

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



النظام القانوني للاستثمار في مجال الترقية العقارية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة:

- د. نعار فتيحة

إعداد الطالبة:

- فخار لويذة

لجنة المناقشة:

- د. افرشح، أستاذة محاضرة "ب"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،.....رئيسا
- د. نعار فتيحة، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،....مشرفا ومقررا
- د. فونان كهينة، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري تيزي وزو،.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2024/09/30

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ

الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

إنّ الشكر لله رب العالمين الذي وفق هذا العمل ونحمده ونشكره،
وفقنا وأنعم علينا نعمته وألهمنا هبة الصبر وألهمنا هبة الصبر لإنجاز هذا
العمل.

كما نقدم جزيل الشكر للأستاذة المشرفة "نعار فتيحة" التي لمتبخل
علينا بتوجيهاتها طول فترة البحث.

وإلى كل من ساعدنا في إنجاز هذا البحث ولو بكلمة طيبة من
قريب وبعيد.

لويزة

إهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع.

إلى من وهبني الحياة والأمل، والنشأة على شغف

الإطلاع والمعرفة، ومن علموني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبر

براً وإحساناً، ووفاء لهما: والدتي العزيزة التي بفضلها خطوة أولى خطواتي اتجاه العلم والتي

مهما كانت كل زلاتي هي التي كانت الداعم لي بفضلها بعد فضل الله سبحانه وتعالى قد

وصلت إلى منصف مشواري الدراسي اهديها هذا النجاح وبتوفيق من الله ساسعى إلى

اهدائها المزيد

ووالدي العزيز الذي ينير لي طريقي وسندي في حياتي ادامك الله لنا تاجا فوق رؤوسنا

اهدي لك نجاحي

عيناى اخوتي عبد الرحيم وعلياء حبكما ملاء لي حياياتى انوار بوجودكما احيا وبدعمكم لي

اكون يا احلى هدية من الله ادامكم الله وحفظكم لي بعينه التي لا تنام.

الى جدتي ضياء التي لا زال شوقها في قلبي يشق كيان وجودي يا لبيت مكاتيب الله شائت

ان تبقي معنا ولكن ان لله وان اليه راجعون كنت لي سند وستظلين كذلك رحمك الله برحمته

التي وسعت كل شيء

إلى من كاتفنتي من عائلي ونحن نشق الطريق معاً نحو النجاح في مسيرتنا العلمية.

وإلى كل اصدقائي وكل من ساعدني، وكان له دور من قريب أو بعيد في إتمام هذه الدراسة،

سائله المولى عز وجل أن يجزي الجميع خير الجزاء في الدنيا والآخرة.

اخصص صفحة لما كان لي في كيان وجودي كنت انتِ النور وصرتِ انتِ
الظلام لا عين تنام ولا قلب يرتاح.....

الى تلك الانسانة الصغيرة عايده التي لا العين تلقاها ولا اذن تسمعها والقلبُ
ينفطر لفراقها واما الروح لأمر ربها صابرة احبكِ حباً شديداً لو ان لي عمراً لما
كان لي كافياً لسردي لكِ كم انا احبكِ وان حياتي لكِ لمتلهفة ادعو لربي الوجود
وذو القوة المتين ان يحفظكِ لي من كل شرٍ موجود وان يكون نصيبكِ كل خيرٍ
من خيراتِ العزيز الرحمان

في هذه المناسبة لو كنتِ وغاب الجميع لهانت على قلبي وها الان العكس كلهم
حاضرون الا انتِ للروح حصه معتبرة لا منتهى من الالم

ولعل وعسى ان يبذل الله الامور لأحسن

فالايمان بالله وقضائه خيره شره من شيم المسلم

والحمد لله على كل شيء

لـويزة

مقدمة

مقدمة:

يعتبر الاستثمار في إطار الترقية العقارية من المجالات التي حظيت باهتمام من طرف المشرع الجزائري، باعتبار النشاط الترقية العقارية ذات أهمية إستراتيجية في سياسة الدولة فهي من أهم نشاطات التي تهدف إلى تنمية قطاع السكن. فالدولة الجزائر أولت أهمية كبيرة لهذا القطاع منذ الاستقلال، وذلك بتمويل المشاريع السكنية من الخزينة العمومية بمختلف الصيغ، فقد حرص المشرع على وضع عدة آليات وأسس قانونية للنهوض بهذا القطاع، فظهر أول قانون ينظم هذا النشاط وهو قانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية¹، لكن لم يعمر طويلا، حيث أن أحكام هذا القانون أصبحت لا تتناسب مع التوجهات التي جاء بها دستور سنة 1989، حيث اظهر عدم نجاعته لأنه عرقل نشاط الترقية العقارية، بالإضافة إلى دخول الجزائر في أزمة مالية نتيجة انخفاض أسعار البترول مما أدى إلى عدم كفاية المورد المالية ولذا كان من الضروري إلغائه وإصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري²، في ظل توجه الدولة نحو تبني سياسة تقوم على الإقتصاد الحر والمبادرة الفردية.

ورغبة من المشرع في تحسين نشاط الترقية العقارية حاول من خلال المرسوم رقم 93-03 وضع آليات قانونية التي تساعد على تطوير نشاط الترقية العقارية، لكن هذا القانون أيضا عرف العديد من الثغرات، حيث أنه لم يكن أداة فعالة لضمان هذا النشاط، وهو ما نتج عنه وقوع العديد من التلاعبات في المجال العقاري لعدة أسباب، منها تداخل نشاط الترقية العقارية مع نشاطات أخرى في نفس المجال، بالإضافة إلى تأخر صدور النصوص التنظيمية المطبقة لأحكام هذا المرسوم.

1- قانون رقم 86-07 مؤرخ في 04 مارس 1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ج. عدد 10، صادر بتاريخ 05 مارس 1986، (ملغى).

2- مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج. عدد 14، صادر بتاريخ 03 مارس 1993، (ملغى).

وفي ظل هذه المعطيات وجد المشرع نفسه مضطرا للتغيير مرة أخرى، فتم الاستغناء عن المرسوم التشريعي رقم 03-93 واستبداله بالقانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹، حيث قام المشرع من خلاله بالتنظيم نشاط الترقية العقارية، وضبط المركز القانوني للمرقي العقاري مع الأخذ بعين الاعتبار العلاقة بين المرقي العقاري ومقتني العقار، بالإضافة إلى توسع العمليات والأنشطة الجديدة التي يمكن للمرقين العقاريين القيام بها بهدف تحقيق أهداف السياسة الوطنية وتطوير نشاط الترقية العقارية.

فلم يعد ينحصر نشاط الترقية العقارية في إنجاز العمارات ذات الاستعمال السكني وبيعها فقط، بل يشمل أيضا البيع والإيجار، وكذا إنجاز المحلات المعدة لغير السكن، أي المحلات ذات الطابع التجاري، حيث توسعت إلى الأملاك والمحلات ذات الاستعمال الحرفي والصناعي أيضا التجاري، كما لم تعد الترقية العقارية مقتصرة على إنجاز المباني الجديدة فقط، وإنما اشتملت أيضا على ترميم البناءات وتجديدها وهذا ما نصت عليه المادة 14 من القانون رقم 04-11.

فقد اعتبر المرقي العقاري تاجرا، وأصبحت عملية تمويل الترقية العقارية واسعة بتدخل المؤسسات الممولة وظهور هيئات داعمة أسستها الدولة لمساعدة المرقين العقاريين للنهوض بهذا القطاع والقضاء على أزمة السكن، فقد فتحت الدولة المجال من خلال قانون رقم 04-11 للاستثمار في هذا الميدان في العديد من المجالات المرتبطة به سواء في رصد الأوعية العقارية أو في الإنجاز وإدارة المشاريع وأيضا الاستثمار في تمويل المشاريع العقارية.

فالاستثمار في مجال الترقية العقارية من أهم المجالات التي حظيت باهتمام المشرع الجزائري، فهو يعتبر من أهم النشاطات التي يدعمه هذا القانون، ويلاحظ من خلال الرجوع

1- قانون رقم 04-11 مؤرخ في 17 فيفري 2011، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ج.ج. عدد 14، صادر بتاريخ 06 مارس 2011.

إلى المادة 03 الفقرة 10 والتي تنص على: "أنّ الترقية العقارية هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"¹، فتم تبني فكرة الترقية العقارية الخاصة لدعم الاستثمار في المشاريع السكنية، ومما يسمح أيضاً للبنوك التجارية من استثمار أموالها ما خلال هذه المشاريع، لتشجيع المرقبين على خوض في هذا المجال، فقد فتح باب الاستثمار في مجال الترقية العقارية بصفة عامة، والمشاريع ذات طابع السكني بصفة خاصة مما يضمن تخفيف من أزمة السكن من جهة والسعي لتحقيق النمو الاقتصادي لهذا النشاط من جهة أخرى.

فالتشريعات الاستثمارية أداة الدولة لتشجيع الاستثمار من خلال الحوافز المالية والضمانات القانونية التي تساهم في خلق مناخ ملائم للمستثمرين، والقانون رقم 22-18² تزامنا مع حاجة الدولة للنهوض بالاقتصاد الوطني جاء بعدة ضمانات وامتيازات المتمثلة في إعادة هيكلة الأنظمة التحفيزية للاستثمار مع تعزيز مهمة الترويج والمرافقة.

وعليه مما تقدم ذكره يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما مدى نجاعة النصوص القانونية المنظمة للاستثمار في مجال الترقية

العقارية؟

للإجابة على الإشكالية تم الاعتماد على المنهج الاستقرائي، بمحاولة تحليل النصوص القانونية واستعراض المفاهيم القانونية ذات صلة بموضوع الاستثمار والترقية العقارية من خلال التطرق في الفصل الأول إلى الإطار التنظيمي للاستثمار في مجال للترقية العقارية، وفي الفصل الثاني الآليات القانونية للاستثمار في مجال الترقية العقارية.

1- قانون رقم 11-04، السالف الذكر.

2- قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 جويلية 2022، يتعلق بالاستثمار، ج.ر.ج. عدد 50، صادر بتاريخ 28 جويلية 2022.

الفصل الأول

الإطار التنظيمي للاستثمار في مجال الترقية العقارية

يعد الاستثمار عصب التنمية في مختلف الدول سواء كانت متقدمة أو نامية، حيث أنه ساهم في كثير من هذه الدول بالوصول إلى مستويات مرتفعة من النمو، ونظرًا لندرة رؤوس الأموال ونقص خبرة توزيع الثروات تؤثر بشكل أساسي على عوامل الإنتاج الأخرى، ولهذا نجد أن أغلبية الدول النامية تواجهها مشكلة نقص الخبرة في الاستثمار ومجالاته. بالرغم من أن الفكر الاقتصادي الحديث قد أعطى اهتمامًا كبيرًا لطرق الاستثمار وكيفية استغلال رؤوس الأموال وخلق ثروات تساهم في النمو الاقتصادي للدول المستثمرة.

ونجد أن الدولة الجزائرية قد سعت من خلال التطبيقات المتعددة على توفير البيئة المناسبة لتطوير الاستثمار على حسب تعدد أنواعه، فالنوع الواجب دراسته هو أن للملكية العقارية وبمختلف أنواعها دور أساسي في التنمية الشاملة للدولة ويقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في النماءات الاقتصادية بمختلف أشكالها، والشكل الذي يهم ويتعلق بموضوع بحثنا هو الاستثمار في نشاط الترقية العقارية والعامل المساعد للاستثمار في الجزائر هو التخلي على النظام الاشتراكي واتباعها نظام اقتصاد السوق الذي يعتبر من ركائزه فتح مجال للاستثمار¹، وقد خصص له المشرع البيئة والمناخ الملائم عن طريق سن مختلف النصوص القانونية التي تتماشى مع هذا الموضوع، من هنا سنتطرق فيما يلي إلى ماهية² الاستثمار (المبحث الأول) وأنواع الأنشطة العقارية التي تكون محل استثمار (المبحث الثاني).

1- كريمي شيراز، نون جمال، نظام الاستثمار في الجزائر في ظل القانون 22-18، مذكرة مكملة لمتطلبات لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2022-2023، ص 07.

2- العمودي محمد طاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر 1999-2009، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الجزائر 3، ص 02.

المبحث الأول

ماهية الاستثمار

تعدد التعاريف والمفاهيم الاقتصادية للاستثمار في الفكر الاقتصادي نتيجة لتطور النظر الاقتصادي وتوسعها، فيعرف الاستثمار على أنه من أهم الركائز التي يتركز عليها نظام الرأسمالي والذي يكون هدفه الأساسي والأسمى تحقيق اقتصاد مزدهر وأربا وفوائد وهو أساس تطور وتنمية الاقتصاد إذ يعتبر عملية هادفة لتكوين رأس مال، فمن هنا نتساءل عن ما هو الاستثمار.

وهذا ما سنتطرق له في هذا المبحث مشرين إلى مختلف هذه التعاريف: مفهوم الاستثمار (المطلب الأول)، وضمادات الاستثمار في التشريع الجزائري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الاستثمار

نعتبر كلمة الاستثمار من المصطلحات الشائعة من طرف المفكرين الاقتصاديين وغيرهم، وهذا راجع إلى كثرة التعاريف الخاصة به، فكلمة أو مصطلح الاستثمار بـ: التضحية، الحرمان، الانتظار. فنستنتج أن الاستثمار هو التضحية بإتفاق مالي معين في انتظار الحصول على عائد مالي متوقع حدوثه في المستقبل، ويعرف أيضاً على أنه توظيف المال بهدف تحقيق العائد أو الربح المالي عموماً.

فمن هنا يستوجب علينا دراسة موضعنا الأساسي حول الاستثمار في نشاط الرقية العقارية، وكيف عرف المشرع الجزائري الاستثمار هذا ما سنتطرق له في (الفرع الأول) وتحديد أنواعه في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الاستثمار

لقد عرفه المشرع الجزائري الاستثمار في المادة 02 في الأمر رقم 01-03¹ المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار بقوله «يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا الأمر ما يأتي:

- اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة.
- المساهمة في رأس مال مؤسسة نقدية أو عينية.
- استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية».

أما القانون رقم 16-09² المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، فقد عرفه ضمن المادة الثانية بقوله: " يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا القانون ما يأتي:

- اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، وتوسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل".

ويمكن تعريف الاستثمار على أنه يحتوي عنصران أساسيان متجانسان هما لمكونات للاستثمار مما العنصر الأول هو العنصر المادي المتمثل في المساهمة بالرأس المال والعنصر الثاني وهو العنصر المعنوي والمتمثل في النية أو القصد في الحصول على متحصلات أو أرباح، أما العناصر الأخرى كالخطر وحدة المساهمة الفعلية في السير فهي تظهر بصفة تقاطعية ومتفاوتة مرتبطة مع مدى تدخل المستثمر الذي يمثل العنصر الثالث

1- المادة 02 في الأمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر.ج. ج. عدد 47، صادر بتاريخ 22 أوت 2001، معدل ومتمم، بالأمر رقم 06-08، مؤرخ في 15 جويلية 2006، ج.ر.ج. ج. عدد 47، صادر بتاريخ 19 جويلية 2006.

2- حموتان ماليك، "الإطار القانوني للاستثمار في الجزائر، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي"، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، المجلد 07، العدد 01، 2022، ص 1223.

المكون للتعريف القانوني للاستثمار.

وبمقارنة هذا التعريف الوارد في قانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار بالتعريفات الواردة في القوانين السابقة مثل قانون رقم 03-01 نلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعتمد تقريباً نفس التعريف بإعطاء قائمة عن الأشكال التي يتخذها الاستثمار غير أنه استثنى عملية الخوصصة واستعادة النشاطات من اعتبارها استثماراً، أما المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار والصادر في 05 أكتوبر 1993، فلم يتطرق إلى تعريف الاستثمار واكتفى بذكر مجال تطبيق المرسوم في المادة 01 على الاستثمارات الوطنية الخاصة وعلى الاستثمارات الأجنبية التي تنجز ضمن الأنشطة الاقتصادية الخاصة بإنتاج السلع أو الخدمات.

وبالنظر إلى مختلف النصوص القانونية التي صدرت نجد أنّ نظام الاستثمار في الجزائر تميز بعدم الثبات وعدم الاستقرار، حيث شهد تذبذب واضح على النحو السابق، فكان في البداية الأمر رقم 03-01 والتي استبعدت أصلاً الأعراف بمبدأ حرية الاستثمار، ثم تليها المرحلة الاستثنائية التي شهدتها البلاد وما ترتب عنها من ظروف أمنية واقتصادية وسياسية تقف حاجزاً يحول دون جلب المستثمر، ثم مرحلة الأمر رقم 03-01 وما شهده من تعديلات أثرت على ثباته واستقراره، فكثرة التعديلات والتغيرات القانونية تشكل مخاوف تحول دون استقطاب المستثمر الذي يبحث عن الاستقرار القانوني كضمانة أساسية لحماية استثماره.

