



جامعة مولود معمري تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

عنوان المذكرة:

نظام القرض في إطار عقود الترقية
العقارية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص: القانون العقاري

تحت اشراف الأستاذ

أ.د. قلي احمد

من اعداد الطالبة

جوهر حبيب

أعضاء لجنة المناقشة

أ.د. زايدي حميد، أستاذ جامعة مولود معمري، تيزي وزو رئيسا
أ.د. قلي أحمد، أستاذ جامعة مولود معمري، تيزي وزو مشرفا ومقررا
د. دخلافي سفيان، أستاذ محاضر جامعة مولود معمري، تيزي وزو ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2023/09/26

إهداء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أول من يشكر ويحمد آناء الليل وأطراف النهار، هو الله العلي القهار الأول والآخر والظاهر والباطن، الذي أنعم علينا بنعمته التي لا تحصى، وأغدق علينا برزقه الذي لا ينسى في آثار دروبنا فله جزيل الحمد والثناء العظيم، هو الذي أنعم علينا إذ أرسل فينا عبده ورسوله محمد بن عبد الله عليه أزكى الصلوات وأظهر التسليم، فعلمنا ما لم نعلم وحثنا على طلب العلم أينما وجد.

لله الحمد كله والشكر كله أن ألهمني الصبر على المشاق التي واجهتها لإنجاز هذا العمل. إلى أعظم الناس، والذي الأعزاء، توأم روعي ورفيق دربي نائل عبد الناصر أنتم الروح والقوة والدافع وراء نجاحي، بفضل الله عز وجل لن تكون كلماتي كافية للتعبير عن امتناني العميق وشكري الكبير لكم، لقد كنتم دائماً إلى جانبي، حفظكم الله ورعاكم، طبعاً بدون أن أنسى الشكر والامتنان لأخواتي وأخي الرائعين، والعائلة الكريمة التي قدمت لي يد العون والدعم في كل مرحلة من مراحل حياتي.

أشكر الله دائماً على نعمتي بوجودكم في حياتي، وأتمنى أن أظل على قدر استحقاقكم وأكون دائماً عند حسن ظنكم.

أرجو أن يكون بحثي هذا خالصاً لوجه الله وأن تعم فيه الفائدة، وأن يغفر الله لنا ويكتبنا مع طلبة العلم اتباعاً لسنة نبيه الكريم عليه أفضل الصلاة والسلام.

جوهر حبيب.

مقدمة

قام المشرع الجزائري بتبني القرض العقاري كوسيلة لتعزيز التنمية وتشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية، تتمثل هذه الخطوة في إتاحة فرصة الحصول على قروض عقارية لشراء منازل ضمن مخطط دعم الإنعاش الاقتصادي. هذا الإجراء يهدف إلى تخفيف مشكلة الإسكان وتشجيع المستثمرين في هذا المجال، مع الالتزام بمعايير رفاهية عالية لضمان استقرار الملكية العقارية وبناء الثقة في العمليات العقارية ومع ذلك، هناك بعض التحديات تظهر من خلال هذا التحليل:

القرض العقاري هو عملية معقدة ومتنوعة، مما يجعلها غير واضحة في بعض الأحيان. الشروط المطلوبة للرهن تختلف حسب نوعه، مما يمكن أن يثير بعض الصعوبات، وخصوصاً فيما يتعلق بالرهون القانونية ونقص الخبرة في التعامل مع القروض العقارية يمكن أن يكون عائقاً. بالإضافة إلى ذلك، البطء في تطبيق وتعديل القوانين يمكن أن يعرقل التطورات الاقتصادية. وعندما ترتبط الرهون بتسجيلها، فإن ذلك يتطلب إجراءات إضافية مثل تقديم شهادة الدور التطهيري وتسجيل إتفاقيات القرض. وأخيراً، بعض الأفراد يمكن أن يتجنبوا القروض العقارية بسبب الفوائد الربوية التي تمثل تحدياً إضافياً كما تعد أزمة السكن واحدة من أبرز القضايا الاقتصادية والاجتماعية العالمية التي تعاني منها المجتمعات منذ العصور القديمة حتى يومنا هذا. تزداد هذه الأزمة تفاقماً نتيجة للنمو السريع في عدد السكان وزيادة الوعي والانفتاح على العالم الخارجي، مما أدى إلى تطور الفكر والمستوى التعليمي والوعي الاجتماعي. وتشكل هذه العوامل عبءاً إضافياً على الدولة، حيث يتطلب التلبية الكاملة لحقوق المواطنين، بما في ذلك حقوق العمل والصحة والتعليم والبنية التحتية والسكن والمزيد، تخصيص موارد إضافية وجهود مكثفة.

تواجه مشكلة السكن تحدياً كبيراً يمكن أن يهدد استقرار المجتمعات والدول النامية بشكل عام، والجزائر بشكل خاص تعمل جاهدة مثل العديد من الدول الأخرى على التغلب على هذه الأزمة أو على الأقل تقليل حدتها. يسعى الجهود لمواكبة التقدم والتطور ومعالجة هذه المشكلة من خلال استغلال كافة الإمكانيات المادية والمعنوية والبشرية المتاحة لتحقيق الأهداف المرجوة. وهناك التزام بالتغلب على العوائق التي تعترض السبيل والتي تؤثر بشكل مباشر على الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والمالية.

من خلال التحول الذي شهدته الجزائر، حيث انتقلت من نظام اقتصادي موجه ومخطط إلى اقتصاد السوق وخصصت المؤسسات العامة، تأثر الاقتصاد الوطني بشكل سلبي في مختلف القطاعات والأنشطة خلال العقد الأخير من القرن الماضي. وبناءً على ذلك، اتخذت السلطات الوطنية إجراءات هامة على مستوى متعدد، ومن بينها دعم الجهاز المصرفي بتوسيع نطاق التمويل العام وتمويل الترقية العقارية من خلال منح القروض العقارية بشكل خاص فقد

تمكّنت هذه الإجراءات من توفير تسهيلات وامتيازات لمختلف شرائح المجتمع بهدف دعم الترقية العقارية بجميع أشكالها، من خلال توفير قروض وتشجيع روح المبادرة للمساهمة في تخفيف الأعباء الاقتصادية والاجتماعية والمساهمة في حل الأزمات.

يتجلى تأثير التدخل البنكي في تحفيز الاهتمام لدى المستثمرين والمطورين العقاريين، مما يجعل السلطات العليا في الجزائر تعمل بجد على وضع نصوص قانونية تنظم هذا القطاع بشكل فعّال. نظرًا للأهمية الكبيرة للقرض العقاري ودوره الفاعل في تعزيز الاقتصاد الوطني، نرغب في تسليط الضوء عليه من خلال هذه المذكرة لتسليط الضوء على جوانبه المتعددة. بالإضافة إلى ذلك، دراسة القرض العقاري في التشريع الجزائري تُثير العديد من التساؤلات القانونية، بما في ذلك مفهوم القرض العقاري ذاته، وخصائصه، وأحكامه، وأهميته، والتحديات التي تواجه ممارسته. يجب أن نفهم كذلك فعالية القرض العقاري كوسيلة تمويل لتطوير العقارات وتحقيق الأهداف اللازمة وفقًا لسياسة التنمية الشاملة التي تتبعها الجزائر. يأتي هذا في ظل واقع أن الجزائر ما زالت تواجه أزمة سكنية ملحة ولم تصل بعد إلى تحقيق الاكتفاء الذاتي في هذا الصدد.

يمكن أن يلعب تطوير القرض العقاري دورًا حاسمًا في حل أزمة السكن ومنع الأزمات والاحتجاجات الشعبية. يفتح الباب أمام مختلف شرائح المجتمع، سواء استناداً إلى مدخراتهم الشخصية أو من خلال التعامل مع مؤسسات تعمل في مجال بناء السكنات، للاستفادة من فرص القرض العقاري وتحسين الظروف السكنية كما نذكر أن العمليات البنكية تقوم أساساً على الثقة بين المقرض والمقترض، حيث يعتمد البنك على وعد المقترض بسداد القرض في الموعد المحدد. ولكن البنك يحتاج إلى ضمانات تضمن استرداد القرض في الأجل المحددة، وهذا يعتبر أمرًا أساسيًا في الأنشطة المصرفية والنظام المصرفي بشكل عام، حيث يساهم ذلك في تعزيز استدامة تمويل العقار وتحسين السكن.

القضاء على أزمة السكن من خلال التمويل العقاري يمكن أن يخفف من حدة العديد من المشاكل والأزمات والاحتجاجات الشعبية، ويقلل من حالات الهجرة إلى دول مجاورة أو دول نامية. هذا يفتح الباب أمام جميع فئات المجتمع الذين يسعون إلى الاعتماد على أنفسهم أو على مؤسسات مختصة في بناء السكنات للاستفادة من فرص القرض العقاري كما ان تعزيز الاستثمار في مجال الترقية العقارية يجب أن يترافق مع منح ضمانات حقيقية للهيئات المانحة للقروض لحفظ استقرارها المالي وتوازنها التجاري والمحاسبي. هذه المعادلة مهمة في ترجمة سياسة الدولة إلى واقع عملي، حيث يكون هدف منح القروض هو خلق استثمار و ضمان استرداد القرض في الأجل المحددة.

يجب تسليط الضوء على أهمية القروض في تحقيق التوازن بين فئات المجتمع والمساهمة في تقليل الفوارق الاجتماعية التي قد تكون سببًا في الاحتجاجات والتغييرات السياسية وعرقلة

التنمية الوطنية وقد تم اختيار هذا الموضوع نظرًا للأزمة العالمية العقارية التي أثرت على البنوك الكبرى في الولايات المتحدة وبعض الدول العربية، وتحديدًا الدول الخليجية. بالإضافة إلى ذلك، شهدت الجزائر ثورة عقارية أعطت للبنوك الحق في منح القروض في مجال الترقية العقارية، وهو ما كان يقتصر في السابق على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. هذا أدى إلى توسيع مجال التمويل في هذا المجال ليشمل البنوك المتخصصة في مجالات أخرى مثل بنك الفلاحة والتنمية الريفية وبنك التنمية المحلية والقروض الشعبي والبنك الوطني الجزائري وغيرها.

تضمنت جهود الجزائر أيضًا إنشاء مؤسسات مثل وكالات التسيير العقاري ودواوين الترقية والتسيير العقاري للتعامل مع الأملاك الحكومية، بالإضافة إلى تشجيع المقاولين والمطورين العقاريين للمشاركة في هذا القطاع. تم توسيع الدور أيضًا ليشمل بنوكًا أجنبية خاصة في مجال الترقية العقارية مثل بنك الخليج العقاري.

تُجرى أيضًا عمليات مسح للأراضي وإنشاء إدارات حفظ عقارية ومحافظة عقارية من قبل الحكومة. تأتي هذه المبادرات في ظل التحديات التي تواجهها الدول النامية وخصوصًا الجزائر، حيث تظل مشكلة السكن والترقية العقارية من بين المشاكل الرئيسية التي تؤثر على الاستقرار والتنمية الوطنية وقد تطورت القوانين القانونية بمرور الزمن بما يتناسب مع تغيرات واحتياجات المجتمع، والخيارات السياسية والاقتصادية والاجتماعية. في هذا السياق، ظهر أول قانون للترقية العقارية بعد الاستقلال في عام 1986، وكان تأثره واضحًا بالخيارات السياسية والاجتماعية السائدة آنذاك. حيث كانت الدولة تمتلك معظم وسائل التنفيذ وتسيطر على نشاط الترقية العقارية بشكل كبير. وقامت الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية مثل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتنفيذ المشاريع العقارية.

بعد تحول الدولة من الاقتصاد الموجه نحو السوق، أصبح من الضروري تغيير قواعد قانون الترقية العقارية. تم تحقيق هذا من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03 في سياق طلب متزايد للإسكان. هذا القانون حاول جلب المتعاملين العقاريين من القطاعين الخاص والعام للمشاركة في مشاريع الإسكان ودعوة البنوك الخاصة والعامّة لتمويل هذه المشاريع للمساهمة في حل أزمة الإسكان.

ولكن لم يتحقق الهدف بالكامل، سواء من حيث كمية المشاريع المنجزة أو مصادر التمويل. الخزينة العامة ما زالت تتحمل الأعباء الرئيسية في التمويل، بالإضافة إلى المشاكل والنزاعات التي نشأت في هذا المجال.

الإشكالية :

هل يمكن للقروض العقارية أن تسهم بفعالية في حل أزمة السكن في الجزائر؟
ما مدى استجابة المؤسسات المصرفية في إطار عقود الترقية العقارية لبرامج الترقية العقارية
من خلال منح القروض العقارية؟ وما هو التأثير المتوقع للترقية العقارية في حل أزمة السكن،
وكيف يتم منح القروض العقارية في هذا السياق؟ وماذا يعني نظام القرض في إطار عقود
الترقية العقارية في الجزائر بالتحديد؟

الفصل الأول: ماهية القرض العقاري في إطار عقود الترقية العقارية في الجزائر:

الترقية العقارية من اهم نشاطات انتاج السكن والمحلات وتمويله ويؤدي الى تنويع في كل من صيغ عروض السكن وكذا تمويلها بغية القضاء على ازمة السكن ولقد كرس القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية بعد تجارب ميدانية متعددة وتطور تشريعي مرافق جملة من القواعد التنظيمية هدفها إيجاد توازن وضبط العلاقات التي تربط المرققين العقاريين بجميع الأشخاص المتدخلين في عملية الترقية العقارية وكذا خلق ضمانات قانونية لحفظ حقوقهم دون تجاوز او احتيال كما ان نظام القرض في إطار عقود الترقية العقارية يمثل آلية تمويل مُستخدمة في عمليات شراء وحدات عقارية معينة، مثل الشقق أو الوحدات السكنية، بطريقة تسهل على المشتري دفع ثمنها على مراحل معينة بدلاً من دفع المبلغ الكامل مقدماً. يُعتبر هذا النظام وسيلة جذابة للأفراد الذين يرغبون في الاستثمار في العقارات والحصول على منزل خاص بهم دون الحاجة إلى تحمل عبء دفع الثمن كله في البداية.

