remboursement à |
|-------------|------------------|---------------------|-----------------------|---|
| Crédit 1 | | | | OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> |
| Crédit 2 | | | | OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> |

CRÉDITS EN COURS Autres Banques

| Autres Banques | Nature du crédit | Agence domiciliaire | Montant échéance/mois | Remboursemen |
|----------------|------------------|---------------------|-----------------------|---|
| Crédit 1 | | | | OUI <input type="checkbox"/> NOI <input type="checkbox"/> |
| Crédit 2 | | | | OUI <input type="checkbox"/> NOI <input type="checkbox"/> |

J'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise de procéder à leur vérification.

Fait à le / / 20..... Signature

Constitution Dossier Crédit

05/11/197

Pièces communes :

- (01) Demande de crédit (formulaire CNEP/Banque) ;
- (01) Extraits de naissance N°12 ;
- (01) Fiche familiale.
- (02) Copie d'une pièce d'identité (CNI - PC) ;
- (02) Certificats de résidence , dont une pour l'ouverture de compte.
- (01) Copie de la carte de sécurité sociale ;
- (01) Autorisation de prélèvement sur compte chèque ouvert auprès de la CNEP Banque, (formulaire CNEP/Banque, légalisée après ouverture de compte)
- Remplir les annexes CNEP.
- Un moyen de recouvrement (domiciliation, virement permanent ou prélèvement sur CCP)

Justificatif de revenu :**Secteur public :**

- (01) Relevé des émoluments et attestation d'emploi selon le modèle de la CNEP Banque datant moins de trois mois.

Secteur privé :

- (01) Relevé des émoluments et attestation d'emploi selon le modèle de la CNEP-Banque ;
- (01) Attestation d'affiliation à la CNAS ;
- (01) Relevé de compte d'une année ;
- Trois dernières fiches de paie ;

Pour les commerçants et professions libérales :

- (01) Avertissement fiscal, à défaut un certificat d'imposition ;
- (02) copies du registre de commerce, ou bien (02) copies de l'agrément ;
- (02) Copies de la carte fiscale ;
- (01) mise à jour CASNOS.
- (01) mise à jour CNAS
- (01) extrait de rôle

Pour les épargnants :

- (01) Relevé des intérêts arrêtés au jour de la demande pour les épargnants (postulant et cédant) ;
- (01) Attestation de cession de droit d'intérêts du cédant (formulaire CNEP/Banque).

Une décision FONAL pour les bénéficiaires du logement rural**NB :** même dossier pour le codébiteur ou la caution.

| | |
|--|--|
| Logement auprès d'un particulier : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Copie de l'acte de propriété ; ✓ Certificat négatif d'hypothèque ; ✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-BANQUE) ; ✓ Promesse de vente (Formulaire CNEP-Banque). | Logement fini auprès d'un promoteur immobilier : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Un certificat de conformité. ✓ Décision d'attribution de logement |
| Achat d'un terrain : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Copie de l'acte de propriété ; ✓ Certificat négatif d'hypothèque ; ✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-BANQUE) ; ✓ Promesse de vente (Formulaire CNEP-Banque) ; ✓ Certificat d'urbanisme | Vente sur plan : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Décision de réservation de logement ; |
| Construction d'une habitation individuelle, Aménagement, Extension ou surélévation <ul style="list-style-type: none"> ✓ Copie de l'acte de propriété ; ✓ Certificat négatif d'hypothèque ; ✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-BANQUE) ; ✓ Un devis estimatif des travaux de construction ; ✓ Copie du permis de construire. | Construction, Aménagement, Extension ou surélévation, locaux commerciaux <ul style="list-style-type: none"> ✓ Certificat négatif d'hypothèque ; ✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-BANQUE) ; ✓ Un devis estimatif des travaux de construction ; ✓ Copie du permis de construire. |
| Aménagement d'une habitation : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Copie de l'acte de propriété ; ✓ Certificat négatif d'hypothèque ; ✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-BANQUE) ; ✓ Un devis estimatif des travaux à réaliser ; ✓ Certificat de conformité | Location habitation : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Engagement de location (formulaire CNEP-BANQUE) ; ✓ Domiciliation de salaire. |

Autorisation de prélèvement des frais d'études

Je soussigné (e) : Mr/Mme /Mlle :.....