وأخيراً مرحلة القانون رقم 09-16 الذي حمل صياغة قانونية قوية، حاول من خلالها أن يراجع هندسة نظام الاستثمار في الجزائر بإقراره لمجموعة¹ من الإمتيازات والتحفيزات الممنوحة للمستثمر والتي تعمل على تحسين البيئة الاستثمارية إلا أنها وللأسف

1- عيدة نجاه، إلياس ساسي، "قراءة في النظام القانوني للاستثمار في الجزائر"، مجلة الدراسة القانونية والسياسية، المجلد 02، العدد 05، جانفي 2017، ص 633.

وعلى قدر أهميتها لا تزال تحتاج إلى معالجة قانونية أكثر. وهذا كله سيعكس سلبيًا على مناخ الاستثمار في الجزائر التي يتميز نظامها بعدم ثبات وعدم الاستقرار بسبب كثرة التعديلات والتغيرات القانونية.

الفرع الثاني

أنواع الاستثمار

تتعدد أنواع الاستثمارات في الجزائر على حسب الهدف والغاية التي يحققها كل نوع والمخاطرة التي يمتاز بها كل صنف وتتعدد بتعدد المشاريع الاقتصادية التي تهدف لها، فمنها الاستثمارات المباشرة والاستثمارات الغير المباشرة. وتنقسم كل واحدة من خلال الشروط اللازمة، فمنها ما ينقسم على أساس الجنسية وهناك ما ينقسم على حسب النشاط الاقتصادي.

أولاً: الاستثمارات المباشرة والاستثمارات الغير المباشرة

الاستثمار المباشر هي تلك العمليات الاستثمارية التي يباشرها صاحب المال بمفرده وبدون الحاجة إلى وسيط، ويظهر فيه المستثمر في تسيير شؤون الاستثمار ويتحكم في الشركة أو المؤسسة وذلك حسب نصيب مساهمته في رأس مال الشركة¹. أما بالنسبة للاستثمار الغير المباشر لا يكون للمستثمرين أن يكون لهم شرف إلى الظهور والتسيير للشؤون الخاصة بالشركة وهذا راجع إلى نسبة مساهمتهم مثل: القروض التي تمنحها الدولة بهدف مساعداتها على اقتناء سلع والخدمات. وتعريفه على أنه الاستثمار الذي يلجأ له الشخص الذي يكون ذو دراية محدودة أو مدخراته قليلة عن طريق شراء أسهم في مشاريع استثمارية جديدة، حيث يكون المشروع إدارة متخصصة شهر على تنفيذه وتشغيل جوانبه ثم توزيع أرباحه السنوية على المساهمين.

1- كريمي شيراز، نون جمال، مرجع سابق، ص 08.

ثانياً: الاستثمارات الوطنية والاستثمار الأجنبية

1- الاستثمارات الوطنية:

هي التي يكون المشروع المستثمر فيه داخل الأراضي الوطنية ولا ينتقل إلى الخارج ورأس المال فيها يكون داخل التراب الوطني. وتكون عامة منجزة في السوق المحلية، ويعتبر الاستثمار الوطني هو ذلك الذي يتم من طرف شخص يتمتع بجنسية الدولة المستثمر فيها الأموال والتي لا يمكن تحويلها إلى الخارج¹.

2- الاستثمارات الأجنبية:

هي استثمارات تتم خارج الأراضي الوطنية أو لبلد آخر من طرف مواطنين سواء كانوا أفراد أو استثمارات الجانب داخل بلدها، تتميز هذه الاستثمارات بجملة من المزايا تتمثل في الحوافز والضمانات التي تمنح من البلد المضيف، إلا أنه واجب على المستثمر أن يراعي بعض الاعتبارات من بينها، ارتفاع درجة المخاطرة فيها سبب سرعة الظروف السياسية والأمنية والاقتصادية خاصة في الدول النامية. فالهدف الأساسي من الاستثمار الأجنبي هو تحقيق عائدات اقتصادية.

فالاستثمار الأجنبي هو أساساً تحول رأس مال من بلد إلى بلد آخر، يتضمن عنصر الخارجية المقابل لعنصر الداخلية الذي يمتاز الاستثمار الوطني وبالرجوع إلى الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار قد أثار مفهوم المستثمر المقيم والمستثمر غير المقيم، حيث اعتمدت على معيار العملة التي يستعملها المستثمر لإنجاز استثماره.

وبهذا الصدد فإنّ المستثمر المقيم هو كل شخص طبيعي أو معنوي ينجز استثماره بالدينار الجزائري أو بواسطة إسهامات عينية، ثم اقتناؤها محلياً.

أما المستثمر غير المقيم هو كل شخص طبيعي أو معنوي ينجز استثماره بواسطة عملية قابلة للتحويل الحر وتكون مسعرة رسمياً من طرف البنك المركزي الجزائري أو بواسطة

1- كريمي شيراز، نون جمال، مرجع سابق، ص 09.

إسهامات عينية مستوردة كما تم تحديد شروط تحويل رؤوس الأموال إلى الجزائر من خلال القانون رقم 10-90 المتعلق بالنقد والقرض في اللائحة رقم 90-03.

ثالثاً: الاستثمارات الصناعية والاستثمارات التجارية

1- الاستثمارات الصناعية:

وهي تقوم على أساس الإنتاج في البلد المستقبل وتفضل هذه الأخيرة لأنه يزيد من طاقتها الإنتاجية وينتج هذا توفير فرص الشغل وما يتبعه من مزايا للبلد المضيف للاستثمار. ويقوم الاستثمار الصناعي على فكرة التمرکز في البلد المراد الاستثمار فيه، فيزيد من قدرات الإنتاجية كالاستثمار في قطاع المحروقات¹.

2- الاستثمارات التجارية:

هو ذلك الذي يركز على التصدير والهدف منه إنتاج السلع والخدمات بغرض التصدير، ولا يقوم بتحويل مصدر الإنتاج إلى البلد المستقبل، فالبلدان المصدرة لهذا النوع من رأسي المال تفصله على الصناعي لأن يخدم موازين مدفوعاتها عن طريق عقود التصدير المبرمة مع الدولة المستقبلة².

- الاستثمارات في العقارات:

إن وجود العقار يعتبر عاملاً أساسياً في الاستثمار، وذلك لكونه يعطي للمستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب الضمانات الكافية للقيام بإنجاز مشاريعهم والمخاطرة برؤوس أموالهم، وهذا ما يؤدي إلى تحقيق قيمة مضافة للنمو الوطني، والعمل على استفادة المستثمرين من حركة تحويل رؤوس أموالهم إلى بلدانهم الأصلية، وتجمع الاستثمار غير منح أوعية عقارية سوف تؤدي إلى توسيع حجمها ومجالاتها ولكن ذلك بتطبيق مرونة في قانون الملكية العقارية، كون هذه الأخيرة تعطي لصاحبها أقصى الامتيازات الممكنة بغرض

1- كريمي شيراز، نون جمال، مرجع سابق، ص 10.

2- ناجي بن حسين، "تحليل وتقييم مناخ الاستثمار في الجزائر"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 31، جوان 2009، ص 04.

الحصول على تملكها، وتعد المتاجرة بالعقارات المركز الثاني في مجال الاستثمار بعد الأوراق المالية، وتعد المشاريع العقارية من أكثر أدوات الاستثمار انتشاراً لتنوع أنشطتها، ويحقق المستثمر في النشاط العقاري عائداً معقولاً مستمراً ويوفر له قدراً كبيراً من الأمان وتوفر له ميزة الملائمة، إذ يختار من المشروعات ما يناسب ميوله، ويدير أصوله بنفسه أو يفوض الغير برادته لحسابه.

ورغم ما يلحق العقار من هبوط، إلا أنه لا يزال يمثل ملاذاً آمناً للاستثمار العقاري، حيث أن المعروف عن العقار أنه "يمرض ولا يموت" فالاستثمار العقاري يعرف بأنه: «توظيف مال بقصد تنمية وزيادة رأس المال في كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف»¹.

المطلب الثاني

ضمانات الاستثمار في التشريع الجزائري

لقد إتبعَت الجزائر سياسة اقتصادية إصلاحية وهذا سعيًا للنهوض بالاقتصاد الوطني ومحاولة مواكبة التطورات الاقتصادية وهذا لتوفير كل ما هو محفز للاستثمار، ولهذا قد سنت الدولة قوانين استشارية والتي تتضمن عدة ضمانات وحوافز لتشجيع الاستثمار.

ولقد كان أول قانون للاستثمار الخاص وأسندته إلى القطاع العام ثم القانون رقم 11-22 والمتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، وكذا القانون رقم 13-82 المتعلق بالشركات المختلفة للاقتصاد والصادر بنفس السنة.

فقد نصت الجزائر على مجموعة من القوانين لتضمن ضمانات المستثمرين بداية بقانون النقد والقرض رقم 10-90 وصولاً إلى المرسوم التشريعي رقم 12-93 المتعلق بترقية الاستثمار، والذي أكد على حرية الاستثمار، ثم الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير

1- قاضي سي طاهر، العقار الاقتصادي كعائق أمام تضييق الاستثمار في الجزائر، المركز الديمقراطي العربي، قسم الدراسات الاقتصادية، ص 02.

الاستثمار الذي كرس وعزز عنده الضمانات السابقة وصولاً إلى القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار الذي منح المزيد من الامتيازات والضمانات والاعدادت للمستثمرين¹.

فمن هنا نتطرق إلى الضمانات التي كرسها المشرع الجزائري لحماية حقوق المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب وهو ما سنتناوله ونتعرف عليه في هذا المطلب حيث أننا سوف نعرض الضمانات القانونية في (الفرع الأول)، الضمانة المالية في (الفرع الثاني)، والضمانات القضائية في (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الضمانات القانونية

لقد أدرج المشرع الجزائري عدة ضمانات قانونية لجذب أكبر قدر ممكن من الاستثمارات المباشرة لتحقيق النمو الاقتصادي الذي تسعى إليه الجزائر².

1- ضمان الاستقرار التشريعي:

يعتبر من أهم الضمانات التي تقدمها الدولة للمستثمر، حيث أنه يعرف بعدم إصدار أي تعديلات أو تدخلات على الإطار التنظيمي والتشريعي الذي يحكم الاستثمارات المنجزة عند إلغاء أو تعديل القوانين الخاصة بالاستثمار، وهذا ما يعني إخضاع الاستثمار لتشريع والتنظيم الذي نشأت في ظلّه بغرض حماية المستثمرين من التغيرات التشريعية والقانونية التي ممكن أن تطرأ مستقبلاً على القانون الذي يحكم الاستثمار لا تنتج آثارها على الطرف المتعاقد وما يضمن للمستثمرين مصداقية توقعاته الاستثمارية هو الثبات التشريعي الذي بدوره يجمد الزمن القانوني.

1- بن عريوة عبد الرحمن، بن فضيلة سمير، الضمانات القانونية للاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال

متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريج، 2002، ص 02.

2- كريمي شيراز، نون جمال، مرجع سابق، ص 16.

ولقد نص المشرع الجزائري في قانون رقم 16-09 المتعلق بالاستثمار في المادة 22 على: «لا تشري الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون الذي قد تطرأ مستقبلاً على الاستثمار المنجز في إطار هذا القانون إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة»، وقد كرس المشرع هذا المبدأ صراحة في المادة 13 من قانون الاستثمار رقم 22-18 حيث حافظ على نفس الصيانة المادة 22 من قانون رقم 16-09.

وهذا بمعنى أنه تبقى النصوص القانونية المطبقة أثناء إنجاز الاستثمار سارية المفعول من حتى في حال تعديلها لا تطبق على المستثمر إلا إذا طلب ذلك، وأيضاً يمنح الاستقرار التشريعي للمستثمر ضمان استمرارية سيرته وفقاً لأحكام القانون الذي أنجز استثماره في ظلّه بالرغم من التعديلات التي قد تطرأ عليها إذا وافق على ذلك صراحة، ولا يطالب بذلك إلا في حالة ما إذا كانت هذه التعديلات تتضمن امتيازات وحوافز ويعاب على هذا المبدأ أنه يضع حداً لسلطة الدولة ويقطع من سيادتها، إلا أنه كان رأي آخر للفقهاء كون الدولة تحافظ على كامل سيادتها وعلى كامل صلاحياتها التشريعية في إصدار القوانين أو تعديلها أو إلغائها ويقع استثناء فقط على الاستثمارات التي تمت إنشائها في ظل قانون سابق، فيبقى هذا القانون ساري المفعول كإنشاء على مبدأ التطبيق الفوري للقانون في حدود هذه الإستثمارات¹.

2- ضمان المساواة بين المستثمرين:

ينص هذا المبدأ على حسن بنية الدولة اتجاه المستثمرين فهو يعتبر من أهم الحوافز التي توفر المناخ الملائم للمستثمر، ويقوم هذا المبدأ على فكرة تسهيل ممارسة النشاط الاقتصادي والتجاري لجميع الأشخاص دون التمييز بين المستثمرين (الوطني أو الأجنبي)

1- المادة 03 من الاتفاق الجزائري الإيطالي، المبرم في 13 ماي 1991، المصادف عليه بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 91-346، بتاريخ 05 أكتوبر 1991، جريدة رسمية، عدد 46، 1991.

وقد أبرمت الجزائر اتفاقيات ثنائية متعلقة بالاستثمار تضمن هذا المبدأ منها الاتفاقية الجزائرية الإيطالية الخاصة بحماية وتشجيع الاستثمار.

وقد نصت المادة 21 في قانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، وقد نصت على: «مع مراعاة الاتفاقية الثنائية والجهوية والمتعددة الأطراف الموقعة من قبل الدولة الجزائرية بتلقي الأطراف الطبيعيين والمعنيون الأجانب معاملة منصفة وعادلة فيما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة باستثماراتهم».

ونصت كذلك المادة 03 من قانون رقم 22-18¹ الأخير للاستثمار على نفس المبدأ في شطرها الثاني من خلال عبارة "الشفافية، المساواة في التعامل مع الاستثمارات"، «فمن حق المستثمر الأجنبي الشعور بالطمأنينة جراء المناخ السياسي في الدولة المضيفة له والتي يرغب بالاستثمار فيها والتأكيد على أنه لن يتعرض إلى التمييز بالمقارنة مع المستثمر الوطن».

3- ضمان نزع الملكية:

لكل دولة كامل السيادة في تنظيم حق الملكية داخل إقليمها² الجغرافي إلا فيما يخص الاستثمارات، حيث جاء في نص المادة منه ما دستور 1989، لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل، ونفس المادة كررت في دستور 2016. وجاء في القانون المدني المادة 677 أنه: «لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته، إلا في الأحوال والظروف المنصوص عليها في القانون».

ويترتب على الاستيلاء ونزع الملكية تعويض عادل ومنصف.

1- المادة 03 من قانون رقم 22-18، مرجع سابق

2- كريمي شيراز، مرجع سابق، ص 19.

ونصت كذلك المادة 23¹ من قانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار: «زيادة على القواعد التي تحكم نزاع الملكية. لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع الاستيلاء إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به».

إلا أن هناك استثناء تكون في حالة خاصة وفقاً لشروط معينة حددها القانون تتمثل ذلك في أحقية الدولة المضيفة بنزع الملكية للمنفعة العامة لكنه حق نسبي ليس مطلق، وفي حالة النزاع تقوم الدولة بتقديم تعويض عادل. وأما بالرجوع إلى نص المادة 10 من القانون رقم 18-22 نجد أن المشرع استبدل ضمان نزاع الملكية بنظام التسخير وهو ما يضمن² رجوع الملكية إلى المستثمر بعد انقضاء الحالة التي بموجبها ترتب التسخير للمشروع الاستثماري لصالح الدولة، كما ينتج عن نظام التسخير تعويض عادل والمنصف.

الفرع الثاني

الضمانات المالية

إنّ عمليات الاستثمار الدولية تلتزم القيام ببعض التحويلات لرأس المال بحكم أنّ الأموال التي تخرج من دولة المستثمر قصد الاستثمار في الدولة المضيفة يجب أن تعود بالفوائد الناتجة عنها لبلد المستثمر أو التحكيم على نفس الإشكال المصرفي.

أما التحكيم فإن المحكمة الذي اتفق الأطراف على اختياره قراراته تكون ملزمة، كما أن اتفاق الأطراف على اللجوء إلى التحكيم بنفس حق أي طرف في اللجوء إلى القضاء.