في هذا النظام، يقوم المشتري بدفع جزء معين من قيمة العقار، والذي يعرف باسم القرض أو المقدم، ويتم تحديد نسبة مئوية محددة من القيمة الإجمالية للوحدة العقارية تعتبر كمقدم للشراء. وبعد ذلك، تقوم جهة ممولة مثل البنك أو جهة تمويل أخرى بتقديم باقي المبلغ المتبقي، وهذا يشمل القيمة الإجمالية للوحدة بالإضافة إلى فوائد القرض على مدى فترة زمنية محددة. عندما يتم التوصل إلى اتفاق بين العميل والجهة الممولة، يتم تحديد جدول تسديد يحدد تواريخ ومبالغ أقساط السداد. هذا يسمح للمشتري بتسديد القيمة المتبقية على شكل أقساط شهرية أو سنوية، والتي تشمل قسط القرض نفسه بالإضافة إلى الفوائد المترتبة على القرض.

ميزة نظام القرض في هذه العقود هي أنه يتيح للأفراد تحقيق هدف الاستثمار في العقارات وامتلاك منزل بدون الحاجة إلى دفع مبلغ كبير مقدماً. إلا أنه يجب على المشتري أن يكون على دراية بتفاصيل العقد والشروط والأحكام والتزاماته، بالإضافة إلى تفاصيل الفوائد والأقساط المستقبلية التي يجب دفعها.

المبحث الأول: تعريف القرض العقاري وطبيعته القانونية

لعدم توفر تعريف محدد للقرض العقاري في القوانين، يصعب فهم مضمونه دون النظر إلى مختلف التعاريف الفقهية والقانونية للقروض بشكل عام، إضافةً إلى التعريف الذي يُعطى لمفهوم العقار من جهة أخرى. هذا سيساعد في تحديد الطابع القانوني للقرض العقاري.

المطلب الأول: تعريف القرض العقاري

يتفاوت تعريف مفهوم القرض من شخص لآخر، حسب اختصاصاتهم ووجهات نظرهم المختلفة. لهذا السبب، قررنا تقديم مجموعة متنوعة من التعاريف لتوضيح الفهم وتبسيط الرؤية، مما سيمكننا في النهاية من وضع تعريف لمفهوم القرض العقاري.

الفرع الأول: التعريف اللغوي

القرض في اللغة هو عملية تقديم مبلغ من المال لشخص آخر على أن يعيده للمقرض بعد فترة محددة، ويكون القرض الحسن بدون أية فائدة تجارية¹، كما ورد في القرآن "أن تقرضوا الله قرصاً حسناً"². والمصطلح "الائتمان" يعبر عن الثقة التي يتمتع بها شخص بحيث يمكن الاعتماد عليه في تنفيذ الوعود. وأما كلمة "credit" فمشتقة من اللاتينية *credidum* وتعني وضع الثقة³.

وفي السياق القانوني، يمكن تعريف القرض على أنه عملية تسليف المال للاستثمار في الإنتاج والاستهلاك، وهي تعتمد على الثقة بين الأطراف ومدى الفترة التي يتم فيها سداد المبلغ المقرض⁴.

-
- 1- بن هادية بلحسين البليش و الجبلاني بن حاج يحيى، القاموس الجديد للطلاب، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1991، ص 72.
 - 2- سورة التغابن الآية 17.
 - 3- عبد المعطي رضا أرشيد، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر و الطباعة، الأردن 1999 م، ص 31.
 - 4- شاكر القزوني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2000، ص 90.

الفرع الثاني: التعريف الفقهي والقانوني

اختلف الفقهاء في تعريف القرض بصفة عامة، حيث قدّموا تعاريف مختلفة بحسب توجهاتهم والمبادئ التي ينطلقون منها. من بين هؤلاء، يمكن تصوير تعريف القرض الذي قدمه فقهاء الشريعة الإسلامية على أنه "اقتطاع جزء من مال المقرض ليتم تسليمه للمقترض، وذلك مع وجود شرط بأن يكون المبلغ المُعير متماثلاً مع مبلغ المقترض، أو على الأقل يجب أن يكون هناك منفعة واضحة للمقترض من هذا الاقتطاع".¹

على صعيد القروض المصرفية، يمكن تعريفها بأنها الخدمات التي تقدمها المصارف للعملاء بهدف توفير الأموال اللازمة، وهذا يتطلب من المقترض التزاماً بسداد المبلغ المستدان والفوائد المترتبة عليه. تدعم هذه العملية عادةً بضمانات للمصرف تكفل استرداد الأموال في حالة تعذر سداد العميل.²

وفي مجال تبادل القروض، يُعرف القرض كأمر مالي يتضمن تبادلاً نقدياً أو عينياً بين الأطراف، مقابل وعد بسداد المبلغ في آجال مُحدّدة مسبقاً. يتحول المقترض في هذه العملية إلى مدين، في حين يصبح المُقرض مالِكاً.³

أما في الفقه الفرنسي، يتم تحديد القرض باعتماد أربعة عناصر أساسية: المدة، والثقة، والخطر، وغياب المضاربة. الثقة تعدّ العنصر الأساسي في هذه العملية، إذ تمنح القرض الثقة بأن المبلغ سيتم سداؤه في المستقبل وتؤمن للمقترض الأمان بتلقيه للمبلغ المالي في وقت لاحق. وتتناسب ضمانات السداد المطلوبة مع حجم الثقة المُتاحة للمقرض، ويُراعى أيضاً عنصر الخطر الذي يترتب على القرض. هذه الأخطار قد تشمل خطر عدم تحقق السداد أو تأخره.

1. علاء الدين خروفه، عقد القرض في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي-دراسة مقارنة، مؤسسة نوفل، لبنان، 1982، ص 93.
2. عبد الحميد عبد المطلب، البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها، الجزء الأول، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الإسكندرية، طبعة 2000، ص 103، 104، بتصرف.
3. موترفي أمال، تفسير القروض البنكية القصيرة الأجل، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2001، 2002، ص 3.

تأتي هذه التعاريف متنوعة ومُتباينة، وقد حاولت الأستاذة لطيفة طالي تقديم تعريف خاص للقرض العقاري، يرتبط بمفهوم العقار بشكل وثيق. وبناءً على ذلك، يمكن تصوير القرض العقاري كـ"عقد يقوم المقرض من خلاله بنقل ملكية مبلغ مالي إلى المقرض (سواءً كان شخصاً فردياً أو مؤسسة مشاركة في الترقية العقارية)، بهدف تمويل مشروع ذو طابع عقاري. وفي مقابل هذا التحويل، يلتزم المقرض بتسديد المبلغ المستدان والفوائد المتفق عليها، وتقديم الضمانات المطلوبة وفقاً للشروط المنصوص عليها في العقد."

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للقرض العقاري

القرض العقاري يُعتبر عقداً يجمع بين طرفين، المقرض الذي قد يكون مؤسسة مالية أو بنك، والمقرض الذي قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً، إما فرداً عادياً أو مهنيًا. يتجلى الأهمية في تحديد طبيعة هذا القرض لكل طرف بمفرده من أجل التركيز على أبرز جوانبه.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقرض

أولاً، عملية القرض تُعدُّ في البداية عمليةً تتسم بخصائص مدنية، إذ يُنظرُ إليها كعقد مُعرَّف والقانون المدني ينظمها من خلال المواد 451 وما بعدها. ومع ذلك، يمكن أن يأخذ القرض طابعاً تجارياً في حال قام به تاجر بهدف تحقيق الربح. يتمثل هذا في التاجر الذي يُقوم بعملية القرض بهدف تحقيق أرباح، وكذلك في دور البنك الذي يستغل الودائع ويقدمها على شكل قروض مقابل معاوضة بفائدة.¹

تُنَفَّذ هذه العملية بواسطة البنك كجزء من أعماله المتعلقة بالوساطة في التداول والاستثمار. تُمنح العملية بعد ذلك الصفة التجارية إذا تم تنفيذها بهدف تحقيق الربح، حتى إذا كان القرض مدعوماً برهن عقاري. يكتسب القرض هذا الجانب التجاري بواسطة الأمور التي تهدف إلى تحقيق الربح.²

1 رملة العلجة، الرهن الرسمي والقرض العقاري، مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الإجازة في القضاء، المعهد الوطني للقضاء في الجزائر، الدفعة الخامسة عشر، 2016\2017، الصفحة 02.

2 مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري، مقدمة الأعمال التجارية و المؤسسة التجارية و الشركات التجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، 1993، ص 201.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية بالنسبة للمقترض

الغرض الأساسي للمقترض عبر اللجوء إلى القرض العقاري هو الحصول على سكن يلبي احتياجاته الشخصية. يتطلع إلى تلبية احتياجاته السكنية بدلاً من الاستثمار. وبالتالي، لا يوجد مانع من إعطاء القروض العقارية مظهراً استهلاكياً وتنظيمها ضمن قوانين حماية المستهلك. يُعترف بأن المقترض هو مستهلك لأنه يسعى لتلبية احتياجاته الشخصية من خلال الحصول على الملكية العقاري،¹ هذا لا يقتصر على السلع ذات الاستهلاك الفوري مثل الغذاء، وإنما يشمل أيضاً الأصول الدائمة مثل السيارات والأجهزة المنزلية وحتى العقارات مثل المسكن.²

أما بالنسبة للمرقي العقاري، فإن القانون الجزائري يتيح لأي شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية لممارسة الأعمال التجارية القيام بنشاط الترقية العقارية. يُعتبر هذا النشاط من بين المهن التي تتطلب توفر شهادات أو مؤهلات تصدرها المؤسسات المخولة قانونياً.³ بالتالي، عندما يقوم المرقي العقاري بلجوهه للقرض العقاري من البنك، يهدف في الواقع إلى تحقيق أرباح استثمارية، مما يجعل هذا العمل يصبح نشاطاً تجارياً واستثمارياً.

المبحث الثاني:

خصائص القرض العقاري و التمييزات التي تفرقه عن بعض القروض المشابهة له

ميزة القرض العقاري، كأي عقد آخر، تكمن في سمات مميزة تجعله يبرز عن غيره من الاتفاقيات. وهذا يسهل التفريق بينه وبين بعض العقود المشابهة أو المرتبطة به من حيث بعض الخصائص. هذا التمييز يمكن المانح أو المستفيد من القرض العقاري من التمييز بوضوح بينه وبين باقي العقود المماثلة.

1- رملة العلجة نفس المرجع السابق، ص 12.

2- حسن عبد الباسط جمعي، الحماية الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الاستهلاك، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 09.1996ص

3- عبد الحليم بن مشري و فريد علواش، إلتزامات المرقي العقاري في ظل القانون الترقية العقارية الجديد مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع و الآفاق، المنظم يومي 27،28، فيفري، سنة 2012، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ورقلة مطبوعة، ص 118.

المطلب الأول: خصائص القرض العقاري

إذا كان هناك قرض عقاري، يشارك فيه أطراف محددة. الأول هو المقرض، والذي عادةً يكون بنكاً أو مؤسسة مالية تهدف إلى تحقيق الأرباح من خلال نشاطه التجاري. أما الطرف الثاني، فيتمثل في الأفراد أو المستثمرين في مجال التطوير العقاري. وبناءً على هذه المقدمة، سنسلط الضوء على مجموعة من الخصائص البارزة لهذا النوع من القروض في الفروع القادمة.

الفرع الأول: القرض العقاري عقد رضائي

العقود تستند في جوهرها إلى مبدأ الرضائية، ورغم ذلك، فإن هناك إمكانية لاشتراط الشكلية في تلك العقود. يمكن أن تكون الشكلية مطلوبة سواء للإثبات أو لتأسيس الالتزام. في حالة الإثبات، يؤدي غياب الشكلية إلى عدم إمكانية الاحتجاج على الأفعال أمام الآخرين. وفي حالة التأسيس، يمنع عدم وجود الشكلية الاحتجاج حتى بين المتعاقدين.

يتم إبرام عقد القرض العقاري من خلال تبادل إرادة الطرفين: المقترض والبنك. على الرغم من أن إيداع مبلغ القرض من قبل البنك في حساب المقترض لم يحدث بعد، إلا أن تبني هذا النوع من العقود يتطلب توثيقه من خلال عقد. نظراً لطبيعته الطويلة المدى – تصل حتى 25 سنة – وضخامة المبالغ الممنوحة وقيمة العقارات الممولة وتغير سعر الفائدة، يصبح من الضروري تثبيت التفاصيل في عقد يوقعه الطرفان. هذه الشكلية تُظهر أهميتها في تأمين حقوق الأطراف ومنحها الحماية اللازمة.¹

مؤسسات القروض المصرفية تعتمد عادة على العقود النموذجية لتوثيق عملياتها بسرعة. هذه العقود تلبي احتياجات التجارة الحديثة وتسهم في التسريع مع تقدم وتيرة الحياة اليومية.² للإشارة، يُلاحظ أن عقود القرض العقاري ليست ثابتة بنفس القدر. تتفاوت بين البنوك والأفراد والمتعاقدين ومع مرور الوقت. تظل مؤسسات القرض مسموحاً لها بإجراء تعديلات وفقاً للظروف المتغيرة.

