



آليات التمويل العقاري و دور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية

International law takes precedence over domestic law

دبار محمد أمين^١

جامعة سيدي بلعباس ، الجزائر

مخبر القانون العقاري

mohamed.debbar@univ-sba.dz

نجية بوراس

جامعة سيدي بلعباس ، الجزائر

مخبر القانون العقاري

bourras_nadjia@outlook.fr

تاريخ النشر: 2020/01/31

تاريخ القبول: 2019/01/11

تاريخ الإيداع: 2019/11/21

الملخص:

إن موضوع التمويل العقاري و تشجيع مناخ الاستثمار في مجال دعم نشاط الترقية العقارية من خلال توفير مجموعة من الحوافز و الامتيازات و آليات الدعم بمختلف صورته و أشكاله أصبح ضرورة ووسيلة قانونية فرضتها مجموعة من الاعتبارات أهمها التخفيف من حدة الأعباء المالية التي قد تعرقل المكتتبين و المرقيين العقاريين من أجل تجسيد مشاريعهم السكنية و العقارية على حد سواء ، و قصد تفعيل هذه الصيغ الجديدة في مجال نشاط الترقية العقارية عمدت الدولة على تنوع مصادر التمويل عن طريق إصلاح المنظومة المالية و البنكية في الجزائر و من جهة أخرى تشجيع الأفراد و شركات البناء الناشطة في هذا المجال على الإقبال على هذه الصيغ ، إلى جانب الاهتمام بموضوع التمويل العقاري ، و الذي خصه المشرع الجزائري بتنظيم خاص من خلال إنشاء هيئات و مؤسسات مالية تقوم بمنح القروض الموجهة في إطار مشاريع الترقية العقارية .

الكلمات الدالة:

(*) المؤلف المرسل : دبار محمد أمين : mohamed.debbar@univ-sba.dz



ترقية عقارية ، تمويل عقاري ، قرض عقاري ، الضمان المالي ، المؤسسات الداعمة ، الامتيازات
العقارية .

Abstract:

Real estate financing and encouraging investment in the field of supporting the real estate promotion activity by providing a set of incentives, privileges and support mechanisms in various forms has become a necessity and a legal means imposed by a range of considerations, the most important of which is to alleviate the financial burdens that may hinder the underwriters and promoters. In order to activate these new formulas in the field of real estate promotion activity, the State has diversified funding sources by reforming the financial and banking system in Algeria , and encouraging individuals and active construction companies. In this regard, the new legislations, in addition to the interest in the subject of real estate financing, have been appropriated by the Algerian legislator .

Key Words:

Real estate promotion development ; real estate financing ; real estate loan mortgage ; financial guarantee ; supporting institutions ; real estate concessions .

1. مقدمة:

يعد موضوع التمويل العقاري و تشجيع الأفراد و شركات البناء على الاستثمار في مجال نشاط الترقية العقارية أحد أهم الآليات التي تم تبنيها في هذا المجال ، خاصة و أن الجزائر تشهد ثورة حقيقية في مجال السكن و الإعمار ما تطلب تنوع مصادر التمويل، قصد المساعدة و المساهمة في إنجاز المشاريع العقارية خاصة السكنية منها و كذا تذليل الصعوبات التي تواجه شركات البناء و المرقيين العقاريين في مجال التمويل و القضاء على المشاكل البيروقراطية بهدف تمكين الفئات المحدودة و المتوسطة الدخل من الحصول على قروض و مساعدات مالية لاقتناء سكن ، و قبل الحديث عن موضوع التمويل العقاري في مجال الترقية العقارية و آليات التحفيز و تشجيع الاستثمار في هذا المجال لا بأس من التطرق أولا إلى مفهوم نشاط الترقية العقارية نظرا لأهميته و ذلك قصد تحديد المفاهيم المرتبطة بالموضوع محل الدراسة و النقاش .

لقد عرفت المادة 2 من قانون 86- 07 الترقية العقارية بأنها : "بنايات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا وتشتمل بصفة ثانوية على محاللات ذات طابع مهني وتجاري تقام على ارض خاصة



أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد".

و ما يلاحظ على هذا التعريف هو انصراف مفهوم الترقية العقارية و انحصارها على مجال بناء المحلات المخصصة للسكن فقط و مع تغير الطبيعة القانونية لنشاط المرقى العقاري و اعتبار أعماله و تصرفاته من قبيل الأعمال التجارية بدأ نشاط الترقية العقارية يأخذ منحى آخر من خلال المرسوم التشريعي رقم 03.93 المتعلق بالنشاط العقاري حيث نصت المادة 2 منه على أن: "يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة .." و ما يعاب على هذا التعريف هو عدم التفرقة بين النشاط العقاري و نشاط الترقية العقارية رغم الاختلاف الموجود بينهما كما يعرف بعض الفقهاء الترقية العقارية بأنها " عملية إنجاز أو تجديد للبناءات من قبل المحترفين المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة بحيث تمتد هذه البناءات إلى نطاق واسع لتشمل المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية" 1

أما تعريف الترقية العقارية في ظل القانون 04.11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية فيدل على مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية وكذا إدارة المشاريع العقارية.

و يجمع غالبية الفقهاء و رجال القانون على أن مفهوم الترقية العقارية ينصرف إلى عملية إنجاز أو تجديد للبناءات من قبل المحترفين المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة بحيث تمتد هذه البناءات على نطاق واسع لتشمل المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية".

هذا باختصار عن المفهوم العام للترقية العقارية وبالرجوع إلى أهمية موضوع صيغ التمويل في هذا المجال و الذي شكل ضمانا ماليا حقيقيا في مجال تنفيذ عقود الترقية العقارية و حماية فئة المكتتبين، زيادة على الضمانات القانونية التي أقرها المشرع الجزائري من خلال سنه مجموعة من النصوص التشريعية المنظمة لنشاط الترقية العقارية حيث شكل موضوع مصادر التمويل في مجال النشاط العقاري لا سيما مجال الترقية العقارية شكل محور الدراسة من قبل العديد من الباحثين و المفكرين، خاصة في مجال منح القروض العقارية لفائدة السوق العقارية.

كما تكمن أهمية موضوع التمويل العقاري من خلال دراسة و مناقشة الحلول البديلة لتمويل عملية شراء العقار في الجزائر عن طريق إقرار مجموعة من الامتيازات لأصحاب مشاريع



البناء من مقاولين و مرقين عقاريين و تسليط الضوء على صيغ التمويل و المؤسسات المستحدثة ، التي تعمل على المساهمة في حل أزمة السكن في البلد. ولكن قبل ذلك هل حققت هذه الآليات النتائج المرجوة منها و ما هي أهم الصيغ المستحدثة من قبل التشريع الجزائري لتفعيل آلية التمويل العقاري و ما هي أهم المؤسسات المالية المتدخلة في عملية تمويل نشاط الترقية العقارية ؟

من خلال التساؤلات السابقة يمكن صياغة الفرضيات التالية:

- دور التمويل العقاري في حل أزمة التملك و ضمان تنفيذ عقود الترقية العقارية مع توفير منتج بنكي لدعم مشاريع الترقية العقارية من خلال تنوع مصادر التمويل.
- مساهمة البنوك العقارية و التجارية و صناديق دعم السكن في تنشيط السوق العقارية ، من خلال عمليات التمويل و منح القروض العقارية الموجهة لطالبي السكن.
- تشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية .

و تكمن أهداف الدراسة في تحليل الإطار النظري للتمويل العقاري و كذا دراسة مختلف صيغ التمويل العقاري المعتمدة و التي تم استحداثها في الجزائر مع إبراز مدى مساهمة البنوك في تمويل القطاع العقاري في الجزائر مركزين على قطاع السكن . و عليه تم الاعتماد في هذه الدراسة على المنهج التحليلي بشكل أساسي، وذلك من خلال تحليل ما تضمنته النصوص القانونية و التشريعية من أحكام ، كما اعتمدنا على المنهج الوصفي لتفسيرها. كل هذا سوف نعالجه من خلال هذه الدراسة و التي قسمناها إلى مبحثين في المبحث الأول تم التطرق لموضوع التمويل المباشر لنشاط الترقية العقارية أما المبحث الثاني حمل عنوان آليات التدخل الغير مباشر للدولة في مجال دعم نشاط الترقية العقارية.

2*المبحث الأول: التمويل المباشر لنشاط الترقية العقارية.

أخذ المشرع على عاتقه تبني مجموعة من الإجراءات و الآليات في إطار دعم أنشطة الترقية العقارية نظرا لاختلاف طبيعة الدعم و طرق التمويل و كذا الإجراءات المتخذة في مجال التمويل العقاري لهذا النشاط و من خلال هذا المبحث سنعالج أولا موضوع الدعم المباشر للأسر من قبل الدولة في مجال السكن كمطلب أول ثم نتطرق إلى موضوع المتدخلين في مجال تمويل نشاط الترقية العقارية كمطلب ثاني و لكن قبل ذلك سوف نقف عند أهم المحطات



الأساسية لسياسة الدعم المنتهجة من قبل الدولة في مجال السكن مركزين على فئة طالي الإعانات المالية لاقتناء محلات سكنية ذات الطابع الاجتماعي التساهمي .

و يعد التمويل المالي للنشاط العقاري من قبل مؤسسات و صناديق دعم المشاريع العقارية مسألة في غاية الأهمية ، نظرا لكونها تساهم في حل أزمة السكن بالدرجة الأولى إلا أن هذا النهج كان سابقا يتناقض و سياسة الدولة المنتهجة آنذاك و الهادفة إلى تخفيف الأعباء المالية على الخزينة العمومية و ذلك ما جسده المرسوم التشريعي رقم 03-93² المنظم للنشاط العقاري الملغى و الذي منع كل أشكال الاقتراض لتمويل المشاريع العقارية و حث المرقين العقاريين على التمويل الذاتي لمشاريعهم تماشيا مع مرحلة نهاية احتكار الدولة للنشاط العقاري و عدم قدرتها المالية على احتواء هذا العبء .