ويعتبر التحكيم كوسيلة ودية لفض نزاعات الاستثمار القائمة في خلال طرح هذا النزاع أمام جهة مهمتها التحكيم من أجل النظر والفصل في النزاع بناء على اتفاق بين الأطراف، المشرع الجزائري لم يضع تعريف دقيق للتحكيم وقد جاء قرار المشرع الجزائري

1- المادة 23 من قانون رقم 09-16، مؤرخ في 3 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ج. عدد 46، صادر

بتاريخ 3 جويلية 2016، ملغى بالقانون رقم 18-22، مؤرخ في 24 جويلية 2022.

2- المادة 10 من قانون رقم 18-22، مرجع سابق.

بالتحكيم كوسيلة بديلة لحل نزاعات الاستثمار بسبب ضعف ثقة المستثمرين الأجانب وعدم قناعتهم بنزاهة القضاء الداخلي وكذلك من أجل ضمان السرعة في حل الاستثمار وتخفيف العدد عن القضاء الوطني.

المبحث الثاني

ماهية الترقية العقارية محل الاستثمار

لقد نص المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية على المتعامل في الترقية العقارية بموجب المادة 03 منه حيث جاء في نصها أنه يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 السابقة متعاملا في الترقية العقارية ويفهم منه أن الشخص الطبيعي الممارس لنشاطات الترقية العقارية.

تكسي مهنة المرقى العقاري على أهمية بالغة فهي تصنف وتعالج قطاع حساس ومعتبر على سواء قطاع حساس نظراً للأهمية البالغة التي يوليها لقطاع السكن، فبالرجوع إلى هذه الفائدة فقد أولت الدولة الجزائرية اهتمام خاص والسعي المستمر للنهوض بهذا القطاع وهذا لفائدة القضاء على أزمة السكن والتي لم تستطع الدولة والقطاعات التابعة لها مواجهتها وإيجاد الحلول اللازمة لوحدها.

فمن خلال تغيير الدولة الجزائرية من النظام الإقطاعي التي كانت الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات الوطنية هي التي تهتم بهذه المسائل وانتهاجها نظام السوق، النظام الرأس مالي كمصطلح آخر، فهنا ننظر ونستنتج أن الدولة قد فتحت للخواسب أبواب الترقية العقارية للتدخل وإيجاد الحلول والقضاء على الأزمة والعراقيل التي كانت في تلك الفترة، فبالنظر إلى إتاحة الدولة الجزائرية الفرصة للخواسب فيما يخص نشاط الترقية العقارية، إلا أن الدولة الجزائرية ومؤسساتها العمومية التابعة لها لم يتم تسجيل انسحابها كلياً بل اتجهت إلى إيجاد حلول أيضاً كإنشاء دواوين خاصة بالترقية العقارية ما يعرف بالمرقى العقاري العام التابع للدولة ومؤسساتها العمومية¹.

1- سفيان ذبيح، "النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع"، مجلة الدراسات القانونية، مجلة علمية دولية سداسية صادرة عن مخبر السيادة والعولمة، المجلد 06، العدد 01، جامعة يحي فارس بالمدينة الجزائر، جانفي 2020، ص 186.

إلى جانب الخاص الذي سمحت له بالوجود في كيانه الخاص المرقى العقاري الخاص سواء كان شخص طبيعي أو معنوي والذي يجب أن تتوفر فيه الشروط اللازمة والوصفات لممارسة هذه المهنة بصفة نظامية وفقاً لما يشترطه القانون.

فمن هنا نتطرق إلى أنواع أنشطة الترقية العقارية محل الاستثمار (المطلب الأول)، وتحديد صفة القائم بالمشروع (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الترقية العقارية محل الاستثمار

المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري وقانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. قد حدد المشرع الجزائري في كلاهما أن نوع الترقية العقارية يتجسد على حسب الأشخاص القائمين بها بالنظر إلى نص المادة 03 الفقرة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 نصت على: يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 12 أعلاه متعاملاً في الترقية العقارية، ويعرف الشخص المعنوي أو اشخص الطبيعي بأنه المجموعة من الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين، ويعرف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض.

وأما ما نصت به المادة 19 من قانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و18 أعلاه، طبقاً للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون»¹.

1- المرسوم التشريعي رقم 93-03، مرجع سابق

فنستنتج من هذه المادة أيضا أن الترقية العقارية يقوم بها شخص طبيعي أو معنوي ويعرف هذا الأخير بأنه مجموعة الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين، ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض والأشخاص المعنوية نوعان أشخاص معنوية عامة وأشخاص معنوية خاصة، فمن هنا نستنتج أن الترقية العقارية نوعان: ترقية عقارية عامة و Promotion Immobilière Publique ترقية عقارية خاصة et promotion Immobilière privée.

الفرع الأول

تعريف الترقية العقارية محل الاستثمار

تعرف الترقية على أنها: "تهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك الوطنية، وتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساساً، وتشتمل 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"¹.

وتعرف على أنه: "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"².

كما يمكن أن تعرف على أنها: "عملية انجاز 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"³.

فالترقية العقارية هدفها الأساسي هو بناء السكنات، وعليه يمنع على المقاول تشييد بناءات من أجل تلبية أغراض أخرى غير السكن، وأمام نقص العرض للبناء المعد للأنشطة

1- حسن عبد الحاكم، أفاق الترقية العقارية في ظل التشريعات العربية ودورها في دعم التنمية والاستثمار، المنظم يوم 08 نوفمبر 2023، عنوان المقال مفهوم الترقية العقارية ونطاقها في التشريع الجزائري، ص 04.

2- سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص ص 186-187

3- قانون رقم 07-86، مرجع سابق.

الاقتصادية، تم التحايل على مضمون القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية وهذا من خلال تحويل البناءات التي تم تشييدها أساسا للسكن وبمساهمة السلطات العمومية غالبًا، أو يمنح مزايا للمقاول في بعض الأحيان، إلى بناءات معدة إلى أغراض أخرى، وعليه كان من الأحسن فتح المجال أمامها لكي تقوم بإنجازها دون أن تتحمل الخزينة العمومية أتعابها¹.

الفرع الثاني

الترقية العقارية العامة والترقية العقارية الخاصة

1- الترقية العقارية العامة: Promotion immobilière publique

في ظل النظام الاقتصادي السابق أين كانت الدولة تمتاز بالنظام الاشتراكي الذي من ضمن قواعد الملكية الجماعية كانت الترقية العقارية حكر على الدولة وتعتبر ترقية عقارية عمومية، فكل نشاطات الترقية العقارية من إنجاز بنايات لمختلف الغايات السكن التي كانت حكر على الدولة، ولا وجود لما يعرف بالمبادرات الخاصة، فكان نشاط الترقية العقارية يسيره القطاع العام منها الجماعات المحلية (الولاية، البلدية ..) والهيئات العمومية التي يخول لها القانون هذا النوع من الممارسات. وهذا ما ظهر في قانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية².

فبظهور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بنشاط العقاري ظهر معه مصطلح المتعامل في الترقية العقارية طبقا لنص المادة 03 من هذه الموسوم: " يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 السابقة متعاملا في الترقية

1- أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء الأحكام القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 20.

2- أورزقي آمال، سعدان دحمان، تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 15.

العقارية»¹.

2- ترقية العقارية الخاصة: Promotion Immobilière Privée

مع إتباع الجزائر للنظام الاقتصادي الرأسمالي قد أصبحت الترقية العقارية الخاصة هي التي تتولى فيها المبادرة الفردية. فبهذا أصبح القطاع الخاص في نشاط الترقية العقارية مسموح وغير محتكر فالخواص القائمين بالبناء الذين يعملون لحسابهم الخاص سواء بصورة فردية أو في شكل شركة خاصة مختصة في هذا النشاط. مهما كان الهدف منها البيع أو الإيجار... الخ، وهذا يعتمد على ما ورد في نص المادة 02 فقرة 02: " يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة"².

نصت المادة 14 في قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية على أنه: " يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة"³. وفي الفقرة الثانية من نفس المادة إضافة أنه يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية المادة 03 من مرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري⁴.

محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذلك استعمال حرفي أو تجاري. فبالنظر إلى هذه الفقرات من المادة 14 قانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نجد أن موضوع الترقية العقارية يتمثل في أعمال الإنجاز التي تنصب على الأملاك العقارية بهدف بيعها أو إيجارها أو يهدف تلبية الحاجة الخاصة.

1- المادة 03 من مرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، مرجع سابق.

2- المادة 02 من مرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، مرجع نفسه.

3- المادتان 14 و15 من قانون رقم 11-04، مرجع سابق.

4- أورزريقي آمال، سعدان رحمان، مرجع سابق، ص 15.

وعند النظر أيضًا إلى نص المادة 15 من نفس القانون نجد أن مجال الترقية العقارية يشمل العملية الآتية¹:

– إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات.

– اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء.

– تحديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

فبالمرسوم التشريعي رقم 03-13 الذي حصر فيه المشرع نشاط الترقية العقارية في الإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية، فإنه وسع من مجال نشاط الترقية العقارية، وأصبح يشمل الانجاز، التجديد، إعادة التأهيل وإعادة هيكلة وتدعيم البنايات إضافة إلى الإصلاح والتهيئة وهو ما سيبينه².

الإنجاز:

يشمل نشاط الترقية العقارية حسب نص المادة 14 من قانون رقم 04-11 البناءات المشيدة سواء كانت لغرض سكني، أو مهني أو لغرض حرفي، تجاري.

1- البنايات ذات الاستعمال الحرفي أو المهني أو التجاري:

خول المشرع للمتعامل في الترقية العقارية بمقتضى أحكام قانون رقم 04-11 مهمة إنجاز محلات ذات طابع مهني، أو تجاري أو حرفي.

ونفس الاتجاه يسير عليه المشرع الفرنسي الذي وسع مجال تدخل المرفي العقاري الذي أصبح يساهم في بناء مكاتب، وإنجاز مراكز تجارية، أو تهيئة مناطق صناعية.

1- أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 23-24.

2- المادة 14 و 15 من قانون رقم 04-11، مرجع سابق

2- البناية ذات الاستعمال السكني:

تنقسم السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية إلى سكنات اجتماعية وسكنات

ترقوية:

أ- السكنات الاجتماعية:

تتنوع السكنات الاجتماعية بين السكن العمومي الإيجاري، السكنات التساهمية الاجتماعية، والسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار أو التملك¹.

ب- السكن العمومي الإيجاري:

وهو موجه إلى فئات المجتمع المعوزة، أي للطبقة الأكثر حرماناً والتي تفتقر إلى الموارد المالية الكافية، ويمول هذا النوع من السكنات كلياً من ميزانية الدولة، وينجز على أرضيات عمومية، تخصص لصالح مديريات السكن والتوجيهات العمومية وتسد إدارة هذه المشاريع لدواوين الترقية والتسيير العقاري. وهي تنجز بمواصفات تقنية واقتصادية تميّزه عن غيرها من السكنات المنجزة بمبادرة خاصة².

كما تعتمد الدولة إلى وضع شروط مقبولة لتوزيع السكنات العمومية الإنجازية في ظل مبدأ العدالة الاجتماعية.

- السكن التسامي الاجتماعي:

هو السكن التي يتم انجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن، وهذا النوع من السكن موجه إلى الفئة المتوسطة في المجتمع والتي لا يمكنها الحصول على ملكية السكن مقدورها الخاص دون الحصول على إعانة الدولة.

1- أومحمد حياة، مرجع سابق، ص 25.

2- المرجع نفسه، ص 26.

- السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار:

تعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على السكن مع اختيار مسبق لاملاكه عند انقضاء مدة الانجاز المحددة في إطار عقد مكتوب، وهذا النوع من السكنات موجه إلى فئات المجتمع متوسطة الدخل، حيث لا يمكنهم الحصول على سكن عمومي إيجاري بصفته مخصص للفئات المعوزة ولا عن سكن ترقوي لارتفاع سعره.

- السكن الترقوية:

تعتبر السكنات الترقوية ذات مواصفات تقنية واقتصادية عالية، وزن أسعار تنافسية ولذلك فهي موجهة لذوي الدخل المرتفع، فيساهم فيها المشتري في عملية البناء. ومن مميزاته أنه يمنح الحرية الواسعة للمشتري أن يختار الوحدة السكنية التي يرغب بها، ويختار أيضا محل الإنجاز الذي يريده.

1- الترميم وإصلاح العقارات القديمة:

أدرج المشرع الجزائري في المادة 03 من قانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث نصت صراحة الفقرة 04 من المادة 03 على أن الترميم العمراني هي كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1914 الموافق لـ 15 يونيو 1998.

فالبنايات والعمارات التي يكون وجودها لمدة طويلة جدًا تتعرض لعدة عوامل خارجية مناخية، فيتعرض ذلك البناء إلى خراب وهدم في بعض منها أو جزء كبير، وقد يشكل هذا الهدم أو الخراب إلى مشاكل كبيرة ومخاطر على الأشخاص الساكنين فيها أو من الأشخاص الذين ينتفعون منها تجاريا. لذا فالترقية العقارية من صلاحياتها التدخل في هذه الحالات لإصلاحها وإعادة تأهيلها للاستفادة منها من جديد، وهذا قد نصت عليه الفقرة 06 من المادة

03 العقارية من قانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹. من خلال استقراءنا إلى ما تضمنته المادة 03 في قانون رقم 04-11 يتضح لنا أن المشرع قد أدرج الإصلاح والترميم من الأنشطة التي تمتاز بها الترقية العقارية، فالبنائية بالرغم من عدم سقوطها كلياً، إلا أنّ الترقية لديها الصلاحية الكاملة للتدخل في استرجاعها وترميمها.

- التجديد:

وهو ما يعرف بمفهوم آخر بتغيير الجزء أو الكل واستبداله بما هو أجدد وأصلح هذا ما نصت عليه المادة 03 الفقرة 05 من قانون رقم 04-11 فهي كما أكد في صريح العبارة: " كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي تغييراً جذرياً في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البناية القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع"².

وما ورد في نص المادة 02 الفقرة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المحدد للإطار العام المتعلق بالنشاط العقاري. فقد نصت هذه المادة على أنه يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

فمن خلال النظر إلى المادة 02/02 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 نجد أن المشرع قد تحدث بصفة عامة ولم يتعرض إلى التفاصيل المحددة لهذا المجال مجال التجديد للبنائيات من طرف الترقية العقارية، أما المادة 03 من قانون رقم 04-11 فقد أتى بها المشرع بشكل مفصل وخصص لهذا الموضوع موضوع التجديد فقرة خاصة به تفصل كل ما يخص به كالتعريف، والهدف الأساسي لهذه العملية³.

1- المادة 03 الفقرة 01، 02، 03 من قانون رقم 04-11، مرجع سابق.

2- المادة 03 الفقرة 05 من قانون رقم 04-11، المرجع نفسه

3- المادة 02 الفقرة 01 من المرسوم التشريعي رقم 03-93، مرجع سابق

3- إعادة الهيكلة:

هي عملية تمس البنايات أو مجموعة منها وكذا شبكات التهيئة، وهي غالبًا ما يكون الهدف منها التغيير الجذري أو البعض فقط في خصائص حي ما أو منع بعض نشاطات لاستهلاكها في نشاط مختلف، فيظهر لنا أنّ إعادة الهيكلة والتجديد يختلفان فيعرف عن التجديد بالهدم الكلي أو الجزئي من دون أن يتغير الطابع الأساسي. فمن جهة أخرى يكون نشاط إعادة الهيكلة هو صراحة إعادة شبكات التهيئة أو البنايات الهدم الجزئي للبنية بهدف تحويل الحي وتغيير خصائصه وتخصيص البنايات من أجل أغراض أخرى. هذا ما أكدته المادة 03 الفقرة 06 من قانون رقم 04-11: "يمكن أن تكون شاملة أو جزئية وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات، ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر"¹.

الفرع الثالث

المشاريع العقارية المنجزة في إطار الترقية العقارية

لقد عدد المشرع بموجب المادة 14 الفقرة 02 منها الأشكال التي تأخذها المشاريع العقارية والتي تقوم الترقية العقارية بإنجازها وقد جاء ترتيب هذه الأشكال على حسب الحماية والأسبقية التي تشكلها في الواقع فبدءًا بالطابع السكني فالمشاريع المنجزة بغرض السكن يكون الأولوية والأسبقية نظرًا لأزمة السكن التي كانت تجتاح البلاد والطلب الملح على السكن، ثم تتبعها في المرتبة الثانية المحلات للاستعمال المهني أو بالأحرى نقول ذات الطابع المهني الذي يكون الهدف منه تحقيق الأرباح وتساعد على تطور ورفع عجلة الاقتصاد سواء كانت خاصة أم عامة وتليها المحلات الحرفية والتجارية.

1- المادة 03 الفقرة 06 من قانون رقم 04-11، مرجع سابق.

