

عقد المضاربة كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية

منى حنيش، باحثة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1

Mouna.mah@gmail.com

الملخص:

يعتبر العقار المادة الأساسية لإنجاز المشاريع العقارية الترقية الموجهة لتلبية احتياجات المواطنين في ميدان السكن، إلا أن العقار في الجزائر يواجه عدة مشاكل حالت دون تأديته لوظائفه الاقتصادية والاجتماعية، هذا بالإضافة إلى ارتفاع نسبة النمو الديمغرافي واتساع رقعة النزوح الريفي نحو المدن، بالإضافة إلى الارتفاع المتواصل لأسعار العقار المبني وغير المبني لنقص العرض وزيادة الطلب على السكن رغم ضعف القوة الشرائية لدى أغلبية المواطنين، مما أدى إلى تركيز مساحات شاسعة من العقار الحضري في أيدي قلة من الملاك الخواص، تتحكم في بيع وشراء العقارات بمختلف أنواعها، وفي ظل هذه المعطيات حاول المشرع الجزائري إعادة النظر في النصوص القانونية المتحكمة في العقار الحضري، بهدف تنظيمه و تسييره وإدارته بشكل مضبوط وسليم، ومن بين هذه النصوص نجد القانون رقم 11-04، كما وضع المشرع نصوص تنظيمية جديدة لم تكن موجودة من قبل تستهدف تنظيم مهنة المرقي العقاري، وهذا لأهمية دور المرقي العقاري في إدارة المشاريع العقارية الموجهة لتلبية احتياجات المواطنين في ميدان السكن، لكن هذه العملية يتحكم فيها عنصر التمويل، مما أصبح يحتم البحث لاستحداث آليات جديدة ترقى بتمويل مشاريع الترقية العقارية، كعقد المضاربة العقارية.

Abstract:

The real estate is the essential article for realizing the property development promotion projects aimed at meeting the needs of the citizens in the field of housing, but the real estate in Algeria faces many problems that prevent it from practicing its economic and social functions. In addition to the rise of the population growth rate, and the expansion of the rural emigration area. In view of the continuous rise of the urban and rural real estate prices, by reason of the decrease in supply and the increase in demand for housing despite the weakness of the purchasing power of the majority of citizens, as a result vast areas of urban real estate have transferred to a minority of private landlords controlling the sale and purchase of the real estates. In the light of these facts, the Algerian legislator has tried to revise the legal provisions which control the urban real estate in order to organize, and manage it properly. Among these provisions we find the Law No. 11-04. Furthermore, the legislator has enacted new regulative provisions aimed at organizing the profession of the property developer, this is due to the important role of the property developer in operating the real estate projects aimed at meeting the needs of citizens in the field of housing, but this operation is controlled by the element of funding, that is why it becomes necessary to look for new mechanisms in order to fund the housing projects in the framework of property development promotion. For example,

the specified property speculation contract which domesticates the property speculation in order to become an effective way for funding the property development projects.

مقدمة:

تتعد القضايا الوطنية التي تشغل الرأي العام في الجزائر، والسكن يعد أحد هذه القضايا، خاصة مع تواصل تصاعد النسبة السكانية بشكل متسارع، والعقار يشكل المادة الخام لإنتاج السكن، إلا أن المساحات المخصصة للبناء على المستوى الحضري في تناقص باستمرار، إلى جانب استفحال ظاهرة السكن الفوضوي في المدن الجزائرية، والترقية العقارية بكافة أنشطتها تهدف لتهيئة المجال الحضري وتلبية احتياجات المواطنين من السكن، لذا عدل المشرع الجزائري التشريعات المتعلقة بالترقية العقارية في أقل من ثلاثين سنة؛ حيث أصدر ثلاث قوانين مختلفة، هذا ما يظهر اهتمام المشرع بأنشطة الترقية العقارية، إلا أنه يبين أيضا عدم نجاعة هذه النصوص القانونية في سد مشكلة السكن على المستوى الوطني، إلا أن إنشاء مشاريع السكن في إطار الترقية العقارية يتطلب بنية مالية وتمويل متواصل للمشروع العقاري، والتأمل لسياسة التمويل التي تم إتباعها في الجزائر لنتاج السكن في إطار الترقية العقارية يلاحظ عدم استقرار المشرع الجزائري على آلية دائمة لتمويل السكن، الذي كان في البداية حكرا على الدولة ومؤسساتها العامة، مما أرهق الخزينة العامة وجعلها تتكبد خسائر كبيرة، ومع مطلع التسعينات وبعد الانفتاح الاقتصادي للبلاد، تم فسح المجال للقطاع الخاص من مرقين عقاريين خواص للمساهمة في تمويل المشاريع العقارية، ورغم ذلك لم يتم الاستقرار على نظام للتمويل العقاري ناجح وفعال.

ومع دخول الجزائر مؤخرا في أزمة اقتصادية، بتراجع أسعار البترول في الأسواق العالمية، التي أدت إلى نقص مداخل الجزائر التي تستند بشكل كلي تقريبا على عائدات البترول، أصبح حتميا التفكير في استحداث طرائق جديدة لتمويل مشاريع السكن، دون اللجوء إلى دعم الدولة، وتستعين في الوقت ذاته على قدرات الخواص من المواطنين الذي يشتركون مع المرقى العقاري في تمويل مشاريع السكن، والمضاربة من تقنيات التمويل التي تمثل الأسلوب الأمثل لسد هذا العجز، كونها تتلاءم مع أحكام الشريعة الإسلامية بابتعادها عن الفوائد الربوية، وفي نفس الوقت تقوم على إشراك رؤوس الأموال من المواطنين الذين يمتلكون الثروات غير المستغلة فتشرك السيولة التي بحوزتهم في الدورة الاقتصادية مما يؤود بالفائدة على الاقتصاد الوطني والأفراد بتحقيق أرباح باستثمارهم في مشاريع السكن، والمواطن أيضا يتحقق لديه الاكتفاء الذاتي في خدمة السكن، إلا أن هذه التقنية تتطلب إشراك المرقى العقاري الذي يعتبر هو المضارب بالأموال المطروحة للاكتتاب بغرض تمويل المشروع الترقوي.