إلا أن ارتفاع نسبة الطلب المتزايد على السكن و ارتفاع أسعار البناء جعل السلطات تراجع عن هذا الحضر القانوني و تراجع سياسة التمويل مرة أخرى بما يتناسب و المرحلة الجديدة و ذلك من خلال القانون 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية الذي أعاد موضوع التمويل العقاري إلى الواجهة و جعل الدولة تتدخل عن طريق استحداث آليات جديدة بموجب مجموعة من القوانين و المراسيم التنفيذية و القرارات الوزارية التي من خلالها يتم إشراك البنوك و المؤسسات المالية في دعم المشاريع السكنية و هذا ما ندرسه بالتفصيل و لكن قبل ذلك لا بد من الإشارة إلى أن هذه الآليات الجديدة ما هي إلا وسائل حماية قانونية إضافية لفائدة المقتنين لضمان التنفيذ الأحسن و الأمثل لعقد الترقية العقارية و ذلك بمرافقة الدولة للمكاتب عن طريق وسائل الدعم المالية ، إلا أن هذه العملية تتطلب إجراءات قانونية دقيقة بحكم ارتباطها بمشاريع الاستثمار العقاري والتي استفادت بدورها من امتيازات خاصة و ذلك من أجل تشجيع الأفراد و تحفيزهم على اقتناء السكن . و قبل الحديث عن مختلف الهيئات و المؤسسات المالية و البنكية المدعمة و الممولة لنشاط الترقية العقارية لا سيما في مجال السكن دعونا أولا نتطرق إلى المفاهيم القانونية و الفقهية لمصطلح التمويل العقاري مركزين على نشاط الترقية العقارية.

و يعرف التمويل في مجال نشاط الترقية العقارية بأنه " النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز



أو صيانة أو إصلاح المساكن أو القيام بأعمال بناء العقارات المخصصة لتملكها من الأفراد أو منح قروض للشركات العامة في مجال المساكن الاقتصادية.³

وفي ظل القانون الفرنسي كانت الدولة تمول السكنات الاجتماعية و البيع بالإيجار، ثم أصبح يقدم عقارات مخصصة لإنجاز سكنات لفائدة المرقين العقاريين بموجب القانون المؤرخ في 21-06-1950، ثم تخلت على دعم المرقى العقاري لتحويل هذا الدعم إلى مقتني العقار تحت الإنشاء ويستفيد منه المرقى العقاري بطرق غير مباشرة من خلال الدفعات المالية التي يدفعها المستفيد من هذا العقار عملاً بأحكام القانون المؤرخ في 03-01-1977 غير أنه سمح للمرقين العقاريين بالتعاقد مع مؤسسات مالية والمستثمرين المشاركين بأسهم مالية، ثم تخلت عن دعم شراء السكنات تحت الإنشاء وعوضتها بتسهيل إجراءات منح القروض، وعليه أصبحت البنوك تمنح القرض لكل من المرقى العقاري المنجز و المستفيد أو المرشح لملكية هذا السكن قروض طويلة المدى مضمونة برهن بموجب اتفاقيات خاصة.

يتنوع شكل التمويل بصفة عامة حسب الفترة الزمنية للقرض لهذا فهي تقسم إلى قروض قصيرة الأجل والتي لا تزيد مدتها عن سنة والتي جرت العادة أنها تدخل ضمن مهام البنوك التجارية والادخارية، وقروض متوسطة الأجل يتعدى أجلها السنة ولا تزيد عن خمس سنوات وهي الطريقة التي تعتمد لتمويل المرقى العقاري حسب مدة انجاز مشروعه التي في الغالب لا تتجاوز مدة خمس سنوات. أما القروض الطويلة الأجل والتي تطول مدتها من خمس سنوات إلى عشرون سنة مع عدم تجاوز سن المقترض سبعون سنة غالباً ما توجه للاستثمار بصفة عامة، غير أن زيادة سيولة هذا القرض ومدته تزيد من مخاطره الائتمانية أكثر من باقي أنواع القروض الأخرى، كما ينقسم التمويل تبعاً لملكية الأموال المستثمرة إلى التمويل العام الذي يعتمد على ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز والبناء والتي تخص السكنات الاجتماعية المدعمة. وتكون موجبة في الغالب لصيغة الإيجار العمومي على اعتبار أن هذه الصيغة تخص ذوي الدخل الضعيف.

و التمويل الخاص هو الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد و الشركات ذات الشخصية الاعتبارية الذي يعتمد على الإدخارات الشخصية، وغالباً ما يلجأ إلى المؤسسات المالية الممولة، وهذا الجزء من التمويل الذي نركز عليه كونه معتمد في تمويل عملية بيع السكنات قبل الانجاز.⁴



أما التمويل التعاوني الذي يعتمد على الاعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من السكنات يطلق عليها "سكنات تعاونية"، وكانت الجزائر تعتمد على نظام التعاونيات العقارية لإنجاز مثل هذه السكنات، غير أنه تخلى عن هذا النظام بموجب نص المادة 67 من القانون رقم 66-70 بالرغم من أهمية هذا التعاون السكني في الحياة الاقتصادية والاجتماعية. يتعدد التمويل بالنظر لمصادره إلى التمويل الداخلي الذي يعتبر من المصادر الأساسية والتي من خلالها تقوم البنوك بمنح قروض للمستثمرين باعتبار وجودها على مقربة منهم ولسهولة إجراءات تحصيل القرض ، و التمويل الخارجي عن طريق الائتمان الدولي لإنشاء و التعمير بحيث حصلت الجزائر على قرض يقدر بـ 607 مليون دولار من أجل تمويل إنجاز سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل الضعيف.

عالجنا في هذا المبحث موضوع التدخل المباشر للدولة في مجال تمويل نشاط الترقية العقارية و ركزنا من خلاله على دراسة صيغ السكنات ذات الطابع الاجتماعي و التساهمي المدعمة و عليه قسمنا المبحث إلى مطلبين ، المطلب الأول حمل عنوان المساعدات المالية المباشرة للدولة و الموجهة للأسر ، أما المطلب الثاني تناولنا من خلاله أهم الهيئات و المؤسسات المالية المتدخلة في عملية تمويل نشاط الترقية العقارية.

* المطلب الأول: المساعدات المالية المباشرة للأسر.

انتهج المشرع سياسة جديدة في مجال السكن ، من خلال تقليص تدخل الدولة، واقتصر تدخلها على مجال إنجاز سكنات اجتماعية ممولة من ميزانية الدولة ، وموجهة لشرائح اجتماعية معوزة و بسيطة الدخل ، و يتم استغلالها على أساس عقود إيجار بتكلفة شهرية معتدلة ، أو يكون تدخل الدولة في شكل مساعدات مالية عمومية غير قابلة للتسديد ، تمنح عن طريق الصندوق الوطني للسكن .

الفرع الأول: الإعانة المباشرة للدولة.

يتعلق الأمر بإعانة مالية غير قابلة للتسديد تدعى إعانة للحصول على ملكية سكن و ذلك تطبيقا لأحكام المرسوم 308.94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد مستوى الإعانة المالية الممنوحة من طرف الصندوق حسب دخل المستفيد مضافا إليه دخل زوجه ، حيث حدد الأجر الوطني الأدنى المضمون ب 12000 دج شهريا .

الفرع الثاني : إعانة الدولة عن طريق السكن الاجتماعي الإيجاري .



صدر المرسوم التنفيذي رقم 4298 المؤرخ في 1998.02.01 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي، ثم تم تعديله مرتين سنة 2000، وسنة 2004 الفرع الثالث: الإعانات المالية المطبقة على صيغة السكن الاجتماعي التساهمي.

على غرار المبادئ المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 93.03 المؤرخ في 1993.03.01 المتعلق بالنشاط العقاري "تشجع الدولة نشاطات الترقية العقارية المبادر بها من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين في شكل أعمال تجارية" وتكون هذه الاعانات إما بطريقة مباشرة او غير مباشرة و هذا ما سنعرضه بالتفصيل.

المطلب الثاني: الهيئات و المؤسسات المالية المتدخلة في عملية تمويل نشاط الترقية العقارية

لقد اهتم المشرع الجزائري وأولى أهمية كبيرة لموضوع الضمانات المالية و دورها في تنفيذ عقد الترقية العقارية من خلال القانون 04.11 المنظم لنشاط الترقية العقارية حيث ألزمت المادة 54 منه المرقين العقاريين من اكتتاب التأمينات اللازمة لدى الهيئات المخولة لها ذلك و هذا الاهتمام نابع من الدستور الجزائري نفسه حيث نصت المادة 67 من دستور سنة 2016 على أن "الدولة تكفل و تشجع على إنجاز المساكن" و عليه تم استحداث هيئات و مؤسسات تكفل هذا الضمان عن طريق آلية التأمين و أخرى تأخذ شكل شركات رهن عقاري و تعد الهيئات المانحة أو الداعمة لنشاط الترقية العقارية و المتمثلة في المؤسسات المالية و البنكية المتدخلة مباشرة في عملية التمويل و ذلك بوجود توفر مجموعة من الشروط و الإجراءات في المستفيد من هذه الإعانات و صيغ التمويل و أهم هذه الهيئات:

الفرع الأول: البنوك.