1- المحلات ذات طابع سكني:

منذ أن ظهر نشاط الترقية العقارية كانت أولوية السكن لسد الحاجات العائلية الملحة والمتزايدة للسكن والإيواء، ويمكن لنا القول أنه في ظل هذه الأزمة وذروتها ولعجز الدولة على تلبية هذا الكم الهائل من الطلب المتزايد ودخولها في أزمة قد لجأ المشرع الجزائري فتح المجال لما يعرف بنشاط الترقية العقارية. فهذا الطابع السكني من الأنشطة الأساسية والمهمة للترقية العقارية وهذا بمختلف تقنياتها (عن طريق عقود البيع على التصاميم، البيع، الإيجار وحتى عقود البيع بالإيجار) وزيادة إلى صيغها المتعددة منها السكنات الاجتماعية والسكنات الترقية)، وهذا التعداد يأتي من اختلاف القائمين والممول للمشروع¹.

2- محلات ذات الطابع المهني:

هذا النوع من المشاريع يتمركز في المركز الثاني، فهو يأتي مباشرة من بعد المشاريع السكنية حسب المادة 02 من المادة 14 قانون رقم 11-04: " أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني عرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي"².

والذي يشمل كل عملية تشيد بنائية أو مجموعة من البنائيات ذاك الاستعمال المهني يتم شغلها من طرف أصحاب المهن، وهنا نشير إلى أن الطلب على هذا النوع من المحلات يكون مطلوب بكثرة ما طرف الشباب المهن المتخرجة من المعاهد ومراكز التكوين المهني والراغبين في إنشاء مؤسسة صغيرة أو متوسطة أو يحتاجون إلى محلات ليكون قاعدة انطلاق مشاريعهم المهنية، والتي يقوم المرقي العقاري بإنجازها سواء كانت منفردة أو تدخل ضمن المشاريع ذات الطابع السكني حسب المخططات المدرجة فيها هذه المحلات كملاحق

1- يوسف محمد، الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية وأثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة

الماستر، جامعة مستغانم، ص 16.

2- يوسف محمد، المرجع نفسه، ص 17.

ثانوية، وهو ما يكرسه المشرع الفرنسي إذ قام بتوسع مجال تدخل المرقى العقاري ليساهم حتى في بناء المكاتب وكذلك انجاز المراكز التجارية وتهيئة المناطق الصناعية.

وهذا كله يندرج ضمن الترقية العقارية ونشاطها ذات الطابع التجاري والتي قد استثناءها المشرع من الاستفادة في دعم الدولة في التحقيق على الوعاء العقاري المنجزة عليه، وكذا نسبة الفائدة على العروض العقارية الموجهة للتمويل لانجازها¹.

3- محلات عرضية ذات طابع حرفي وتجاري:

لقد نص المشرع على هذه المحلات أو المشاريع بصفة عرضية حسب ما ورد في الفقرة 02 من المادة 14 كما يلي: "وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي وتجاري"، مما يعني إذا لم تحض بقدر كبير من الاهتمام كما هو الحال بالنسبة للمحلات ذات الطابع السكني والمهني، يرجع السبب في نظرنا إلى كون الطلب على هذه المحلات قليل جدًا بالمقارنة مع المحلات ذات الطابع السكني والمحلي، مما يجعلها لا يشكل أي مشكلة بالنسبة للدولة في تغطية الطلب، إن وجد وتدخل هذه المحلات ضمن الترقية العقارية ذات الطابع التجاري والتي قد إنشائها المشرع من الاستفادة من دعم الدولة في الاستفادة من التخفيض على الوعاء العقاري.

نخلص القول أن المشرع قد رتب المشاريع العقارية المنجزة في إطار الترقية العقارية حسب الأولوية كما يلي: المشاريع ذات الطابع السكني في صدارة المشاريع التي يستوجب توفيرها بشكل عاجل باعتبارها هي المفتاح لحل مشكلة السكن في البلاد، ثم المشاريع ذات المهني باعتبارها كذلك شكل مفتاح لامتصاص البطالة والاستثمار في المورد البشري المهني لاسيما خريجي المعاهد ومراكز التكوين المهني والتمهيني، وتنجز عرضياً أو ثانوياً، أي في بعض الأحيان مشاريع ذات طابع حرفي وتجاري إن اقتضت الحاجة لذلك باعتبار أنه لم يتم

1- يوسف محمد، مرجع سابق، ص 48.

تسجيل نقص في هذا النوع من المحلات¹.

المطلب الثاني

تحديد صفة القائم بالمشروع

تكسي مهنة المرقى العقاري على أهمية بالغة فهي تصنف وتعالج قطاع حساس ومعتبر على سواء قطاع حساس نظرًا للأهمية البالغة التي يوليها لقطاع السكن. فهناك مرقى العقاري العام التابع للدولة ومؤسساتها العمومية (الفرع الأول)، ومرقى العقاري الخاص سواء كان شخص طبيعي أو معنوي والذي يجب أن تتوفر فيه الشروط اللازمة والوصفات لممارسة هذه المهنة بصفة نظامية وفقًا لما يشترطه القانون (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أشخاص القانون الخاص

لممارسة نشاط الترقية العقارية يشترط وجود أشخاص محترفين يمتلكون مهارات كبيرة في هذا المجال للقيام بما مهم من بينهم ما يعرف بمصطلح المرقى العقاري، فلا اعتبار مجال الترقية العقارية من النشاطات التي كثر الاختيار فيها وجب على القانون تنظيم هذا المجال وضبطه لكي لا يتعرض المقتنين لاحتياال المتدخلين في إنجاز مشاريع الترقية العقارية، وجاء القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية والمقنين وذلك بتحديد التزامات وحقوق الطرفين ووضع ضمانات لحماية الراغبين في اقتناء السكنات وفرض عقوبات على المرقبين المخالفين للتنظيم الخاص بهذا المجال، ومن أهم مميزات هذا القانون أنه أعطى تعريف للمرقى العقاري وحدد التزاماتهم وإلى جانب هذا حدد حقوقهم

1- يوسف محمد، مرجع سابق، ص 50.

وصلاحياتهم¹.

1- مفهوم المرقي العقاري:

عرف مصطلح المرقي العقاري قبل صدور قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، فقد وجد منذ أن أدرجه المشرع الجزائري ضمن التقنيات الخاصة في القوانين التي تضبط الدولة الجزائرية، فمن هنا يتوجب لنا التطرق إلى مختلف القوانين التي أصدرها المشرع، فلقد عرف الملاقي العقاري منذ قانون رقم 86-07 إلى غاية القانون الحالي الذي صدر في 2011 وهو قانون رقم 11-04.

أ- المرقي العقاري وفق قانون رقم 86-07:

بالرغم من ظهور الترقية العقارية بشكل صريح سنة 1986، بصدور قانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، إلا أن مصطلح المتعامل في العقارية لم يكن موجود إلى بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية سنة 1993، ففي ظل قانون رقم 86-07 أطلق المشرع عليه تسمية المكتب.

وفي نص المادة 06 ق.م بتعداد الأشخاص القائمين بعمليات الترقية العقارية على سبيل الحصر سواء في القطاع العام أو الخاص.

فبالنسبة للقطاع الخاص فالقائمون بعمليات الترقية العقارية في الخواص القائمين بالبناء الذاتي سواء كان فرداً أو منتظمين في تعاونية عقارية، أي القائمين بالبناء من أجل تلبية الحاجات العائلية، وبصفة عامة الأشخاص الطبيعية والمعنوية التابعون للقانون الخاص الذين يقومون بالعمليات العقارية من أجل البيع والإيجار، وحسب نص المادة 03 من نفس القانون فإن القائم بإنجاز عملية الترقية العقارية يسمى بالمكتب ولا وجود له إلا لفترة عملية واحدة، فمهنة المتعامل في الترقية العقارية حسب قانون رقم 86-07 تعتبر مجرد اكتتاب،

1- النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2019، ص 241.

وقد كانت مقصاة من كل نشاط للترقية العقارية بمعناها الحقيقي، لذلك أصبح من الضروري إعادة الاعتبار لمهنة المتعامل في الترقية العقارية بشكل يشجع المهنيين الحقيقيين، ويبرز ديناميكية جديدة بين الممارسين للمهنة، وفي نفس الوقت يضمن نوعية بناء تستجيب للمعايير. لذلك جاء المرسوم التشريعي رقم 03-23 المتعلق بالنشاط العقاري لتنظيم نشاط الترقية العقارية ومهنة المتعامل فيها.

ب- المرقى العقاري وفق للمرسوم التشريعي رقم 03-93:

أطلق عليه المشرع الجزائري تسمية المتعامل في الترقية العقارية، وذلك بموجب المادة 03 من هذا المرسوم¹.

فلم يرق المشرع الجزائري بإعطاء تعريف للمتعامل في الترقية العقارية في هذا المرسوم التشريعي رقم 03-23، إلا أنه من خلال نص المادة 02 الفقرة 01 يمكن أن نستنتج المقصود بالمتعامل في الترقية العقارية، إذ نصت المادة 03 الفقرة 02 على أنه: « يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي ممارسة النشاطات المذكورة في المادة السابقة متعاملاً في الترقية العقارية».

وأما المادة 02 الفقرة 01 منه فنصت على أنه «يشمل النشاط العقاري على مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة»، وحسب ما ورد في النصين فإنّ: المتعامل في الترقية العقارية هو كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس نشاطات تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل بيعها أو إيجارها أو تلبية حاجة خاصة.

غير أنه ورد لهذا التعريف عدة انتقادات باعتبار أنه يقوم بأعمال تساهم في الإنجاز أو التجديد متعاملاً في الترقية العقارية يعتبر توسعاً غير مطلوب، حيث أنه بأعمال حرفية بنص يصبح كلا من المقاول، المهندس المعماري، التقنيين الآخرين في البناء، وحتى العمال

1- سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص 187.

البسطاء الذين يقومون بتنفيذ أوامر المقاول يصبحون كلهم متعاملين في الترقية العقارية، لأن كلا منهم يمارس أعمالاً تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لبيع أو لحاجات خاصة.

وهو ما لا يستصاغ منطقيًا ولا قانونيًا، إذ لا يمكن اعتبار العامل البسيط في البناء متعاملًا في الترقية العقارية ولا حتى المقاول، وحتى المهندس المعماري الذي في الأصل يمتاز بمهنة حرة وهو يخضع للقانون المدني لا يمكن أن يمثل لهذا القانون ولا يمكنه أن يكتب صفة التاجر.

ج- المرقى العقاري وفقا لمرسوم التنفيذي رقم (10-105):

هذا المرسوم يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك أطلق عليه المشرع تسمية متعهد في الترقية العقارية¹.

- تعريف المرقى العقاري وفق لقانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية:

وهو القانون ساري المفعول حاليًا والذي جاء بتسمية المرقى العقاري وأعطاه تعريفًا في المادة 03 منه حيث جاء فيها أنه يعتبر مرقياً عقارياً في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

فبعد التعريفات التي أشار إليها كل من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية والمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، حرص كذلك قانون رقم 11-04 على تعريفها تعريفًا صحيحًا.

كما يظهر في المادة 14 و 03 من قانون رقم 11-04 التي عرفت نشاط الترقية العقارية، أن المشرع اعتبر تلبية الحاجات الخاصة ضمن نشاط الترقية العقارية، ومن يمارس هذا النشاط يدعى مرقى عقاري في حين هناك من يعتبر أن السكن الموجه للاستعمال

1- سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص 187.

الخاص من قبل المرقي لا يدخل حتى الترقية العقارية، وبالتالي يفقد صفة المرقي العقاري لغياب عنصر الوسيط لأنه يفترض أن يكون المرقي العقاري وسيطاً بين المشتري ورجال الفن حتى تتحقق العبرة المرجوة من عملية الترقية العقارية¹.

- تعريف المرقي العقاري (الفقهي):

لقى المرقي العقاري عدة تعريفات من قبل الفقهاء، وقد عرفه، الأستاذ Philippe Malinvauds Jestaz كما يلي: المرقي العقاري هو الوكيل الاقتصادي الذي يقوم بإنجاز بناء، أو عدة بنايات كي يكتب ملكيته واحد أو أكثر من الأشخاص الذين يطلق عليهم متلقي الملكية.

وعرفه كذلك الأستاذ عبد الرزاق حسين يس على أنه الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري، وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تحويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة.

فالمعامل في الترقية العقارية هو الذي يتعهد قبل رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري، وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة، فالمتعامل في الترقية العقارية هو الذي يتعهد قبل رب العمل عقد الترقية العقارية، أو بدون عقد في مقابل أجر أو لحسابه الخاص بأن يقوم بتشييد المباني، إما بنفسه أو بواسطة الغير، والقيام بجميع الأعمال المادية والتصرفات القانونية، الإجراءات الإدارية والعمليات المالية التي من شأنها أن تؤدي إلى إنجاز البناء.

1- قانون رقم 04-11، مرجع سابق.

الفرع الثاني

أشخاص القانون العام (المتعامل العقاري العام)

ويتمثل المتعاملون في مجال الترقية العقارية العمومية بصفة أساسية في الجماعات المحلية، دواوين الترقية والتسيير العقاري، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقار الحضري.

أولاً: ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI)

تعتبر هذه المؤسسة من أهم المؤسسات التي تسيير العقارات العامة وأيضاً هي من أهم المتعاملين في الترقية العقارية العمومية وهي ذات طابع صناعي وتجاري وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم رقم 91-147: "تغير دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري وتمارس الدواوين نشاطها في كامل التراب الوطني وتتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي وتخضع لقواعد القانون التجاري حسب المادة 02 من مرسوم ذاته (91-147) من حيث القيد في السجل التجاري وحرية الإثبات وشهر الإفلاس"، وقد عدل المرسوم التنفيذي رقم 91-147 بالمرسوم التشريعي رقم 93-03 في بعض من مواد¹.

- الطبيعة القانونية للدواوين:

بالنظر إلى الاختلاف الموجود بالقوانين التي تنظم نشاط هذه الدواوين ففي ظل الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10-06-1974، حيث اعتبرها المشرع مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها شخصية معنوية واستقلال مالي وتمارس نشاطها تحت وصاية الوالي.

1- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147، الملغى بالمرسوم التشريعي رقم 93-03، والملغى بالقانون رقم 11-04، المتضمن النشاط العقاري.

وقد أُلقي هذا الأمر بموجب أمر رقم 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن شروط إحداث وتنظيم مكاتب الترقية العقارية والتسيير العقاري للولاية، حيث اعتبر الدواوين مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي. وبالنظر إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-147 فنجده قد اعتبرها مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري.

وبصفة عامة تعتبر الدواوين أشخاصاً اعتبارية ذات طبيعة مختلطة بحيث تخضع في نشأتها للتنظيم وهذا الجانب يلحقها بالقانون العام، أما في علاقتها مع الغير فتخضع للقانون الخاص، ومنذ تأسيسها كانت صلاحياتها الأساسية تتعلق خاصة بتسيير المحلات والطابع السكني، ثم أصبحت تقوم بصفة رئيسية بإنجاز العقارات المخصصة للسكن والموجهة للإيجار وفي إطار السياسة الاجتماعية للدولة أصبحت مهامها تتمثل في ترقية المرفق العمومي في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الأكثر حرماناً وتكلف على سبيل التبعية بالترقية العقارية المبنية وفي الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المستندة إليها والترقية غير المبنية وعمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة اعتبار لها وصيانتها¹.

الملاحظ أن أعمال الترقية العقارية جاءت ضمن المهام الثانوية التي تكون على سبيل التبعية والمفروض أن تكون رئيسية وإلا انحرفت عن الهدف الأساسي من إنشائها، فإذا طغت أعمال التسيير والإدارة على نشاطات الترقية العقارية وجب تعديل تسميته إلى ديوان التسيير العقاري ويتمثل نشاطها في إطار تجسيد سياسة ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن خاصة الفئات الاجتماعية أكثر حرماناً، حيث تتكفل على سبيل التبعية بترقية البناء والإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع والعمل على ترميم وصيانة الأملاك العقارية لإعادة الاعتبار لها.

1- سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص 192.

كما تنشط في إيجار السكنات والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي، إضافة إلى جرد العمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها، إضافة إلى مراقبة النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات وكذا ضمان تنفيذ الأعمال من تنظيم وتنسيق ومتابعة ومراقبة إنجاز السكنات.

وتعد دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية القانونية وبالاستقلال المالي، بعدها صدر مرسوم رقم 05-270 المؤرخ في 5 نوفمبر 1985 الذي يغير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها¹، وقد اعتبر المشرع الدواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

أما النص القانوني الساري المفعول حاليًا، فهو المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية الدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها المعدل والمتهم بالمرسوم التنفيذي رقم 39-08 المؤرخ في 02 جانفي 1992 وتعتبر الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، حيث تنص المادة 01 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 على: "تغيير دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري"، وتنص المادة 02 من نفس المرسوم على: "تتمتع دواوين الترقية والتسيير العقاري بالشخصية القانونية والاستقلال المالي. وتعتبر السيدة في تعاملاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري".