Né (e) le / / à.....

Fils (lle) de.....et de.....

Demeurant à :.....

Autorise l'agence CNEP-Banque de..... à prélever les frais

D'études d'un montant de..... DA , relatifs au dépôt et à l'étude

de mon dossier de crédit , et ce par débit de mon compte chèque n°.....

Ouvert auprès de la même agence

Je déclare avoir pris connaissance que ces frais ne sont pas remboursables en cas de rejet de ma demande de crédit .

Fait à :.....

Le :.....

Signature de l'intéressé

AUTORISATION DE PRELEVEMENT SUR COMPTE

Je soussigné(e)
 titulaire du compte cheque N°
 ouvert auprès de la CNEP-Banque, agence
 au compte CCP
 autorise celle-ci à prélever par le débit de mon compte, le montant des mensualités dues
 remboursement du crédit que j'ai contracté auprès de la CNEP-Banque et ce jusqu'à son
 totale

Je m'engage à maintenir, sur mon compte, une provision suffisante pour permettre le paye-
 mensualités.

Fait à Le

DEMANDE DE PRELEVEMENT



AGENCE DE

CODE STRUCTURE |.....|

NOM DU CLIENT |.....|

PRENOM |.....|

N° DOSSIER CREDIT / CREDIT |.....|

N° COMPTE CC / CLIENT |.....| CLE |.....|

Fait à le

Signature

CADRE RESERVE AU CCP

FORMULE ACCEPTE OUI NON

MOIS DU REJET

(1) Barre la mention inutile.

AUTORISATION DE PRELEVEMENT SUR CCP



AGENCE

CODE STRUCTURE |.....|

NUMERO CCP A DEBITER |.....| CLE |.....|

NUMERO CCP AGENCE |.....| CLE |.....|

NOM DU CLIENT |.....|

PRENOM |.....|

Je soussigné (e) autorise le Chef de Centre des Chèques Postaux à débiter mon compte des ordres de prélèvement établis à mon com par la CNEP et les taxes y afférentes.

Je déclare, en outre, que les réclamations éventuelles, concernant les ordres de prélèvement présentés, seront adressées par mes soins à la CNEP.

La présente autorisation demeurera valable jusqu'à amortissement intégral des sommes dues à la CNEP.

Je m'engage à maintenir au compte, ou à y constituer, 10 jours avant la date d'échéance, une provision suffisante permettant la réalisation de ces opérations.

FAIT A LE

Signature du client

Cachet Agence CNEP

تدريس بالانقطاع

من

الحساب الجارى البريدى



الوكالة

رمز الهيئة

رقم : حجب الحاصح للسحب

رقم : حجب الوكالة

رقم : حجب الزبون

الاسم

ان المبنى استلمه ارض السيد رئيس مركز المكون البريدية للسحب من حساب الجارى بمبلغ اواخر الاقطاع المرز باس من المستوفى الوطنى للتوفير والاحتياط وكذا الرسوم البريدية عليها .

ومن جهة اخرى اسرح بان كل الاحتجاجات المنجاة والمنطقة ، يواير الاعتقادات القديمة توجه من طرفى الى المستوفى الوطنى للتوفير والاحتياط .

انعمد بالاحتفاظ او فوون رسيد حسابى بشره (10) ليلزم هل طريق الاستحقاق، تويوما كانيا يمكنى من التجار هذه العمليات .

نشى هذه الرجحة سريرة الممول الى حين الاستيلاء الكلى للمبالغ المستحقة الدفع المستوفى الوطنى للتوفير والاحتياط .

حدر سب

توقيع الرسون

ختم وكالة ص.و.ت.!

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية البويرة
مديرية أملاك الدولة

قرار رقم: 2153 المؤرخ في: 01 نون 2018

المتضمن الترخيص بالتنازل عن ملكية قطعتين أرضيتين ، تابعتين للأموال الخاصة للدولة لفائدة المرفق العقاري الشركة ذات المسؤولية المحدودة ولابد للإستثمار العقاري SARL OUALID LILISTITHMAR EL AKARI لإنجاز مشروع 30 مسكن ترقوي مدعم (LPA) و محلات تجارية ببلدية جباحية .