لقد برمجت الدولة بعد سنة 1989 إصلاحات مست المحيط المالي و المصرفي مما أدى إلى إعادة هيكلة النظام البنكي وتحديث نشاطه عن طريق إصدار قانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض ، وأصبحت في ظله القروض البنكية تشكل أهم مصدر لتمويل مشاريع السكن ، فنجد المتطلبات المالية للسكن سنويا تقدر ب 70 إلى 80% من إجمالي الإعتمادات الممنوحة من البنوك على المدى الطويل و المتوسط بما يعادل 200 مليار دينار سواء للسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية العمومية أو الخاصة ، و هذا ما يعكس بوضوح مدى الأهمية التي أولتها البنوك لهذه العمليات⁵.



وتقوم المؤسسات المالية والبنوك بمنح القروض العقارية في شكل الضمانات التالية :
-التأمين.

-ضمانات عينية.

-ضمانات شخصية.

حيث يتعلق هنا التأمين بالشخص المقترض أين يشترط عليه البنك الممول أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقا لإنفاق التمويل ضد المخاطر الوفاة أو العجز، إلى جانب التأمين على العقار موضوع القرض من الأخطار الناجمة عن الحرائق كما أن في حالة القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية فإنه تؤمن البنائيات قيد الإنجاز من قبل المهندسين المعماريين والمقاولين و المرقيين العقاريين عن المسؤولية العشرية .⁶ وأهم هذه البنوك :

اولا : بنك القرض الشعبي الجزائري :

أنشأ بتاريخ 12-29-1966 بموجب الأمر 66-366 حيث جاء في نص المادة الأولى : تحدث شركة وطنية مصرفية تحت تسمية " البنك الشعبي الجزائري " إلا أنه بموجب الأمر 97-02 المؤرخ في 06-04-1997 أصبح عبارة عن شركة مساهمة أي أصبح بنك ، أما في يخص صلاحيات القرض الشعبي الجزائري في مجال دعم النشاط العقاري خاصة بعد سنة 1999 حيث أصبح أول بنك ينشط في مجال القروض العقارية أي تمويل السكن إلا أنه لا يقوم بعمليات شراء السكن من أجل إعادة بيعه ، ودخل عالم الاستثمار في مجال العقار مع سنة 2003 . إلا أنه 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.

وللملاحظة فإن 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 . إلا أنه بتاريخ 04-10-2003 تم إنشاء شركة للترقية العقارية بين القرض الشعبي الجزائري و بنك التوفير والاحتياط تتكفل بالنشاطات العقارية .

ثانيا : بنك التنمية المحلية:

بنك التنمية المحلية هو مؤسسة مالية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي أنشأت بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30-04-1985 المتضمن إنشاء بنك للتنمية



المحلية وتحديد قانونها الأساسي ، ويعد بنك التنمية المحلية تاجرا في تصرفاته مع الغير ، كما تم تحديد مهام البنك بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 85-85 المتضمن إنشاء بنك للتنمية الريفية ، و إضافة إلى مهامه المتمثلة في تنفيذ العمليات المصرفية ، منح القروض بجميع أشكالها و المساهمة في تنمية الجماعات المحلية خاصة دعم المؤسسات و المقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي ، و بداية من سنة 2002 بدأ البنك ينشط في مجال تمويل السكن عن طريق منح قروض عقارية . و يتمتع بنك التنمية المحلية بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، كما يعد تاجرا في علاقاته مع الغير ، و يخضع لكل من القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض والأحكام التشريعية المعمول بها و المطبقة على عقود و أهدافه و وسائله و هيكله و أعماله من إلى جانب أحكام القانون الأساسي الذي ينظمه .

الفرع الثاني : الصناديق.

أولا : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أهم الممولين لمشاريع الترقية العقارية بحيث يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، و يعتبر تاجرا في علاقته مع الغير وقد اهتم هذا الصندوق منذ تأسيسه بنشاطات السكن وخاصة بتمويل المساكن الذاتية أو البنائات التي تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية ، وبحلول سنة 1997 أصبح مجال تدخل هذا الصندوق واسعا في مجال الاستثمار العقاري وخاصة في قطاع الترقية العقارية أين حصل على ترخيص كبنك وبتحويله إلى بنك تركز أكثر في تمويل البنائات والنشاطات المرتبطة بها لا سيما إنجاز الأملاك العقارية أو تجديدها ، ويصل تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في حدود 80 % من القيمة الإجمالية لمشروع الترقية العقارية و يمكن أن يصل إلى 90 % أيضا ، كما يساهم هذا الصندوق أو البنك في تمويل شراء أراضي للترقية العقارية وما يقال عن البنوك بصفة عامة يقال عن هذا الصندوق أيضا باعتباره هو الآخر بنكا وهذا من حيث الضمانات التي يوفرها في منحه القروض أو تمويله للمشاريع عن طريق التأمين أو الضمان الرهني للعقار محل التمويل⁷.

ثانيا : الصندوق الوطني للسكن :

الصندوق الوطني للسكن هو مؤسسة عمومية اقتصادية تجارية تحت وصاية وزارة السكن و العمران ، نشأت بعد تحويل حصة من أملاك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و كذا نشاطاته للصندوق الوطني للسكن المحدث عن طريق المرسوم التنفيذي 91-145 المؤرخ في



12-05-1991 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 94-111 المؤرخ في المؤرخ في 18-05-1994 منذ 1998 أصبح هذا الصندوق القناة الأساسية لتوزيع المساعدات أما عن مجالات التمويل البنكي لهذا الصندوق فتتمثل في: برامج السكن الاجتماعي الإيجاري ، صيغة السكن الحضري المدعم التطوري ، عدم برنامج التهيئة و الإعداد العقاري و التحسين الحضري . أما عن حصيلة الصندوق فقد قدم 161504 مساعدة خلال فترة 1995-1999 بقيمة 43 مليار 580 مليون في إطار الدعم المالي للحصول على الملكية ، أما في مجال تمويل السكن الاجتماعي الإيجاري فمول الصندوق 235000 مسكن بقيمة 180 مليار 280 مليون.

كل هذه المساعي جاءت بعد فشل سياسة الحكومة في التخلي عن سياسة الدعم المالي للمشاريع العقارية المتعلقة بإنجاز السكنات مما ألزمتها إعادة النظر في مراجعة سياسة الدعم المالي للمشاريع مما دفعها لاستحداث مؤسسات مالية أهمها الصندوق الوطني للسكن الذي تم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي 91-144 المؤرخ في 12-05-1991 . و أصبح يشكل هذا الصندوق منذ نشأته المؤسسة الأولى في الجزائر المتكفلة بدعم الأفراد ماليا لتجسيد مشاريعهم السكنية بالشروط و الكيفيات المحددة قانونا⁸ بحيث تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 91-144 على أن ينشأ صندوق وطني للسكن و باختصار ص - و- س يدعى في صلب النص الصندوق في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري طبقا للتشريع المعمول به و يحدد القانون الأساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي ، و بعدل تعديل المرسوم التنفيذي 91-145 بموجب المرسوم التنفيذي 94-111 لا سيما مادته الثانية خرج الصندوق الوطني للسكن من وصاية وزارة المالية إلى وزارة السكن و هذا من اجل ضمان التنسيق بين مصالح وزارة السكن و هيئات الصندوق الوطني للسكن و كذا ضمان مراقبة مدى مساهمته في ترقية الحظيرة السكنية و مرافقة المشاريع عن طريق الدعم المباشر للدولة لهذه البرامج.

أما عن مهام و صلاحيات هذا الصندوق فإضافة إلى المهام الأساسية المسندة إليه و المتمثلة في دفع مساعدة مالية لطالب السكنات من الفئات المتوسطة الدخل له صلاحيات أخرى نوجزها كالتالي:

أولاً: ترقية صيغ السكن المعتمدة من قبل السلطات خاصة السكنات ذات الطابع الاجتماعي التساهمي و لدى يعد الصندوق الوطني للسكن شريك أساسي و ممول رئيسي و داعم في مجال الاعمار .



ثانيا: الإشراف على عملية تحديد الفئات المستفيدة من الإعانات المالية للدولة و تسيير طرق و كيفية دفع هذه الإعانات مع إعداد بطاقة وطنية للأشخاص المستفيدين من هذه الإعانات.
ثالثا: القيام بدراسات مرتبطة بإعادة تأهيل الإطار المبني و صيانتها و البحث عن موارد تمويل خارج ميزانية الدولة. و على ذكر مصادر التمويل يعتمد الصندوق الوطني للسكن على الهبات و الوصايا في إطار الاستفادة من برنامج الدعم المالي الداخلي أو حتى الخارجي (برامج مساعدة من الدول الأجنبية) قصد تمويل البرامج السكنية و كذا الإعانات المالية في مجال السكن الريفي و البناء الذاتي، إضافة إلى عائدات الأموال المخصصة من ميزانية المساهمة و كذا الأموال الناتجة عن عائدات بعض الأعمال الخاصة بالصندوق .

ثالثا : صندوق الضمان و الكفالة التبادلية:

تم استحداث هذا الصندوق كهيئة ضمان للترقية العقارية وهو عبارة عن تأمين إجباري يكتبه المتعامل في الترقية العقارية ، حيث يغطي هذا الضمان التسبيقات المدفوعة من طرف المشتريين في حالة عجز المتعاملين في الترقية العقارية و يعوضه في الحالة التالية: إذ كان المتعامل في الترقية العقارية شخص طبيعي لدى:

- وفاة المتعامل بدون تكفل الورثة الشرعيين بإتمام المشروع.

- اختفاء المتعامل بشرط أن يتم إثبات هذا من طرف السلطات القضائية أو سلطة إدارية مختصة في هذا المجال

- احتيال المتعامل شريطة إثبات ذلك من طرف السلطة القضائية.

إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخص معنوي لدى:

- إفلاس الشركة.

- تصفية الشركة لأي سبب من الأسباب تسوية قضائية أو مسبقة.

- الإفلاس حتى ولو كان اكتسى صبغة الاحتيال.

-النصب المثبت من طرف سلطة قضائية.

جاء إنشاء هذا الصندوق من أجل وضع حد لاحتيال بعض المرقين العقاريين لزبائنهم في إطار عقد البيع علالتصاميم وذلك بإجبار المرقين على ضمان تسديدات المشتريين ومن جملة ما يهدف إليه الصندوق:

* بالنسبة للدولة:



- إشراك المشتري في عملية التمويل بدفعه بطريقة فعلية للادخار.
- تطوير نشاط الترقية العقارية بصفة عامة.
- ضمان الشفافية في المعاملات.
- حماية وتأمين المشتري.

و تم إنشاء هذه الهيئة بموجب المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 03-11-1997 و أهم مهامها ضمان الأموال التي يسدها المقتنون إلى المرقيين العقاريين و ذلك عن طريق فرض تأمين مالي و اشتراكات و دفعات مالية إجبارية يودعه المرقي العقاري لدى مصالح هذا الصندوق في حالة عجزه المالي أو إفلاسه و ذلك عن طريق استعمال سلطة الحلول التي تضمن متابعة عملية إنجاز البناية بموجب التزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي الأصلي في حدود الأقساط المدفوعة و يستفيد بذلك الصندوق من الامتياز على الأموال المدفوعة من قبل المقتنين إلى جانب الديون المستحقة⁹.

كما نصت المادة 121 من القانون 89-26 المؤرخ في 31-12-1989 و المتضمن قانون المالية لسنة 1990 " يمكن إحداث صناديق للضمان و الكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم " كما ألزم المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري المرقيين العقاريين بضرورة اكتتاب تأمين إجباري لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنصوص عليه في التشريع المعمول به .

و هذه التقنية تشكل آلية فعالة لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم و كل من يمارسون نشاط الترقية العقارية سواء كانوا منتمون إلى أشخاص القانون العام أو الخاص ملزمون بالتصريح و الاكتتاب لدى مصالح هذه الهيئة و هذا ما نصت عليه صراحة المادة 55 من القانون 11-04 المحدد لنشاط الترقية العقارية " يجب أن ينتسب كل المرقيين العقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم 39-01 المؤرخ في 19-01-1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في صلب النص " صندوق الضمان " ، أما عن الطبيعة القانونية لهذه الهيئة فهي شخص معنوي يتمتع بالاستقلال المالي يكون تحت وصاية وزارة السكن و العمران¹⁰ . و لا بد من الإشارة إلى الدور الكبير الذي لعبه هذا الصندوق منذ نشأته في مجال التقليل من حجم النزاعات القضائية في مجال الترقية العقارية



و إلى جانب المهام الرئيسية لهذه الهيئة و المحدد قانونا و المتمثلة في الإشراف و مراقبة عملية اكتتاب ضمان الترقية العقارية من قبل المرقيين العقاريين في إطار التوقيع على بناء عقاري في طور البناء له مهام أخرى أبرزها :

- تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل أقساط.
- إتمام الأشغال.
- تغطية الالتزامات المهنية و التقنية.¹¹

إضافة إلى ذلك تقدم هذه الهيئة ضمانات خاصة في مجال القروض المالية التي تمنحها البنوك و المؤسسات المصرفية و الضمان هنا ينصرف إلى تأمين مبالغ التسديدات المالية عند الطلب من قبل زبائن المؤسسات المصرفية .

لقد عالجت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 14-181 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان و الكفالة التبادلية في الترقية العقارية حيث جاء نص المادة كالآتي " يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة التبادلية في الترقية العقارية الذي يدعى في صلب النص الصندوق محل المقتنين الذين وقعوا على عقد البيع على التصاميم و تحديد كفاءات ذلك " . كما أن الصندوق يحل محل المقتنين في حالة الاستفادة من امتياز الدرجة الأولى عند إفلاس المرقي العقاري أو بعد صدور حكم التصفية القضائية ضده في حدود الديون المستحقة.¹² الحول محل المقتنين فيما يخص حقوقهم و متابعتهم للمرقي العقاري المخل بالتزاماته قضائيا حسب المبالغ المدفوعة.

الحلول محل الصندوق في حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري حسب المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 14-181¹³ . كما أن الصندوق يحل محل المقتنين في حالة الإفلاس و التصفية القضائية و ذلك طبقا للمولد 57-58 من القانون 11-04 و كذا المادة 64 من نفس القانون حيث يكلف الصندوق بمهام إضافية إلى جانب المهام المخولة له قانونا منها التبعات الخدمة المتمثلة في التعويضات المالية تمنحها الدولة لفائدة الصندوق و كذا القيام لكل الأعمال الإدارية و التقنية و المالية و القضائية ، إعداد التقييم التقني للأشغال و البيانات الحالية لوضعية البناية و متابعة حصيلة التسديدات ، كما يكفل الصندوق بتعيين مرقي عقاري لإتمام الإنجاز و استبداله بمرقي لآخر زيادة على المهام الأصلية المخولة له قانونا.¹⁴

رابعا : الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية



يقوم بعملية التمويل العقاري لصالح عماله كما يقوم بتمويل مشاريع أخرى دون أن يقوم بدوره كمرقي و إنما كعمول فقط ويظهر ذلك في منحه لمساعدات وقروض لفئة العمال و هي مساعدة نقدية غير قابلة للتسديد ممنوحة من طرف الصندوق لإجراء في وضعية نشاط أو في حالة عدم تقاعد والذين قد تمت المصادقة على ملفاتهم و يعد هذا الصندوق رافدا جديدا في مجال العدم المالي عن طريق تخصيص إعانات مالية لفائدة هذه الفئة و هذه السياسة تندرج ضمن مخططات الحكومة الرامية إلى البحث عن مصادر تمويل جديدة خارج ميزانية الدولة و كذا مرافقة طالبي السكنات من ذوي الدخل المتوسط في تجسيد مشاريعهم العقارية ، و هي المساعدات الممنوحة للعمال الأجراء غير المستفيدين من سكنات وتنقسم هذه المساعدات و أهم أشكال هذه المساعدات :

-مساعدات موجهة لاكتساب سكن اجتماعي : وهي مساعدات ممنوحة للعمال الأجراء الراغبين في اكتساب سكن في إطار البرامج السكنية المسماة الاجتماعية.

-مساعدات موجهة لاكتساب سكن ترقوي وهي مساعدات ممنوحة للعمال الأجراء الراغبين في اكتساب سكن في إطار البرامج السكنية المسماة الترقية والتي لا تتعدى ثمن التنازل عنها السقف المقبول.

-مساعدات موجهة لبناء سكن : وهي مساعدات ممنوحة للعمال الأجراء الراغبين في بناء مسكن ذاتي ، البناء الذاتي والذي لا يتعدى ثمنه السقف المقبول مبلغ مساعدة الصندوق ، و يعد الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و منذ نشأته بموجب القانون 83-16 المؤرخ في 02-07-1983¹⁵ مؤسسة عامة ذات طابع صناعي و تجاري أسست بهدف دعم العمال عن طريق مساهمتهم (الاقطاع من الدخل الشهري) في الحصول على إعانات مالية قصد استكمال مشاريعهم السكنية عن طريق خلق فكرة التضامن الشامل بين العمال و كذا المساهمة في توزيع الأعباء قصد تحقيق العدالة في مجال التوزيع العادل للمساعدات في مجال الخدمات الاجتماعية .

الفرع الثالث: شركات القرض العقاري

أولا : شركة ضمان القرض العقاري:

إن إدخال الصفة التجارية على النشاط العقاري ، جعل السلطات العمومية تلجأ إلى جملة من الإصلاحات العميقة تخص نظام تمويل السكن الترقوي والنشاط العقاري بصورة عامة



، بغرض تشجيع البنوك على المشاركة أكثر في تمويله ، عن طريق منحها للقروض العقارية للمقرين العقاريين الخواص، وهذا بإنشاء وسائل قانونية جديدة تسمح بحل مشكلة السيولة لدى البنوك وكذا تقليص نسبة المخاطر عن طريق توفير تأمين على القرض العقاري و لعل أهم هذه المؤسسات شركة ضمان القرض العقاري و التي تعد مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم أنشأت سنة 1997 تأخذ شكل شركة تأمين ، هدفها تأمين القروض العقارية الممنوحة من قبل البنوك لفائدة طالبي القرض ، طبقا للأمر 07-95 المؤرخ في 25-01-1995 المتعلق بالتأمين ، تتمثل أهدافها في توفير السيولة المالية للبنوك و التقليص من المخاطر عن طريق التأمين على القرض العقاري ، أما المؤسسات المساهمة في هذه الهيئة أغلبها شركات تأمين أهمها الشركة الجزائرية لتأمينات النقل ، الشركة الجزائرية للتأمينات إلى جانب مجموعة من البنوك كبنك الفلاحة و التنمية الريفية ، البنك الوطني الجزائري ، القرض الشعبي الجزائري و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .

أما عن موارد الشركة فتتمثل بالأساس في أقساط التأمين الناتجة عن الضمان العقاري إضافة إلى رأس مال الشركة المشكل من مساهمة المؤسسات و البنوك المالية عند تأسيس الشركة و بما أن شركة ضمان القرض العقاري شركة تجارية فهي تقوم بمجموعة من الأنشطة التجارية في المجال العقاري و منه تحقيق أرباح تعود عليها بالفائدة و تشكل أحد مصادر التمويل لديها ، و في قراءة متمعنة لأهداف الشركة فهي تعمل على تشجيع البنوك في منح القروض المخصصة في دعم مشاريع السكن و أنشطة الترقية العقارية و ذلك عن طريق الضمان أي ضمان سداد القروض البنكية للمؤسسات المانحة في حالة عجز الزبون عن تسديد قيمة القرض و هذا يساعد على تقوية سوق الرهن العقاري عن طريق التحكم في وسائل القرض و إعطاء حركية أكثر لسوق الترقية العقارية و لعل نجاح بنك القرض الشعبي الجزائري في تجربة القروض الرهنية العقارية دليل على ذلك¹⁶ .

و تبرز قدرة الشركة في تسيير مسألة ضمان القرض العقاري من خلال الدراسة الدقيقة للملفات المحولة لها من قبل المؤسسات المالية من تحقق الشروط القانونية و الإدارية للملفات لا سيما ما تعلق بوجود عقد رهن عقاري محرر في شكل رسمي ، الإطلاع على كشف بالمداخل الشهرية أو السنوية لطالبي القروض لتأكد من إمكانية تسديد القرض على المدى القصير أو المتوسط و كذا مقارنة نسبة القرض مع الإمكانيات المالية للمقترض ، التأكد من المساهمة



الشخصية للمقترض و المحددة حسب الشروط و الإجراءات المعمول بها في هذا المجال و أخيرا تسديد مبلغ التامين حسب بنود العقد و المخاطر المحتملة ، زيادة على ذلك تقوم الشركة بإجراءات سابقة و قبل دراسة الملفات أهمها تقدير الأخطار و الإلمام بكافة المعلومات و البيانات عن طرفي عقد الرهن العقاري ، للإشارة فإن شركة ضمان القرض العقاري هدفها الرئيسي تمويل نشاط الترقية العقارية سواء بالنسبة للمؤسسات الناشطة في مجال الترقية العقارية أو الزبائن الذين يريدون قروض من أجل بناء أو اكتساب أو ترميم سكناتهم....
ثانيا : شركة إعادة تمويل الرهن:

نظرا لخصائص القروض العقارية المتعلقة خاصة بطول مدة القرض ، مما يقلل سيولة المؤسسات المالية المقرضة ، أصبحت البنوك و المؤسسات المالية المقرضة تترب كثيرا من منح مثل هذه القروض ، لذلك عمدت الحكومات إلى البحث عن تقنية حديثة عملية و علمية تحل هذا الانسداد ، وتحفز البنوك و المؤسسات المالية على التدخل في تمويل أنشطة الترقية العقارية و خاصة منها المتعلقة باقتناء السكن .

و قد أولكت مهمة توفير السيولة للمؤسسات المقرضة ، إلى شركة إعادة تمويل الرهن ، أي إعادة تمويل القروض الممنوحة من المؤسسات المقرضة قصد تمويل مشاريع ترقية و هي مؤسسة مالية مختصة بتمويل المشاريع السكنية أنشأت بموجب المقرر رقم 01-98 المؤرخ في 06-04-1998 باقتراح من مجلس النقد و القرض ، كان نتاجا لسياسة الدولة المنتهجة في إصلاح المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر ، و انعكس ذلك على سياسات دعم الدولة للمشاريع ذات الصلة بالنشاط المرتبط بالترقية العقارية ، و البداية كانت بتغيير الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط من صندوق إلى بنك ، حيث كان هو المصدر الوحيد للتمويل للمشاريع العقارية¹⁷ ، إلا أن ارتفاع تكلفة السكنات و زيادة الأعباء المالية جعل هذا الصندوق عاجز عن توفير الدعم المالي على المستوى المتوسط و البعيد ، و عليه كان التفكير في خلق هيئات أخرى بصلاحيات و أساليب تمويل جديدة تعهد لها مهمة التمويل العقاري على غرار شركة التمويل الرهني و التي تعد مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري في شكل شركة أسهم مهامها الرئيسية إعادة تمويل البنوك في حالة عجز الزبون عن دفع مستحقات القرض البنكي ، و بما أن شكل شركة إعادة التمويل الرهني شكل تجاري تلجأ إلى طريقة إصدار السندات و الاقتراض من الأسواق المالية قصد توفير مصادر التمويل



أما المساهمون فهم متعددون من شركات التأمين و على سبيل المثال لا الحصر الشركة الوطنية للتأمين بنسبة 6.08 % من رأس مال الشركة ، إضافة إلى بعض البنوك أهمها بنك الجزائر الخارجي والقرض الشعبي الجزائري ، إضافة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكل هيئة مالية من الهيئات السالفة الذكر لها نسبة مساهمة في رأس مال الشركة و ما تجدر الإشارة إليه هو أن شركة إعادة التمويل الرهني لا تقوم بعمليات تشييد أو بيع العقارات بل تنحصر مهامها في دعم و تحفيز البنوك في منح القروض لطالبي الدعم المالي من المؤسسات المالية قصد اقتناء سكنات إضافة إلى تنوع مصادر التمويل البنكي و تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية و كل هذا يدخل في الإستراتيجية الجديدة للدولة المتمثلة في تخفيف العبء المالي على خزينة الدولة في دعم السكنات من جهة ، إشراك المواطنين في تحمل جزء من الأعباء المالية قصد اقتناء السكن مع مرافقة البنوك و المؤسسات المالية في عملية التمويل المالي لهذا الغرض عن طريق منح الإئتمان و الضمان البنكي الكافي للوسطاء الماليين و تشجيعهم لمنح القروض السكنية لطالبي التمويل ، أما بخصوص التقنيات المصرفية المعتمدة من قبل الشركة تتمثل في :

- إصدار سندات مالية في الأسواق المالية قصد إعادة تمويلها ما يوفر مصدر لتوفير رؤوس الأموال من الأسواق المالية .

- الاعتماد على سياسة التحفيز المالي للبنوك و المؤسسات المالية عن طريق إقرار نسب فوائد مشجعة قصد الإقبال على عملية إطلاق منتج بنكي في مجال السوق العقاري .

- دراسة ملفات طالبي القرض من حيث توفر الشروط و الإجراءات القانونية لا سيما ما تعلق بشروط التأمين و الضمانات القانونية الواجب توافرها من قبل المؤسسة المالية .

- وجود عقد رهن رسمي للعقار بين البنك و الزبون حتى تتمكن شركة إعادة التمويل الرهني أخذ الرهون العقارية كضمان بطرحها في شكل سندات .

تعتمد عملية إعادة التمويل الرهني على مجموعة من المبادئ و الأسس الحديثة في الأسواق المالية لدعم و تمويل المشاريع العقارية أهمها : تحويل حق الملكية المترتبة على عملية تمويل الزبون و يكون ذلك عن طريق ع بيع بين الوسيط المالي وشركة إعادة التمويل الرهني¹⁸ .

*المبحث الثاني: آليات التدخل الغير مباشر للدولة في مجال دعم نشاط الترقية العقارية.



رغم توفر منتج القروض العقارية كوسيلة لدعم تمويل نشاط الترقية العقارية إلا أن التمويل العقاري قد يأخذ شكلا آخر غير الشكل التقليدي المتمثل في التمويل المباشر عن طريق منح إعانات و مساعدات مالية ، أما آلية التمويل الغير مباشر تأخذ شكل توفير امتيازات استثنائية في الترقية العقارية كالتخفيض في أسعار الأراضي أو منح امتيازات قابلة للتحويل على الأراضي المخصصة لإنجاز المشاريع السكنية أو مشاريع الترقية العقارية أو تخفيض و دعم نسبة الفائدة على القروض العقارية المخصصة لتمويل المشاريع السكنية مع تبني سياسة إجراءات الإعفاءات الضريبية كأسلوب لتشجيع الاستثمار العقاري لا سيما النشاط الترقوي، في ظل نقص و عدم كفاية القروض العقارية للحصول على السكن بالنسبة لبعض الفئات المحرومة و التي ليس بمقدورها استعمال القروض العقارية أساسا، و منه جاءت ضرورة تدخل الدولة في مجال تمويل الترقية العقارية و هذا الأسلوب من الدعم يؤثر إيجابا على التكلفة النهائية للسكن ، و يأخذ مجال دعم الدولة في مجال الترقية العقارية لا سيما المشاريع السكنية أحد الأشكال التالية¹⁹ :

المطلب الأول : الامتيازات الخاصة بتخفيض سعر الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية .
لجأت الدولة لتخفيضات في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية خاصة منها ذات الطابع الاجتماعي، و تختلف مزايا تخفيض سعر التنازل عن هذه الأراضي حسب اختلاف أنماط السكن و الوضعية الاجتماعية لطالبي السكنات حيث تضمن قانون الأملاك الوطنية في نص مادته 110 عندما يتقرر التنازل بالتراضي عن عقارات من أملاك وطنية بمقتضى القانون و التنظيم المعمول بهما، يحدد الثمن و يتم التنازل وفقا للإجراءات المقررة، فنص المادة أحال مسألة تحديد ثمن التنازل عن العقارات التابعة للأملاك الوطنية للتنظيم دون إشارة واضحة إلى نوع هذه الأملاك.