1-أنظر نص المادة 333 من الأمر رقم 58-75 يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالأمر 05-07.

2- لطيفة طالي، القرض في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001 \ 2002، ص 9.

باختصار، تعتبر الشكلية المطلوبة في عقد القرض العقاري شكلية لإثبات. يأتي دعم لهذه الفكرة من وجود بنود تتطلب تسجيل الاتفاقية في جهات الضرائب. بالإضافة إلى ذلك، غياب تنظيم قانوني يوجب تنفيذ الاتفاق في شكل رسمي يدعم ضرورة الشكلية في هذا النوع من العقود³.

الفرع الثاني: القرض العقاري قرض نقدي

بناءً على نص المادة 450 (من الأمر 58/75 المتضمن تعديلات وإضافات للقانون المدني)، يتم تعريف القرض الاستهلاكي على أنه مبلغ نقدي أو شيء آخر. وبالرغم من أن النقود هي نموذج من هذه المفاهيم، إلا أن السياق الواقعي يظهر أن القرض غالباً يتمثل في مبلغ نقدي. يعكس هذا التصنيف النقدي للقرض واقعاً متجسداً في معظم الحالات. يشتمل التنظيم القانوني في التشريعات المقارنة، بما في ذلك القانون الفرنسي، على مجموعة من القوانين الخاصة التي تنظم أسعار الفائدة المختلفة، ومفهوم الربا، والتقييس، والرأسمة¹. ومن الجدير بالذكر أن هذه النواحي ليست موجودة بنفس القدر في التشريع الجزائري.

الفرع الثالث: القرض العقاري قرض بفائدة

تُميز المواد 454-455-456 من الأمر 58/75، المشتتمل على تعديلات وإضافات للقانون المدني، بين نوعين من القروض: القروض التي تمنع فيها فرض الفائدة وهي تلك التي تُقدم بين الأفراد، والقروض التي يُسمح فيها بتحديد فوائد محددة وفقاً للقوانين المتعلقة بالقروض والنقد. يُقدم مؤسسات القرض هذه القروض بهدف تعزيز النشاط الاقتصادي، وأيضاً في حالة استقبالها أموالاً من الأفراد. يتم تحديد نسبة الفائدة عند توقيع عقد القرض، وتُدرج في اتفاقية القرض.

1- ك شدياق، قاموس نوبل المزدوج عربي فرنسي، دار الحديث للطباعة والنشر، درارية الجزائر، ص 372.

بشكل عام، يُعتبر القرض بين الأفراد مجانيًا بشكل افتراضي، ولكن يمكن تحديد فوائد عندما تكون المؤسسة المقرضة أو المقرضة. بالإضافة، يُفترض أن القرض الاستهلاكي، بما في ذلك القروض العقارية، هو مجاني بالطبيعة، لكنه يصبح قرضًا مدفوع الفائدة بناءً على ممارسات مؤسسات القرض. وبالتالي، يُعتبر هذا النوع من القروض تبرعياً بالطبيعة، مما يميزه عن الحالات الاعتيادية التي تُعتبر مجانية بشكل ذاتي.¹

المطلب الثاني: تمييز القرض العقاري عن بعض العقود المشابهة له

يُصنّف القرض العقاري ضمن فئة القروض الائتمانية، وتشمل هذه الفئة مجموعة من العمليات المتعلقة بالائتمان، حيث تشمل في الغالب عمليات القروض. تتسع هذه العمليات لتشمل مجموعة متنوعة من العمليات الائتمانية، مثل الضمان الاحتياطي، والقرض الإيجاري، وفتح الاعتماد، وعمليات الخصم. لتوضيح هذه العمليات بشكل أفضل، سيتم تفصيلها في الفروع التالية:

الفرع الأول : القرض الإيجاري

المعنى الذي يراد به هو العملية التي تتضمنها البنوك أو المؤسسات المالية أو الشركات المؤهلة قانونياً، حيث يتم وضع الآلات والمعدات أو أي أصول مادية أخرى تحت تصرف المؤسسة على سبيل الإيجار، ويمكن التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها. يتم سداد الأقساط المتفق عليها مسبقاً، وتُعرف بـ "ثمن الإيجار".²

تنقسم الائتمانات الإيجارية إلى عدة أنواع، وأحدها هو القرض الإيجاري للأصول المنقولة، ويتضمن الأمور المنقولة والأدوات التي تعد ضرورية لنشاط المؤسسة. كما يمكن أن يكون القرض الإيجاري للأصول غير المنقولة، مثل المباني المشيدة أو التي تكون قيد الإنشاء.

1- Isabelle Patel, Teyssie, prêt à intérêt régler spécifiques, juris classeur civil, fax, 1999, p 13
2- الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، دراسة في طرق استخدام النقود من طرف البنوك مع الإشارة إلى التجربة الجزائرية ، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003، ص 76.

على الرغم من أن هذه العملية تُعتبر قرضًا مصرفيًا، إلا أنها تختلف عن القرض العقاري في عدة جوانب:

- المضمون: الائتمان الإيجاري يتضمن نقل أصول منقولة وعقارية، في حين يقتصر القرض العقاري على تمويل العقارات أو عمليات تجديد على هذه العقارات.
- الأطراف: القرض العقاري يتم بين البنك كمقرض والزبون كمقترض، في حين تشمل الائتمانات الإيجارية ثلاثة أطراف: المؤسسة المؤجرة (البنك)، المؤسسة المستأجرة (الزبون المقترض)، والمؤسسة الموردة.¹

الفرع الثاني: عملية الخصم

عملية الخصم تتجلى في أن البنك يقوم بشراء الورقة التجارية من حاملها قبل تاريخ الاستحقاق، حيث يبقى الحامل ملتزمًا بالدين حتى يحين ذلك التاريخ. يُمنح صاحب الورقة سيولة مالية مقابلها قبل تاريخ السداد، وبهذا الشكل تصبح عملية الخصم عبارة عن قرض. يُقدم البنك مبلغًا ماليًا لصاحب الورقة ومنتظر حتى يحين تاريخ السداد لتحصيل المبلغ المستحق.²

ولكن رغم وجود هذه الجوانب المشتركة مع القرض العقاري، هناك اختلافات بينهما:

- الطبيعة: عملية الخصم تميل إلى الطابع التجاري، بينما يمكن أن يكون القرض العقاري مدنيًا إذا كان لتلبية احتياجات شخصية، وتجارياً إذا كان لأغراض مهنية.
- الأطراف: الخصم غالبًا يتعامل معه التجار والمؤسسات المالية بينما يمكن أن يكون القرض العقاري بين البنك وشخص غير تاجر أو شخص مهتم بالعقارات.
- الأجل: عملية الخصم عادةً تكون ذات أجل قصير، بينما القرض العقاري يشمل فترة زمنية أطول قد تمتد حتى 30 سنة.

هذه الاختلافات تميز عملية الخصم عن القرض العقاري في مجموعة من الجوانب.

1- أمر رقم 09-96 مؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير 1996، يتعلق بالإعتماد الإيجاري، (صادر في الجريدة الرسمية رقم 3 المؤرخة في 14\01\1996).

2- الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 66.

الفرع الثالث: فتح الاعتماد

فتح الاعتماد هو اتفاق يقوم بموجبه البنك بوضع مبلغ مالي تحت تصرف العميل لفترة معينة، حيث يمكن للعميل سحب هذا المبلغ متى يشاء خلال تلك الفترة، سواء كان سحباً مرة واحدة أو مراراً وتكراراً، مع التزام العميل بسداد المبلغ الذي سحبه وبأية فوائد أو مصروفات يتم الاتفاق عليها.

تتجلى الاختلافات بين فتح الاعتماد والقرض العقاري في النقاط التالية:

- الصيغة القانونية: يُصنّف فتح الاعتماد عادةً على أنه "وعد بقرض"، بينما يُصنّف القرض العقاري على أنه عقد قرض.
- طريقة صرف المبلغ: في القرض العقاري، يُدفع المبلغ مرة واحدة، أما في فتح الاعتماد، يُوضع المبلغ تحت تصرف العميل ويمكن له سحبه حسب حاجته خلال المدة المتفق عليها.
- سعر الفائدة: في القرض العقاري، يُطبّق سعر الفائدة على كل مبلغ منذ توقيع العقد، بينما في فتح الاعتماد، يبدأ سريان سعر الفائدة عندما يتم سحب المبلغ.¹

هذه الاختلافات تميز فتح الاعتماد عن القرض العقاري في عدة نواحي.

المبحث الثالث: أهمية القرض العقاري خصائصه و

أحكامه

المطلب الأول: أهمية القرض العقاري

يشغل القرض العقاري دوراً حيوياً في تعزيز النمو والتطور الشامل للقطاع العقاري، والذي ينعكس إيجابياً على تقدم ورفاهية الدولة من النواحي الاقتصادية والسياسية والاجتماعية. يعبر القرض العقاري عن عملية مالية تمكّن من تمويل مجموعة متنوعة من المشاريع والأعمال والبنى التحتية المرتبطة بالعقارات، مما يشمل أنماطاً متعددة ومتنوعة من العقارات.

1- الطاهر البارودي، القانون التجاري، العقود التجارية، عمليات البنوك، الأوراق التجارية و الإفلاس، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية مصر، ص 390.

ومن الجدير بالذكر أن القرض العقاري يتجلى في أهميته من خلال مساهمته في تحقيق انسيابية تدفق المال، مما يتيح الفرصة للأفراد والمؤسسات في الحصول على العقارات المناسبة أو تنفيذ مشاريعهم العقارية. يعد القرض وسيلة مهمة للوصول إلى الممتلكات العقارية وبناء أصول مالية، مما يؤثر بشكل إيجابي على الاقتصاد ويعزز من الاستقرار الاجتماعي.

وبالنهاية، يمكن القول إن القرض العقاري يمثل أداة رئيسية لتعزيز التنمية الشاملة من خلال تمويل وتنفيذ مشاريع عقارية متنوعة، وبذلك يسهم في تحقيق التقدم والازدهار على الصعيدين الوطني والمجتمعي.

الفرع الأول: الأهمية السياسية

تعتبر الأهمية السياسية للقرض العقاري أمراً بديهياً، إذ يفهم من الواضح أن قوة الدولة تتجلى من خلال قوتها الاقتصادية. عندما تكون الدولة قوية اقتصادياً، يصبح لديها تأثير قوي في المشهد السياسي. وبالتالي، يتجدر توفير القرض العقاري كوسيلة أساسية لتمويل مجموعة متنوعة من المشاريع العقارية، سواء كانت لأغراض سكنية، حرفية، صناعية، تجارية، أو حتى زراعية في الفضاءات غير المبنية.

يُشكل القرض العقاري حلاً ضرورياً للدولة بهدف تعزيز اقتصادها وبالتالي تعزيز نفوذها السياسي. فبواسطة قراراتها وتوجيهاتها التي تتخذها، تصبح للدولة القوة لتحقيق تأثير قوي على الساحة الدولية. وبذلك، تستطيع الدولة الاستفادة من مكانتها السياسية لتحقيق مصالحها وتطوير علاقاتها الدولية بشكل إيجابي.¹

1-أ بن الدين فاطمة، مفهوم القرض العقاري ، مجلة دراسات في الوظيفة العامة ، العدد الثالث، المركز الجامعي البيضا، جوان 2015، ص 109.

الفرع الثاني: الأهمية الاقتصادية

يُعتبر المال عنصرًا أساسيًا وحيويًا في السياق الاقتصادي، حيث يُعد الداعم الأساسي للتنمية الاقتصادية. بدون وجود مورد مالي، يكون التطور الاقتصادي أمرًا غير ممكن. يُعد القرض العقاري أحد الأدوات الفاعلة التي تمكن من توفير الدعم المالي اللازم لتنفيذ مشاريع وأعمال عقارية متنوعة، بما في ذلك تعزيز الاستثمار في القطاع الزراعي. هذا القطاع يسهم في تحقيق الاكتفاء الذاتي للدولة من الغذاء ويقلل من الاعتماد على واردات العملات الصعبة.

بالإضافة إلى ذلك، يُسهم القرض العقاري في تطوير البنية الصناعية وتعزيز الإنتاجية. يمكن أن يؤدي ذلك إلى تحقيق إنتاج أكثر كفاءة وجودة، وبالتالي دعم التنمية المستدامة. ومن خلال الالتزام بالإطار القانوني والتنظيمي المحدد من قبل المشرع، يمكن للقرض العقاري أن يكون وسيلة فعالة لتحقيق التنمية الشاملة والتقدم الاقتصادي والاجتماعي وفقاً للاتجاهات السياسية والإيديولوجية المعمول بها.