وعلى هذا الأساس سنتناول موضوع تمويل مشاريع السكن في إطار الترقية العقارية عن طريق المضاربة انطلاقا من الإشكالية المحددة أدناه:

فما مدى فعالية عقد المضاربة كأسلوب لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالجزائر؟

المبحث الأول: ارتباط الترقية العقارية بتلبية احتياجات السكن في الجزائر

أصبح السكن اليوم حقا أساسيا لكل فرد، وواجب تلتزم الدولة بتوفيره لمواطنيها، إلا أن توفير السكن ليس بالعملية الهينة إذ تصطدم في الواقع بعدة إشكالات تنحصر إجمالاً في توفر العقار الحضري وجمع التمويل اللازم لمباشرة المشروع العقاري الموجه لتلبية احتياجات المواطنين في ميدان السكن، والترقية العقارية هي المجال الخصب والقاعدة الأساسية لتهيئة المشاريع العقارية وتمويلها لإنتاج السكنات بكافة أنواعها، وهذا ما يفسر ارتباط الترقية العقارية بتلبية احتياجات السكن في الجزائر، وعلى هذا الأساس سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى الإطار القانوني للترقية العقارية في الجزائر، وتحديد المقصود بالمرقي العقاري كفاعل رئيسي في تمويل إنتاج السكن.

المطلب الأول: الإطار القانوني للترقية العقارية في الجزائر

يصعب تحديد الإطار العام والقانوني للترقية لتشعب هذا المصطلح المركب، وارتباطه بالعديد من المجالات الأخرى كالتهيئة والتعمير، والتوجيه العقاري، والقانون المدني، والهندسة المعمارية، والقانون التجاري، والتسجيل والشهر العقاري، بالإضافة إلى أن الترقية العقارية كنشاط يستوجب تدخل عدة أطراف خاصة المرقي العقاري الذي قد يكون شخص طبيعي أو معنوي، وعليه سنتناول من خلال هذا المطلب إلى مفهوم كل من الترقية العقارية والمرقي العقاري.

الفرع الأول: مفهوم الترقية العقارية

منذ نيل الجزائر لاستقلالها إلى غاية عام 1986 لم تكن الترقية العقارية منظمة، بدليل أن كل النصوص التي صدرت في تلك الفترة أعطت للدولة حق القيام بعملية البناء والتشييد، وهذا من أجل تلبية الطلب المتزايد على السكن، فاحتكرت الدولة ميدان السكن عن طريق المؤسسات العمومية، وخصصت مبالغ مالية ضخمة من أجل ذلك تحت إشراف الجماعات المحلية ومقاولات البناء العمومية، مما أدى إلى صلب أنشطة الترقية العقارية بالطابع العمومي الذي أرادت الدولة أن تضفيه على هذه العملية نتيجة ربطه بمؤسسات عمومية مؤهلة مثل دواوين الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي، المؤسسات الوحيدات اللتان كانتا مؤهلتان لعملية البناء آنذاك، إلى جانب احتكار البلدية للمعاملات العقارية.⁽¹⁾

هذه الاستراتيجية في تمويل وإنتاج السكن التي كانت تعتمد عليها الجزائر أثقلت كاهل الدولة إلى درجة أعجزتها عن إتمام العديد من المشاريع السكنية التي باشرت في إنتاجها، مما أدى إلى تكبد مؤسسات الدولة الفاعلة في مجال الترقية العقارية خسارة كبيرة، إلى جانب ضياع عقارات بسبب عدم استكمال عملية بنائها وتهيئتها.

(1) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص291.

فكان صدور القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية القانونية المؤرخ في 04 مارس 1986،⁽¹⁾ قفزة نوعية في فتح المجال أمام المبادرات الخاصة تماشياً مع سلسلة الإصلاحات المعلن عنها في تلك الفترة، غير أنه سرعان ما اتضحت محدودية مجال تطبيقه، ومن ثمة محدودية النتائج المحتصل عليها في ميدان النهوض بقطاع العقار الحضري وحل مشكلة السكن، التي زادت حدتها بسبب عدم ملائمة نصوص القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية مع متطلبات الاستثمار الخاص، وكذا المصاعب المالية التي واجهت الجزائر، والتي انعكست على القدرات الاقتصادية للمتدخلين العموميين.⁽²⁾

كون المشرع الجزائري أراد من خلال القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، إعطاء الأولوية للبناء من أجل البيع لفسح المجال أمام كل جزائري لكي يصبح مالكا لمسكنه الخاص، وهذا على حساب الإيجار الذي لا يكون إلا استثناء لقاعدة وجوب بيع كل ما تم تشييده الأمر الذي انعكس سلباً على السوق العقارية للسكنات وهذا بانغلاقها على نفسها أمام نقص إقبال المواطن الجزائري على التوفير، مع نقص عرض السكنات للإيجار.