إن والي ولاية البويرة

- بمقتضى الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أبولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة .
- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمنتم.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالنهينة والتعمير المعدل والمنتم.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمنتم.
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 16/11 المؤرخ في 2011/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2012 ولاسيما المادة 59 منه.
- بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2017/07/13 المتضمن تعيين السيد: ليماني مصطفى واليا لولاية البويرة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط و كفايات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة .
- بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 المحدد لشروط و كفايات التنازل عن العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة الموجبة لإستعاب برامج السكن المدعم من طرف الدولة المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25 .
- بناء على القرار المؤرخ في 2018/01/30 المحدد للخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم الصادر عن وزارة السكن و العمران و المدينة .
- بناء على محضر اللجنة التقنية الولائية المؤرخ في 2018/06/18 المتضمن إنتقاء المرقين العقاريين لإنجاز برنامج 1000 مسكن ترقوي مدعم (الصيغة الجديدة) .
- بناء على البطاقة العقارية المنسقة و المصادق عليها بتاريخ 2018/07/18 .

07 - الوصف العام للعقار : قطعة أرض صالحة للبناء ذات شكل منتظم و تضاريس مستوية تقع ببلدية أعمار مركز ، وهي قريبة من كافة التجهيزات الجماعية ، وتبلغ مساحتها الإجمالية : 1176,27م² بحسب المخطط المصادق عليه بتاريخ : 2016/05/24 من طرف مديرية التعمير ، الهندسة المعمارية و البناء لولاية البويرة ، و حدودها كمايلي :

من الشمال : حي 150 مسكن اجتماعي تساهمي الجنوب : طريق
الغرب : السوق الأسبوعي الشرق : طريق

08- القيمة التجارية : بعد البحث على مستوى المحافظة العقارية و المصالح التي لها علاقة بالمعاملات العقارية لم يتمكن من العثور على حالات مشابهة يمكن اعتمادها كعناصر مقارنة ، لذلك فانه يتم تحديد القيمة التجارية بالاعتماد على دراسة السوق العقارية للمداسي الأول لسنة 2016 المعد و المصادق عليه من طرف مديرية أملاك الدولة لولاية البويرة بتاريخ 2016/01/31 ، حيث تصنف بلدية أعمار ضمن المصنف الفئة الثالثة ونظرا للمواصفات المذكورة آنفا فان الأسعار تتراوح بين 6.000,00م²/ج² و 8.000,00م²/ج² ولكون القطعة تقع بمرکز المدينة وليس لها واجهة على الشارع فانه نقترح القيمة الوسطى أي : 7.000,00م²/ج² ومنه : 7.000,00 دج × 1176م² = 8.232.000,00 دج.

وبناء على المذكورة رقم : 4647 المؤرخة في : 2013/05/12 فانه يتم تخفيض بنسبة 90% لكون المشروع ذو طابع اجتماعي ومنه : 8.232.000,00 دج × 0.10 = 823.200,00 دج.

09- الخلاصة : تم تحديد القيمة التجارية للأرضية موضوع التقرير : ثمانية مائة وثلاثة وعشرون ألف ومائتم دينار جزائري (823.200,00 دج).

الأخصرية : 2016/06/07
رئيس المقتضية
رئيس الفرع
العون المكلف بالتقييمات
السيد : بوشان كريم

رئيس المكتب
وئيس مقتضى الدراسات و التحليل

رئيس المصلحة
تأشير المديرية العامة

03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المسالك
مديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية أملاك الدولة لولاية البويرة
مقتضية أملاك الدولة بالأخصرية
فرع التقييمات

تقرير تقييم عقار

1-الهئية المستهدفة : مديرية أملاك الدولة لولاية البويرة تبعاً لمرسلة رقم 10291 المؤرخة في : 2016/06/01

2- العملية المقصودة : تحديد القيمة التجارية للقطعة الأرضية الموجهة لإنجاز مشروع 30 مسكن لرفوي مدعم (LPA) بلدية أعمار .