و يمكن التنازل عن قطع أرضية ملك خاص للدولة لفائدة المرقين العقاريين الراغبين في الاستثمار في مجال نشاط الترقية العقارية ، ولا يهم إن كانوا هؤلاء المرقين العقاريين خواص أو عموميين ، حيث تستفيد هاذة الفئة من تخفيض في قيمة الأراضي المخصصة للبناء على اختلاف الأنماط وتتحدد قيمة التخفيض وفقا لمعايير محددة سلفا و يتم التنازل عن القطع الأرضية استنادا لإجراء البيع بالمزاد العلني و تحدد مصالح أملاك الدولة السعر الافتتاحي ما



يساهم في تشجيع المنافسة وزيادة العروض في ظل قواعد المنافسة الحرة و الشفافة زيادة على مضاعفة الأرباح.²⁰

كان المرسوم التنفيذي رقم 454.91 المؤرخ في 1991.11.23 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك و الذي جاء فيه أن العقارات التابعة للدولة المخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء تباع لفائدة المتعاملين العموميين أو الخواص عن طريق التراضي يمكن أن تكون محل عن طريق البيع بالمزاد العلني²¹ .
غير أنه في البيوع بالتراضي يجب موافقة الوزير المكلف بالبناء و ترخيص من الوزير المكلف بالمالية، كما تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفاتر شروط تحدد كفيات فسخ البيوع عند عدم تنفيذ المتنازل لهم لالتزامهم
و يطبق تخفيض على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها لفائدة الاستثمارات في النشاطات المعترف بأولويتها في المخططات الوطنية السنوية أو نشاطات التصدير وذلك
حسب النسب التالية:

80% عندما تكون الاستثمارات في المناطق الواجب تنميتها

25% عندما لا تكون الاستثمارات في المناطق المشار إليها أعلاه

و بعدها صدرت العديد من القرارات الوزارية المشتركة التي كان بعضها يلغي الآخر حسب المرحلة و حسب القوانين السارية، و نكتفي هنا بالتطرق إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003.04.05 المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، المعدل و المتمم
الفرع الأول : شروط و إجراءات الاستفادة من تخفيض سعر التنازل عن الأراضي المخصصة للبناء

المستفيدون من التنازل بالتراضي عن العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة هم المتعاملون العموميون أو الخواص و الذين يقصد بهم كل شخص طبيعي أو معنوي يمكنه القيام بعمليات التعمير أو البناء²² .

* العقارات القابلة للتنازل

وفقا لنفس المنشور الوزاري المشار إليه أعلاه يجب أن تكون العقارات المبنية أو غير المبنية و المعنية بهذه الامتيازات في إطار عملية التنازل قصد بناء مشاريع سكنية:



-تابعة للأموال الخاصة للدولة.

-غير مخصصة أو محتمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية.
واقعة

الفرع الثاني : شروط التخفيض في أسعار العقارات التابعة للأموال الخاصة بالدولة

لا يتم بيع كل العقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة للمستفيدين بنفس السعر حيث تستفيد بعض العقارات من تخفيضات في أسعارها بنسب محددة حسب طبيعة المشروع المراد إنجازه، ولكن قبل تحديد نسبة التخفيضات لابد أولاً من تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع البيع، فنسبة التخفيض تطبق على القيمة التجارية للعقار. لذلك سنبين فيما يلي كيفية تحديد القيمة التجارية للعقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة موضوع البيع- أي موضوع التنازل بالتراضي أولاً، ثم نسب التخفيضات المالية ثانياً وذلك فيما يلي:

*** تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع البيع:**

تختلف كيفية تحديد القيمة التجارية للعقار بين ما إذا كان المشروع المراد إنجازه يتضمن إنجاز تجهيزات عمومية مساحات عمومية من عدمه كما يلي:

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.

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 و الفضاءات الجوارية....

و في جميع الحالات فإن التشريعات و التنظيمات المعمول بها و من أجل الحفاظ على مصالح الدولة -تقضي بأنه لا يجب التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة إلا بمقابل القيمة التجارية لها و التي تمثل القيمة الحقيقية المتداولة في السوق الحر و عندما تستفيد بعض العمليات أو المشاريع من تخفيضات في سعر الأراضي، فإن نسب التخفيضات تطبق على القيمة التجارية للقطعة الأرضية، أي أن تطبيق التخفيضات يكون بعد تحديد القيمة التجارية للأراضي. و للإشارة فإن مصالح أملاك الدولة هي التي تحدد القيمة التجارية للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة



حدد المشرع نسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة بموجب نص المادة 15 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003.04.05. المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأموال الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، المعدلة والمتممة بموجب نص المادة الأولى من المنشور الوزاري السالف الذكر.

1 بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لاستقبال عمليات الترقية العقارية ذات طابع اجتماعي والتي تكون مبنية في قرار الوالي صراحة وتطبق نسبة تخفيض تقدر بثمانون بالمائة (80%) من القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة. على أنه يمكن إحداث تعديل على نسبة التخفيض بموجب مقرر من وزير المالية وذلك حسب طبيعة البرنامج.

2-بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لاستقبال برامج سكنات البيع بالإيجار و الممولة بتسبيقات قابلة للتعويس و المزمع إنجازها في إطار برنامج 2001 من الخزينة العامة، فإن نسبة التخفيض تحدد بصفة استثنائية ب مائة بالمائة (100%) من القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة.

3-بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لاستقبال برامج سكنات البيع بالإيجار التي ستنجز من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في الولايات غير ولايات الجزائر و وهران و قسنطينة و عنابة ، تطبق نسبة تخفيض مائة بالمائة (100%) على القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة

*المطلب الثاني: الإعفاءات و التسهيلات الضريبية لفائدة المرقين العقاريين في مجال نشاط الترقية العقارية

الفرع الأول: التخفيضات.

تقوم الخزينة العمومية بدفع التخفيض لمؤسسة القرض التي تحسبه وتخصمه من حساب الخزينة بعنوان تخفيض نسبة الفائدة على الاستثمارات، ويقع على مستفيد القرض دفع الفارق غير المخفض من نسبة الفائدة يدفع التخفيض بطلب من مؤسسة القرض طبقاً لأجل التسديد وبناء على تقديم الأدلة الثبوتية، وفقاً لما جاء في المرسوم التنفيذي 95-308 حيث أن التخفيض في نسبة الفائدة يتعلق بالقروض التالية:

القروض الموجهة للسكن الجماعي ذي الطابع الاجتماعي.

القروض الموجهة للبناء الذاتي وشراء السكن ذي للاستعمال العائلي.



القروض الموجهة للبناء الذاتي للسكن الريفي ذي الاستعمال العائلي.

و من خلال نص المواد 133-134 من قانون المالية لسنة 1993 ، شملت التخفيضات
النشاطات التالية :

_سعر الفائدة للقروض المخصصة لتمويل النشاطات والمشاريع والاستثمارات المصرح بأولويتها
للقطاعات العمومية والخاصة وكذا البناء الريفي والحضري.
-بالرأس مال للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

و حدد المشرع نسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي التابعة للأموال الخاصة
للدولة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011 المحدد لشروط و كفيات
التنازل عن قطع أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنشاء برامج سكنية المدعمة
من قبل الدولة²³ و تطبق نسب التخفيضات على المحلات المخصصة للاستعمال السكني .

الفرع الثاني:الإعفاءات

الإعفاءات و على عكس التخفيضات هو أسلوب يعتمد على تسهيل الإجراءات الإدارية
المتتملة في الشهر و التسجيل و كذا التخفيف من حدة الوثائق و تلتخص أهم هذه المزايا في :
أولا : في مجال تسجيل الرهن الرسمي:شهد رسم الشهر العقاري تطورا ملحوظا فإلى غاية 1996
حيث كانت النسبة المفروضة على تسجيل الرهن الرسمي كضمان لقرض بنكي محسوبة على كل
مبلغ القرض وفوائده و ملحقاته:

وبموجب المادة 212 من قانون التسجيل فإن رسم الشهر العقاري ، أصبح رقم ثابت مقدر ب
3.000دج مهما كانت قيمة القرض إلا أن القرض العقاري الموجه لتمويل البناء أو شراء مسكن
مغفى كليا من رسم الشهر طبقا لنص المادة 58 من قانون المالية لسنة 1996 .

إن العقود المتعلقة بامتلاك عقارات من قبل المؤسسات المالية التي يسري عليها القانون رقم 90-
10 المؤرخ في 14 أبريل 1990 و المتعلق بالنقد والقرض في إطار اعتماد إيجاري عقاري أي قرض
عقاري مماثل آخر مخصص لتمويل الاستثمارات التي يقوم بها المتعاملون الاقتصاديون لأغراض
تجارية وصناعية وزراعية للممارسة مهن حرة. كما تستفيد من الإعفاء من رسوم التسجيل
العقود المتضمنة بيع المساكن إلى المدخرين ، والمبنية في إطار الادخار السكني من قبل هيئات
عمومية مختصة . وكذلك العقود المعدة تطبيق للمادة 86 من القانون رقم 90-25 المتضمنة



التوجيه العقاري ، لتسوية العمليات المبادرة في اطار الأمر 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

رغم هذا نجد أن سوق الرهن العقاري في الجزائر لم تعرف تقدما وهذا يظهر خاصة من خلال التطور البطيء للرهن

الرسمي المرتبط بالقروض كالتالي:

ثانيا : في مجال الترقية العقارية: أهم خطوة خطتها الجزائر في هذا المجال تجسد من خلال صدور القرار الوزاري مشترك المؤرخ في 11 ابريل 1998 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بالإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي و الضريبة على أرباح الشركات المطبقة على الإرباح الناتجة عن أنشطة انجاز السكنات الاجتماعية و الترقية طبقا للمادة 44 من قانون المالية لسنة 1998 التي تنص على انه " :تعفى الإرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات انجاز المساكن الاجتماعية و الترقية وفقا للمقاييس المحددة في دفتر الشروط من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات.