فالترقية العقارية هدفها الأساسي هو بناء مساكن، وعليه يمنع على المقاول تشييد بنايات من أجل تلبية أغراض أخرى غير السكن، وأمام نقص العرض للبناء المعد للأنشطة الاقتصادية، تم التحايل على مضمون القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، وهذا من خلال تحويل البناءات التي تم تشييدها أساساً للسكن وبمساهمة السلطات العمومية غالباً، أو بمنح مزايا للمقاول في بعض الأحيان، إلى بنايات معدة إلى أغراض أخرى، وعليه كان من الأحسن فتح المجال أمامها لكي تقوم بإنجازها دون أن تتحمل الخزينة العامة أعبائها.⁽³⁾

ونظراً لعدم نجاح أحكام القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية في إيجاد حلول لأزمة السكن خاصة في ميدان التمويل العقاري للمشاريع العقارية الموجهة لتلبية احتياجات المواطن من السكن، تم إلغاء القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، وأضحت الترقية العقارية منظمة بموجب القانون رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

غير أن الملاحظة المبدئية التي يمكن تسجيلها على المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 03 مارس 1993،⁽⁴⁾ أنه لا ينظم الترقية العقارية فقط بل النشاط العقاري ككل، حيث طرأ عليه تعديل في كل من القانون المدني في الباب الخاص بالإيجار، والقانون التجاري في الباب الخاص بالأعمال التجارية، وقد تغيرت الطبيعة القانونية للشركات التي المدنية التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون، فضلاً على أن هذا المرسوم التشريعي لم يمر أثناء تعديله على وزارة العدل، بل تم إعداده فقط من قبل وزارة السكن ومن ثمة صودق عليه من طرف المجلس الانتقالي.⁽⁵⁾

(1) القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 10 الصادرة عام 1986.

(2) أ. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 125.

(3) أ. سماعيل شامة: المرجع السابق، ص 126.

(4) المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة عام 1993.

(5) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا: المرجع السابق، ص 292.

أما بالنسبة للقانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فقد عرف الترقية العقارية في الفقرة 10 للمادة 03 بأنها مجموعة عمليات تعبئة العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية، أما بالنسبة إلى نشاط الترقية العقارية فيشمل مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، ويمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني حسب نص الفقرة الأولى للمادة 14 من القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011.⁽¹⁾

الفرع الثاني: مفهوم المرقى العقاري

المرقى العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي، مرخص له بمزاولة أنشطة الترقية العقارية حسب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين،⁽²⁾ الواردة في نص المادتين 03 و08 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، وعليه فإن المرقى العقاري يمكن أن يكون شخص أو مؤسسة عمومية أو خاصة، كالبنوك أو شركات الترقية العقارية وفق ما نص عليه القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وقد عرف المشرع الجزائري المرقى العقاري في الفقرة 14 من المادة 03 في القانون رقم 11-04، بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

مما يجعل المرقى العقاري بمثابة الفاعل الرئيسي في أنشطة الترقية العقارية، فهو القائد والمنسق لمختلف الفاعلين في أنشطة الترقية العقارية من مهندسين ومقاولين وزبائن، وغالبا ما يميز الفقه بين نوعين من المرقين العقاريين:

- المرقى بأجر: الذي يقتصر دوره في تقديم الخدمات المهنية والتنسيق بينها، في ضوء دوره الرئيس في إدارة أنشطة الترقية العقارية.

المرقى المضارب: وهو الذي يقوم بمجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وإدارة المشروع العقاري، ومن ثمة يتحمل كمنتج جميع الآثار المالية سواء من ربح أو خسارة لكافة أعمال الترقية المحققة.⁽³⁾

بما أن المرقى العقاري يعد تاجرا فمن البديهي أن يتوفر عنصر المضاربة في المشاريع العقارية التي يتبناها لتلبية احتياجات السكن في إطار الترقية العقارية، عن طريق شراء العقارات، وهذا بأن يكون القصد من شراء وبيع الأراضي والعقارات تحقيق الربح بالدرجة الأولى.

المطلب الثاني: تشخيص واقع تمويل السكن في الجزائر

⁽¹⁾ القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة عام 2011.

⁽²⁾ المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 30 فبراير 2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 11 الصادرة عام 2012.

⁽³⁾ د/ ولاء الدين محمد إبراهيم، التطوير العقاري دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دائرة القضاء، أبو ضبي، 2014، ص 52.

ترتبط الترقية العقارية بكافة أنشطتها بقطاع السكن، هذا الأخير الذي أصبح يأرق جهات القرار في الجزائر والمجتمع المدني عامة لتفاقم أزمة السكن التي تزداد تفاقم مع الوقت، وعليه سنحاول من خلال هذا المطلب، إلى أصناف السكن المتوفرة في الجزائر، والعراقيل الأساسية التي تعترض فعالية آليات التمويل الترقوي في القضاء على أزمة السكن بالجزائر.

الفرع الأول: الأشكال الأساسية لصيغ امتلاك السكن في الجزائر

تنتج الجزائر آلاف الوحدات السكنية سنويا، تختلف صيغ امتلاكها بحسب القدرات المالية للمواطن، إلى جانب الدعم الذي تقدمه الدولة، كون السكن من القطاعات التي تساهم الدولة في تمويل مشاريع إنجازها، إلا أنه لا يزال يشهد تراجعاً ونهباً دائماً سواء على مستوى الثروة العقارية أو التمويل المادي لسير المشاريع الترقوية، ومن خلال هذا الفرع سنعرض صيغتي لامتلاك السكن تشهد اهتماماً كبيراً من فئات المجتمع الجزائري، وهما:

أولاً: السكن الاجتماعي

مخصص للفئات الدنيا، وهو سكن ممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية و موجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب دخلهم الشهري وهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة و المحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة تنعدم فيها شروط النظافة والصحة.