الفرع الثالث: الأهمية الاجتماعية والمالية

بالنسبة للأهمية الاجتماعية يأتي دور القرض العقاري في تلبية احتياجات الأفراد من السكن وفرص العمل، حيث يُمكنهم من الحصول على منزل يعكس هويتهم واحتياجاتهم، وكذلك يُمكنهم من خلاله تأسيس مشاريع تسهم في تحقيق النمو الشخصي وتعزيز الاقتصاد المجتمعي. يقود القرض العقاري إلى إنشاء مساكن وإقامة منشآت صناعية واستزراعية، مما يتيح توفير فرص عمل وزيادة معدلات الاستقرار الاجتماعي والرفاهية، محدثًا تحسُّنًا عميقًا في البنية الاجتماعية والمعيشية.

أما الأهمية المالية فيُمثل القرض العقاري أهمية مالية كبيرة بسبب دوره في تحقيق استقرار رؤوس الأموال وتوجيهها نحو الاستثمارات داخل حدود الدولة. يشكل القرض العقاري آلية مالية تتيح للدولة السيطرة على عمليات الإقراض من خلال مؤسساتها المالية، مما يعزز من الاستدامة المالية ويؤدي إلى تحقيق فوائد مالية كبيرة نتيجة للاستفادة الفعالة من آليات القروض وتوجيهها لتلبية الاحتياجات الوطنية.¹

1-أ بن الدين فاطمة، أهمية القرض العقاري، مرجع سابق ص 109.

باختصار، يُظهر القرض العقاري تأثيرًا إيجابيًا من الناحية الاجتماعية والمالية من خلال تلبية احتياجات السكن والعمل للأفراد، وتحقيق الاستقرار المالي والسيطرة على تدفقات الأموال داخل الدولة.

المطلب الثاني: خصائص القرض العقاري و أحكامه

سنتطرق إلى خصائص القرض العقاري وتبيان أحكامه المتمثلة في الالتزامات المتبادلة بين المؤسسة المالية المانحة للقرض -البنك- والمستفيد المترتبة عن اتفاقية القرض المبرمة بينهما.

الفرع الأول: خصائص القرض العقاري

يتميز العقد الذي يجمع بين المقرض والمقترض في عملية القرض العقاري بأنه يجمع بين سمات مشتقة من القواعد العامة وأخرى مستمدة من التقنيات الخاصة التي تحكم تنفيذه من قبل الجهات المختصة ومراكز الرقابة. يظهر بوضوح من خلال هذا السياق أن عملية القرض العقاري تتمتع بعدد من الخصائص، بما في ذلك تلك المتعلقة بالعقد الذي ينظم هذه العملية "سمات العقد" وكذلك "سمات القرض العقاري". وتجدر الإشارة إلى أن تنظيم عقد القرض العقاري، باعتباره إجراءً قانونياً، يتبع قواعد عامة، حيث يمكن وصفه بأنه عقد تكافلي تعاقدى قانوني، يجمع بين طرفين متفقين على الالتزامات والحقوق المترتبة عليه. وبالإضافة إلى ذلك، تبرز الخصائص الفريدة لعملية القرض العقاري أكثر من غيرها من العقود والقروض المصرفية، حيث تتطلب تعاملاً مع مختلف الأفراد والمؤسسات المالية والمراكز التنظيمية المعنية، وتنطوي على إجراءات متعددة سنتناولها بالتفصيل:

أولاً : القرض العقاري قرض رضائي

يظهر من خلال مادة 450 في القانون المدني الجزائري أن عقود القرض تتميز بطابعها الرضائي، حيث تأتي هذه العقود إلى وجود مجرد توافق بين الطرفين المقرض والمقترض. فور تحقيق هذه الموافقة والقبول، ينتقل ملكية مبلغ القرض من المقرض إلى المقترض. ومع ذلك، يبقى تسليم هذا المبلغ التزاماً قائماً بناءً على عقد القرض، وليس جزءاً أساسياً من تكوين العقد ذاته. وعلى هذا، يمكن القول أن التوافق هو ما يكفي لاعتبار القرض صحيحاً، وليس هناك حاجة إلى التسليم أو أي شكل معين.

في قانون القانون المدني، يُعتبر المبدأ العام أن العقود هي رضائية بالأساس. ومع ذلك، يتم استثناء هذا المبدأ في بعض العقود التي تتطلب شروطاً شكلية محددة لإبرامها بصورة صحيحة. ومن هذا المنطلق، يطرح نقاش حول طبيعة الشروط الشكلية في عقد القرض العقاري، وخاصةً فيما يتعلق بإمكانية إبرام العقد دون وجود وثيقة مكتوبة تنظم هذا الاتفاق.¹

هناك نوع معقد وحساس من العقود يتطلب تدخل محترف ذو كفاءة وقدرة في تحديد شروطه بدقة ووضوح، وأيضاً توجيه الأطراف في تحرير هذا العقد بشكل صحيح. وبالإضافة إلى ذلك، يتطلب اللجوء إلى الكتابة للتوعية وإعلام الأطراف حول الأخطار المحتملة المترتبة على هذا العقد بناءً على ضماناتهم المالية. بالتالي، يجب أن تتضمن عقود القرض العقاري بنوداً وعبارات تضمن تفاصيل مثل أسعار الفائدة ومعدلاتها، وشروط إبرام العقد المدعوم بالقرض، بالإضافة إلى الضمانات المقدمة عند إبرام العقد.²

تظهر الشكلية في عقد القرض العقاري بدور مهم يتجسد في توفير وسيلة لإثبات حقوق الأطراف وفقاً للمادة 333 من القانون المدني الجزائري. كما توفر الحماية الضرورية لمصالح الأطراف، حيث قد يؤدي غياب هذه الكتابة إلى سرعة وعجلة في توقيع العقد دون التفكير بالتزاماته وآثاره المستقبلية. يوفر الكتابة في عقد القرض وثيقة توضح شروط العقد وتنبه الأطراف إلى التزاماتهم. تحمي الشكلية أيضاً حقوق الأطراف من خلال تقديم دليل قانوني يمكن استخدامه في حالة حدوث نزاعات أو خلافات في المستقبل.

1-Le formalisme contractuel servant souvent à l'exécution d'une obligation pré contractuelle d'information, droit civil, economica, 1998 p 126.

2-أ بن الدين فاطمة ، مفهوم القرض العقاري، مرجع سابق، ص 110.

ثانياً: القرض العقاري قرض نقدي

حيث يمكن، "Fongible" يتعين أن يتسم عقد القرض العقاري بخاصية الاستبدال المتماثل " استبدال الأشياء المماثلة مثل السلع والبضائع. ومع ذلك، تظهر الخبرات العملية أن الشيء المستعار في معظم الحالات هو مبلغ نقدي. وهذا الواقع دفع المشرع إلى تضمين النقود كجزء من عبارة المادة 054 في قانون المصرفية والمالية، مما يمكننا من تصنيف القرض العقاري كجزء من القروض النقدية¹. ويكون المحل دائماً في القرض العقاري مبلغ نقدي يتم تسليمه من المقرض إلى المقرض لتمويل العملية العقارية أو المشروع.

في التشريع الفرنسي، يندرج القرض العقاري ضمن فئة القروض النقدية، وهذه الفئة من العقود تخضع للقوانين الخاصة التي تتناول موضوعات مثل أسعار الفوائد المتنوعة، الربا، التنظيم، والرأسمالية. هذه المواضيع غالباً ما لا تجد مقابلاً في التشريع الجزائري².

تطبق التدابير والإجراءات الخاصة على الصفقات والمعاملات التي تشمل مبالغ نقدية والتي تزداد أهميتها يوماً بعد يوم. وهذه المعاملات تستدعي التقنيات والإجراءات الخاصة التي لا تشملها العقود الأخرى.

القرض النقدي: يشير إلى قرض خاص، حيث يتم بيع الشيء الذي تتمثل فيه الصفقة ويؤدي ذلك إلى تصنيفه في فئة محددة بمفردها. يمثل القرض الاستهلاكي مثلاً على القروض النقدية عندما يكون الهدف هو تقديم مبلغ نقدي، وغالباً ما يكون مصحوباً بفوائد. يستند هذا النوع من القروض في معظم الأحوال إلى الممارسات المصرفية والمعتادة، ويستند إلى العرف والتوجيهات المصرفية.

القرض العقاري قرض بفائدة: يتنقسم القروض الاستهلاكية وفقاً للقانون المدني الجزائري إلى نوعين: قروض استهلاكية مجانية وقروض استهلاكية بفائدة. وعلى عكس معظم التشريعات، قرر المشرع الجزائري أن تكون عقود القروض الاستهلاكية المبرمة بين الأفراد دائماً مجانية، ولا يجوز لأي شخص تحصيل رسوم أو أجر مقابل تقديم قرض نقدي أو شيء مماثل للغير. يشكل القرض بفائدة استثناءً نادراً، ويجوز في حالات استثنائية ومحددة³.

1-Le crédit immobilier est un prêt d'argent destiné à financer des opérations à caractères immobilier crédit immobilier, juris classeur, concurrence consommation 1992.

الحالة الأولى: تنص المادة 455 من قانون المصرفية والمالية على الآتي: "يجوز لمؤسسات القرض في حالة استقبال أموال إيداعية أن تمنح فائدة بنسبة محددة بقرار من وزير المالية بهدف تشجيع الادخار". تتضمن عملية إيداع الأموال لدى المؤسسات المالية تفعيل عمليات القرض⁴ حيث يكون الفرد المودع المقرض ومؤسسة القرض المستقبلة للأموال هي المقترضة. وبناءً على ذلك، يسمح المشرع الجزائري بمنح مؤسسة القرض فائدة تُعطى للفرد مقابل استخدامها واستفادتها من الأموال التي تم إيداعها لديها.

الحالة الثانية: تنص المادة 456 من قانون التقنين المدني الجزائري على الآتي: "يجوز لمؤسسات القرض التي تمنح قروضاً بهدف تشجيع النشاط الاقتصادي أن تأخذ فائدة محددة بقرار من وزير المالية". وبناءً على ذلك، فإن القروض الاستهلاكية التي تمنحها المؤسسات المالية لتشجيع الأنشطة الاقتصادية ليست قروضاً تقليدية، بل تدخل ضمن فئة القروض المصرفية التي يجوز اشتراط فوائدها. هذا يؤكد المبدأ القائل بأن عقود القروض التي تبرمها المؤسسات المالية لا تُفترض فيها نية التبرع.

لذلك، يمكن الاعتقاد بأن القروض الناتجة عن مؤسسات القرض هي قروض مصرفية محددة بفوائد بناءً على قوة القانون والتقاليد المصرفية.

وفي الختام، يمكن الاستنتاج بأن المشرع قد وافق وأذن باشتراط الفوائد في عقود القروض التي تتضمن إحدى الأطراف مؤسسة قرض بصفة ضرورية، سواءً كانت المقرض أو المقترض. وكما سبق ذكره، تبرز أهمية القروض العقارية من خلال ضرورة تدخل مختلف الأطراف والمؤسسات المالية في تنفيذها، والتي سيتم التطرق إليها بإيجاز.

شركة إعادة التمويل الرهني: على الرغم من أن مسألة إعادة تمويل القروض قد تبدو في البداية متعلقة بالبنوك فقط، إلا أن الواقع يظهر أن الشروط المتبعة في عملية إعادة التمويل لها تأثير مباشر على شروط القروض الممنوحة للأفراد، وخاصة فيما يتعلق بأسعار الفوائد المطبقة. يتم تمويل العمليات العقارية عبر مرحلتين، حيث تقوم مؤسسات القرض في المرحلة الأولى بمنح القروض العقارية، ثم تسعى في المرحلة التالية للحصول على الأموال اللازمة لتعويض القروض الممنوحة وتوفير السيولة اللازمة لمنح قروض جديدة لمقترضين آخرين.

2-لطيفة طالي، القرض في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 25.

3-أ بن الدين فاطمة، مفهوم القرض العقاري، ص 111.

ومن أجل تحقيق هذا الهدف، تم تأسيس شركة إعادة التمويل الرهني، والتي تهدف إلى تطوير وتسيير شروط وظروف منح القروض العقارية⁵

بما أن طلبات القروض العقارية تزداد يوماً بعد يوم، ولا تستطيع كل مؤسسات القرض تلبية تلك الطلبات بسبب عدم تناسب مصادر الأموال المالية لديها مع متطلبات التمويل الطويلة الأجل المتعلقة بالقروض العقارية، تم إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني في نوفمبر 1997، تعمل هذه الشركة كشركة مساهمة محدودة، وشعارها هو "بنك في خدمة البنوك". تم تأسيس هذه الشركة كجزء من إصلاحات هيكلية تهدف إلى إعادة هيكلة النظام المالي ونظام التمويل السكني، بهدف تمكين البنوك التجارية العامة والخاصة من تقديم قروض طويلة الأجل للعائلات الراغبة في امتلاك منازلها، وللأفراد المهتمين بالترقية العقارية.

تعتبر شركة إعادة التمويل الرهني جزءاً مهماً في تطوير سوق رأس المال في الجزائر، من خلال تقديم أداة استثمارية جديدة تستقطب الأموال طويلة الأجل، والتي تستخدم لإعادة تمويل القروض التي تقدمها البنوك. هذا يساهم في توفير السيولة للبنوك وزيادة نسبة القروض الممنوحة لتمويل السكن والعقارات. بالإضافة إلى ذلك، تساعد الشركة في توفير مزايا مالية للأفراد وللمؤسسات المالية، مثل تخفيض تكلفة الاقتراض وتحسين إدارة موجوداتهم المالية بكفاءة أعلى.