03- تاريخ المعاينة الميدانية : 2016/06/07

04-الإطار القانوني الذي تتم فيه العملية : تدخل مصالح أملاك الدولة طبقاً للقوانين السارية المعمول لإيما القانون 30/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المعدل و المتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في : 2008/07/20 المتضمن قانون الأملاك الوطنية و المرسوم التنفيذي رقم : 427/12 المؤرخ في : 2012/12/15 المتضمن إدارة وتسيير الأملاك العامة و الخاصة التابعة للدولة . وكذا المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 2011/05/14 المتعلق بنسب التخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز سكنات عمومية مدعمة و المذكورة رقم : 4647 المؤرخة في : 2013/05/12 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

05- موقع العقار :
ولاية : البويرة
بلدية : أعمار
دائرة : قاديوة
المكان المسمى : أعمار مركز

06- الطبيعة القانونية و أصل الملكية للعقار :
- جزء ملك للدولة بموجب الأمر رقم : 102/66 المؤرخ في : 1966/05/06 .
- أما الجزء المتبقي فهو أصلاً ملك للدولة بموجب الأمر رقم : 102/66 المؤرخ في : 1966/05/06 ، حول قائدة بلدية أعمار بموجب القرار رقم : 390 المؤرخ في : 1989/06/28 الصادر عن السيد والي ولاية البويرة لإنجاز مشروع مخبزة صناعية من طرف السيد : بشوشى سفيك و المشتهر بالبويرة بتاريخ : 1992/07/00 حجم : 83 رقم : 142 و لكون المعنى لم ينجز المشروع قامت البلدية بإلغاء العملية بموجب داغ حكم إلغاء عقد البيع و المشتهر بالمحافظة العقارية بالأخصرية بتاريخ : 2011/06/16 حجم : 203 رقم : 90 ، وتم التنازل عنها لقائدة أملاك الدولة بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي رقم : 2016/03/24 و المصادق عليها من طرف رئيس دائرة قاديوة بتاريخ 2016/03/27

03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية
مديرية أملاك الدولة
لولاية البويرة

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DES DOMAINES
DE LA WILAYA DE BOUIRA

البويرة في
رقم: 8830 / 2019

09 JUIL 2019

أمر بالدفع

- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 . المتضمن قانون المالية لسنة 2005 سيما المادة 22 منه .
- بناء على القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 . المتضمن قانون المالية لسنة 2018 سيما المادة 5-353 منه .
- بناء على القرار رقم 01245 المؤرخ في 2019/07/17 . المتضمن تعديل القرار رقم 2106 المؤرخ في 2018/07/23 . المتضمن الترخيص بالتنازل عن ملكية قطعة أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة للنادة المرئي العفاري الشركة ذات المسؤولية المحدودة دي سي فاي تارك دامو عبد الرحمان SARL DC VEIL TECH DAMOU Aberrahmane . لإنجاز مشروع 50 مسكن ترقوي مدعم (LPA) ومحل تجارة بلدية عين بسام .
- بساا على التقرير التقييمي المعد بتاريخ 2019/07/16 والمصادق عليه بتاريخ 2019/07/30 .

يسلزم المرئي العفاري الشركة ذات المسؤولية المحدودة دي سي فاي تارك دامو عبد الرحمان SARL DC VEIL TECH DAMOU Aberrahmane بدفع إلى صندوق مفتش أملاك الدولة بعين بسام أولدي حسابه البريدي الجزائري رقم 3006.15/88 الجزائر مبلغ قدره سبعة ملايين وتسعمائة وإثنان وعشرون ألف دينار جزائري (7.922.000,00 د ج) يمثل مقابل التنازل عن قطعة أرضية ملك للدولة تقع بلدية عين بسام والمخصصة لإنجاز 50 مسكن ترقوي مدعم (LPA) كمايلي :

- مبلغ التنازل : 7.828.000,00 د ج .
- حقوق إجراءات أملاك الدولة : 93.280,00 د ج .
- حقوق الدور : 720,00 د ج .

المجموع : 7.922.000,00 د ج .

نشيد أن القيمة المحددة في هذه المذكرة تقدر ب سبعة ملايين وتسعمائة وإثنان وعشرون ألف دينار جزائري (7.922.000,00 د ج) .