ثانياً: السكن التساهمي:

هو سكن يتم إنجازها أو اقتنائه عن طريق مساهمة مالية تمنحها الدولة و تسمى الإعانة للحصول على الملكية، ويستهدف عرض السكن المدعوم أساساً طلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون هذه الإعانة المقدمة من طرف الدولة. والإعانة يتكفل بها صندوق عمومي تم تأسيسه خصيصاً لهذا الغرض يسمى الصندوق الوطني للسكن، و يشارك في كل عمليات التدعيم المالي للسكن، ويمكن الإشارة إلى أن الإعانة تعطى دون تعويض، إذ هي هبات مالية تساهم بها الدولة بغرض القضاء على أزمة السكن.

الفرع الثاني: عوائق الترقية العقارية في مجال تلبية السكن وتمويله

تعترض عملية التمويل العقاري لمشاريع السكن في إطار الترقية العقارية في الجزائر إلى العديد من المشاكل والعراقيل، ومن خلال هذا الفرع سنقف على أهم عوائق الترقية العقارية في مجال تلبية السكن وتمويله:

أولاً: احتكار تمويل مشاريع الترقية العقارية من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لمدة طويلة

بدأ التفكير في تمويل مشاريع الترقية العقارية مع إنشاء مؤسسات ترقية السكن العائلي عام 1984، وذلك بمشاركة النظام المصرفي، ومنذ ذلك الحين كان ينظر الترقية العقارية كنشاط تجاري، ولذلك كان يجب أن يسير وفق الشروط التجارية بشرط أن لا يبتعد عن الخدمة العمومية، فوجود هذا الشرط الأخير جعل السلطات المحلية تتدخل في الكيفية وفي المكان الذي يجب أن تتم فيه مشاريع الترقية العقارية، ولقد أسندت في بداية الأمر عمليات تمويل مشاريع الترقية العقارية

إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة 100%، بدون مشاركة المؤسسات المكلفة بالانجاز في التمويل وبدون تقديم أية ضمانات حقيقية، مما زاد أزمة السكن حدة للأسباب التالية:

1- هذا النظام شجع على الزيادة في استهلاك القروض وذلك بتمديد مدة الانجاز بدون تحمل أية مسؤولية من طرف مؤسسات الانجاز.

2- زيادة تكاليف السكنات المنجزة، الأمر الذي جعل هذه الأخيرة ليست في متناول الجميع.

ومما زاد الأمر تعقيدا هو أن بيع السكنات المنجزة من مسؤولية الممول والذي كان آنذاك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وليس من مسؤولية المؤسسة المكلفة بالانجاز، بحيث أن استرداد المبالغ المقرضة تتم عن طريق المبيعات فقط، إضافة إلى أن المستفيدين من عمليات البيع يجب أن تتوفر فيهم بعض الشروط كأن يكونوا مدخرين لدى الصندوق لمدة لا تقل عن ثلاثة سنوات.⁽¹⁾

مجمّل التمويّلات التي قدمت إلى مؤسسات الترقية العقارية من طرف الصندوق قد بلغت 74.42% قد تم استهلاكها بالكامل، غير أن السكنات المنجزة والتي سلمت إلى المدخرين لم تتجاوز 25%، مما يجعل مبلغ التمويل الإجمالي قد بلغ في الفترة من 1986 إلى 1997 ما يقارب 145 مليار دولار من أجل تمويل حوالي 176000 سكن، وبالتالي فإن المبلغ المستهلك من هذه القروض هو 108 مليار دينار مقابل انجاز 44000 سكن فقط، وهذا يعني أن تكلفة السكن الواحد تقدر بـ 2.454.545 دينار، بينما التكلفة التي كانت متوقعة مبدئيا لا تتجاوز 900000 دج.

وقد ترتب عن هذه العوامل ضعف في الانجاز، بحيث أصبحت السكنات المنجزة لا تغطي إلا أقل من 05% من الطلب المعبر عنه، إضافة إلى عدم ملائمة السكنات المنجزة لدخل المواطن مما تسبب في وجود سكنات شاغرة وطلب كبير على السكن.

ثانيا: تدخل الدولة في انجاز وتمويل السكن

إن تدخل الدولة المتزايد في تمويل السكن الاجتماعي قد قدر في نهاية سنة 1995 بـ 169.33 مليار دينار، جزء من هذا المبلغ سدد من طرف الخزينة العمومية بـ 91.85 مليار دينار، والجزء الآخر سدد من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، أي من مدخرات المواطنين التي قدرت بـ 77.48 مليار دينار، فالمبالغ التي دفعها الصندوق قد تم استردادها من طرف الخزينة العمومية.

كل هذه العوامل مجتمعة أدت إلى ظهور الحاجة من الموارد المالية لتمويل السكن، بحيث ظهر عجز ملحوظ في الموارد اللازمة التي كان يجب توفرها لتحقيق المشاريع السكنية.⁽²⁾

(1) د. عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ليجوند، الجزائر، 2007، ص 113 و 114.

(2) د. عبد القادر بلطاس، مرجع السابق، ص 117.

ثالثا: ندرة العقار الحضري

على الرغم من الجهود التي بذلت لتيسير أمثل للعقار، وذلك بإصدار عدد من النصوص القانونية كلها تنصب في مجال العقار المعروض للبناء كالقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، والقانون رقم 11-04، إلا أن العقار الحضري لا يزال غير كاف مما يسبب نقص السكنات المعروضة في السوق.

رابعا: مشكلة عقود الملكية

إن مشكلة العقار في الجزائر حسب دراسة أجريت من طرف البنك الدولي تعود إلى نقص التجهيز ونقص الأراضي التي تحتوي على عقود الملكية، فعدم وجود عقود الملكية للعقار الموجه للبناء، لا يساعد على تنمية مشاريع الترقية العقارية، لأن عقود الملكية تعتبر المطلب الأساسي للبنوك، قبل أن تقوم بمنح القروض للمقرين العقاريين.⁽¹⁾

المبحث الثاني: التمويل العقاري لمشاريع السكن عن طريق المضاربة المخصصة

التمويل العقاري لمشاريع السكن الترقوي في الجزائر يمثل أحد المواضيع الهامة، التي تستدعي من المشرع التدخل لتنظيمه من خلال خلق آليات جديدة لتمويل المشاريع العقارية الموجهة لتلبية احتياجات السكن، ومن خلال هذا المبحث سنتطرق إلى نموذج جديد للتمويل العقاري غير معروف في الجزائر، لذا سنتعرض إلى مفهوم التمويل العقاري أولا ثم أسلوب المضاربة كنموذج لتمويل مشاريع السكن في إطار الترقية العقارية.