الفرع الثالث : إجراءات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأموال الخاصة بالدولة :

بعد دراسة الملفات من قبل اللجنة التقنية الولائية في اجل 15 يوم و المقدم من قبل الراغبين في الاستثمار في مجال نشاط الترقية العقارية ، تقوم هذه اللجنة بتصنيف المرشحين العقاريين حسب جدول التنقيط مع دراية دفتر شروط المشروع ، ثم يتم اقتراح قائمة المرشحين العقاريين المقبولين حسب الشروط القانونية على السيد الوالي للفصل فيه بموجب قرار تصريح ولائي و يتم الرد على طلبات المرشحين العقاريين الذين أودعوا ملفات طلبات الحصول على قطع أرضية لبناء مساكن ترقية أو تساهمية اجتماعية في غضون 30 يوما من تاريخ إيداع الملف كاملا ، و يكون الرفض مسببا و القبول موضحا مع إمكانية القبول ولكن تحتفظ و بناء على ذلك يتم إعداد عقد التنازل من طرف مديرية أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط في اجل 30 يوما من تسديد سعر التنازل و المصاريف المرتبطة بالمعاملة .

المطلب الثالث: القرض العقاري كآلية لتمويل نشاك الترقية العقارية.

تعتبر القروض العقارية أحد أهم آليات التمويل العقاري التي تهدف إلى مساعدة الأسر ذات الدخل الضعيف و المتوسط من أجل الحصول على مسكن ، و هذا قصد التقليل من أزمة السكن الحادة و تخفيف الأعباء المالية عن ميزانية الخزينة العمومية ، و تمنح القروض



العقارية من قبل هيئات مالية . كالبنوك و المؤسسات المالية ، فالقروض العقارية كآلية للتمويل العقاري تتحدد شروطها حسب المستفيد من القرض العقاري و حسب طبيعة هذا القرض و على هذا الأساس سنقدم أولاً المفاهيم القانونية و الفقهية لمصطلح القرض و طبيعته القانونية ، ثم سنحاول عرض مختلف الشروط و الإجراءات الخاصة بمنح القروض العقارية في إطار أنشطة الترقية العقارية .

عرفت المادة 450 من القانون المدني عقد القرض بأنه عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع و القدر و الصفة. كما نصت المادة 66 من الأمر 03-11 المعدل و المتمم للأمر 10-04 المتعلق بقانون النقد و القرض " تتضمن العمليات المصرفية ، تلقي الأموال من الجمهور و عمليات القرض و كذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن و إدارة هذه الوسائل . و نصت المادة 68 من الأمر 03-11 السالف الذكر يشكل عملية القرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر. و بناء على ذلك القرض العقاري تصرف قانوني ينظم العلاقة التعاقدية بين كل من المقرض و المقرض يستمد بعض خصائصه من القواعد العامة.

الفرع الأول: المفهوم الفقهي و التشريعي للقرض:

يعرف القرض على انه اقتطاع جزء من مال المقرض لتسليمه إلى المقرض و هو دفع المال أو أي شيء آخر مشمول بشرط أن يكون متماثلاً أو أن يكون لمنفعة المقرض.²⁴ و بذلك القروض العقارية هي "القروض المقدمة إلى الأفراد و المشروعات لتمويل شراء المباني و إقامة المنشآت ، و هذه القروض زادت نسبتها في البلاد الصناعية المتقدمة و خاصة في الولايات المتحدة الأمريكية ، و تتميز بارتفاع أسعار الفائدة ولكنها لم تتطور بنفس الدرجة في البلاد النامية حيث توجد مؤسسات عامة أو حكومية . تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل ، أو في تمويل إنشاء مباني جديدة ، و قد يمتد تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين سنة ، يسد من خلالها القرض على أقساط أو يسد دفعة واحدة عندما يحل أجله و عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته ، و نظراً لضخامة حجم هذه القروض و طول الفترة



التي يستحق بعدها ، وأيضا هو قرض طويل الأجل، موجهة لتمويل عملية بناء ،شراء مسكن أو عقار أو لصيانة أو تحسين مسكن ، ومدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة² .
ومنذ اعتبار المرسوم التنفيذي 93-03 الخاص بالنشاط العقاري الأعمال المرتبطة بأنشطة الترقية العقارية أعمالا تجارية حاول المشرع الجزائري جاهدا تفعيل دور آلية التمويل العقاري وذلك من خلال إنشاء شركة ضمان القرض العقاري و شركة إعادة التمويل الرهني سنة 1997.

الفرع الثاني : شروط و إجراءات منح القروض العقارية .

إن خطورة التصرف الناجمة عن التصرفات المرتبطة بالمعاملات العقارية من بيع وغيرها من التصرفات، تجعل عملية منح القروض العقارية عملية جد معقدة وحتى لا تتكرر تجربة سنوات التسعينات، شدد المشرع الجزائري من شروط منح القروض الموجهة لنشاط الترقية العقارية وأهم هذه الشروط:

- شرط إثبات الملكية للوعاء أو الأرضية محل إنجاز المشروع العقاري وهذا بالنسبة للمقرين العقاريين، كما يجب الحصول على رخصة البناء و تقديم دراسة تقنية و مالية عن المشروع و كذا ملف يثبت من خلاله حصوله على اعتماد ممارسة المهنة و حصوله على السجل التجاري إضافة إلى إثبات نسبة المساهمة المالية للمقر العقاري، المقدرة بنسبة 40 بالمائة من التكاليف الإجمالية لعملية الإنجاز و تكاليف السكن كما يجب اكتتاب تامين²⁵ .

أما بالنسبة للشروط المتعلقة بالأفراد يجب توفر القدرة المالية لطالبي القروض من اجل ضمان تسديد قيمة القرض، كما يجب أن يقدم المقترض كل ما يثبت حصوله على دخل قار و منتظم مع تقديم شهادة تثبت وضعيته المعني اتجاه مصلحة الضرائب ، معا لزوم فتح حساب بنكي لدى المؤسسة المانحة للقرض . حيث تمنح البنوك للمستفيد مبلغ القرض بشرط توافر القدرة المالية لتسديده مع الفوائد المترتبة عنه بالنظر لسن المقترض وإمكانية توفير الضمانات القانونية المطلوبة ، فمثلا الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يمنح القرض بنسبة 100 % حسب الدخل الصافي لطالب القرض مع إمكانية رفع قدرته المالية بمداخيل الزوج أو الأخوة و الأخوات و الأولياء ، كما يشترط أن يكون للمقترض دخل دائم ومنتظم ، مع تقديم ملف يثبت دخله الشهري ووضعيته الجبائية . مع منح رخصة سحب من الرصيد بواسطة فتح حساب بنكي لدى صندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، إضافة إلى نسخة من عقد البيع المحدد لطرق دفع



التمن وشهادة الضمان المسجلة لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة ، مع وجوب اكتابة
تأمين على الحياة لدى إحدى شركات التأمين ،

كما يرفق بشهادة تثبت عدم وجود أي قيد أو رهن على العقار لإمكانية رهنه لفائدة
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في حالة اتخاذ القرار سواء بالموافقة أو الرفض فإن مدير
الصندوق يبلغه للمرقي العقاري فإن كان بالموافقة يتسلم هذا الأخير عقد القرض لصالح
المستفيد ليتم دفع مبلغ القرض طبقا لما هو محدد في عقد البيع على التصاميم بصفته مدين له
بهذا المبلغ على أن يتم تسديد مستحقات القرض والفوائد لصالح الصندوق كل ثلاثة أشهر أوكل
سنة²⁶.

* إجراءات منح القروض العقارية :

- القيام بفحص أولي لطلب القرض بحيث يقوم البنك بدراسة طلب العميل لتحديد مدى
صلاحيته المبدئية وفقا لسياسة الإقراض في البنك.
- التحليل الائتماني للقرض و تجميع المعلومات التي يمكن الحصول عليها من المصادر المختلفة
لمعرفة إمكانية العميل الائتمانية وقدرته على سداد القرض ، و مدى ملائمة رأس ماله من خلال
التحليل المالي.
- التفاوض مع المقترض لتحليل المخاطر الائتمانية المحيطة بالقرض المطلوب.
- اتخاذ القرار إما بقبول العميل التعاقد أو عدم قبوله لشروط البنك.
- صرف القرض يكون شرط لبدء استخدام القرض و توقيع المقترض على اتفاقية القرض وكذلك
تقديمه للضمانات المطلوبة واستيفاء التعهدات و الالتزامات المنصوص عليها في القانون.
- متابعة القرض و المقترض من حيث السير الحسن للمؤسسة وعدم حدوث أي تغيرات في مواعيد
السداد المحددة ،
- متابعة تصرفات المقترض التي تتطلب اتخاذ الإجراءات القانونية لمواجهتها للحفاظ على حقوق
البنك أو السداد أو تأجيل القرض.
- يقوم البنك بتحصيل مستحقاته حسب النظام المتفق عليه والقيام بالإجراءات القانونية أو
تأجيل السداد ، أو تجديد
عملية القرض.



و في نفس الإطار وقصد تشجيع المرقيين العقاريين على المساهمة في القضاء على أزمة السكن، فقد بادرت الدولة بتقديم تحفيز مالي متمثل في منح القروض العقارية لصالح هذه الفئة فيما يخص إنجاز المشاريع السكنية ذات الطابع العمومي الاجتماعي بمختلف الصيغ ، والتي يستفيد منها المرقي العقاري بصفة مباشرة ، بالإضافة إلى الدعم الذي يستفيد منه الأفراد الراغبين في امتلاك سكنات و عليه جاء المرسوم التنفيذي 10-167 المؤرخ في 30 يونيو 2010 المتعلق بكيفيات تحديد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن و كيفيات منحه و كذا الإجراءات المتعلقة بمنح القروض العقارية من طرف البنوك و المؤسسات المالية العمومية إلى المرقيين العقاريين بما فهمه الخصائص بنسب فوائد مخفضة، والتي تشكل دعم مباشر لتشجيع هذه الفئة على إنجاز المشاريع السكنية ذات الطابع العمومي.