ملاحظة : طبقا لنص المادة 87 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 يمكن منح جدول زمني لتسديد المبلغ المحدد من طرف مصالحنا للنادتكم شريطة تقديمكم طلب بذلك . حيث يمنح جدول التسديد في أجل أقصاه 36 شهرا بعد دفع مبلغ أولي أدناه يساوي 10% من المبلغ المحدد في هذا الأمر بالدفع .

من الوزير وبتفويض عنه
مدير أملاك الدولة
كشف التخطيط المعمول بوصفه

8831

نسخة للسيد: رئيس مفتشية أملاك الدولة بعين بسام + 02 كشف التخطيط المعمول بوصفه

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية أملاك الدولة لولاية البويرة
مصلحة العمليات العقارية
مكتب تسيير أملاك الدولة و متابعة التحصيل

عقديع

رقم 270 من سجل العقود الإدارية لسنة 2019 .
في اليوم الرابع عشر من شهر ارج 2019 .

نحن الممضي أسفله السيد : كعبيش يوسف ، مدير أملاك الدولة لولاية البويرة، المعين بموجب المرسوم الرئاسي المؤرخ في 25 رمضان عام 1439 الموافق 10 جوان 2018 ، المتضمن تعيين مديرين لأملاك الدولة في الولايات ، العامل باسم وحساب الدولة نقوم بتحرير هذا العقد طبقا لنصوص القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.

البائع من جهة

الشركة ذات المسؤولية المحدودة دي سي فاي تالك دامو عبد الرحمان SARL DC VEIL TECH DAMOU Abderrahmane ، الكائن مقرها الإجتماعي بحي 280 مسكن عمارة 14 رقم ب 03 ذراع البرج البويرة ، المنشأة بموجب القانون الأساسي رقم 08/272 المؤرخ في 2008/03/19 المعد من طرف الأستاذ / عمر حركات ، موثق بالبويرة ، الكائن مكتبه بحي 280 مسكن عمارة 09 رقم 01 ذراع البرج البويرة ، المسجل بالبويرة بتاريخ 2008/03/25 ، بحقوق قدرها ألف دينار جزائري (1.000,00 د ج) ، مقابل وصل رقم 10800956 المعدل بموجب القانون الأساسي رقم 2015/416 المؤرخ في 2015/06/15 ، المعد من طرف الأستاذة / عبد اللاوي زوليخة ، موثقة بالبويرة ، الكائن مكتبها بحي 120 مسكن عمارة 01 رقم 03 ، المسجل بالبويرة بتاريخ 2015/07/12 بحقوق قدرها ألف وخمسمائة دينار جزائري (1500 دج) ، تحت رقم 11503544 الحاصلة على الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري بموجب المقرر رقم M0444 1001 المؤرخ في 2013/05/18 ، الصادر عن وزير السكن والعمران و المدينة والمقيدة بالسجل التجاري بتاريخ 2012/06/13 تحت رقم 08 ب 0283279-10/00 .

و الممثلة في هذا العقد من طرف السيد : دامو عبد الرحمان بن رايح ، المولود بتاريخ 1963/02/10 ب حسين داي ، حسب شهادة ميلاده رقم 01189 ، الحامل لرخصة لبطاقة التعريف الوطنية رقم 106909331 ، الصادرة عن بلدية البويرة ، بتاريخ 2017/12/13 ، الساكن بحي 280 مسكن عمارة 14 رقم 03 ذراع البرج البويرة ، من جنسية جزائرية بصفته مسير للشركة .

المشتري من جهةالعرض

- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 و المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة العمرانية المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم .
- بمقتضى قانون المالية لسنة 2008 سيما المادة 57 منه .
- بمقتضى القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12/85 المؤرخ في 2012/02/20 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات المسؤولين المهنية للمرقي العقاري .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 181/14 المؤرخ في 07/07/2014 المتعلق بمقتضى المجلس الوطني للترقية العقارية محل المغطاة بضمان الترقية و كفاءات ذلك .