المطلب الأول: الإطار القانوني للتمويل العقاري في الجزائري

بالرغم من الأهمية التي يحتلها التمويل العقاري في ميدان الترقية العقارية وتوفير السكن، إلا أن المشرع الجزائري لم يخصص التمويل العقاري بتعريف في نص قانوني محدد، وانطلاقا من ذلك سنحاول الوقوف على مفهوم التمويل العقاري من الاجتهاد الفقهي، واستنباطه من معاني النصوص القانونية في التشريع الجزائري خاصة قوانين الترقية العقارية، ثم سنتعرض إلى المضاربة العقارية كأسلوب لتمويل السكن في إطار الترقية العقارية.

الفرع الأول: مفهوم التمويل العقاري

بدأ التفكير في تمويل مشاريع الترقية العقارية مع إنشاء مؤسسات ترقية السكن العائلي سنة 1984 وذلك بمشاركة النظام المصرفي، ومنذ ذلك الحين كان ينظر إلى الترقية العقارية كنشاط تجاري، ولذلك كان يجب أن يسير وفق الشروط التجارية، بشرط أن لا يبتعد كثيرا عن الخدمة العمومية، فوجود هذا الشرط الأخير جعل السلطات المحلية تتدخل في الكيفية

(1) د. عبد القادر بلطاس، نفس المرجع، ص 127.

والمكان الذي يجب أن تتم فيه الترقية العقارية بدون مراعاة في بعض الأحيان لأدنى شروط الاقتصادية أو المخاطرة التجارية المتعلقة بذلك.⁽¹⁾

ويمكن تعريف التمويل العقاري بأنه كل نشاط تمويلي يهدف إلى الاستثمار في مجال شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري ويكون التمويل مضمونا بحق امتياز على العقار أو برهن رسمي، ويخضع قيد الامتياز أو الرهن للقواعد العامة المقررة في القانون المدني.⁽²⁾

كما يعرف 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 البناء لعقارات مخصصة لتمكينها من الأفراد، أو منح قروض للشركات العاملة في مجال المساكن.⁽³⁾

وبالنسبة للتشريع الجزائري لم يعرف التمويل العقاري بصفة مباشرة، ولكن باستقراءنا لمجمل القوانين والنصوص المنظمة للترقية العقارية يمكن استنتاج تعريف التمويل العقاري كالآتي:

تنص المادة 02 من هذا القانون رقم 86-07 على : (تستهدف الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا، وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد).

من خلال نص المادة 02 السالفة الذكر يمكن القول أن التشريع لم يتعرض لتعريف التمويل العقاري رغم أن عملية الترقية في حد ذاتها لا يمكن أن تنطلق دون تمويل، حيث تنص المادة 03 من نفس القانون: (تشمل الترقية العقارية على جميع الأعمال التي تساعد على تحقيق الهدف المحدد في المادة 2 أعلاه).

يفهم من نص المادة 03 السابقة أن الترقية العقارية تشمل على نشاط التمويل العقاري.

أما بالنسبة للمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري تنص المادة 02 منه على: (يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري).

(1) د. عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع السابق، ص 113.

(2) أنور طلبية، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2004، ص 5.

(3) أنور طلبية، نفس المرجع، ص 10.

من خلال نص المادة 02 السابقة التي تطرقت إلى تعريف النشاط العقاري يمكن تعريف التمويل العقاري بأنه كل نشاط أو عمل يساهم في تمويل إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

أما القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية كان أكثر دقة ووضح بالنسبة لنشاط الترقية العقارية والأعمال المتصلة به كالتمويل العقاري حيث عرفت المشاريع العقارية في الفقرة 09 من المادة 03: (المشروع العقاري: مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات).

وبالتالي يمكن تعريف التمويل العقاري حسب القانون 04-11 على أنه كل عملية لتعبئة الموارد العقارية والمالية وإدارة المشاريع العقارية يقوم بها المرقي عقاري .

لذا يمكن القول بأن هناك نوعان أساسيان من طرق تمويل أنشطة الترقية العقارية التي يمكن أن يلجأ لها المرقي العقاري:

أولاً: التمويل عن طريق الاقتراض من البنوك والمؤسسات المالية، في مقابل فائدة يحددها البنك، وذلك بضمان المشروع أو أصول أخرى يمتلكها المرقي العقاري.

ثانياً: التمويل عن طريق المضاربة، بإشراك الغير في ملكية المشروع بتملك أسهم في مقابل الحصول على ربح منها.

وبما أن المرقي العقاري يعد تاجراً فمن البديهي أن يتوفر عنصر المضاربة في المشاريع العقارية التي يتبناها لتلبية احتياجات السكن في إطار الترقية العقارية، عن طريق شراء العقارات، وهذا بأن يكون القصد من شرع وبيع الأراضي والعقارات تحقيق الربح بالدرجة الأولى.