1- المادة 02 من مرسوم رقم 85-270، مؤرخ في 05 نوفمبر 1985، يغير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها، ج.ر.ج. عدد 46، صادرة بتاريخ 6 نوفمبر 1985، (ملغى)

وتمارس دواوين الترقية والتسيير العقاري مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن والمؤسسة العمومية الاقتصادية حسب نص المادة 44 من القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية: " يجب أن تتوفر على ثلاثة معايير وهي إنتاج تجاري، تغيير سابق وجود دفتر شروط العمل، المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية في علاقتها مع الدولة تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة، أما في علاقاتها مع الغير تخضع إلى القانون التجاري"¹.

- مهام دواوين الترقية والتسيير العقاري:

حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-147² المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، فإن دواوين الترقية والتسيير العقاري تقوم بترقية وتسيير الأملاك العقارية المسندة إليها:

أ- مهمة الترقية:

فيما يتعلق بمهمة الترقية فإن دواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، تتولى الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرماناً وتكلف على سبيل التبعية بما يلي:

- ترقية البناءات.
- الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليها.
- الترقية العقارية.
- عملية تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الإعتبار إليها وصيانتها.

1- سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص 193.

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-147، مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج.ر.ج. عدد 25، صادرة بتاريخ 29 ماي 1991، معدل ومتمم.

– كل عملية تتوفى تحقيق مهامها.

ب- مهنة التسيير:

تكلف دواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار مهمة التسيير مما يلي:

- تأجير السكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها.
- تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار.
- المحافظة على العمارات وملحقاتها، قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن.
- إعداد جرد للعمارات المكونة للحضيرة العقارية التي تسييرها وضبطها¹.
- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو التي تلحق بها، حسب شروط خاصة، في إطار وحدود قواعد تسيير الممتلكات العقارية.
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها وتنسق لها.
- كل العمليات الأخرى التي تدرج في إطار التسيير العقاري.

ثانياً: الوكالة الوطنية لتحسين الكي وتطويره (AADL)

وتعتبر هذه الوكالة الوطنية لتحسين الركن وتطويره أحد المتعاملين العموميين في الترقية العقارية، لذلك سنتطرق إلى التعريف بهذه الوكالة ومهامها الأساسية فيما يلي:

1- التعريف بالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

تم استحداث الوكالة الوطنية (AADC) بموجب المرسوم رقم 91-148² المؤرخ في 12 ماي 1991 كمؤسسة وطنية مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية، حيث تخضع في علاقاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري طبقاً للمادة 05 من المرسوم

1- سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص 194.

2- مرسوم رقم 91-148، مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج.ر.ج.ج عدد 25، صادر في 29 ماي 1991، معدل ومتمم.

148-91 المتضمن إحداه وكالة وطنية السكن وتطور، حيث نصت المادة الأولى منه على: " تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا للمشاريع المعمول به. وكالة لتحسين السكن وتطويره وتدعى في صلب النص "الوكالة" .

وتقوم الوكالة بمهمة المرفق العام وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ومن نص المادة يتضح أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي. يوجد مقر الوكالة في مدينة الجزائر، وتمارس الوكالة مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن.

وتعد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تاجرتا في علاقاتها مع الغير، وتحدد اتفاقية شروط التدخل وكيفية، وأجرة الوكالة فيما يخص الخدمات التي تقدمها لفائدة الدولة والجماعات المحلية كلما استدعت الضرورة ذلك. وقد بدأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في العمل في شهر جويلية من سنة 1992 .

2- مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

تنص المادة 02 في المرسوم التنفيذي رقم 148-91 المتضمن إحداه وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره.

يتمثل هدف وكالة على مجموع التراب الوطني فيما يأتي:

- ترويج العقارات وتطويرها.
- تأخير الأعمال الآتية وتنشيطها.
- القضاء على السكن الغير الصحي.
- تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها¹.

1-المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 148-91، مرجع سابق

الفرع الثالث

شروط اكتساب مهنة المرقى العقاري وممارستها

نظراً للمشاكل التي عرفها قطاع السكن في مجال الترقية العقارية، قام المشرع بوضع عدة شروط لممارسة هذه المهنة ومن أهمها:

1- إكتساب صفة التاجر:

نصت المادة 04 من قانون رقم 04-11 في الفترة الأولى: حيث نص المشرع على ما يلي: "يرخص للمرقبين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية"¹.

فمن هنا نرى أن المشرع الجزائري قد أضفى الطابع التجاري على الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية، وهذا وقد اشترط المشرع الجزائري لمنح الاعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي أن يكون عمره 26 سنة على الأقل، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-85 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية ملأ الجدول الوطني للمرقبين العقاريين، ويكون هذا الشرط قد خرج على القواعد العامة ولعل الهدف من ذلك هو ضمان التفسير الحسن للمشاريع العقارية التي تتطلب وعي كبير وميزة عالية.

2- السجل في الجدول الوطني للمرقبين العقاريين والحصول على الاعتماد:

نصت المادة 04 من قانون رقم 04-11 في الفقرة الثانية على ما يلي: " لا يمكن أن يدعي صفة المرقى أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلاً على اعتماد ومسجلاً في الجدول الوطني للمرقبين العقاريين حسب الشروط والكيفية المحددة في هذا القانون".

فيجب على المرقى العقاري أن يتحصل على الاعتماد لممارسة المهنة، وقد اعتبر المشرع في المادة 23 من قانون رقم 04-11 منح الإعتماد بمثابة رخصة لممارسة مهنة المرقى العقاري، حيث يتطلب منح الاعتماد أن يكون مسجلاً في الجدول الوطني للمرقبين

1- سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص 187.

العقاريين وذلك مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية والإدارية والجبائية المطلوبة للحصول على الاعتماد¹.

بالنسبة للشخص الطبيعي يتوجب:

- أن يكون عمره 25 سنة على الأقل.
- أن يكون من الجنسية الجزائرية.
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز المشاريع، فيلتزم طالب الاعتماد بإثبات الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية قبل الانطلاق في إنجازه، وذلك وفقا للنموذج المعلق بالقرار الوزاري المشترك المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري.
- تبرير الكفاءة المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفرة لديه.
- اكتساب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطات.
- إثبات كفاءات مهنية تربط بالنشاط، ويقصد بالكفاءة المهنية حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري عندما لا يتوفى الطالب الشروط المتعلقة بالكفاءة المهنية، فإنه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعالية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط.

أما بالسنية للشخص المعنوي فيجب:

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.

1- سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص 188.

– أن يقدم المالك أو المالك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة المنصوص عليها في المادة 20 رقم 11-104¹.

كما يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءة المهنية الخاصة بالشخص الطبيعي المذكورة أعلاه وزيادة على هذه الشروط يجب أن توفر لدى طالب الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري محلات ذا استعمال تجاري تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال وهذا ما أحدث المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 السالف الذكر².

وجاءت أيضا المادة 28 من هذا القانون أنه يمكن للمرقين العقاريين الممارسين نشاطهم عند نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، والذين يثبتون خمس سنوات من النشاط مع إنجازهم الفعلي للمشاريع العقارية، طلب الحصول على الاعتماد بصفة مرقى عقاري. وأضافت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 أنه بالنسبة للذين يمارسون نشاطهم ولا تتوفر فيه الشروط فإنهم يمكن أن يطلبوا الاعتماد شريطة إثبات استعانتهم بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 06 من هذا المرسوم.

لا يمكن للأشخاص الذين تعرضوا للعقوبات المحددة في القانون أن يمارسوا نشاط

الترقية العقارية وذلك بسبب إحدى المخالفات التالية:

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة، أو التجارية أو البنكية.
- الرقة و خيانة الأمانة والتفليس، وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات.
- النصب وإصدار شيك بدون رصيد.
- شهادة الزور، واليمين الكاذبة، والفشي الضريبي.

1- المادة 20 من قانون رقم 11-04، مرجع سابق.

2- المرسوم التنفيذي رقم 12-84، مؤرخ في 20 فبراير 2012، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر.ج. عدد 11 ، صادر بتاريخ 26 فبراير 2012، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19-243، مؤرخ في 8 سبتمبر 2019، ج.ر.ج. عدد 55، صادر بتاريخ 15 سبتمبر 2029.

- الجرح المنصوص عليها موجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية .
- كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبين تأديباً وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات.
- لا يجوز للمرقي العقاري التنازل عن اعتماده أو تحويله لأي سبب من الأسباب، كما لا يجوز له إدخال أي تعديل في الشكل أو تسمية أو عنوان الشركة أثناء ممارسة نشاطه، أو تغيير المسير، بدون ترخيص مسبق.

2- أن يكون للمرقي العقاري من المحترفين وأن تكون له القدرات المالية:

لقد أضاف قانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الرقية العقارية شرط مهم جداً والمتمثل في ضرورة أن يكون المرقي العقاري من المحترفين، فنصت المادة 12 من هذا القانون: " يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الاتجار، محترفين يملكون المهارات في هذا المجال والقدرات الكافية"¹.

ويؤدي هذا الشرط إلى استبعاد الأشخاص الذين ليس لهم المؤهلات في مجال المشاريع العقارية والأشخاص الذين ليس لديهم قدرات مالية للقيام بالقيان بالمشاريع العقارية وبالتالي إنهاؤها في الآجال المحددة في العقد، ولهذا أكدت التجربة أهمية وضع هذا الرّبط². يعد عامل السيطرة على الجانب التي في مجال الترقية العقارية عاملاً مهماً في تسويق منتجات المرقي العقاري من البداية. بحيث لا يعرف المشرع العقاري كساداً في السوق أمام الطلب المتزايد للسكن في سوق العقار. كما يعتبر اشتراط الموارد المالية للخوض في مشاريع الترقية العقارية مصدر تمويل للمشاريع العقارية. يجنب المرقي اللجوء إلى الاقتراض من البنوك. خصوصاً وأن القانون يمنع على المعرفي العقاري البيع على

1- المادة 20 من قانون رقم 04-11، مرجع سابق.

2- المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، مرجع سابق

التصاميم استعمال قروض مخصصة للبناء، باعتبار الأقساط التي يتلقاها من قبل المكتتبين مصدر تمويل أساسي له.

وفي كل الأحوال، يمكن للمرقبين العقاريين الممارسين نشاطاتهم قبل سنة 2011 مواصلة نشاطاتهم لكن يجب عليهم المطابقة لأحكام هذا القانون في أجل مدته 18 شهراً ابتداء من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية. وهذا ما أكدته المادة 79 من قانون رقم 04-11¹.

3- شرط التأمين:

يعتبر هذا الشرط أساسي للممارسين لهذه المهنة وقد وضع المشرع جزاءات في حالة مخالفة هذا الشرط من قبل المرقبين، ومن هنا نتطرق إلى كيفية تنظيم المقنن للتأمينات في الترقية العقارية والجزاءات المترتبة في حال إخلال المرقي لهذا الشرط²:

- الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

وقد نصت عليه المادة 55 من قانون رقم 04-11 حين أوجبت على كل الحرفيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقبين العقاريين أن ينتسبوا الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993، والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في طلب النص "صندوق الضمان".

حيث توكل إليه مهمة السهر على وضع هذه القوانين وهذا ما ذكر في نص الفترة 02 من المادة 55 قانون رقم 04-11: "توكل لصندوق الضمان مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقبون العقاريون عند الاكتتاب".

1- المادة 79 من قانون رقم 04-11، مرجع سابق

2- سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص 190.

ويتوجب على المرقى العقاري تسديد اشتراكاته والدفعات الإلجبارية الأخرى المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان.

وبالنظر إلى مقتضى نص المادة 49 من قانون رقم 11-04: " فقد أوجبت على المرقى العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه، ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركاته الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة والتي يستفيد منها المالكون المتوالون على البناية"¹.

الجزاء المترتب جراء عدم التأمين:

نصت المادة 74 من قانون رقم 11-04 صراحة على: "يعاقب كل مرقى عقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون بالحبس من شهرين (02) إلى سنتين (02) وغرامة مالية من مائتي ألف دينار"².

1- المواد 49، 55، 74 من قانون رقم 11-04، مرجع سابق.

2- سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص 190.

الفصل الثاني

آليات تمويل العقاري والهيئات المتدخلة في عملية تمويل نشاط

الترقية العقارية

لقد تجلب سياسة الدولة في قطاع الإنتاج السكني بالاستثمار في التمويل بمختلف أشكاله ما إعانات مالية موجهة لفئة من المستفيدين المتوفرة فيهم الشروط المطلوبة، وللاستثمار في مجال الترقية العقارية أثر إيجابي على المستوى الاقتصادي والاجتماعي وهذا راجع للسعي المستمر للدولة الجزائرية للنهوض بهذا القطاع أكثر فأكثر، وهذا ما يتجلى في تنظيمها وإصدارها مختلف التنظيمات والتشريعية الهادفة إلى إنعاش السوق العقارية، حيث بالنظر إلى ما مضى نجد أن الدولة هي كانت الممول الوحيد للقطاع العقاري، وبصدور المرسوم التشريعي رقم 13-03 المتعلق بالنشاط العقاري: تنظر أنه خلق توازن ملحوظ بين الطلب الذي كان متزايداً والعرض الذي كان ناقصاً.

فتتمثل آليات التمويل للترقية العقارية في العروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية سواء للأفراد أو المتعاملين في الترقية العقارية، والتي أحاطها المشرع بضمانات لتشجيع خوض مجال القروض العقارية في مجال السكن ونظراً لأنه من خاصية إيجابية أنه طويل المدى وأنّ دعم الدولة يمثل آلية من الآليات التي ظهرت في تمويل الاستثمار في الترقية العقارية، حيث أنه يدعم الفئات ذوي الدخل المحدود أو المنخفض وأنه كل من هذه المعاملات أو بالأصح الآليات يتم التفصيل فيها بشكل ملحوظ في القروض العقارية كآلية للاستثمار في نشاط الترقية العقارية (المبحث الأول) دعم الدولة للاستثمار (المبحث الثاني).

المبحث الأول

آليات تمويل العقاري

تهدف القروض العقارية إلى مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط أو المحدود على ملكية سكنية، فهي تعتبر كذلك مهمة من جانب أنها أيضاً تتعامل مع المتعاملين العقاريين الخواص من خلال تقديم قروض عقارية تعمل بصفة عامة على زيادة العرض والطلب على السكنات، وكل ذلك يصب في إطار محاولة التقليل من أزمة السكن.

ويتم منح القروض العقارية من طرف هيئات معينة من بنوك ومؤسسات مالية أعدت لهذا النشاط، ولضمان السير الحسن لهذه التعاملات وصفت شروط حددت من طرف القانون على كل المتعاملين والراغبين في الحصول على قروض عقارية من طرف الهيئات المالية الممولة، وكما تضمن سداد القروض للمؤسسة المقرضة في حالة عجز الزبون عن تسديده، وعليه وسوف نتطرق إلى المؤسسات المالية المتدخلة في (المطلب الأول) والهيئات المالية العامة (المطلب ثاني).

المطلب الأول

ماهية القروض العقارية

لقد صنفت العروض العقارية كآلية مهمة لتمويل الاستثمار في نشاط الترقية العقارية خاصة، وأنه لم يعد اعتبار المؤسسة العمومية سبباً كافياً لتستفيد من القروض بشروط أحق من تلك المطبقة على المؤسسات الخاصة، فقد ألغي قانون النقد والقرض الشروط التمييزية لمنح القروض بين القطاع العام والقطاع الخاص فقد أصبح منح القروض يخضع إلى قواعد التجارة ومعايير المردودية والربحية¹، الشيء الذي من شأنه أن يدفع البنوك والمؤسسات

1- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 199.

المالية إلى تكييف مناهجها وعقلنته استعمال الموارد المتاحة بتجنب الإجراءات البيروقراطية وتحسين فعالية إجراءات على التقسيم الخاص بوضعية الزبائن وأداء مشاريعهم.

فباعتبار أنّ القروض العقارية آلية مهمة لتمويل الاستثمار في الترقية العقارية فإنّها تتحد مراحلها وشروطها سواء بين الخاص أو القطاع العام، فيمكن أن يكون القرض العقاري موجه للأفراد أو يمكن أن يكون موجه للمتعاملين في الترقية العقارية، وأيضًا إلى ما هو موجه له القرض العقاري، فيمكن أن يكون موجه إلى بناء سكن شخصي أو ما هو موجه لبناء مساكن في ظل الترقية العقارية.