قائمة المراجع

❖ المراجع باللغة العربية :

أولاً: الكتب

1. إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري، الجزء 01 (الأحكام العامة لقانون التأمين الجديد)، الطبعة 03، ديوان المطبوعات الجامعية، قسنطينة، دون سنة نشر.
2. إسماعيل محمد هاشم، مذكرات في النقود والبنوك، بدون رقم طبعة، دار النهضة بيروت، لبنان، 1996.
3. العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء 01 (التصرف القانوني)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
4. بوسته ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة 2011.
5. جيروم هوييه، إشراف جاك غستان، ترجمة منصور القاضي، المطول في القانون المدني العقود الرئيسية الخاصة، المجلد، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، دون سنة نشر، 2001.
6. رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية و العينية، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطة، 2005.
7. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 10 (في التأمينات الشخصية والعينية)، الطبعة 3 منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
8. محمد بلقاسم حسن بهلول، سياسة التخطيط للتنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، بدون طبعة، سنة 1999.
9. محمد بلقاسم حسن بهلول، سياسة التخطيط للتنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، بدون طبعة، سنة 1999.

10. محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني (النظرية العامة للالتزامات)، الجزء 01(العقد والإرادة المنفردة)، الطبعة 02، دار الهدى، عين مليلة، سنة 2004.

ثانيا: الأطروحات والرسائل

❖ أطروحات الدكتوراه:

1. إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكني التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة-، السنة الجامعي 2016-2017.
2. شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمركب العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2014-2015.
3. ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة، غير منشورة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، الجزائر، السنة الجامعية 2004-2005.

❖ رسائل الماجستير:

1. ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2001.
2. رحماني فائزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية لحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2003-2004.
3. لطيفة طالي، القرض العقاري، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001 - 2002.

ثالثا: المقالات

1. بوحفص جالب (نعاة)، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الخامس، كلية الحقوق والعلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، دون سنة نشر.

2. عمر طالب، عبد الحميد غوفي، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر، دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدانمارك، عدد 02، سنة 2007.

رابعاً: الملتقيات العلمية

1. رشيد مترف، القرض العقاري كأداة لاكتساب الملكية و وسيلة لتطوير سوق السندات الرهنية، المؤتمر التاسع عشر لموثقي إفريقيا (القرض الرهني)، من 17 إلى 19-2007، الجزائر، (غير منشور).

خامساً: المواقع الإلكترونية

1. موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط www.cnep.djweb.dz.
2. موقع الصندوق الوطني للسكن <http://www.cnl.gov.dz>.
3. موقع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة www.fgcmi.com.dz.
4. موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية <http://www.fnpos.dz>.
5. موقع شركة ضمان القرض العقاري www.sgci.dz.
6. موقع شركة إعادة التمويل الرهني <http://srh.org.dz>.

سادساً: النصوص القانونية

❖ النصوص التشريعية:

1. القانون رقم 227/64، المؤرخ في 10/08/1964، المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج.ر، عدد 26، مؤرخة في: 25/08/1964، المعدل والمتمم.

2. الأمر 366/66، المؤرخ في 29/12/1966، المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري على أنه شركة وطنية مصرفية، ج.ر، عدد 110، مؤرخة في 30-12-1966.
3. الأمر 78/67، المؤرخ في 11/05/1967، المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، ج.ر، عدد 40، مؤرخة في 16-05-1967.
4. الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13/05/2007 ج ر، عدد 31، مؤرخة 13/05/2007، المعدل والمتمم.
5. القانون 07/86، المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر، عدد 10، مؤرخة في 05/03/1986.
6. القانون 10/90، المؤرخ في 14/04/1990، المتعلق بالنقد و النقض، ج.ر، عدد 16، مؤرخة في 18/04/1990.
7. القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01/12/1980 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 01/09/2008، ج.ر، عدد 44، مؤرخة في 03/08/2008.
8. القانون 02/97، المؤرخ في 01/12/1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر، عدد 33، مؤرخة في 31-12-1997.
9. المرسوم التشريعي، المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر، عدد 14، مؤرخة في 03/03/1993.
10. الأمر رقم 03-11، المؤرخ في 26/08/2003، المتضمن قانون النقد والقرض، ج.ر، عدد 52، سنة 2003.
11. القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بنشاط الترقية العقارية، ج.ر، عدد 14، مؤرخة في 06/03/2011.