إن عملية التمويل تعد من المهام الرئيسية، فعلى المرقي العقاري إعداد خطة مالية، تحتوي على المناصب الخاصة بالعمليات العقارية، فإعداد خطة التمويل يستطيع تحديد هامش الربح المحتمل، وبعدها يقوم المرقي العقاري بخطة التمويل وكذا احتمالات تطور الأعمال.⁽¹⁾

الفرع الثاني: خصائص التمويل العقاري

ينفرد التمويل العقاري بخصائص تميزه عن غيره من أشكال التمويل في القطاعات الأخرى، وتتمثل هذه الخصائص في:

أولاً: التمويل العقاري عقد مالي

(1) د. عبد الحليم بن مشري، د. فريد علواش، التزامات المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، الملتقى الدولي الترقية العقارية واقع وآفاق بجامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2011، ص 09.

التمويل العقاري ليس سوى مجرد الإطار القانوني الذي يغلف العملية المقصودة، والذي يسمح في الوقت ذاته بالتدخل المالي، ويبدو ذلك جليا من خلال الالتزامات المتبادلة بين أطراف التمويل العقاري، والواقع أن أهم البنود التي يجب أن يتضمنها عقد التمويل العقاري هي:

1- الشروط التي يتم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط، بما في ذلك بيان العقار وثمانه.

2- مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداه البائع من المشتري.

3- عدد وقيمة أقساط باقي الضمان وشروط الوفاء بها، على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل.

4- قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها.

وبالتالي فالتمويل العقاري هو في حقيقته عملية مالية من حيث الفكرة والموضوع، وهو في حقيقته التطبيقية انتمان نقدي في غالب الأحوال، حيث يمنح صورة نقدية سواء مباشرة، بأن يوضع بين يدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار أو ثمن ترميمه أو تحسينه، أو بطريقة غير مباشرة بأن يسلم للبائع وفاء لدين الثمن، وحتى في الأحوال التي يتعاقد فيها الممول مع الغير لإقامة بناء على الأرض، فإن هذه العملية تترجم في النهاية في صورة دين بمبلغ من النقود، يلتزم المستثمر بسداد أقساطه إلى الممول، وفقا للطريقة والشروط التي يتفقان عليها.⁽¹⁾

ثانيا: التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع

يمكن تصنيف التمويل العقاري ضمن طائفة العقود ذات التنفيذ المتتابع، ذلك لأن المدة والزمن ولو لم يكن ركنا جوهريا في هذا العقد، إلا أن له ولا شك دورا مهما في تحديد مقدار الأقساط التي يلتزم بها الممول، فكلما زادت المدة قل مقدار القسط، وعلى العكس كلما قلت المدة زاد مقدار القسط، دون تغيير في مبلغ القرض والتزامات المستفيد، ويترتب على إدراج التمويل العقاري ضمن العقود ذات التنفيذ المتتابع، أن يكون لكل قسط من الأقساط ذاتيته الخاصة به، فيتم الوفاء به في موعده المحدد في العقد، كما يخضع لمدة تقادم مستقلة عن الأقساط الأخرى ومميزة عن المدة اللازمة لتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد التمويل العقاري نفسه.⁽²⁾

المطلب الثاني: تطبيقات المضاربة لتطوير تمويل مشاريع السكن في إطار الترقية العقارية

يحتاج السوق العقاري في الجزائر إلى استحداث أنظمة جديدة لرصد التمويل الكافي لمشاريع السكن، وعلى هذا فإن عقد المضاربة هو أحد الحلول المقترحة لسد العجز في تمويل مشاريع السكن، لذا خصصنا الفرع الأول للتعرف على المقصود بالمضاربة، ثم تفسير أسلوب المضاربة في تمويل مشاريع السكن في إطار الترقية العقارية.

(1) د. ثروت عبد الحميد، مرجع السابق، ص 13 و 14.

(2) د. ثروت عبد الحميد، نفس المرجع، ص 17.

الفرع الأول: تقنية المضاربة

المضاربة هي اتفاق بين طرفين، يبذل أحدهما فيه ماله ويبذل الآخر جهده ونشاطه في الاتجار والعمل بهذا المال، على أن يكون ربح ذلك بينهما حسب ما يشترطان ، وإذا لم تريح الشركة لم يكن لصاحب المال غير رأس ماله، وضاع على المضارب كده وجهده، لأن الشركة بينهما في الربح، أما إذا خسرت الشركة فإنها تكون على صاحب المال وحده ولا يتحمل عامل المضاربة شيئاً منها مقابل ضياع جهده وماله، إذ ليس من العدل أن يضيع عليه جهده وعمله، ثم يطالب بمشاركة صاحب المال فيما ضاع من ماله مادام ذلك لم يكن عن تقصير وإهمال.⁽¹⁾

كما تعرف المضاربة بأنها دفع مال لآخر ليعمل فيه والربح بينهما على ما اتفقا وصورتها أن يكون لدى بعض الناس فائض من المدخرات ويريدون استثمارها ولكن لا تتوافر لديهم المقدرة أو الوقت أو الخبرة، فيدفعون أموالهم إلى شخص خبير ليستمر هذه الأموال مقابل حصة من الربح، وكونها مضاربة مخصصة، أي يحدد فيها نوع ومجال الاستثمار وهو في بحثنا يتمثل في القطاع العقاري.

والفكرة العامة لتمويل مشاريع الترقية العقارية عن طريق المضاربة هو القيام بإنشاء شركة مضاربة إسلامية، حيث يتولى المرقي العقاري المضارب تجميع الأموال من المساهمين بعد شراء الأرض وتسجيلها باسم المرقي العقاري أو شركة الترقية العقارية، ثم يتولى عملية ترقيتها وكل ما يتصل بها من أعمال، حتى تصبح جاهزة للبيع، ومن ثم يبيعها للراغبين في تملك تلك المساكن سواء كانوا من المساهمين حملة الأسهم أو العامة.