و عليه تم تخفيض معدل نسبة الفائدة للقروض الموجهة للمرقيين حسب نسبة الفوائد المطبقة من طرف البنوك العمومية و المؤسسات المالية العمومية على القروض التي تمنح للمرقيين المساهمين في إنجاز برامج عمومية لمسكن ، حيث تحدد نسبة الفائدة بمعدل أربعة 4 بالمائة ، ويمثل الفارق بين نسبة هذه الفائدة ونسبة أربعة 4 بالمائة معدل التخفيض. و بالتالي فلا يمكن بأي حال من الأحوال أن يستفيد المرقي العقاري الخاص من هذا الدعم في نسبة الفوائد في إنجاز البرامج السكنية إلا إذا كانت ذات طابع عمومي، و هي المشاريع المرتبطة بالترقية العقارية التي تستفيد من دعم الدولة و الموجهة للأسر للحصول على مساعدة الدولة .

أما فيما يخص كلفة التمويل المتعلقة بالتخفيض المحتسب من طرف البنوك و المؤسسات المالية العمومية فتقتطعه الخزينة من حساب التخفيض الخاص رقم 132 - 302 ، الذي عنوانه "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن ، و كذا المرقيين العقاريين في إطار البرامج المدعومة من طرف الدولة"، حيث يتم دفع التخفيض بناء على طلب من البنك العمومي أو المؤسسة المالية المعنية طبقا للجدول الزمني لتسديد القرض بعد تقديم مستندات ثبوتية.

إن جميع هذه الإجراءات المدعومة للجانب التمويلي لنشاط المرقيين العقاريين الخصائص ستمكثهم من الاستفادة بتخفيضات في نسب الفوائد البنكية الممنوحة لهم لإنجاز مشاريع سكنية



، على أن تتحمل خزينة الدولة الفارق بين معدل فائدة القرض الحقيقي والنسبة التي يدفعها المرقي العقاري سواء عمومي أو خاص.

أما عن كفاءات الحصول على هذه القروض الميسرة فقد حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01 مارس 2011 المتضمن إجراءات منح القروض للمرقين العقاريين بنسب منخفضة مجموعة الإجراءات التي يتوجب على المرقي الخاص إتباعها للاستفادة من هذه القروض ، عن طريق دفتر الشروط المعد من طرف المدير المكلف بالسكن ، حيث يتضمن هذا الأخير مختلف الالتزامات التي تقع على عاتق المرقي الخاص، حيث يلتزم بإنجاز البرنامج السكني طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية التي توطر برامج السكن المدعمة من قبل الدولة و الموجهة إلى الأسر المستفيدة من إعانة الدولة ، وفي حالة وجود محلات مستعملة لأغراض أخرى غير الموجهة لمسكن في إطار نفس المشروع، فإن تمويلها لا يمكن أن يستفيد من تخفيض نسبة الفائدة من الخزينة العمومية.

4. خاتمة:

من خلال ما سبق عرضه ندرک الأهمية الكبيرة لدور المؤسسات المالية و البنكية في تمويل المشاريع العقارية خاصة المرتبطة بدعم الأفراد و مساعدتهم سواء عن طريق الدعم المالي المباشر أو الغير مباشر لاقتناء سكن ، حيث أصبحت هذه المؤسسات شريك حقيقي و مرافق أساسي في دعم البرامج السكنية ، إلا أن هذه الهيئات المالية مازالت بعيدة عن الأهداف المرجوة منها نظراً لعدم انسجام الإطار التشريعي و القانوني مع فلسفة المنظومة المصرفية في الجزائر ، خاصة و أن البنوك المانحة للقروض العقارية تعد على الأصابع و هذا ما يقضي تحقيق الأهداف و النتائج المرجوة منها في هذا المجال ، و إن أردنا فعلاً تحقيق الأهداف المبتغاة و جعل المؤسسات البنكية و المالية رائدة في مجال دعم التمويل في نشاط الترقية العقارية ، ما علينا إلا الاهتمام بعصرنة القطاع المالي و المصرفي في الجزائر عن طريق القضاء على البيروقراطية و تحرير البنوك التجارية و المالية و خلق جو من التنافسية بين القطاع العام و القطاع الخاص الناشط في هذا المجال .

إضافة إلى إعادة الاعتبار لمهنة المرقي العقاري من خلال تشجيع الاستثمار في المجال العقاري عن طريق دعم آليات التحفيز لخلق تنافسية في هذا الميدان قد تساعد على القضاء أزمة السكن في البلد و في نظرنا يجب إعادة النظر في بعض النصوص و التشريعات قصد



تحقيق ذلك و عليه نقدم مجموعة من الاقتراحات قد تساهم في تفعيل ديناميكية السياسة المنتهجة في قطاع السكن خاصة في مجال دعم السكن ذو الطابع الاجتماعي و أهم هذه المقترحات :

- مراجعة القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية لا سيما ما تعلق بتدخل الدولة في تمويل المشاريع العقارية .
- توسيع مجال تدخل البنوك و مسايرتها للقوانين و التشريعات العقارية .
- إصلاح المنظومة المصرفية و تحريرها بما يتوافق و السياسة التشريعية في مجال التمويل العقاري.
- إعادة النظر في مهنة المرقى العقاري من خلال رد الاعتبار لهذه المهنة عن طريق مراجعة النظام القانوني لمهامه و التخفيف من حدة العقوبات و الجزاءات الموجودة في القانون 04-11 الخاص بنشاط الترقية العقارية .
- زيادة التحفيزات و تميمها في مجال الاستثمار العقاري لا سيما التحفيزات الضريبية التي تثقل كاهن المستثمرين في هذا المجال .

الهوامش:

- ¹ العربي باي يزيد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرو تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق قسم العلوم القانونية 2010229
- ² راجع المادة 09 من القانون رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري
- ³ المرسوم التنفيذي رقم 235.10 المؤرخ في 10 أكتوبر 2010 المحدد لمستويات المساعدة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعية أو لبناء سكن ريفي و مستويات طالب هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه المساعدات .
- ⁴ بوسة إيمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم ، تخصص قانون الأعمال ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة 2016-2017 ص 182



- ⁵ سالمي وردة، دعم تمويل السكن الترقوي في إطار القروض العقارية الميسرة، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، العدد الرابع مارس 2017.
- ⁶ سالمي وردة، دعم تمويل السكن الترقوي في إطار القروض العقارية الميسرة، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، العدد الرابع مارس 2017.
- ⁷ أسيا دوة ، رمول خالد الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، دار هومة - الجزائر 2011 ص 81 .
- ⁸ المرسوم التنفيذي رقم 111-94 المؤرخ في 18-05-1994 المعدل و المتمم و المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن .
- ⁹ بوستة إيمان ، الترقية العقارية الخاصة ، في مجال السكن ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، علوم في الحقوق تخصص قانون الأعمال ، جامعة محمد خضير بسكرة ، 2016-2017 . ص 86.
- ¹⁰ المادة الأولى والثانية من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن استحداث صندوق الضمان و الكفالة التبادلية.
- ¹¹ راجع المادة 54 من القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية .
- ¹² المادة 82 من المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 03-11-1997 متضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة التبادلية في الترقية العقارية - الجريدة الرسمية العدد 73.
- ¹³ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان و الكفالة التبادلية في الترقية العقارية .
- ¹⁴ بوستة إيمان ، الترقية العقارية الخاصة ، في مجال السكن ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، علوم في الحقوق تخصص قانون الأعمال ، جامعة محمد خضير بسكرة ، 2016-2017 ص 445 .
- المادة الأولى من القانون 83-16 المؤرخ في 02-07-1983 "....."¹⁵
- ¹⁶ آيت وازو زائنة ، في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية و إلتزاماتها بواجب الحيطة و الحذر في منح القروض العقارية مقالة علمية ، مجلة مخبر الحقوق و الحريات في الأنظمة المقارنة ، جامعة محمد خضير بسكرة ص 187.
- ¹⁷ بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية - دراسة تحليلية- دار الهدى للطبع و النشر و التحليل - عين المليلة - الجزائر- 2011 ص 202
- ¹⁸ آيت وازو زائنة ، في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية و إلتزاماتها بواجب الحيطة و الحذر في منح القروض العقارية مقالة علمية ، مجلة مخبر الحقوق و الحريات في الأنظمة المقارنة ، جامعة محمد خضير بسكرة ص 187.



- ¹⁹ كريم حرز الله ، تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري ، مجلة الدراسات القانونية ، العدد 19 ديسمبر 2013 مركز البصيرة للبحوث و الاستثمارات و الخدمات التعليمية ، دار الخلدونية ، الجزائر ، ص 58 .
- ²⁰ راجع نص المادة 90 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 المحدد لشروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة .
- ²¹ بالعقار، الجزائر العاصمة 2011. المتعلقة التشريعية و التنظيمية عمر حمدي باشا ، مجمع النصوص
- ²² راجع المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15.04.2003.
- ²³ راجع المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011.
- ²⁴ سالي وردة، دعم تمويل السكن الترقوي في إطار القروض العقارية الميسرة، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون و العقار، العدد الرابع مارس 2017.
- ²⁵ بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، المرجع السابق ص 216 .
- ²⁶ سالي وردة، دعم تمويل السكن الترقوي في إطار القروض العقارية الميسرة، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون و العقار، العدد الرابع مارس ص 47 2017