فما سوف نتعرف عليه فيما يلي هو: مفهوم القرض العقاري (الفرع الأول)، الطبيعة القانونية للقرض العقاري (الفرع الثاني) أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية وشروطها (الفرع الثالث)

الفرع الأول

مفهوم القرض العقاري

لمحاولة الإحاطة بمفهوم القرض العقاري يتوجب علينا التعرف على ما هو القرض أساسًا ثم إلى ما هو القرض العقاري كموضوع نهتم بدراسته¹.

1 - تعريف القرض:

عرف القرض على أنه «العقد الذي يستلم فيه أحد الأطراف الذي اسمه القرض هي الطرف الآخر من المفترض شيئًا يحق له أن يستعمله ويتوجب عليه أن يعيده إلى صاحبه الحقيقي، فهذا فقط يكون لمدة زمنية تكون محددة سواء كانت برضا وإرادة الطرفين أو بإرادة طرف واحد (عقد الإذعان).

أما ما يخص التعريف الذي سنه المشرع الجزائري في نص المادة 69 الفترة 01 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض: " يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر، كل

1- بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 200.

عمل لقاء عرض يصنع بموجبه شخص ما أو بعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزامًا بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان".

فالقرض العقاري يعرف على أنه عقد يلتزم بمقتضاه المقرض (مؤسسة القرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقرض ليستعمله أو ليستهلكه في تمويل إنجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل أن يلتزم القرض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض ويدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال وبالكيفيات المحددة في العقد. ويطلق عليها كذلك تسمية القروض الرهنية وهذا راجع للعلاقة الوثيقة بينهما يتم اكتسابه من طرف المقرض لصالح البنك أو المؤسسة المالية المقرضة ضمانا لسداد الدين في حالة العجز المالي أو إعسار أو إفلاس المقرض عند انتهاء مدة القرض¹، ويمكن القول أنه في الدولة الجزائرية القروض العقارية هي القروض الوحيدة التي تستعمل لتمويل الترقية العقارية والنشاط العقاري.

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للقرض العقاري

إنّ تحديد الطبيعة القانونية للقرض المبرم ما بين الأفراد وإن كان بدافع بناء أو شراء عقار لا يطرح أي أشكال، فهو قرض استهلاكي يخضع لأحكام القانون المدني، لكن التساؤلات المطروحة حول الطبيعة القانونية للقرض حينما يكون أحد أطرافه شخص معنوي كمؤسسة القرض ويكون الطرف الآخر فيه شخص معنوي أو شخص طبيعي من القطاع الخاص يريد اقتناء ملكية عقارية، وعليه ينبغي تحديد الوصف القانوني لعقد القرض العقاري وتحديد طبيعته بالنسبة للمقرض (أولا) وبالنسبة للمقرض (ثانيا).

1- بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 210.

أولاً: بالنسبة للمقرض

إنّ القرض ليس عملاً تجارياً بطبيعته ولكنه يكتب الصفة التجارية إذا قام به بنك بوصفه من عمليك البنوك التي تقوم على الوساطة في التداول والمضاربة، ويعتبر القرض عملاً تجارياً بالنسبة للبنوك لو كان مضموناً برهن عقاري، ويكتب القرض الصفة التجارية أيضاً إذا قام به شخص بهدف الربح.

فتعتبر جميع العمليات التي تجريها البنوك والمؤسسات المالية بما فيها القروض العقارية تجارية ولا خلاف في اكتسابها بهذه الصفة دائماً بالنسبة للبنك أو مؤسسة القرض¹.

ثانياً: بالنسبة للمقترض

لم يعد هناك شك في التشريعات أن القرض العقاري المبرم بين مؤسسة القرض والأفراد (طبيعي أو معنوي) هي قروض استهلاكية بالنسبة للمقرض يخضع لأحكام القانون المدني من جهة وللقواعد الخاصة بحماية المستهلك. فالنظر إلى المادة 456 من القانون المدني الجزائري نجد أنها: "أدمجت القروض الممنوحة للأفراد من طرف مؤسسات القرض ضمن القسم الخاص بعقود القروض الاستهلاكية الأمر الذي يفهم منه اتجاه نية المشرع إلى إخضاع هذه القروض التي ولو كانت قروض مصرفية لأحكام التقنين المدني".

ونستنتج أنه يمكن لكل عقد أن يكون عقد مدني تجاري أو مختلط، فالأمر يتعلق فقط بصفة المتعاقدين وبالهدف أو العرض الذي يسعون وراء التعاقد.

فعقد القرض العقاري هو من العقود المختلطة هو تجاري بالنسبة للمؤسسة المقرضة ومدني بالنسبة للفرد، وعليه الإثبات حر أي بكافة الطرق بالنسبة للمقترض اتجاه مؤسسة القرض وإثبات مقيد أي بالكتابة بالنسبة للمؤسسة المالية المقرضة².

1- بن دين فاطمة، "مفهوم القرض العقاري"، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، المجلد 2، العدد الثالث، جوان 2015، ص

الفرع الثالث

خصائص القرض العقاري

هي عقود رضائية حيث نصت المادة 450 من القانون المدني الجزائري : " أن عقود رضائية بمجرد نطابق إرادتي المقترض والمقرض، فتلاقي إيجاب والقبول تنتقل ملكية مبلغ من المقرض إلى المقترض، فهي قروض قصيرة المدى لا تتجاوز 24 شهرا كحد أقصى"¹. يعتبر القرض العقاري من القروض النقدية وهي فئة في العقود ستوجب تطبيق القوانين خاصة تلك المتعلقة بأسعار الفوائد المختلفة، ويعتبر القرض العقاري من العقود التي تصحبه فائدة قروض لتمويل مشاريع متوسطة الحجم 50 و 100 ممكن يحددها المرقى مسبقاً. ويتم تحويل عمليات ذات الطابع العقاري عن طريق القرض العقاري عبر مرحلتين فتقوم مؤسسات القرض في المرحلة الأولى بإصدار قروض عقارية، ثم تبادر بالبحث عن المواد اللازمة لتعويض القروض الممنوحة وإيجاد السيولة اللازمة لمنح قروض جديدة لمقترضين آخرين. ولهذا تم إنشاء مؤسسة مالية الغرض منها المساهمة في تطوير القروض العقارية وتسيير شروط وظروف منح هذه القروض هي شركة إعادة التمويل الرهنى. فطلبات القروض العقارية من أجل تمويل العملية المرتبطة بالسكن ترتفع يوم بعد يوم ولا تستطيع كل مؤسسات القرض تلبيتها نظراً لعدم إمكانية التوفيق بين الموارد المالية للبنوك التجارية لأنها قصيرة الأجل وطول أجل القروض العقارية.

لهذا تمّ إنشاء شركة إعادة التمويل الرهنى في نوفمبر 1997م تعتبر شركة مساهمة محدودة بشعار بنك في خدمة البنوك، حيث تبنتها السلطات العامة من أجل إعادة هيكلة النظام المالي عامة ونظام التمويل السكني خاصة بغرض تمكين البنوك التجارية الخاصة والعامة بتقديم قروض طويلة الأجل للمتعاملين في مجال الترقية العقارية عن طريق منحها كل الضمانات الكفيلة بتشجيعها على التدخل في مجال تمويل السكن والمساهمة، بالتالي في

1- القانون المدني، المادة 450.

القضاء على أزمة السكن. ومن مهامها: العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر عن طريق تقديم أداة استثمارية جديدة من شأنها جذب الأموال طويلة المدى التي تستعمل في إعادة تمويل القروض من البنوك للمواطن¹.

العمل على تطوير وتحسين سوق تمويل السكن خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة والمؤسسة المالية الأخرى من زيارة مشاركتها في منح القروض العقارية وبالمقابل يقدم عمل الشركة، أي إعادة التمويل عدة مزايا تخدم مصالح الفرد المقترض ومؤسسة القرض.

الفرع الرابع

أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية وشروطها

تختلف القروض العقارية على حسب اختلاف المستفيدين، فهناك ما يعرف بالقروض العقارية الممنوحة للأفراد (أولا) وقروض عقارية ممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية عن شروط منح القروض العقارية للمتعاملين العقاريين (ثانيا)

أولا: القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية

على خلاف تحويل الترقية العقارية من خلال منح قروض عقارية للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن في إطار البيع بناءً على التصاميم الذي استحدثت بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، فإن منح قروض عقارية للمتعاملين في الترقية العقارية ليس جديداً، غير أنه تمّ تكييفه مع الوضعية الحالية تبعاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 على ضوء التجربة التي عاشتها البنوك في مجال التمويل العقاري، وهذا النوع من القروض في صيغته الجديدة موجه لتمويل المتعاملين في الترقية العقارية بهدف جعل عرض السكنات للبيع مرتفعاً.

1- بوسته إيمان، مرجع سابق، ص 216.

وما يعرف عن القروض العقارية أنها تمنح تعاونيات عقارية، حيث نصت المادة 02 من الأمر رقم 76-92 المتضمن تنظيم التعاون العقاري على: " إن التعاونية العقارية هي شركة أشخاص مدنية وذات رأسمال متغير، هدفها الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي"¹.

ثانيا: شروط منح القروض العقارية للمتعاملين العقاريين

يشترط ما يلي:

- أن يتم إثبات المتعامل العقاري ملكيته لقطعة الأرض محل الإنجاز أن يكون المتعامل حائز على رخصة بناء.
- أن يقدم دراسة تقنية ومالية كافية عن المشروع ومتطلباته.
- أن يثبت المتعامل في الترقية العقارية قدراته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد إنجازه ، فإن كانت العملية (المشروع) بدون تخصيص لم يخصص بعد كل مسكن المستفيد معين قبل تحديد قائمة المستفيدين من السكنات المراد إنجازها، في هذه الحالة يجب على المتعامل في الترقية العقارية أن يقدم مساهمة شخصية تغطي 40 % كحد أدنى من تكاليف المشروع، بما فيها القطعة الأرضية محل الإنجاز وفي هذه الحالة يقدم له قرض يغطي 60% المتبقية لإنجاز المشروع².
- وإذا ما كان المشروع مخصصاً أي خصص كل مسكن لمستفيد معين فإن المساهمة الشخصية للمتعامل في الترقية العقارية تقدر بـ 20 % من التكاليف. بما فيها الأرض محل الإنجاز والدراسات الأولية. وفي هذه الحالة يتوجب عليه إحضار قائمة بأسماء المستفيدين من 50 % على الأقل من السكنات بناء على عقود بيع على التصاميم مع

1- بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 216.

2- المرجع نفسه، ص 217.

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

وأخيراً نستنتج أنه بالرغم وجود البنوك والمؤسسة المالية في تمويل الترقية العقارية إلا أن تظهر عدة عوامل تبطئ تطورها خاصة في هذا المجال الترقية العقارية. وهذا راجع إلى صعوبة عمليات التمويل الكافي نتيجة تعقيد الإجراءات، فالنصوص تخفف الأعباء من جهة وتحمل بأعباء أخرى، مما يجعل الضغط يزيد على المستفيدين ولذا يتوجب على المشرع اعتبار المتعامل في الترقية العقارية مستمر لدعمه وتوفير له التسهيلات اللازمة من أجل ضمان السير الحسن لهذا المجال وفتح وتشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية.

المطلب الثاني

ضمانات القروض العقارية

نصت المادة 21 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقروض: "على تنفيذ المؤسسات المذكورة من اجتياز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضماناً لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة كضمانة، ولإبقاء السندات المباعة لها أو المسلمة لها كرهن حيازي وكذا ضمان أي تعهد تجاهها لكفالة أو تكفل أو تظهر أو ضمان يترتب هذا الامتياز فوراً بعد امتيازات الأجراء والخزينة صناديق التأمين الاجتماعي"².

وبالنظر إلى محتوى هذا النص نجد أنه يتناول عن النشاط الاقتصادي عموماً وليس فقط على النشاط العقاري. إلا أنه وبالنظر إلى رغبة المشرع فنجده يقوم بتشجيع البنوك والمؤسسات المالية من أجل اللجوء إلى القروض العقارية، حيث أن البنوك عند منح

1- بوسته إيمان، مرجع سابق، ص 217.

2- المرجع نفسه، ص 218.

القروض تحت القوة القانونية تكون قد تحصلت على ضمانات من المدين. وهذا سينعكس إيجاباً على تدخل البنوك والمؤسسات المالية لتمويل مشاريع الترقية العقارية. فالتأمين العيني والتأمين الشخصي هما بمثابة ضمانات قانونية، فالتأمين العيني يعتبر تخصيص مال أو أكثر من أموال المدين لضمان دين الدائن، وذلك بتقرير حق عيني على هذا المال أو هذه الأموال و بذلك تكون له الأفضلية عن غيره في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا المال أو هذه الأموال، إضافة إلى ذلك يكون للدائن حق تتبع المال أو هذه الأموال في أي يد يمارس حقه في التقدم على غيره من الدائنين.

وما يخص التأمينات الشخصية فتكون يتعهد شخص غير المدين لأخر بالوفاء بالالتزام بشروط خاصة.

والتأمينات العينية هي الرهن الرسمي والرهن الحيازي حق التخصيص وحقوق الامتياز، أما التأمينات الشخصية تتمثل في الكفالة وكل التأمينات المذكورة تستعملها البنوك والمؤسسات المالية¹.

فبالنظر إلى نشاط الترقية العقارية يتوجب علينا التطرق إلى الضمانات التي تنتهجها البنوك كضمان لمنح القروض العقارية، وهي الرهن الرسمي كضمان حقيقي (تأمين عيني)، والكفالة كضمان شخصي (تأمين شخصي).

فمن هنا نتطرق إلى الرهن الرسمي (الفرع الأول)، الكفالة (الفرع الثاني) والتأمين (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الضمانات الشخصية

ترتكز الضمانات الشخصية على التعهد الذي يقوم به الأشخاص والذي بموجبه يعيدون تسديد الدين في حالة عدم قدرة المدين على تسديده في تاريخ استحقاقه، وعليه فإن

1- بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص 220.

هذا الضمان يقوم على وجود شخصي ثالث يقوم بدور الضمان ونأخذ هذه التأمينات الشخصية الصور التالية:

أولاً: الكفالة

عقد الكفالة عرفته المادة 644 من القانون المدني الجزائري بقولها: "الكفالة عندما يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بإذن تعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يفي به المدين"، من هذه المادة يتضح أن تتم الكفالة دون علمه مع أنها لا تتصور بغير وجود الالتزام الذي يقع على عاتق هذا المدين، وقد نظمت أحكامها في الباب الحادي عشر من القانون المدني، فهي تعد من الضمانات الشخصية لضمان العروض العقارية، إلا أنها ليست إجبارية في عقد القرض العقاري مع أنها تقدم مزايا عديدة كالسرعة والبساطة في إجراءات إبرامها وقلة التكاليف المترتبة عنها.

مقارنة مع تلك التي يتطلبها ويرتبها الرهن الرسمي والتأمين، إذ يتم إثباتها بالكتابة دون اشتراط الكتابة الرسمية حسب مفهوم المادة 654 من القانون المدني الجزائري، ويلجأ إلى الكفالة في عقد القرض العقاري إذا كانت الضمانات الأخرى غير كافية أو إذا رغب المفترض في حماية الضمانات غير كافية، أو إذا رغب المفترض في حماية نفسه من مخاطر التوقف عن الدفع أو لزيادة قيمة الضمان في القرض، وبالتالي زيادة قيمة أو مبلغ القرض ذاته.

ثانياً: التأمين

عقد التأمين عرفته المادة 619 من قانون المدني الجزائري كما يلي: "التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي يشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراد أو أي عوض آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أي دفعة مالية آخر يؤديها المؤمن له

للمؤمن»¹. التأمين هو الحصول على الأمان في مواجهة خطر معين لتفادي نتائج الضارة أو على الأقل حصرها في أضيق نطاق ممكن لأن توزيع النتائج الصنارة لحادثة معينة من عبئها، عكس لو تحملها شخص واحد أو جهة واحدة، وهذا ما يحقق التأمين وتشتط البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية أن يغطي القرض العقاري الممنوع نوعين من التأمينات وهي: تأمين على حياة المقترض وتأمين على المال المرهون.

الفرع الثاني

الضمانات العينية

تقوم هذه التأمينات على تخصيص مال معين من أموال المدين لضمان المدين لضمان الوفاء بالالتزام، تحقق حماية الدائن من خطر تصرف مدينه في هذا. ويلجأ لهذا النوع من الضمانات لاستيفاء المؤسسات المالية لديونها وضمان تحصيلها من المستفيدين والمرقيين العقاريين في الترقية العقارية، وتتمثل أساساً في رهن العقارات والبيانات محل التمويل، للحصول على هذا العقار المرهون كضمان لها يتم سواء برهنه رسمياً أو حيازياً

أولاً: الرهن الرسمي

ذكرت المادة 882 في القانون المدني كما يلي: الرهن الرسمي عقد يكتب به الدائن حقاً عينياً على العقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه ثمن العقار في أي ويد كان. فهو يعتبر من أهم الضمانات في نجاح عملية القرض نشا بموجب عقد رسمي بين الدائن المرتهن وهو البنك أو المؤسسات المالية والمدين وهو المقترض فرداً كان أو مقاوله².