تجدر الإشارة إلى أن إعادة تمويل القروض العقارية تعتمد على شروط محددة، منها أن يكون القرض مستخدماً لأغراض بناء أو شراء منازل جديدة، أو لتجديد وتحسين المنازل القائمة. كما يجب أن يكون القرض مضموناً برهن من الدرجة الأولى لضمان سلامة الرهون الرسمية.⁶

4-المادة 598 من القانون المدني الجزائري

5- Dekeuwer défaussez, f droit bancaire, édition dalloz paris, 1995, p 103.

6-أ بن الدين فاطمة ، مفهوم القرض العقاري، مرجع سابق، ص 113.

شركة ضمان القروض العقارية: تعمل شركة ضمان القروض العقارية على تأمين جميع القروض العقارية الممنوحة من قبل مؤسسات القرض، بهدف تمويل عمليات شراء وتملك العقارات ذات الاستخدام السكني. تقوم الشركة بتوفير ضمانات للقروض الممنوحة للأفراد وللمهتمين بالترقية العقارية، بهدف تقليل مخاطر التعثر في التسديد. يلعب دور هام في تشجيع مؤسسات القرض على منح قروض عقارية، من خلال تقديم حماية إضافية للمقترضين، سواء كانوا أفرادًا أو متعاملين في الترقية العقارية.

الفرع الثاني: أحكام القرض العقاري

القرض العقاري هو إجراء قانوني ينجم عنه تأثيرات قانونية والتزامات مشتركة بين مؤسسة القرض والمستفيد منه. قبل أن يتم الموافقة على منح القرض العقاري للشخص الراغب في الحصول عليه، يجب عليه أن يوقع على اتفاقية القرض أو دفتر الشروط والأحكام. وعند التوقيع عليه، ينشأ التزام قانوني متبادل بين الطرفين، حيث تلتزم كل مؤسسة بالامتنال لهذه الالتزامات بهدف تعزيز تطوير العقارات بمختلف أنواعها وأغراضها، ومن ثم تحفيز النمو السياسي والاقتصادي والاجتماعي.

أولاً : إلتزامات مؤسسة القرض (البنك):

بمجرد التوقيع على اتفاقية القرض العقاري بين المستفيد ومؤسسة القرض، تتجاوز هذه الأخيرة إلى التزامات هامة. تلتزم المؤسسة بتمويل الأعمال والأشغال المخطط لها على العقار، وهذا يشمل منح المستفيد المبلغ المحدد في اتفاقية القرض والمتعلق بتكاليف الأعمال. يجب أن تلتزم المؤسسة بتلك الإلتزامات بلا انقطاع وبدون تراجع ما لم يكن هناك استثناءات محددة في القانون والتنظيم. على سبيل المثال، قد تسمح بالتوقف في حالة عدم الامتنال للمستفيد للإلتزامات المحددة في اتفاقية القرض أو دفتر الشروط والأعباء.

التمويل المقدم قد يتم على دفعة واحدة أو على مراحل متتابعة، وهذا يعتمد على نوع الأعمال المخطط لها ووفقاً لتوجيهات اتفاقية القرض العقاري. تسعى هذه الإجراءات إلى تحقيق الهدف الأساسي للقرض وهو تطوير العقار والتأكد من استخدام المبلغ الممنوح لأغراضه المحددة، وبالتالي تجنب تصرفه لأغراض غير مرتبطة بالعقار وتحقيق أهداف غير مقصودة.

ثانياً : الإلتزامات المستفيد

المستفيد من القرض يتعهد بإتمام جميع الأعمال والأشغال المقررة ضمن إطار القرض. يتمثل هذا التزام في تنفيذ جميع الأنشطة التي قرر تنفيذها بفضل الأموال التي حصل عليها من القرض، وذلك لتلبية احتياجاته الشخصية، سواءً كان ذلك لبناء مساكن سكنية أو صناعية أو تجارية، أو لأغراض توسع وتهيئة، أو حتى للاستثمار الأمثل للأراضي الفلاحية، وذلك وفقاً لمقتضيات القانون رقم 05/14 المتعلق بالتوجيه العقاري.

سداد قيمة القرض:

بالإضافة إلى إنجاز الأعمال والأشغال المحددة في اتفاقية القرض، يتعين على المستفيد سداد قيمة القرض والفوائد المترتبة عنه، وفقاً لما هو محدد في الاتفاقية. يتم ذلك من خلال دفع أقساط شهرية إلى المؤسسة المالية المانحة للقرض. تحدد قيمة هذه الأقساط استناداً إلى دخل المستفيد الشهري، وتمتد على مدى الفترة المحددة في الاتفاقية، ويبدأ سداد قيمة القرض من تاريخ أول استخدام للأموال المقدمة.

الحالات غير العادية:

في حالات استثنائية، وعندما يتعذر على المستفيد دفع قيمة القرض في الفترة المحددة أو عندما تتعرض الأعمال للتلف لأسباب خارجة عن إرادته، يحق لمؤسسة القرض استرداد قيمة القرض من خلال الضمانات التي قدمها المستفيد. فيما يلي بعض الحالات:

بالنسبة لرهن العقار

- إذا رفض المستفيد سداد قيمة القرض بعد انتهاء المهلة المحددة للسداد، يمكن للمؤسسة المالية المانحة للقرض نقل ملكية العقار المرهون لها. وبعد ذلك، يتم بيع العقار من خلال المزاد العلني لتحصيل قيمة القرض والفوائد المستحقة عليه من ثمن البيع.

بالنسبة لشركة ضمان القرض العقاري:

- يمكن لمؤسسة القرض اللجوء إلى شركة ضمان القرض العقاري، حيث يمكن أن تقوم الشركة بتحصيل قيمة القرض والفوائد المترتبة عليه من المستفيد، وذلك وفقاً للتأمين الذي دفعه المستفيد على القرض.

بالنسبة للكفالة بين الزوجين:

- في حالة وفاة أحد الزوجين الذين يشتركون في تسديد القرض، يتحمل الزوج الباقي مسؤولية تسديد قيمة القرض. الأمر مماثل في حالة كفالة رب العمل للمستخدم، حيث يلتزم رب العمل بتسديد قيمة القرض والفوائد المترتبة في حال وفاة المستخدم المكفول لديه.

1-أ بن الدين فاطمة ، مفهومالقرض العقاري ، مرجع سابق، ص 113، 114.

الفصل الثاني: القرض العقاري الموجه للترقية العقارية

المبحث الأول: ماهية الترقية العقارية

قبل سنة 1986، لم يكن هناك تنظيم لنشاط الترقية العقارية. ومع ذلك، منذ ذلك الحين ونتيجة للتغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية في الجزائر¹، تغيرت مفاهيم هذا النشاط. على الرغم من حدوثه في البلاد، إلا أن له جذورًا تاريخية، حيث كان يُمارَس في السابق، ولكن دون تنظيم رسمي بواسطة قوانين حتى سنة 1986.

لفهم مفهوم الترقية العقارية، يتطلب التعرض لتعريفها، وهذا يتم من خلال المطلب الأول من النص، بالإضافة إلى تتبع تطورها القانوني والذي يُشرَح في المطلب الثاني من النص.

المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية

بما أن موضوع الترقية العقارية يشمل جوانب متعددة، فإن توضيح مفهومه يستلزم الرجوع إلى تعريفه، وذلك من خلال الفرع الأول. وبعد ذلك، يجب تحديد مجالها المحدد من خلال الفرع الثاني، مع التركيز على موضوعها. كما ينبغي التطرق في الفرع الثالث إلى تفصيل أنواع هذا الموضوع المعقد.

الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية

على غير المعتاد، قام المشرع الجزائري بتحديد تعريف الترقية العقارية في النصوص القانونية بدلاً من اللجوء إلى التعريف الفقهي. هذا الإجراء تم في مجموعة من القوانين المتعلقة بالترقية العقارية، مثل قانون رقم 07/86 والمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وقانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التنظيمية لنشاط الترقية العقارية.

1- فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، دون سنة، ص16.

في البداية، قدم المشرع الجزائري تعريف الترقية العقارية وفقاً للمادة 2 من قانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على النحو التالي: "تهدف الترقية العقارية إلى تطوير الأملاك العقارية الوطنية. تشمل هذه الترقية العقارية تكييفاً حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، من خلال بناء عمارات أو مجموعات عقارية تستخدم أساساً للسكن، وتتضمن بصفة ثانوية محالاً ذات طابع مهني وتجاري. يتم إقامة هذه العمارات أو المجموعات العقارية على أراض خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة، ضمن الأنسجة الحضرية وفقاً لإعادة الهيكلة والتجديد. يمكن تخصيص العمارات أو مجموعات العمارات هذه لتلبية الاحتياجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها وأحكام هذا القانون.¹

بعد إلغاء قانون 07/86 بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، قدم المشرع تعريفاً آخر للترقية العقارية في المادة 2 منه على النحو التالي: "يشمل النشاط العقاري مجموع الأعمال التي تسهم في إنشاء أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار، أو تلبية احتياجات خاصة. يمكن أن تشمل الأملاك العقارية المعنية محلات سكنية أو محلات تستخدم لأنشطة حرفية أو صناعية أو تجارية.²

من خلال مقارنة التعريفين، يمكن ملاحظة ما يلي:

1. في قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، اتسم تعريف الترقية بالبعد الاجتماعي بحت، بينما في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، أصبح النشاط العقاري يحمل أبعاداً اقتصادية إلى جانب الأبعاد الاجتماعية.
2. في قانون 07/86، تم تصنيف المحلات ذات الطابع المهني والتجاري على أنها ثانوية بالمقارنة مع المحلات السكنية. أما في المرسوم التشريعي رقم 03/93، فقد أصبحت المحلات ذات الاستعمال السكني تحظى بنفس الاهتمام كمحلات الاستعمال المهني والتجاري.
3. يُلاحظ أن التعاريف في القوانين السابقة تعاني من نقص في التحديد الشامل للترقية العقارية، حيث يقتصر تعريفها في القوانين على جوانب محددة من النشاط.

من هذا المنظور، يبدو أن المشرع لم يُقدم تعريفاً كاملاً وشاملاً لمفهوم الترقية العقارية في القوانين السابقة، مما أثار تساؤلات حول نطاق ومدى هذا المفهوم.

القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04\03\1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، مؤرخة في 05\03\1986.

2- المرسوم التشريعي 03\93 المؤرخ في 01\03\1993 المتعلق بنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 03\03\1993.

ثانياً: تعريف الترقية العقارية وفقاً لقانون 04/11 الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

في المادة 10/3 من القانون 04/11 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية، يُبين التعريف التالي: "في مفهوم هذا القانون، يقصد بما يأتي: ... - الترقية العقارية: هي مجموع العمليات التي تشمل تعبئة المواد العقارية والمالية، وكذا إدارة المشاريع العقارية..."¹.

وفي المادة 14 من نفس القانون، يُوضح: "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تُسهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار، أو تلبية حاجات خاصة".

من خلال الاستعراض السابق، يظهر بوضوح أن المشرع الجزائري قد قدّم تعريفاً عاماً لمفهوم الترقية العقارية في المادة 3 الفقرة 10 من القانون 04/11. هذا التعريف يجمع بين جوانب أساسية، وهي عمليات تعبئة المواد العقارية والمالية، إلى جانب إدارة المشاريع العقارية. علاوة على ذلك، من المادة 14 المذكورة سابقاً، يبدو واضحاً أن التعبير عن نشاط الترقية العقارية يشمل العمليات التي تُسهم في تنفيذ المشاريع العقارية، سواء كانت للبيع أو الإيجار، أو لتلبية احتياجات خاصة.²

مع ذلك، يُحدد هذا القانون نطاق وهدف المشاريع العقارية، حيث يُركّز على إنشاء محال سكنية ومهنية كأهداف رئيسية، مع فرض استثناء لإمكانية إقامة محال حرفية أو تجارية. من هذا المنظور، يُمكن تلخيص تعريف الترقية العقارية بأنها "سلسلة من العمليات التي تستهدف تنفيذ مشاريع عقارية تركز بشكل رئيسي على إنشاء محال سكنية ومهنية، وتُتيح بشكل استثنائي إقامة محال حرفية أو تجارية، بغرض البيع أو الإيجار، أو تلبية احتياجات خاصة".

الفرع الثاني: موضوع الترقية العقارية

وفقاً للمادة 14 من القانون رقم 04/11، الذي ينظم قواعد نشاط الترقية العقارية، يتعلق موضوع الترقية العقارية بسلسلة من الإجراءات التي تُسهم في تنفيذ مشاريع عقارية، حيث تكون هذه المشاريع مخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية احتياجات خاصة.³

1- القانون رقم 04\11 المؤرخ في 02\2011\ المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية، عدد 14، مؤرخة 06\03\2011

2- انظر نص المادة 15 من قانون 04\11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية.

وأوضحت المادة 15 من نفس القانون طبيعة هذه الإجراءات، حيث أشارت إلى أن مجال نشاط الترقية العقارية يشمل العمليات التالية:

- إنشاء برامج سكنية ومكاتب وتجهيزات جماعية ضرورية لإدارة هذه المجتمعات.
- شراء وتهيئة الأراضي لأغراض البناء.
- تجديد وإعادة تأهيل وهيكل أو ترميم أو تعزيز المباني.