❖ النصوص التنظيمية:

أ. المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 85/85، المؤرخ في: 30/04/1985 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، ج.ر، عدد 19، مؤرخة في 1985/05/01، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-80
2. المرسوم التنفيذي رقم 91-145، المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج.ر، عدد 25، مؤرخة في 1991/05/29، المعدل بالمرسوم التنفيذي 111/94، ج.ر، عدد 32، مؤرخة في 1994/05/25.
3. المرسوم التنفيذي رقم: 96-75 الذي يتم المرسوم رقم: 82-179 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها.
4. المرسوم التنفيذي رقم: 97 - 406، المؤرخ في: 03 نوفمبر سنة 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 73، لسنة 1997.
5. المرسوم التنفيذي رقم 80/98، المؤرخ في 25/02/1998، ج.ر، عدد 12، مؤرخة في 04-03-1998، المعدل و المتمم ل المرسوم التنفيذي رقم 96-75، المؤرخ في 03-02-1996، المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، ج.ر، عدد 09، مؤرخة في 04/02/1996.
6. المرسوم التنفيذي رقم: 98-42 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك.
7. المرسوم التنفيذي رقم: 08-142 المؤرخ في: 11-05-2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإجاري، ج.ر، عدد 24، مؤرخة في 11/05/2008.
8. المرسوم التنفيذي رقم: 14-180، المؤرخ في 05/06/2014، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 97-406، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر، عدد 37، سنة 2014.
9. المرسوم التنفيذي رقم: 14-181، المؤرخ في: 05/06/2014، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج.ر، عدد 37، لسنة 2014.

ب. القرارات:

1. المقرر رقم 01-97، المؤرخ في 6 أفريل 1997، المتضمن اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة بنكا، ج.ر، عدد 33، سنة 1997، ص 30.
2. قرار رقم 01-98، المؤرخ في: 06 أفريل سنة 1998، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج.ر، عدد 07، لسنة 1998.
3. القرار المؤرخ في 18 ماي سنة 1999، المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، ج.ر، عدد 41، سنة 1999.
4. القرار الوزاري المشترك بين وزيرى المالية و السكن، المؤرخ في 13/09/2008، الذي يحدد تدخل الصندوق في الدعم المالي للسكن، ج ر، عدد 57 بتاريخ: 2008/10/05.

سابعا: المذكرات

1. المذكرة رقم 03542، المؤرخة في 24/03/2016، فيما يخص التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

❖ المراجع باللغة الفرنسية:

1. Guide de l'urbanisme, de la constitution et de la promotion immobilière.

فهرس المحتويات

| رقم الصفحة | قائمة المحتويات |
|------------|--|
| | إهداء |
| | الشكر |
| 07-02 | مقدمة |
| 08 | الفصل الأول/استراتيجية الدولة في تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن في الجزائر |
| 09 | المبحث الأول الهيئات المالية الفاعلة في تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن |
| 10 | المطلب الأول: البنوك |
| 10 | الفرع الأول: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط |
| 10 | أولاً: التعريف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط |
| 11 | 1/ المقصود بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط |
| 11 | ثانياً: صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن |
| 11 | 1/التمويل غير المباشر لصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لمشاريع الترقية العقارية الموجهة للسكن |
| 14 | 2/ التمويل المباشر لصندوق التوفير والاحتياط لمشاريع الترقية العقارية |
| 15 | الفرع الثاني: البنوك الأخرى المتدخلة في تمويل الترقية العقارية. |
| 15 | أولاً: بنك القرض الشعبي الجزائري (cpa) |
| 15 | 1/ تعريف بنك القرض الشعبي الجزائري (cpa) |
| 17-16 | 2/ صلاحيات بنك القرض الشعبي الجزائري |
| 18 | ثانياً: بنك التنمية المحلية (BDL) |