1- بوسته إيمان، مرجع سابق، ص 220.

2- المادة 882 من القانون المدني.

1- شروط الرهن الرسمي:

مجال الترقية العقارية وتمويل السكن يشترط في الرهن الرسمي الذي يتم إبرامه كضمان للقرض العقاري إلى جانب الشروط العامة في العقود شروطاً خاصة تتمثل في أن يكون الرهن من الدرجة الأولى، فلا تقبل هيئة القرض أن يؤسس الرهن الرسمي الضامن للمدين على عقار مرهون سابقاً. لأن ذلك يقلل من فرصتها في استيفاء كامل الدين في حالة عدم التسديد ويتأكد البنك أو المؤسسة المالية المقرضة من كون العقار غير مرهون من قبل من خلال شهادة تثبت أن العقار غير متقل بأي تأمين أو رهن ويقتضي مبدأ تخصيص الرهن أمرين أساسيين هما: تخصيص العقار المرهون، فيجب تعيينه تعييناً دقيقاً في عقد الرهن الرسمي وتخصيص الدين المضمون فيجب ذكر مقداره.

2- خصائص الرهن الرسمي:

أن حياة العقار المرهون تبقى للراهن، ومن ذلك يجوز للراهن مباشرة كافة السلطات والاستغلال والصرف، كما يخول للدائن المرتهن حق التتبع والتقدم في استيفاء حقه من المقابل النقدي للعقار المرهون على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة: على أن الاحتجاج به على الغير لا يكون إلا إذا تمّ قيده. وينقضي الرهن الرسمي بطريقتين أصلي وتبعي فهو ينقضي بصفة تبعية بإنقضاء الدين المضمون تبعية الرهن للدين. كما ينقضي بصفة أصلية بتطهير العقار المرهون والبيع المزاد العلني والتنازل على الرهن وملاك العقار المرهون هلاكاً كلياً.

3- الرهن الحيازي:

عرفه المشرع الجزائري في المادة 948 من القانون المدني على أنه: عقد يلتزم به شخص ضماناً لدين عليه أو غيره وأن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي بعينه المتعاقد شيئاً يرتب عليه للدائن حقا عينياً يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون

وأنه طبقاً للمادة 950 من نفس القانون: " فإن هناك بعض الأحكام الخاصة بالرهن الرسمي المنصوص عليها بالمواد 891 و 893 و 904 من القانون المدني المتعلقة بالي من الرسمي".

يمكن للبنوك والمؤسسات المالية أن تمنح قروض عقارية مقابل ضمان يتمثل في الرهن الحيازي، وفي هذا الصدد فقط تضمن الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض على ما يمكن أن يرد عليه الرهن الحيازي من محل تجاري ورهن للسندات والعقار والبضائع وأموال منقولة، وبمقتضى الرهن الحيازي يجوز للبنك المرتهن، إذ لم يستوفي حقوقه أن يطلب من القضاء الترخيص له ببيع الأشياء المرهونة (عقارات) بالمزاد العلني أو بسعر السوق إذا اقتضى الحال ذلك، أو الأمر له بتمليكه هذه الأشياء وفاء للدين على أن يحسب بيعه بقيمته حسب تقدير الخبراء، وما يمكن ملاحظته إن الرهن الحيازي نظام شديد التأثير على حياة الراهن الاقتصادية لأنه يجرمه في الحال من حيازة الشيء المملوك له ومن حقه في الانتفاع به.

المبحث الثاني

الهيئات المتدخلة في عملية تمويل نشاط الترقية العقارية

تلعب المؤسسات المالية دورًا كبيرًا في عملية التنمية الاقتصادية، فنظرًا لنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد والهيئات إلى انتهاج سياسية الاقتراض من البنوك والمؤسسات المالية.

فالمال والسيولة يلعبان دورًا هامًا ويعتبر الداعم الأساسي لاستمرارية هذه المشاريع العقارية المنجزة تحت إطار الترقية العقارية، فبالرغم من الجهود المنجزة من طرف البنوك عن طريق نشاط تقديم القروض غير أن هذا الجهد يبقى غير كافي بالنظر إلى أهمية الموارد التي تتوفر عليها البنوك، فالعقار يعتبر سلعة خاصة كما يعتبر الإسكان خدمة متميزة بخصائص قد لا تشاركها فيها باقي الخدمات.

فالاستثمار في نشاط الترقية العقارية يجمع بين جانبين الجانب المالي والجانب الهندسي. فمن طرف الجانب المالي يعتبر سوق العقارات سوقًا ممتصًا لرأس المال ويعتمد على تمويلات واستثمارات على المدى الطويل.

فمن هنا سنتطرق في هذا المبحث إلى المؤسسات المالية الممولة للترقية العقارية كمول رئيسي (المطلب الأول) والمؤسسات المالية الضامنة للترقية العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المؤسسة المالية الممولة للترقية العقارية

عرفت المؤسسات المصرفية في السوق كالممول لنشاط الترقية العقارية كالبنوك والمؤسسات المالية، وقد عرفها المشرع في نص المادة 17 من الأمر رقم 11-03¹ المتعلق

1- الأمر رقم 11-03، مؤرخ في 26 أوت 2003، يتعلق بالنقد والقروض، ج.ر.ج. عدد 52، صادر بتاريخ 27 أوت 2003.

بالنقد والقرض التي نصت على ما يلي: " لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم ولا الإدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت زبائنها وبإمكانها القيام بسائر العملية الأخرى"، والمادة 70 من الأمر نفسه التي نجدها قد عرفت البنوك عن طريق تحديد نشاطها، لذلك نجد أن التمويل هو من أهم الأنشطة المهمة للمؤسسات المالية والبنوك وهو ما أكدته المادة 70 و71 المذكورة أعلاه والتي تنص على قيام هذه المؤسسات بتقديم التمويل لمختلف الأنشطة الاقتصادية، ومن أبرزها نشاط الترقية العقارية.

الفرع الأول

البنوك

لقد عرفت المادة 70 من قانون النقد والقرض البنوك بأنها الجهات المخولة دون سواها للقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 إلى 68، فهذه المادة عرفت البنوك عن طريق تحديد نشاطها فتلعب البنوك بمختلف أنواعها دورًا مهمًا في تمويل الترقية العقارية.

فنجد على رأسها البنوك العمومية والتي بدورها تنقسم إلى بنوك المختصة في تمويل الترقية العقارية مثل بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وبنوك غير مخصصة أهمها بنك القرض الشعبي وبنك التنمية المحلية، إلى جانب البنوك الخاصة والتي تقوم بتمويل الترقية العقارية الخاصة بالإضافة إلى البنوك الإسلامية، فالبنوك العمومية يبلغ عددها في الجزائر إلى خمسة بنوك: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بنك القرض الشعبي، بنك التنمية المحلية، البنك الوطني الجزائري BNA، بنك الجزائر الخارجي BEA¹.

فالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP Banque يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أوائل البنوك التي لعبت دور هام في تمويل قطاع السكن في الجزائر،

1- قانون رقم 64-227، مؤرخ في 10 أوت 1964، يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج.ر.ج. عدد 26، صادر بتاريخ 25 أوت 1964، معدل ومتمم

حيث أنشئ هذا الصندوق الذي يعتبر كمؤسسة عمومية ذات شخصية معنوية والاستقلال المالي، ويتدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط¹.

في تمويل الترقية العقارية بأسلوبين أسلوب مباشر وأسلوب غير مباشر، فالأسلوب المباشر يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بدور المرقى العقاري. ففي هذه الحالة يقوم بعملية التمويل المباشر للترقية العقارية، وذلك من خلال إنشاء شركة الترقية العقارية، إذ تقوم هذه الشركة بإنجاز سكنات وبيعها لمدخري الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، فقد تم إنشاء هذه الشركة في 1989/04/22 وبالاتفاق مع وزارة المالية من أجل تكوين شركة فرعية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

وأما الأسلوب الغير المباشر يكون فيها ممولاً فقط، بحيث يتحمل جميع المخاطر المالية المتعلقة بالترقية العقارية الغير المباشرة، التي يقوم بها الأفراد سواء كانوا فرداً أو مجتمعين في شكل شركات تجارية أو تعاونيات عقارية.

فيكون التمويل في شكلين، الشكل الأول تمويل المتعاملين العقاريين، حيث أنه تتحدد نسبة مساهمة الصندوق تبعاً لنوعية المشروع سواء في إطار مشاريع إنجاز سكنات أو تمويل شراء الأراضي لإنجاز مشاريع الترقية العقارية، والأسلوب الثاني يكون عن طريق تمويل المستفيدين في خلال منح قروض للأفراد من أجل شراء سكن أو شراء قطعة أرض، فتحدد نسبة مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل الأفراد حسب نوعية السكن المطلوب.

1- فايزة رحمانى، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة الإدارة المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2003/2004، ص 20.

الفرع الثاني

بنك التنمية المحلية BDL

هو بنك قد استنبط من القرض الشعبي الجزائري، وقد تأسس بموجب المرسوم رقم 85-81 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي.

أنشئ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30 أبريل 1985، المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي¹، حيث تنص المادة 1/1 منه على: " ينشأ بنك للإيداع والاستثمار يسمى "بنك التنمية المحلية"، ويشار إليه في صلب النص بـ"البنك" ."

ويتمتع بنك التنمية المحلية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعد تاجرا في علاقاته مع الغير، ويخضع لكل من القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض والحكام التشريعية المعمول بها المطبقة على عقود وأهدافه ووسائله وهياكله وأعماله إلى جانب أحكام القانون الأساسي الذي ينظمه (أحكام المرسوم رقم 85-85 السابق)².

وقد حدد المشرع مهام بنك التنمية المحلية (BDL) في نصي المادتين 04 ومن المرسوم رقم 85-85 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي³، حيث تنص المادة 04 على: " تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريق تنفيذ جميع العمليات المصرفية، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، في منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها، والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية تنمية اقتصادية واجتماعية، وفقا لسياسة الحكومة، وفي حدود مخططات الجماعات المحلية المعتمدة في إطار المخططات

1- مرسوم رقم 85-85 مؤرخ في 30 أبريل 1985، يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، ج.ج.ج عدد 19، صادرة بتاريخ 1 ماي 1985، معدل ومتمم.

2- أنظر المادة 2 من نفس المرسوم.

3- وذلك ضمن الفصل الأول من الباب الثاني تحت عنوان المهمة والهدف.

الوطنية للتنمية. وهو مكلف على الخصوص باستخدام وسائله الخاصة والوسائل التي تقدمها الدولة له، قصد السعي وفقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها إلى تمويل:

أ- المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت وصاية الولايات والبلديات.

ب- عمليات الاستثمارات المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية.

ج- العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن.

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

أما المادة 05 من نفس المرسوم فتتص على: "يكلف البنك طبقاً لأحكام القوانين

والتنظيمات الجاري بها العمل بالمساهمة كأداة لتخطيط مالية فيما يأتي:

- تنفيذ المخططات والبرامج المقررة لإنجاز الأهداف المرسومة للهيكل والأعمال

المذكورة في المادة 04 أعلاه، لاسيما فيما يخص رفع إنتاجها وإنتاجيتها كما وكيفا،

في إطار تحقيق مخططات التنمية الوطنية والقطاعية.

- احترام القواعد المطبقة على الهياكل والأعمال المذكورة في مجال التسيير والانضباط

المحاسبي.

- تفريد الحركة المالية للهيكل والأعمال المذكورة في حسابات متميزة مطابقة نوع

العمليات والمخططات أو البرامج التي تهمها".

ومن خلال الصلاحيات السابقة يتضح جلياً أن بنك التنمية المحلية غير مختص في

على العقار، إلا أنه في سنة 2000 دخل مجال تمويل السكن متخذاً تدخل القرض الشعبي

الجزائري في مجال تمويل السكن نموذجاً مرجعياً¹.

1- عمر طالب، عبد الحميد شوقي، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر، دراسة حالة

شركة إعادة التمويل الرهني SRH، مجلة الأكاديمية العربية المدرجة في الدنمارك، عدد 02، 2007 المصدر

www.ao-academy.org تاريخ الدخول إلى الموقع: 27-11-2008، ص 15.

وفي الأخير يمكن القول أن دخول القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية في مجال تمويل الترقية العقارية وتحديدًا مجال تمويل السكن أدى إلى تنوع مصادر تمويل الترقية العقارية، وبالتالي جلب عنصر المنافسة إلى سوق القروض العقارية، خاصة بعد دخول القرض الشعبي الجزائري الذي شكل نموذجًا مرجعيًا لباقي البنوك، وقد تبعه بعد ذلك بنك التنمية المحلية، والبنك الخارجي الجزائري (BEA) والبنك الوطني الجزائري (BNA) وأخيرًا بنك الفلاحة والتنمية الريفية الذي حسب بعض المصادر يستعد لدخول مجال القروض العقارية السكنية¹.

المطلب الثاني

الهيئات المالية الضامنة للترقية العقارية

يتوجب علينا النظر إلى مفهوم إعادة التمويل البنوك، وهي القرض الرهنى كما يلي:

- إعادة تمويل البنوك:

هو مصدر لتمويل البنوك يلجأ إليه البنك لإعادة تشكيل سيولته المتأثرة بالقروض التي منحها، ويعتبر إعادة تمويل البنوك المصدر الثالث لتمويل البنك، بعد أمواله الخاصة والودائع التي يتحصل عليها من الجمهور.

وبخصوص القرض الرهنى: فهو القرض الذي يستند إلى ضمان حقيقي (بنية أو أرض) ومنه فإن إعادة التمويل الرهنى أو إعادة تمويل القروض الرهنية يقصد به إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين (البنوك والمؤسسات المالية) الملزمون بتقديم خاتمة اسمية بالديون المعاد تمويلها للمؤسسات المالية المختصة في إعادة تمويل القروض الرهنية.

1- عمر طالب، عبد الحميد شوقي، مرجع سابق، ص 15.

الفرع الأول

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)

تدعيماً لسياسة تمويل الترقية العقارية أحدثت سنة 1997 ثلاث مؤسسات مالية هدفها الأساسي هو جعل النشاط العقاري أقل خطورة وأكثر أماناً، لكل من المتعامل في الترقية العقارية والمستفيدين من السكنات، وما أهمها هذه المؤسسة التي سنتطرق إلى تعريفها:

يعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هو هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، موضوعة تحت وصاية وزارة السكن والعمران، أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 له طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق الربح إذ يتمثل دوره في ضمان الدفعات المقدمة في شكل تسبيقات على الطلب من طرف المشتري المستفيدين في السكنات التساهمية أو بنايات ذات استعمال غير سكني في إطار عقد البيع على التصاميم، وبما أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لا يهدف إلى تحقيق الربح، فإنه يختلف عن شركات التأمين التي هي مؤسسة تهدف إلى تحقيق الربح. وقد أنشأ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406-97، وذلك عملاً بإحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 01-23 المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993 التي تنص على أنه: " يمكن إحداث صندوق للضمان والكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم" وكذا نصت المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري التي تنص على أنه: " يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع على التصاميم أنه يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به...".

وأما استحداثه الرسمي فقد تم إصداره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، وكانت انطلاقته الفعلية في سنة 2000، وقبل هذا التاريخ قامت

شركة التأمين المصرفية بكفالة المتعامل في الترقية العقارية طبقاً لنص المادة 138 في قانون المالية لسنة 1994 التي رخصت لشركات التأمين والبنوك التدخل مكان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

وهذا ما أكدته المذكرة الصادرة عن وزارة المالية والموجهة لمديري الحفظ العقاري، وقد جاء قانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بصناعات خاصة من أجل توفير حماية أكبر لكل المستفيدين، من أهمها اكتساب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، الذي أجبر به القانون كل المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين الانضمام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية الذي سجل قانوناً محل المقننين عند سحب الاعتماد من المرقي العقاري¹.

الفرع الثاني

شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)

كانت السياسة التمويلية المعتمدة في السابق واحدة تركز على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط التي كان يمول السكن بدعم من الخزينة العمومية، هذه الأخيرة التي كانت تبحث عن مصدر لإعادة تمويل القروض الممنوحة للأشخاص، غير أنه بعد تغير الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط واعتماده بصفة بنك، وجب إنشاء مؤسسة متخصصة لإعادة تمويل القروض العقارية التي تمنحها المؤسسات المالية والبنكية.