من خلال النص، يبدو أن الترقية العقارية تركز على ثلاثة عمليات: أولاً: إنشاء برامج سكنية ومكاتب وتجهيزات جماعية ضرورية لإدارة هذه المجتمعات. يُركز القانون الجزائري على هذا المجال الحيوي للترقية العقارية، بهدف توفير السكن وتحسين البنية التحتية¹.

ثانياً: شراء وتهيئة الأراضي لأغراض البناء. هذا يشمل تجهيز الأراضي وتهيئتها للبناء. ثالثاً: تجديد وتأهيل المباني وتدعيمها وهيكلتها. يتضمن ذلك تحسين وتجديد المباني القائمة لضمان سلامتها وفعاليتها.

ثانياً: اقتناء وتهيئة الأراضي لأغراض البناء: ملحوظ أنه في المرسوم رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، لم يتضمن المشرع الجزائري اعتبار اقتناء الأراضي وتهيئتها ضمن أعمال الترقية العقارية، أو بشكل أدق، من العمليات التي قد تشكل محتوى الترقية العقارية. لاحظ أستاذ "فتحي ويس" أن نشاط الترقية العقارية لا يقتصر فقط على الإنشاء والتجديد، بل يتضمن أيضاً أعمال التشييد والبناء والتوسع والتهيئة². بما أن التهيئة تُعدّ نوعاً من أنواع الترقية العقارية نظراً لأهميتها، حيث تُلعب تهيئة الأراضي الصالحة للبناء دوراً أساسياً في تعزيز نشاط الترقية العقارية وتحفيزه. ولذلك، أُدرجت التهيئة في قانون رقم 04/11 الذي يحدد قواعد نشاط الترقية العقارية، حيث أكدت المادة 15 على أن مجال نشاط الترقية العقارية يشمل العمليات التالية:

اقتناء وتهيئة الأراضي لأغراض البناء..
وقبل أن تكون التهيئة مسؤولية الجماعات المحلية كوسيلة لتعزيز التطوير، لا بد من تحفيزها من خلال تبني إجراءات تحفيزية. تم إدراج التهيئة في نطاق الترقية العقارية في القانون 04/11، حيث نصت المادة 15 على ما يلي: "يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية اقتناء وتهيئة الأراضي لأغراض البناء..."

3-انظر نص المادة 14 من قانون 04\11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

1-انظر نص المادة 15 من قانون 04\11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

2-فتحي ويس، مرجع سابق ص 25.

وبالإضافة إلى هذه العمليات التي تشكل مضمون الترقية العقارية، أكد المشرع على أن الأملاك العقارية التي تشملها الترقية العقارية هي البنايات ذات الاستخدام السكني والاستخدام المهني كأساس، بينما تمثل الاستثناءات بنايات ذات الاستخدام الحرفي أو التجاري. وهذا يوضح أن الهدف الرئيسي للترقية العقارية هو التركيز على معالجة نقص السكن في المقام الأول.

للتختم، يُمكن القول بأن نشاط الترقية العقارية يتناول العمليات التي تسهم في تنفيذ مشاريع عقارية تهدف إلى تخفيف أزمة السكن وتعزيز الأنشطة الحرفية والمهنية والتجارية.

الفرع الثالث: أنواع الترقية العقارية

يُحدد نوع الترقية العقارية حسب الجهات المسؤولة عن تنفيذها، حيث تنص المادة 19 من القانون رقم 04/11، الذي يحدد القواعد التنظيمية لنشاط الترقية العقارية، على أنه "يُسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل لممارسة أعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية وفقاً للتشريع المعمول به وبموجب الشروط المحددة في هذا القانون."

يمكن للترقية العقارية أن تتم على يد أشخاص طبيعيين ومعنويين، حيث يُعرف الشخص المعنوي بأنه "مجموعة من الأشخاص أو الموارد المالية التي تهدف إلى تحقيق هدف معين، وتُمنح لها شخصية قانونية بمقدار يكفي لتحقيق هذا الهدف".¹

لنبدأ بشرح الأنواع المعنوية: هناك نوعان من الأشخاص المعنويين، وهما الأشخاص المعنويين العاميين والأشخاص المعنويين الخاصين.² واستناداً إلى ذلك، يمكن تقسيم الترقية العقارية إلى نوعين: الترقية العقارية العامة والترقية العقارية الخاصة. سنحاول تبسيط هذا التقسيم:

1- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون و الحق و تطبيقهما في القوانين الجزائرية، الطبعة 8، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 236.

2- المرجع السابق، ص 239.

أولاً: الترقية العقارية العامة

في هذا النوع من الترقية العقارية، يكون لدى الأشخاص المعنويين العاملين الدور الرئيسي في الإشراف. يُعْتَبَر هذا النوع من الترقية العقارية هو الأصل في الجزائر، حيث كانت الدولة تسيطر على مبادرات وتنفيذ الترقية العقارية في الماضي، ولم يكن هناك مجال للمبادرات الخاصة. على سبيل المثال، مؤسسة السكن العائلي العمومية وديوان الترقية والتسيير العقاري هما أمثلة على الترقية العقارية العامة.

ثانياً: الترقية العقارية الخاصة

الترقية العقارية الخاصة هي نوع من الترقية العقارية يتم فيها تنفيذ المشروع وإشرافه بواسطة أشخاص معنويين خاصين، سواء كانوا أفراداً أو شركات خاصة،¹ ويعملون لصالح أنفسهم. تمثل هذه الفئة من الترقية العقارية المبادرة الخاصة وتجارب الاستثمار العقاري. تشمل هذه الفئة من الترقية العقارية إقامة مشاريع سكنية وتجارية تتماشى مع الاحتياجات والطلب في السوق.

4/ السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار:

تم إطلاق نوع جديد من وحدات السكن عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 105-01 الصادر في 23 أبريل 2001، والذي يحدد شروط شراء وحدات السكن المنجزة بأموال عامة في إطار نظام البيع بالإيجار². يُعْتَبَر السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار خياراً للحصول على وحدة سكنية بعد انتهاء مدة الإيجار المحددة في عقد مكتوب، وتم توجيه هذا النوع من السكنات لفئات المجتمع ذات الدخل المتوسط الذين لا يستوفون شروط الحصول على سكن عام إيجاري بالنظر إلى أنه مخصص للفئات المحتاجة.

1-فتحي ويس، مرجع سابق، ص 38.

2-القانون رقم 25\90 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 25، مؤرخة في 29\04\2001.

ثانياً: السكنات الترقية

تتميز السكنات الترقية بمواصفات تقنية واقتصادية متقدمة، وتُعتبر فئة مرتفعة المستوى من حيث الجودة والتكلفة. تستهدف هذه السكنات فئات المجتمع ذات الدخل المرتفع القادرة على تحمل تكاليف الشراء، ولا يُعتبر امتلاك الشخص لسكن حالياً أو عدمه عاملاً حاسماً، بل تُقدر القدرة على تحمل التكاليف هي المعيار الأساسي¹.

المطلب الثاني: التطور القانوني للترقية العقارية

لقد تم تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر بالعديد من النصوص القانونية و التي سرعان ما يكشف التطبيق الميداني قصورها مما يدفع بالمشروع الى الغائها و استبدالها بنصوص بديلة محاولا الاستفادة من أخطاء التطبيق الميداني لتستقر أخيراً على قانون أكثر تحكماً و تنظيم لهذا النشاط و يبقى التطبيق العملي له خير كاشف لنجاعة .

الفرع الاول : أهم الأحكام التي جاء بها القانون 07 /86 المؤرخ في 1986/03/04

احتكرت الدولة قطاع السكن لفترة طويلة عبر مؤسسات عمومية و كذا تمويل عمومي في ظل غياب الوسائل التقنية و التنظيمية لانجاز و تسيير المشاريع السكنية إضافة الى شح الموارد المالية الكافية لتمويل برامج السكن الضخمة نتيجة الازمة الاقتصادية التي عرفتها الجزائر منتصف الثمانينات فيظل تزايد سكاني و نزوح ريفي نحو المدن مما وسع الفجوة بين المطلوب و المعروف من السكن و لعلاج هذه المشكلة اصدر المشروع الجزائري قانون الترقية العقارية 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 محاولا إيجاد حل للمشكلات التي بدأت تطرح في مجال السكن و ذلك بتشجيع الخواص على الاستثمار في مجال البناء².

1- حمزة خليل، مرجع سابق، ص 48.

2- النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، 2019، ص 237. 238

ولكنه حصر مجال الترقية العقارية في مجالات ضيقة حيث قصره في على المحلات السكنية الموجه للبيع أساسا و انجاز المحلات التجارية و المهنية بشكل ثانوي مما حد من تنميته و تطوره . كما انه لم يحرر المبادرة الخاصة بصفة كلية حيث كانت الترقية العقارية من احتكار الشخص المعنوي التابع للقطاع العام بالرغم من فتح المجال امام الخواص بسبب الالتزامات التي يفرضها نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية و التي شكلت عائقا امام المتعاملين الخواص في الترقية العقارية.

وأصبحت احكام القانون 07/86 لا تتناسب مع التوجهات الجديدة التي انتهجتها الجزائر حيث ان دستور 1989 جاء بنظام جديد اعلن عن إعادة تحديد دور السلطات العمومية بتقليص مجالات تدخلها لفتح المجال امام القطاع على أساس المنافسة الحرة و تحديد المعاملات العقارية ومنع احتكارها من طرف المجالس الشعبية البلدية .

مما أدى بالمشروع الى الغائه و استبداله بالمرسوم التشريعي 03/93 بغية الاستجابة للتطورات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية المستجدة . و كذا إعطاء نفس جديد لموضوع الترقية العقارية لحل مشكلة السكن التي بدأت تتفاقم اكثر مستفيدا من أخطاء القانون 07/86 و ما اعتراه من نقائص اثناء التطبيق و ما طرح من إشكاليات

الفرع الثاني: أهم الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي 03/93

جاء المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري و الذي الغي بموجب المادة 30 منه القانون 07/86 السالف الذكر و يعتبر المرسوم التشريعي 03/93 المنظم للنشاط العقاري بمثابة نفس جديد للمرقبين الخواص المتعاملين في الترقية خاصة في ظل العراقيل و الصعوبات التي كانت تعيق قيامهم بنشاط الترقية العقارية في ظل القانون السابق و هو ما تكرر بصدور هذا المرسوم الذي نص على مجموعة من الإجراءات التي سمحت بفتح الباب واسعا امام المتعاملين الخواص للمشاركة في بناء السكنات و استحداث تقنيات جديدة¹.

النوعي أحمد، نفس المرجع السابق، ص 238.

و قد اعتبر المرسوم التشريعي 03/93 بمثابة نقطة تحول مهمة في توجه مجال الترقية العقارية حيث ادخل تعديلات شاملة تهدف الى تحفيز النشاط العقاري و دعمه ومن بين الاحكام الرئيسية المتضمنة في هذا المرسوم

1- الغاء القيود السابقة على الايجار و إضافة ضمانات جديدة للمستأجرين مثل الغاء التجديد الضمني و إقرار حق الشفعة للمستأجر .

2- تحول في الطبيعة القانونية للشركات المدنية المشاركة في الترقية العقارية حيث تم منحها الطابع التجاري سواء كان النشاط ممارسا من قبل القطاع الخاص .

3- تسهيل تعاملات الأملاك الشاغرة التي تم بيعها وفقا للقانون رقم 01/81.

4- فتح مجال للترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام و الخاص و إزالة حظر تطبيق نشاط الترقية العقارية من قبل القطاع الخاص .

5 توسيع نطاق الترقية العقارية ليشمل جميع الأملاك المخصصة للبيع او الايجار بغض النظر عن استخدامها سكني او تجاري او صناعي .

هذا المرسوم يعد اطارا قانونيا جديدا يهدف الى تحفيز التطور في مجال الترقية العقارية و تلبية الطلب المتزايد على السكن و ذلك من خلال إزالة العوائق التي كانت تعوق هذا القطاع. و على الرغم من من النجاحات التي حققها فان المرسوم 07/86 كان يعاني من بعض النقائص نتيجة غياب استراتيجية شاملة و تفصيلية اثناء صياغته بالإضافة الى التحديات التي تفرضها الطابع النسبي الجديد لهذا القطاع في الجزائر .

و استجابة لهذه التحديات تم الغاء المرسوم و استبداله بالقانون رقم 04/11 بهدف تصحيح النقائص و التحسينات المستدامة في مجال الترقية العقارية .¹

1-النوعي أحمد، مرجع سابق، ص 239،240.