ويحصل بالعادة المرقي العقاري على نسبة من المساهمة مقابل عمله وعلى سعيه ببيع المساكن، وهذا الشكل من التمويل عرف في أوائل الإسلام والهدف منه تيسير أعمال الناس وتحقيق أرباح مجزية لهم.⁽²⁾

ومن أبرز أشكال هذا النوع من التمويل ما هو منتشر اليوم في كثير من الدول الأوروبية مثل بريطانيا، وهو تمويل شراء المساكن للأفراد، ومن الممكن أن يكون هذا العقد لغرض تجاري مثل المشاركة في شراء عقار أو ما يمكن تأجيله بشكل عام ويتولى طالب التمويل عملية دفع قسط الإيجار للمصرف بقدر نصيبه من العقار أو أن يتولى إدارة العين المملوكة ويعطى المصرف قسطه من الأجرة أو الربح حسب الاتفاق، ومن ثم يعمل طالب التمويل على دفع مبلغ إضافي كل شهر على سبيل المثال ليمتلك حصة المصرف خلال مدة معينة.⁽³⁾

والهدف الأساسي من اللجوء إلى المضاربة في تمويل مشاريع السكن يتمثل في ما يلي:

أولاً: إيجاد بدائل للتمويل غير المتوافقة مع الشريعة: مثل القرض بفائدة سواء على مستوى الأفراد أو المؤسسات.

(1) د/ حسن الأمين، المضاربة الشرعية وتطبيقاتها الحديثة، المعهد الإسلامي للتممية، دون ذكر بلد النشر، 2000، ص19.

(2) محمد بن سويد العنبي، تأثير ممارسة التطوير العقاري على كفاءة قطاع الإسكان، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، 2009، ص32.

(3) عبد العزيز الغنزي، تمويل وإدارة العقارات، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، جامعة الإمام محمد بن سعود، المملكة العربية السعودية، 2012، ص08.

ثانيا: تحقيق عوائد جيدة لأصحاب رؤوس الأموال: عبر ادخارها لدى مؤسسات مالية تقدم أدوات استثمارية متوافقة مع الشريعة، وهذه المؤسسات تمارس دورها باستثمار تلك الأموال لأصحابها.

ثالثا: يحقق عدالة التوزيع بين أطراف العملية الاستثمارية: خاصة الطرف القائم بالاستثمار أي المرقى العقاري.

الفرع الثاني: تطبيقات المضاربة في تمويل مشاريع السكن في إطار القانون رقم 11-04

يتم تمويل السكن عن طريق المضاربة المخصصة، باعتبار السكن كموجود يستعمل في إنتاج الدخل عن طريق التأجير، ولذلك يمكن اللجوء إلى المضاربة وتقسيم الأرباح أو الخسارة التي تنتج عن التأجير، فالمرقى العقاري العام أو الخاص عند شروعه في انجاز مشروع عقاري ترقوي موجه لتلبية احتياجات السكن، له أن يطرح سندات للاكتتاب أو أسهم في السوق العقاري بغرض الاستثمار في المشروع العقاري بالمشاركة مع المرقى، ولأصحاب الأموال ممن لا يرغب في اللجوء إلى البنوك التي تتعامل بالفوائد الربوية وهي الغالبية الموجودة في الجزائر مما ينفر عدد كبير من المواطنين إلى عدم اللجوء إلى الادخار المنافي لأحكام الشريعة الإسلامية، أن يتشاركوا مع المرقى العقاري المضارب في تشييد المشروع العقاري، وذلك بالمشاركة في الربح والخسارة، وبالتالي فإن المرقى العقاري والمستثمرين المشاركين يمتلكون معا المشروع والمضارب المرقى هو من يتولى إدارة كافة أنشطة الترقية العقارية .

والخسارة تحتسب عادة وفق نسب المشاركة في المشروع، أما الأرباح المحصلة فتوزع بطرق مختلفة وفق اتفاق يبرم مسبقا، ولذلك فإن المستثمر المكتتب يتمتع بالحرية الكاملة في هذه الحالة بما في ذلك نتائج تسيير المشروع العقاري، والعائد من الاستثمار يحدد وفق الربح أو الخسارة في المشروع، بينما المضارب الذي هو المرقى العقاري ليس هو صاحب رأس المال وإنما يضارب بأموال الآخرين، وفي هذه الحالة فإن المرقى العقاري يتحمل 100% الخسارة التي قد تنتج عن سوء تسييره للمشروع العقاري، بينما في حالة تحقيق الربح فإن حصته من ذلك تكون قد حددت مسبقا في اتفاقية أبرمت قبل الشروع في المشروع.⁽¹⁾

يمكن توضيح التمويل عن طريق المضاربة بأنها اشتراك مجموعة من الأفراد في شراء أرض أو عقار بغرض تهيئته وترقية سواء كان العقار عبارة عن أرض فضاء أو عقار مبني، ومن ثمة يبيعه، ويتم احتساب الأرباح بعد البيع ويحصل المساهم على حصة من الأرباح، والمرقى العقاري هو من يقوم بجمع الأموال اللازمة والصرف على المشروع وله بالعادة الحصة الأكبر من المساهمة، ويكون المسئول عن كافة الإجراءات القانونية ويتولى التصرف الكامل بالعقار لتحقيق أرباح للمساهمين، لتحقيق أرباح مجزية بطريقة شرعية.

فمن خلال اتخاذ عقد المضاربة كأسلوب لتمويل مشاريع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية، يمكن للمرقى العقاري الذي قد يكون حسب نص المادة 16 من القانون رقم 11-04 شخص طبيعي أو معنوي كشركة تعمل في مجال انجاز السكن الترقوي، أن يلجأ إلى شخص آخر يمتلك رأس المال فيتعاقد معه على أن يقوم هذا الأخير بمنح المرقى السبيلة اللازمة من أجل إقامة مشروع عقاري موجه لتلبية احتياجات السكن، ويتكفل المرقى بكافة العمليات الأخرى التي تدخل في

(1) د. عبد القادر بلطاس، مرجع السابق، ص 354.