| | |
|-------|---|
| 18 | 1/ تعريف بنك التنمية المحلية (BDL) |
| 20-18 | 2/ صلاحيات بنك التنمية المحلية (BDL) |
| 21 | المطلب الثاني المؤسسات المالي الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن (CNL) |
| 22-21 | أولاً: تعريف الصندوق الوطني للسكن |
| 24-23 | ثانياً/ صلاحيات الصندوق الوطني للسكن |
| 24 | الفرع الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS) |
| 24 | أولاً: تعريف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية |
| 26-25 | ثانياً: صلاحيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية |
| 26 | المبحث الثاني المؤسسات المالية المتدخلة في دعم تمويل عمليات الترقية العقارية الموجهة للسكن |
| 27 | المطلب الأول: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI) |
| 28-27 | الفرع الأول: تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية |
| 30-28 | الفرع الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية |
| 30 | المطلب الثاني: شركتا ضمان القرض العقاري وإعادة التمويل الرهني) (SGCI |
| 31 | الفرع الأول: شركة ضمان القرض العقاري (SGCI) |
| 32-31 | أولاً: تعريف شركة الضمان العقاري |
| 33-32 | ثانياً: صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري |
| 33 | الفرع الثاني: شركة إعادة التمويل الرهني |
| 34-33 | أولاً: تعريف شركة إعادة التمويل الرهني |
| 35-34 | ثانياً: صلاحيات شركة إعادة التمويل الرهني |
| 37 | الفصل الثاني آليات تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن في الجزائر |
| 38 | المبحث الأول طرق تمويل الترقية العقارية الموجهة للسكن |

| | |
|-------|--|
| 39 | المطلب الأول طرق التمويل المباشرة |
| 39 | الفرع الأول: مفهوم القرض العقاري |
| 39 | أولاً: تعريف القرض العقاري |
| 44-39 | ثانياً: أنواع القرض العقاري |
| 44 | الفرع الثاني: ضمانات القرض العقاري |
| 48-44 | أولاً: الضمانات الإجبارية |
| 50-48 | ثانياً: الضمانات الاختيارية (الشخصية) |
| 50 | المطلب الثاني طرق التمويل غير المباشر للترقية العقارية الموجهة للسكن |
| 50 | الفرع الأول: التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية |
| 51 | أولاً: كيفية التنازل على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة |
| 52 | ثانياً: شروط التخفيض في أسعار العقارات التابعة للأمولاك الخاصة للدولة |
| 53 | الفرع الثاني: الدعم المالي لنشاط الترقية العقارية |
| 55-53 | أولاً: دعم مالي على شكل مساعدات مالية للأسر |
| 57-55 | ثانياً: دعم مالي على شكل إعفاءات ضريبية |
| 58 | المبحث الثاني دراسة تطبيقية في مجال التمويل المباشر وغير المباشر |
| 58 | المطلب الأول: دراسة تطبيقية تتضمن قرض عقاري |
| 58 | الفرع الأول: مراحل القرض العقاري |
| 60-58 | أولاً: مرحلة ما قبل التعاقد |
| 60 | ثانياً: مرحلتا إبرام عقد القرض العقاري وتنفيذه |
| 61-60 | 1/ مرحلة إبرام عقد القرض العقاري |
| 63-61 | 2/ مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري |
| 63 | الفرع الثاني: الصيغة المختارة للدراسة |
| 64-63 | أولاً: اختيار قرض عقاري في إطار صيغة السكن الترقوي المدعم (LPA) |
| 67-64 | ثانياً: كيفية الاستفادة من قرض في إطار (LPA) |

| | |
|---------|---|
| 68-67 | المطلب الثاني: دراسة تطبيقية تتضمن آلية التخفيض في سعر الأراضي الموجهة لاحتضان سكنات في مجال الترقية العقارية |
| 69-68 | الفرع الأول: تكوين ملف المرقى العقاري |
| 72-69 | الفرع الثاني: تحديد القيمة التجارية لقطعة أرض موجهة لإنجاز مشروع سكن ترقي مدعم (LPA) |
| 78-75 | خاتمة |
| 79 | ملخص |
| 92-81 | الملحق الأول |
| 103-93 | الملحق الثاني |
| 108-104 | الملحق الثالث |
| 114-109 | قائمة المراجع |
| 118-115 | الفهرس |