الفرع الثالث: القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

يعتبر القانون الجديد 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 يهدف الى وضع القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية هذا القانون يمثل تحولا جوهريا في تطوير هذا القطاع و توسيع نشاط المرقين العقاريين الخواص حيث عمل المشرع الجزائري من خلاله على ابراز جميع الإجراءات الجديدة التي تم اغفالها من خلال القوانين السابقة في سبيل تحقيق اكبر قدر ممكن من التنمية في المجال العقاري وقد اكدت المادة 02 من القانون على انه "يهدف هذا القانون في اطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية في ما يلي :

تحديد الشروط التي يجب تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية .
تحسين أنشطة الترقية العقارية و تدعيمها .
تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري و ضبط مضمون العلاقات بين المرقين و المقتنين .
تأسيس امتيازات و اعانات خاصة لمشاريع الترقية العقارية.¹

المبحث الثاني: المتعامل العقاري

تهم مهنة المتعامل في الترقية العقارية أهمية كبيرة، حيث تستمد أهميتها من دور نشاط الترقية العقارية في مجالها، وبالتحديد من أهمية قطاع السكن الحساس. لذلك، كان من الضروري أن يقوم المشرع بتنظيم هذه المهنة. يُعتبر المتعامل في الترقية العقارية من المشاركين الرئيسيين في النشاط العقاري، وخصوصاً بعد إصدار المرسوم التشريعي رقم 03 – 93، وافتتاح الباب أمام المتعاملين الخواص. هؤلاء الأخيرين يشكلون نسبة مهمة في مجال نشاط الترقية العقارية، بعدما كان هذا النوع من النشاط مقتصرًا على المتعاملين العامين في السابق .

وتجدر الإشارة إلى أنه يُطلق على المتعامل في الترقية العقارية العديد من التسميات، مثل "المتعامل في الترقية العقارية"، وهذا هو المصطلح المُعتمد في المرسوم التشريعي 03/93. كما يُشار إليه أيضاً بـ"المكتب"، وذلك وفقاً للقانون 07/86. بالإضافة إلى ذلك، يمكن تسميته بـ"المتعهد بالترقية العقارية"²، وهذا هو المصطلح الذي اعتمده المشرع في القانون 04/11 الذي ينظم قواعد نشاط الترقية العقارية. ولمناقشة مفهوم المرق العقاري، قمنا بالتطرق إلى المطلب الأول، وكذلك درسنا شروط ممارسة هذه المهنة من خلال المطلب الثاني.

1-النوعي أحمد، مرجع سابق، ص 240.

بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية) ، دار الهدى، عين مليلة، 2011، ص50.

المطلب الأول: مفهوم المرقى العقاري

يتم تحديد مفهوم المتعامل في الترقية العقارية من خلال تعريف الترقية العقارية ذاته، حيث يظهر تميز هذا المتعامل عن الفئات المهنية القريبة منه. ويتضح أن المتعامل في الترقية العقارية قد يتمتع بصفة مدنية أو تجارية. سنقوم بالتركيز على تعريف المرقى العقاري في القسم الأول، ومن ثم سنستعرض تميزه عن الفئات الأخرى في القسم الثاني، وأخيراً سنتناول الجانب القانوني المتعلق بطبيعة المرقى العقاري.

الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري

على الرغم من أن مفهوم الترقية العقارية أصبح واضحاً في عام 1986، عندما صدر القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، إلا أن مصطلح "المتعامل في الترقية العقارية" لم يظهر إلا في عام 1993 مع صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري¹. في سياق القانون السابق (86-07)، قام المشرع بتعريف الترقية العقارية في المادة 02، وفي المادة 06 قام بتسجيل الأشخاص القائمين بعمليات الترقية العقارية سواء في القطاع العام أو الخاص.

توضح المادة 08 من القانون نفسه أن الشخص الذي يقوم بعملية الترقية العقارية يُسمى "المكاتب"، وهو محدود بفترة زمنية واحدة فقط. وبصدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، لم يكن المصطلح الدقيق "المتعامل في الترقية العقارية" معرّفاً. ومع ذلك، يمكننا من خلال المادة 1/2 والمادة 1/3 من هذا المرسوم أن نستنتج معنى التعامل في الترقية العقارية بموجب القانون الجزائري.

وفقاً لهذه المواد، يُشمل النشاط العقاري مجموعة من الأعمال التي تهدف إلى إنشاء أو تجديد العقارات المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية احتياجات خاصة. يمكن أن يكون المتعامل في الترقية العقارية شخصاً طبيعياً أو معنوياً، يمارس نشاطات تساهم في إنشاء أو تجديد العقارات بغرض البيع أو الإيجار أو لتلبية حاجات خاصة.

1-بوستة إيمان، مرجع سابق، ص51.

مع صدور القانون 04/11 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية، تم تعريف المتعامل العقاري، المُسمى أيضاً "المركبي العقاري" في المادة 3 الفقرة 12. وبموجب هذا التعريف، المركبي العقاري هو شخص طبيعي أو معنوي يقوم بإنشاء مشاريع عقارية جديدة أو تجديد أو إعادة تأهيل أو تعزيز العقارات، سواء كانت هذه الأعمال مخصصة للبيع أو الإيجار¹. يجب على المركبي العقاري الحصول على اعتماد من وزارة السكن والعمران وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الصادر في 20/2/2012.

الفرع الثاني: تمييز المركبي العقاري عن بعض الأشخاص الأخرى المشاركة

أولاً : تمييز المركبي العقاري عن المهندس المعماري

المهندس المعماري هو الفرد المتخصص الذي يُكفّل بإعداد التصاميم والرسوم والنماذج لإنشاء المباني وصيانتها وتزيينها، بالإضافة إلى مراقبته لتنفيذها بشكل جيد. إنه فنان يعمل على تصميم المباني ومن ثم يشرف على تنفيذها بدقة، مما يجعله مزيجاً من الفنان والمهندس الفني.

وفقاً لتعريف الدكتور محمد حسين منصور، المهندس المعماري هو الشخص الطبيعي الذي يتميز بقدرته على الابتكار والإبداع في التصميم ووضع الرسومات والخرائط والمقاييس، مع مراعاة البيئة ومتطلباتها. يتم تعيين المهندس المعماري لتنفيذ الأعمال البنائية بتكليف من المالك ولصالحه، مما يجعله مزوداً للجوانب الفنية والتنفيذية.

من جهته، عرّف الدكتور عبد الرزاق حسين يس المهندس المعماري على أنه الفرد الذي يقوم بإدارة العمل والإشراف على التنفيذ ومراجعة حسابات المقاول والموافقة عليها، فضلاً عن صرف المبالغ المستحقة للمتعاقد². وبناءً على تلك التعريفات، يظهر أن دور المهندس المعماري يركز على إشرافه وتوجيهه للعمليات والتنفيذ، بينما يشتمل دوره على المساهمة في جوانب التصميم والفن.³

1- نص المادة 1/3 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

2- بوسته إيمان، مرجع سابق، ص 54.

3 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول، العدد 7، العقود الواردة عن العمل، المقالة، الوكالة و الوديعة و الحراسة، دار إحياء التراث العربي 1946، بيروت، لبنان، ص 109.

تبعاً للتعريفات المعطاة للمهندس المعماري والمرقي العقاري، يمكن تلخيص الفروقات بينهما على النحو التالي:

1. المهندس المعماري يقوم بتصميم المباني ورسم الخرائط، وهو مسؤول أيضاً عن جودة التنفيذ. بينما المرقي العقاري يتابع ويشرف فقط على تنفيذ الأعمال.
2. المهندس المعماري عادةً ما يكون شخصاً طبيعياً، بينما يمكن أن يكون المرقي العقاري شخصاً طبيعياً أو معنوياً.
3. يتم تكليف المهندس المعماري بالبناء من قبل المالك. أما المرقي العقاري فيبدأ المبادرة والعناية الرئيسية في تنفيذ المشروع دون تكليف خارجي.¹
4. المهندس المعماري يمارس مهنة حرة غير تجارية. أما المرقي العقاري فيعتبر تاجرًا وفقاً للقانون.²

بناءً على هذه الفروق، يمكن القول أن المهندس المعماري يتمتع بقدرات فنية وتصميمية، بينما المرقي العقاري يتولى دور الإشراف والتنفيذ والإدارة.

ثانياً: تمييز المرقي العقاري عن المقاول

هو شخص يعهد إليه بتشديد مبانٍ، أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى بناءً على ما يقدم من تصميمات، وذلك مقابل أجر ودون أن يخضع لعمله لأشراف أو إدارة. يمكن للمقاول أن يلتزم بإنجاز المشروع بنفسه، كما يمكنه أن يلجأ إلى أشخاص آخرين لإنجاز المشروع. هذا حسب تعريف الدكتور محمد حسين منصور.

- تعريف المقاول من قبل المشرع الجزائري (قانون 11/04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في المادة 3 الفقرة 11): ((كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفياً أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية)).

إلا أن المقاول لا يتخذ زمام المبادرة وأن كان يتولى الأعمال التنفيذية، أي يتولى التنفيذ المادي للمشروع، الذي اتخذ المرقي العقاري زمام المبادرة والعناية الرئيسية لإنجازه، وقد يحدث في بعض الأحيان أن المقاولين يكونون أيضاً مرقيين عقاريين ويبنون لأنفسهم كل جزء من الإنجاز. ويعد ذلك مهنة متميزة عن تلك التي تشكل خصوصيات مهنة المرقي العقاري والفرق يعود للمرقي العقاري المقاول، وليس المرقي العقاري بالمفهوم الضيق.³

1-تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، 2001.ص 54.

2 نص المادة 3/2 و نص المادة 5 من المرسوم التشريعي 93/3 المتعلق بالنشاط العقاري.

3- تواتي نصيرة، مرجع سابق، ص 27.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للمرقي العقاري:

بالرجوع للقانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، وتحديدًا المواد 13 و14 و15، يتبين أن المرقي العقاري يحمل الصفة المدنية، حيث قام المشرع الجزائري بإستبعاد الأشخاص الذين يخضعون للقانون الخاص والذين يعتبرون تجارًا من عمليات الترقية العقارية. وهذا ما يجعل المرقي العقاري يحمل الصفة المدنية في هذا السياق.

ومع صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، قام المشرع بإضفاء الصفة التجارية على أي شخص يقوم بعمليات الترقية العقارية، حيث أعيد تصنيف نشاط الترقية العقارية بأكمله كنشاط تجاري. ولكن المرقي العقاري حصل على إستثناء للصفة المدنية في حال قام بإنشاء أو تجديد الأملاك العقارية لتلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.¹

بصدور قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، قام المشرع الجزائري بإعطاء المرقي العقاري الصفة التجارية واعتباره تاجرًا في جميع عمليات الترقية العقارية التي يقوم بها. هذا واضح من نص المادة 19 التي تتيح لأي شخص ممارسة نشاط الترقية العقارية² كنشاط تجاري، وكذلك من نص المادة 05 في المرسوم التنفيذي 85/12 المؤرخ في 20/02/2012³ الذي يلزم المرقي العقاري بممارسة مهنته وفقاً للقوانين والتنظيمات التي تنظم النشاط التجاري.

وبناءً على الأسس القانونية السابقة، قدم المشرع الجزائري نظاماً خاصاً لمهنة المرقي العقاري مع وضع شروط وإجراءات لهذه المهنة، بما في ذلك إلزامية التسجيل في السجل التجاري.⁴ وهذا يشير إلى أن المرقي العقاري يحمل الصفة التجارية بقوة القانون.

1-نظر المادة 2/3 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

2-نص المادة 19 من القانون 04-11 تعني أن الشخص الذي لا يملك الأهلية التجارية لا يمكن أن يكون مرقي عقاري.

من المرسوم التنفيذي 85/12 المؤرخ في 20\02\2012 ، جريدة رسمية، عدد 11، مؤرخة في 26\02\2012.

4-نص المادة 4 من المرسوم 84\12 الذي يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، جريدة رسمية، عدد 11، مؤرخة في 26.02،2012.

الفرع الرابع: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

نظرًا للطابع الحساس لمهنة المرقي العقاري والمسؤوليات المرتبطة بها، أقرّ المشرع الجزائري مجموعة من الشروط التي يجب أن تتوفر في الفرد الراغب في ممارسة مهنة المرقي العقاري. ومع ذلك، تنقسم هذه الشروط إلى شروط عامة مستمدة من طبيعة التجارة التي يقوم بها المرقي العقاري، وسنتعامل مع هذا الجانب فيما يلي. وهناك شروط خاصة متعلقة بمزاولة مهنة المرقي العقاري سنقوم بعرضها في وقت لاحق.

أولاً : الشروط العامة للممارسة مهنة المرقي العقاري

فيما يتعلق بالشروط العامة لممارسة مهنة المرقي العقاري، نظرًا لطابع الأعمال التجارية التي يقوم بها المرقي العقاري، يجب أن تتوفر فيه ثلاثة شروط أساسية ليحصل على صفة تاجر. تشمل هذه الشروط الأهلية التجارية أولاً، وإلزامية التسجيل في السجل التجاري ثانياً، وإلزامية الحفاظ على سجلات تجارية ثالثاً.

1

الأهلية التجارية

لم يتناول القانون التجاري الجزائري والقانون 04/11 موضوع الأهلية للتاجر أو المرقي العقاري. بالإشارة إلى القواعد العامة للأهلية واستناداً إلى نص المادة 40 من القانون المدني الجزائري، التي تفرض: "كل شخص بلغ سن الرشد بقواه العقلية ولم يُحظر عليه يُعتبر كامل الأهلية لممارسة حقوقه المدنية، وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة". وبناءً على ذلك، يُعتبر أي شخص بلغ سن الرشد مؤهلاً لممارسة التجارة، إلا إذا وُجدت عوارض تؤثر على أهليته.