إطار الدراسات والأبحاث وتنفيذ أشغال انجاز المشروع العقاري حسب محتوى نص الفقرة الأولى للمادة 17 من القانون رقم 04-11.

وبعد الشروع عمليا في انجاز المشروع العقاري الموجه للاستثمار في مجال السكن، مهما كانت صيغة بيع السكنات بموجبه سواء عن طريق عقد البيع بناء على التصاميم أو عقد حفظ الحق أو عقد بيع عقار مبني، والتي من خلالها يتم الدفع بحسب شروط العقد بشكل كامل أو عن طريق الدفع بالتقسيط يقوم المرقي العقاري بتسديد ما عليه من ديون لممول المشروع في إطار عقد المضاربة العقارية، وفقا للشكل التالي:

يلتزم المرقي العقاري بموجب نص المادة 25 من القانون رقم 04-11 أن يبيع العقارات التي تم إنشائها بمناسبة مشروعه الترقوي الموجه للسكن، عن طريق صيغة البيع بناء على التصاميم أو عقد حفظ الحق أو عقد بيع عقار مبني.

إذا تم طرح العقار المبني المنجز في إطار تلبية حاجات السكن الترقوي، للبيع بموجب عقد رسمي يحول بمقتضاه المرقي العقاري الملكية التامة للمكتب مقابل تسديد السعر المحدد في العقد، هنا يقوم المرقي أيضا بتسديد ما يقع على عاتقه لممول المشروع بموجب عقد المضاربة العقارية المبرم بينهما.

أما إذا تم طرح العقارات المنجزة للاكتتاب بصيغة عقد حفظ الحق كما هو مبين في نص المادة 27 من القانون رقم 04-11، فإن المرقي العقاري يقوم بإرجاع المبالغ التي يدين بها للممول المشروع من التسيقات التي يتلقاها من قبل المكتب.

أما في حالة الاكتتاب بصيغة عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بنائها أو في طور البناء وفقا لنص المادة 28 من القانون رقم 04-11، فإن المرقي العقاري يوفي ما عليه من التزامات مالية لدى الممول بما يتلقاه من أموال يدفعها المكتب كلما تقدم الإنجاز.

خاتمة:

بعد أن تعرضنا لموضوع تمويل مشاريع السكن في إطار الترقية العقارية عن طريق المضاربة، بالدراسة والتحليل، يمكن القول بأننا توصلنا في الأخير إلى أن السكن في الجزائر يعتبر أهم القضايا الحالية التي يسعى المشرع الجزائري إلى إيجاد الحلول الكفيلة بتمويل مشاريع السكن لتلبية احتياجات المواطنين في هذا المجال، فالحق في السكن مضمون بموجب الدستور والتشريعات الوطنية المكتملة له، وعلى هذا الأساس اجتهد المشرع الجزائري منذ الاستقلال في ضبط العقار الحضري، بمنظومة قانونية فعالة تسمح للمتدخلين في أنشطة الترقية العقارية بتهيئة الأوعية العقارية المتوفرة لإنتاج السكن، إلا أن عملية تمويل السكن في إطار الترقية العقارية تواجه غالبا معضلة التمويل للمشاريع العقارية الموجهة للسكن، خاصة بعد أن أثبتت آليات تمويل الترقية العقارية التي انتهجتها الجزائر لتمويل مشاريع السكن سواء ذات الطابع العمومي أو الخاص لم تثبت فعاليتها، مما يحتم الاجتهاد لإيجاد أساليب جديدة لتمويل مشاريع الترقية العقارية الموجهة لتلبية احتياجات المواطنين في مجال السكن، والمضاربة كعقد يمكن أن تحل كل هذه المشاكل باعتبارها نموذج للتشارك بين المرقي العقاري

والمكتتبين الممولين للمشاريع العقارية المنجزة لإنتاج السكن، وعليه فإن هذه الصيغة تخفف من الأعباء المحملة على الدولة لتمويل المشاريع العقارية، وتعطي المجال للخواص في الاستثمار العقاري بعيدا عن الاقتراض بفوائد ربوية مما ينفر العديد من المواطنين لإتباعهم لتعاليم الشريعة الإسلامية، وفي نفس الوقت القضاء على أزمة السكن.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: الكتب

- 1- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 2- أنور طلبية، 2004، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2004.
- 3- د. عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ليجوند، الجزائر، 2007.
- 4- د/ ولاء الدين محمد إبراهيم، التطوير العقاري دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دائرة القضاء، أبو ضبي، 2014.
- 5- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2015.

ثانيا: المقالات العلمية

- 1- د/ حسن الأمين، المضاربة الشرعية وتطبيقاتها الحديثة، المعهد الإسلامي للتنمية، دون ذكر بلد النشر، 2000.
- 2- محمد بن سويد العتيبي، تأثير ممارسة التطوير العقاري على كفاءة قطاع الإسكان، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، 2009.
- 3- د. عبد الحليم بن مشري، د. فريد علواش، التزامات المرفق العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، الملتقى الدولي الترقية العقارية واقع وآفاق بجامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2011.
- عبد العزيز الغنزي، تمويل وإدارة العقارات، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، جامعة الإمام محمد بن سعود، المملكة العربية السعودية، 2012.

ثالثا: النصوص القانونية والتنفيذية

1- القوانين

- أ- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 10 الصادرة عام 1986.

ب-القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة عام 2011.

2- المراسيم

أ-المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة عام 1993.

ب-المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 30 فبراير 2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 11 الصادرة عام 2012.