فالبنوك لا تريد المخاطرة في منح القروض طويلة المدى، لأنها حسب المختصين لا تتوفر إلا على أموال تمكنها من التدخل لتمويل عمليات على المدى القصير والمتوسط، وبما أن القروض العقارية لا يمكن أن تعرف استهلاك الدين إلا ابتداءً من 15 سنة فأكثر، فإن البنوك تفرض منح القروض باستثناء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ومنه كان على

1- الموقع الإلكتروني: asjp.corist.Dz

الدولة تشجيع البنوط التجارية على دخول ميدان القرض العقاري إنشاء هيئة تتكفل بهذا الجانب ومن هذه الهيئات شركة إعادة التمويل الرهني (SRM) التي تم إنشاؤها سنة 1997. وأصبح نظام التمويل الجديد ضرورياً، وذلك نظراً لعدم التزام البنوك مالياً إلا في عمليات قصيرة المدى خوفاً من أخطار عدم التسديد من جهة، ونظراً للقدرات المالية الغير الكافية لطالبي السكن على دفع سعر السكن كاملاً من جهة أخرى وبإنشاء الشركة فإن البنوك لن تخشى المجازفة بأموالها، لذلك لا يمكن رفض طلب أي قرض بتقديمه المعني، مستوفياً للشروط القانونية، لأن الشركة ستضمن إعادة تمويل القرض الرهني للبنوك في حالة عجز الزبون عن الوفاء بالقرض.

1- إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني:

لقد أنشأت هذه الشركة في نوفمبر 1997 وكان هذا بعد تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك (CNEP) واعتمدت الشركة من قبل مجلس النقد والقرض (بنك الجزائر) كمؤسسة مالية، بموجب المقرر رقم 01-98 المؤرخ في 6 أفريل 1998، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، حيث تنص المادة 1/1 منه على: " عملاً بأحكام المادتين 115 و 137 من القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14-04-1990 والمذكور أعلاه. يتم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني بصفتها مؤسسة مالية".

فتعتبر هذه الشركة إعادة التمويل الرهني هي مؤسسة عمومية اقتصادية تمارس مهامها في شكل شركة أسهم والمساهمون هم:

- الخزينة العمومية بنسبة: 30.40% من رأسمالها.
- القرض الشعبي الجزائري: 13.07%.
- البنك الوطني الجزائري: 17.07%.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: 09.12% من رأسمال الشركة.
- الشركة الجزائرية للتأمين بنسبة: 06.08% من رأسمالها.

- البنك الجزائري للتنمية الريفية بنسبة 06.08% من رأسمالها.
 - الشركة الوطنية للتأمين بنسبة 06.08% من رأسمالها.
 - الشركة الجزائرية لتأمينات النقل بنسبة 03.03% من رأسمالها.
- وفيما يتعلق بالموارد المالية لشركة إعادة التمويل الرهني فتأتي:
- ✦ إصدار السندات على مستوى السوق المالية المحلية.
 - ✦ الافتراض من السوق المالية الدولية.
 - ✦ اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر.

II- أهداف الشركة:

شركة إعادة التمويل الرهني:

تتمثل أهداف الشركة إلى تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين

المعتمدين، إلى جانب الأهداف التالية:

- ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط أو الطويل.
- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.
- تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.

خاتمة

خاتمة:

من خلال دراستنا وتناولنا لموضوع النظام القانوني للاستثمار في نشاط الترقية العقارية، يظهر لنا أنّ هذا النشاط ليس فقط عملية انجاز للمشاريع العقارية التي تكون في إطار الترقية العقارية بل تتوسع إلى كيفية إدارتها والاستثمار فيها. وأن الاستثمار لتمويل هذا النشاط يدعي للخطوة الأساسية للنهوض به.

واتضح لنا خلال دراستنا لهذا الموضوع أن المشرع الجزائري قد اهتم بنشاط الترقية العقارية، حيث ظهر في سنة لعدة نصوص قانونية تتلائم مع التحولات التي تواكب هذا المجال منذ بدء التحول الجذري التي عرفتها الجزائر منذ صدور دستور 23 فيفري 1989م، حيث انتقلت من النظام السائد الذي كانت فيه الدولة الجزائرية تحتكر فيه جميع النشاطات الاقتصادية المختلفة منها القطاع الخاص بالسكن.

فبانتهالها للنظام الحر أين سمحت الدولة للمبادرات الحرة والخاصة بالتدخل في هذا المجال عملت كذلك على التغيير البني الجذري للنصوص القانونية لتنماشى مع هذا النظام وتطوير هذا المجال الاستثمار في نشاط الترقية العقارية لا بد أن يكون له أثر إيجابي في ترقية وتطوير عدة برامج سكنية في تطور الدراسة والانجاز، مما يؤدي في الأخير إلى تلبية كل الطلبات المسجلة على السكن.

وعليه نصل إلى بعض الاستنتاجات وهذا بعد تقسيم دراسة الموضوع إلى فصلين رئيسيين الفصل الأول الذي تناول مفهوم النشاط العقاري، فللحصول على الاستنتاج أو التعرف على كيفية الاستثمار في مجال الترقية العقارية يتوجب علينا فهم ومعرفة ما هي الترقية العقارية والنصوص القانونية التي أدرجت وسنت من أجل الموضوع. فكما سبق وتحدثنا أنه وسبب الفشل الذي جاء به قانون رقم 86-07 المتعلق بالرقية العقارية في تحقيق الأهداف المرجوة منه، وهذا راجع الأسباب عديدة أهمها ما تعلق بالنظام الاقتصادي.

فجاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري وقد أتى في مواده بمفهوم جديد الترقية العقارية. هذا ما يسمى بالقفزة النوعية والتطور الملحوظ الذي أتى به

هذا المرسوم، فقد سمح هذا المرسوم لنشاط الترقية العقارية أن تكون معاملات تجارية محظرة ففتح المجال أمام المبادرات الخاصة فأصبح بإمكان المتدخلين العموميين أو الخواص بإنجاز وتمويل والاستثمار في هذه المشاريع التي تشمل بدورها العديد من أصناف السكنات الاجتماعية وكذا ترقية.

كما نص المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية أن يكون المتعامل في نشاط الترقية العقارية تاجرًا وقد يكون في أشخاص القانون العام أو من أشخاص القانون الخاص.

وتعتمد الترقية العقارية على العديد من التقنيات القانونية منها ما هو منصوص عليه من قبل القواعد العامة ومنها ما هو مستحدث، وعقد الإيجار هو تقنية ما تقنيات الترقية العقارية المنصوص عليها في القواعد العامة من قبل، إلا أن المشرع نتيجة للتحويلات الاقتصادية والاجتماعية. وقد قام بإعادة النظر في العلاقة الإيجارية، موضع إطار جديد لها بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية بهدف تشجيع الاستثمار في هذا المجال.

غير أن المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري كأى نص قانوني جديد لم يخلو من النقائص والغموض والتعارض، فتولى المشرع مهمة تعريف نشاط الترقية العقارية، غير أن تعريفه افتقر إلى الدقة مما دفعنا للحكم بأن المشرع لم يوفق في تعريف الترقية العقارية، وكان الأحرى أن يدقق في التعريف باعتباره أساسى، أو أن يترك تلك المهمة للفقهاء والقضاء.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

1- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، الجزائر، 2011.

ثانياً: المذكرات الجامعية:

أ- المذكرات الماجستير:

1. العمودي محمد طاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر 1999-2009، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الجزائر 3.
2. فايزة رحمانى، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة الإدارة المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2003/2004.

ب- المذكرات الماستر:

- 1- أورزريقي آمال، سعدان دحمان، تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة مولود، معمري تيزي وزو، 2017.
- 2- أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء الأحكام القانون رقم 04-11، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.

3- بن عريوة عبد الرحمن، بن فضيلة سمير، الضمانات القانونية للاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريج، 2002.

4- كريمى شيراز، نون جمال، نظام الاستثمار في الجزائر في ظل القانون 22-18، مذكرة مكملة لمتطلبات لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2022 - 2023.

5- يوسف محمد، الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية وأثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة مستغانم.

ثالثا: المقالات والمدخلات:

أ- المقالات:

1. بن دين فاطمة، "مفهوم القرض العقاري"، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، المجلد 2، العدد الثالث، جوان 2015، ص ص 104-116.
2. حموتان ماليك، الإطار القانوني للاستثمار في الجزائر، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، المجلد 07، العدد 01، 2022، ص ص 1220-1242.
3. سفيان ذبيح، "النظام القانوني للمركبي العقاري في التشريع"، مجلة الدراسات القانونية، مجلة علمية دولية سداسية صادرة عن مخبر السيادة والعولمة، المجلد 06، العدد 01، جامعة يحي فارس بالمدينة الجزائر، جانفي 2020، ص ص 185-198.
4. عيدة نجاة، إلياس ساسي، "قراءة في النظام القانوني للاستثمار في الجزائر"، مجلة الدراسة القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 01، جانفي 2017، ص ص 624-642.
5. ناجي بن حسين، "تحليل وتقييم مناخ الاستثمار في الجزائر"، مجلة العلوم الانسانية، العدد 31، جوان 2009.
6. النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، جامعة عمار تليجي، الأغواط، 2019، ص ص 235-256.

ب- المداخلات:

- 1- حسن عبد الحاكم، أفاق الترقية العقارية في ظل التشريعات العربية ودورها في دعم التنمية والاستثمار، المنظم يوم 08 نوفمبر 2023، عنوان المقال مفهوم الترقية العقارية ونطاقها في التشريع الجزائري.
- 2- قاضي سي طاهر، العقار الاقتصادي كعائق أمام تضجيع الاستثمار في الجزائر، المركز الديمقراطي العربي، قسم الدراسات الاقتصادية.

رابعاً: النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية:

1. قانون رقم 64-227، مؤرخ في 10 أوت 1964، يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج.ر.ج. عدد 26، صادر بتاريخ 25 أوت 1964، معدل ومتمم
2. قانون رقم 86-07، مؤرخ في 04 مارس 1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ج. عدد 10، صادر بتاريخ 05 مارس 1986، (ملغى).
3. أمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر.ج. عدد 47، صادر بتاريخ 22 أوت 2001، معدل ومتمم، بالأمر رقم 06-08، مؤرخ في 15 جويلية 2006، ج.ر.ج. عدد 47، صادر بتاريخ 19 جويلية 2006.
4. أمر رقم 03-11، مؤرخ في 26 أوت 2003، يتعلق بالنقد والقرض، ج.ر.ج. عدد 52، صادر بتاريخ 27 أوت 2003.
5. قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج. عدد 14، صادر بتاريخ 06 مارس 2011.
6. قانون رقم 16-09، مؤرخ في 3 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ج. عدد 46، صادر بتاريخ 3 جويلية 2016، ملغى بالقانون رقم 22-18، مؤرخ في 24 جويلية 2022.

7. قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 جويلية 2022، يتعلق بالاستثمار، ج.ر.ج. عدد 50، صادر بتاريخ 28 جويلية 2022.

ب- النصوص التنظيمية:

1. مرسوم رقم 85-85 مؤرخ في 30 أبريل 1985، يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، ج.ر.ج. عدد 19، صادرة بتاريخ 1 ماي 1985، معدل ومتمم.

2. مرسوم رقم 85-270، مؤرخ في 05 نوفمبر 1985، يغير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها، ج.ر.ج. عدد 46، صادرة بتاريخ 6 نوفمبر 1985، (ملغى)

3. مرسوم تنفيذي رقم 91-147، مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج.ر.ج. عدد 25، صادرة بتاريخ 29 ماي 1991، معدل ومتمم.

4. مرسوم رقم 91-148، مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج.ر.ج. عدد 25، صادر في 29 ماي 1991، معدل ومتمم.

5. مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج. عدد 14، صادر بتاريخ 03 مارس 1993، (ملغى).

6. مرسوم تنفيذي رقم 12-84، مؤرخ في 20 فبراير 2012، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج.ر.ج. عدد 11، صادر بتاريخ 26 فبراير 2012، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19-243، مؤرخ في 8 سبتمبر 2019، ج.ر.ج. عدد 55، صادر بتاريخ 15 سبتمبر 2029.

خامسا: الاتفاقيات

1-الاتفاق الجزائري الإيطالي، المبرم في 13 ماي 1991، المصادف عليه بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 91-346، بتاريخ 05 أكتوبر 1991، جريدة رسمية، عدد 46، 1991.

سادسا: المواقع الإلكترونية

1-عمر طالب، عبد الحميد شوقي، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر، دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH، مجلة الأكاديمية العربية المدرجة في الدنمارك، عدد 02، 2007 المصدر www.ao-academy.org تاريخ الدخول إلى الموقع: 27-11-2008، ص 15.
asjp.corist.Dz-2

فهرس الموضوعات

شكر وتقدير.

إهداء.

01.....	مقدمة.
04.....	الفصل الأول: الإطار التنظيمي للاستثمار في مجال الترقية العقارية.
05.....	المبحث الأول: ماهية الاستثمار.
05.....	المطلب الأول: مفهوم الاستثمار.
06.....	الفرع الأول: تعريف الاستثمار.
08.....	الفرع الثاني: أنواع الاستثمار.
11.....	المطلب الثاني: ضمانات الاستثمار في التشريع الجزائري.
12.....	الفرع الأول: الضمانات القانونية.
15.....	الفرع الثاني: الضمانات المالية.
17.....	المبحث الثاني: ماهية الترقية العقارية محل الاستثمار.
18.....	المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية محل الاستثمار.
19.....	الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية محل الاستثمار.
20.....	الفرع الثاني: الترقية العقارية العامة والترقية العقارية الخاصة.
26.....	الفرع الثالث: المشاريع العقارية المنجزة في إطار الترقية العقارية.
29.....	المطلب الثاني: تحديد صفة القائم بالمشروع.
29.....	الفرع الأول: أشخاص القانون الخاص.
34.....	الفرع الثاني: أشخاص القانون العام (المتعامل العقاري العام).
40.....	الفرع الثالث: شروط اكتساب مهنة المرقي العقاري وممارستها.

الفصل الثاني: آليات تمويل العقاري والهيئات المتدخلة في عملية تمويل نشاط

- 46.....الترقية العقارية
- 47.....المبحث الأول: آليات تمويل العقاري
- 47.....المطلب الأول: ماهية القروض العقارية
- 48.....الفرع الأول: مفهوم القرض العقاري
- 49.....الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للقرض العقاري
- 51.....الفرع الثالث: خصائص القرض العقاري
- 52.....الفرع الرابع: أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية وشروطها
- 54.....المطلب الثاني: ضمانات القروض العقارية
- 55.....الفرع الأول: الضمانات الشخصية
- 57.....الفرع الثاني: الضمانات العينية
- 60.....المبحث الثاني: الهيئات المتدخلة في عملية تمويل نشاط الترقية العقارية
- 60.....المطلب الأول: المؤسسة المالية الممولة للترقية العقارية
- 61.....الفرع الأول: البنوك
- 63.....الفرع الثاني: بنك التنمية المحلية BDL
- 65.....المطلب الثاني: الهيئات المالية الضامنة للترقية العقارية
- 66.....الفرع الأول: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)
- 67.....الفرع الثاني: شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)
- 70.....خاتمة
- 72.....قائمة المصادر والمراجع
- 77.....فهرس الموضوعات

ملخص:

يعد الاستثمار أحد أهم العناصر التي تقوم عليها الحياة الاقتصادية، حيث تتوقف عليه العديد من الأنشطة الاقتصادية الكفيلة بتحقيق التنمية الاقتصادية، لذلك لابد من إحاطته بجملة من الحوافز التي من شأنها العمل على ضمان استقطاب المستثمرين. تسعى الجزائر جاهدة، شأنها في ذلك شأن الدول الأخرى على العمل على خلق مناخ قانوني يسمح بجلب وجذب المستثمر، ذلك أن المحيط القانوني يعد عاملاً أساسياً في توجيه الاستثمار سلماً وإيجاباً.

الكلمات الدالة :

الترقية العقارية؛ الاستثمار؛ البنوك؛ المؤسسات المالية؛ الضمانات المالية؛ المرقي العقاري.

Résumé :

L'investissement est l'un des éléments les plus importants sur lesquels la vie économique, qui dépend de nombreuses activités économiques pour parvenir à un développement économique, de sorte qu'il doit être son ensemble de mesures incitatives qui veiller à attirer les investisseurs.

L'Algérie veut se débattait comme d'autres pays à travailler pour créer un climat juridique a permis d'apporter et d'attirer des investisseurs, de sorte que l'environnement juridique est un facteur clé dans l'orientation d'investissement négativement et positivement.

Mots clé :

Promotion immobilière; investissement ; banques ; institutions foncières ; garanties financiers ; promoteur immobilier