وبالنسبة للقاصر الذي يرغب في ممارسة التجارة، ينص القانون التجاري¹ على ثلاثة شروط في المادة 5:

1. الوصول إلى سن الثامنة عشر (18) سنة كاملة.
2. الحصول على إذن كتابي من الوالد أو الوالدة، أو قرار من مجلس العائلة، مصدقاً من قبل المحكمة المختصة. هذا الإذن يُقدّم كدعم لطلب التسجيل في السجل التجاري.
3. ضرورة تقديم هذا الإذن أثناء تقديم طلب التسجيل في السجل التجاري.

تجدر الإشارة إلى أن المادة 19 من القانون تتيح للشخص الطبيعي أو المعنوي المؤهل لممارسة التجارة، بما في ذلك نشاط الترقية العقارية.

علماً أن الشخص المعنوي يحصل على الأهلية التجارية من تاريخ تسجيله في السجل التجاري.

2

القيّد في السجل التجاري

يقوم المرقي العقاري بالتسجيل في السجل التجاري، الذي يُديره المركز الوطني للسجل التجاري، ويتسلم مستخرجاً من هذا السجل، والذي يشكل وثيقة رسمية تؤهل كل فرد طبيعي أو معنوي لممارسة نشاط تجاري.

وتنص المادة 4 من القانون 04/11 على أنه يُسمح بممارسة نشاط الترقية العقارية فقط للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، وذلك إذا كانوا يقومون بمبادرة مشاريع عقارية. وهذا يؤكد ضرورة التسجيل في السجل التجاري.

3 إلزامية مسك الدفاتر التجارية

تتعلق هذه الفقرة بدفتر اليومية ودفتر الجرد، مع إمكانية المرقي العقاري لمسك دفاتر إضافية حسب الحاجة وتحت حرية التاجر. يتمثل الأهمية الرئيسية لهذه الدفاتر في تسجيل المعلومات المالية للمرقي العقاري، بما في ذلك مركزه المالي وحقوقه وديونه المتعلقة بأنشطته التجارية. تجري الاحتفاظ بهذه الدفاتر لمدة عشر سنوات، وفقاً للمادة 12 من القانون التجاري.²

1-الأمر رقم 95\75 المؤرخ 26\09\1975 يتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.

2-درة آسيا، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012 ص 82.

ثانياً: الشروط الخاصة لممارسة مهنة المرقي العقاري

يمكن ملاحظة أن قانون 04/11 قام بتنظيم مهنة المرقي العقاري من خلال تحديد شروط لممارستها، بما في ذلك ضرورة الحصول على اعتماد مسبق والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

1/ شرط الحصول على اعتماد مسبق:

تم وضع شرط الحصول على اعتماد مسبق لممارسة مهنة المرقي العقاري بهدف تنظيم المجال ومكافحة النصب والاحتيال عن طريق منتهي صفة المرقي العقاري. تتضمن المادة 77 من القانون 04/11 عقوبات جزائية لمن يمارسون هذه المهنة دون الاعتماد المطلوب. وأيضاً، تنص المادة 4 الفقرة 2 من القانون على أنه لا يمكن لأي شخص ادعاء صفة المرقي العقاري أو ممارسة هذه المهنة إلا إذا كان حاصلاً على الاعتماد ومسجلاً في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين وفقاً للشروط المحددة.

هذا الاعتماد يُعتبر إجراءً إلزامياً لممارسة مهنة المرقي العقاري، ولا يمكن لأي مرقي عقاري التنازل عنه.¹

تجدر الإشارة إلى أن الاعتماد هو شرط أساسي لممارسة مهنة المرقي العقاري، ويجب توفير شروط معينة بموجب المرسوم التنفيذي 84/12 الذي يحدد إجراءات منح الاعتماد وكيفية تسجيل السجل التجاري الوطني للمرقيين العقاريين. تُجمع هذه الشروط بما يلي:

أ/ لطلب الاعتماد كشخص طبيعي، يجب أن يكون عمره على الأقل 25 سنة، ويجب أن يكون من جنسية جزائرية. بالنسبة للشخص المعنوي، يجب أن يكون خاضعاً للقانون الجزائري.

ب/ يجب على الشخص الطبيعي أو المعنوي تقديم ضمانات بالسلوك الحسن وعدم وجود موانع من ممارسة المهنة، وهذه الموانع تتضمن مجموعة من الجرائم مثل التزوير والسرققة والتفليس وغيرها. الأشخاص الذين تم إلغاء استدعائهم تأديبياً بسبب نزاهة المهن المشمولة بالنقابات ممنوعون أيضاً.²

1- نص المادة 4 و نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 48\12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

2- المادة 20 من القانون 04\11 المحدد للفواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ج/ يجب تقديم دليل على وجود موارد مالية كافية لتنفيذ مشاريع عقارية.

د/ يجب أن يكون لديه كافة الحقوق المدنية.

ه/ يجب أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط، وذلك من خلال شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو مجال تقني آخر، ما لم يكن لديه شهادة يمكنه تعيين شخص مؤهل لديه الشهادة المطلوبة.

و/ يجب أن يقوم بشراء عقد تأمين يغطي العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لأنشطته.

ز/ أخيراً، يجب أن يكون لدى طالب الاعتماد محلات ذات استعمال تجاري مجهزة بوسائل اتصال وملائمة لممارسة مهنة المرقى العقاري.

هذه هي الشروط التي تتعين توفرها للحصول على الاعتماد اللازم لممارسة مهنة المرقى العقاري وفقاً للمرسوم التنفيذي 84/12.

بناءً على المعلومات المذكورة في الفقرة أعلاه، يمكن القول أن أي شخص، سواء كان طبيعياً أو معنوياً، وبشرط توفر الشروط السابقة، لديه الحق في طلب الحصول على اعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري. ومع ذلك، يجب أن يلتزم بإجراءات معينة، وذلك عبر تقديم طلب للجهات المختصة في وزارة السكن¹.

يجب أن يرفق الطلب بالوثائق التالية:

- مستخرج من شهادة الميلاد (رقم 12).
- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية (رقم 03) لا يزيد تاريخ صدورها عن ثلاثة أشهر.
- وثائق تثبت الكفاءة المهنية.
- شهادة الجنسية وشهادة الإقامة للطالب.
- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات ومسؤوليات المرقى العقاري.

1-أنظر نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

- بالنسبة للشخص المعنوي، يجب تقديم نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي ونسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة ونسخة من المداولات التي تم من خلالها تعيين الرئيس والمدير العام.
- دفتر الشروط وإثبات الكفاءة المهنية للمسير أو المدير.

بعد تقديم الطلب، يُجري الطالب تحقيقًا إداريًا يتولاه مصالح الأمن المختصة والتي تقدم رأيها في غضون شهرين. يجب على الوزير المكلف بالسكن الرد على الطلب المستوفي لجميع الشروط القانونية في غضون ثلاثة أشهر من تقديمه.¹

أيضًا، تأسست لجنة مكلفة بإعتماد المرقيين العقاريين برئاسة ممثل من وزارة السكن وممثلين من وزارة المالية ووزارة التجارة ومدير عام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة. تقوم هذه اللجنة بدراسة طلبات الاعتماد والطعون وتتخذ قرارات بشأنها، بالإضافة إلى دراسة قرارات سحب الاعتماد.²

لاحظ أيضًا أنه يمكن رفض طلب الاعتماد إذا لم تستوف الشروط المطلوبة أو في حالة وجود سجل سلبي سابق لطالب الاعتماد أو إذا كان التحقيق الإداري سلبيًا.

2: إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين

في إطار قانون 04/11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، أضاف المشرع الجزائري الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، وذلك بموجب المادة 23 التي تنص على أنه يتطلب منح الاعتماد للمرقي العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، وهذا التسجيل يعد ترخيصًا لممارسة المهنة.

وتحديدًا في الفقر الثاني من نفس المادة، تم تخصيص الجهة المسؤولة عن مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين للوزير المكلف بالسكن والعمران.

وفي سياق متصل، وفيما يتعلق بالمرسوم التنفيذي 84/12 الذي ينظم كيفية منح الاعتماد لمزاولة مهنة المرقي العقاري وكذلك مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، تم توضيح واجبات الجدول الوطني للمرقيين العقاريين في الفصل المعنون "مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين".

1- المادة 9 و نص المادة 10 من نفس المرسوم.

2- أنظر المواد 15 إلى 20 من المرسوم التنفيذي 84\12 الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري

وفي المادة 24 من هذا المرسوم، تم الإشارة إلى أنه بعد الوفاء بالشروط المحددة مثل التسجيل في السجل التجاري والحصول على الاعتماد، يجب على المرقي العقاري أن يقوم بالتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ويجب أن يُسَلَّم له شهادة التسجيل، وهذه الشهادة تُعتبر ترخيصاً لممارسة مهنة المرقي العقاري.³

ومن خلال المعلومات المذكورة، يُمكن التأكيد على أنه لا يكتمل وصف المرقي العقاري إلا بتسجيله في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، وأنه يمكن ممارسة العمل كمرقي عقاري بعد الحصول على شهادة التسجيل. ولاحظ أن المشرع ترك تحديد شكل ومحتوى هذه الشهادة للوزير المكلف بالسكن، وكذلك يجب أن يكون الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة مبنياً على هذه الشهادة.¹

المطلب الثاني: أنواع المرقيين العقاريين

تختلف طبيعة نشاطات الترقية العقارية حسب الأفراد الذين يديرونها. تشمل الترقية العقارية العامة تلك التي تكون قيادتها من قبل كيان معنوي عام، فيما يتم تنفيذ الترقية العقارية الخاصة من قبل أفراد يخضعون للقوانين الخاصة. ونتيجة لتبني الدولة الجزائية سياسة الاقتصاد الحر، كان من الضروري فتح المنافسة بين القطاع الخاص والقطاع العام، وتجسيدا لهذه السياسة في مجال الترقية العقارية. لذا، أصبح السباق بين القطاعين أمراً هاماً لتحقيق البرامج المخططة لقطاع الإسكان. يتطلب ذلك النظر بتفصيل في الدور الذي يلعبه المرقي العام، حيث يكون هو الشخص الرائد في هذا المجال، بينما يركز هذا البحث على دور المرقي الخاص، مشيراً إلى الاختلافات بينهما.

3-أنظر المادة 24 من نفس المرسوم .

الفرع الأول: المرقعي العمومي

تُعَدُّ الترقية العمومية الممارسة من قِبَل مرقين عموميين أمرًا أساسيًا في هذا المجال¹. ولا شك أن المرقعي العمومي يُعَدُّ أحد الأشخاص ذوي المعنوية العامة، الذي يتجلى فيه شكل الجماعات المحلية² أو أحد المؤسسات العمومية المخضعة لأحكام القانون العام³. وفي النظام الجزائري، تُجَسَّد هذه المؤسسات بشكل أساسي في الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاري والحضري، وديوان الترقية والتسيير العقاري، والمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

أ: الوكالات الولائية للتسيير و تنظيم العقاريين الحضريين

الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاري والحضري، في البداية، كانت للجماعات المحلية - وبخاصة البلديات - دور فاعل في هذا المجال، بموجب الأمر 74-23 المؤرخ في 16/02/1974 والقانون 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية. وعبر الزمن، اكتسبت هذه الوكالات وظيفة الاحتكار في هذا المجال¹. ثم مع صدور القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، حدث تغييرًا واضحًا يعكس مبادئ الليبرالية المتجسدة في منظومة الترقية العقارية.

ومن ثم، جاء قانون التوجيه العقاري لتحرير السوق العقارية، وذلك من خلال إنشاء سوق عقارية حرة وموازية. وبموجب المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 15/11/2003، تحولت الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري والحضري إلى "الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري والحضري". تعتبر الوكالة هذه مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وتُعنى بأمور نقل الملكية وإدارة العقارات لصالح الجماعات المحلية.

يرتبط هذا الترتيب القانوني بمرسوم تشريعي آخر، وهو المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري²، إلى جانب القانون 11-04 المتعلق بالقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية³. هذه الأنظمة القانونية تعزز دور الوكالة كمرقعي عقاري ووكيل للاحتياطات العقارية للجماعات المحلية، وتمنح النشاطات الترقية العقارية طابعًا تجاريًا.

1-درة آسيا، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط التقنية العقارية، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الدراسية 2011، 2012، ص 75.

2-راجع المادة 115 من الدستور لسنة 1996، المؤرخ في 08، 12، 1996.

3-مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم، مرجع سابق، ص 34.

ب- ديوان الترقية والتسيير العقاري

تأسيس الديوان:

تم إنشاء هذه الدواوين وفقاً للأمر 63-74 الصادر في 10/06/1974، والذي أنشأ ووضّح القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري⁴. وفي البداية، كانت تسمى تلك المكاتب "مكاتب الترقية والتسيير العقاري". لكن هذا النظام لم يدم طويلاً، حيث تم إلغاؤه من خلال الأمر 93-76 الصادر في 23/10/1976، الذي نص على شروط إنشاء وتنظيم وتسيير مكاتب الترقية العقارية على مستوى الولايات. وبموجب ذلك، تم صدور المرسوم التنفيذي 143-76 الصادر في 23/10/1976، الذي نص على إنشاء وتنظيم وتسيير مكاتب الترقية والتسيير العقاري.

الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري:

تأرجحت الأحكام القانونية المتعلقة بديوان الترقية والتسيير العقاري بين اعتبارين مختلفين. في البداية، نظراً لأمر 93-76 والمرسوم 143-76، تم اعتبار مكاتب الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع إداري، حيث تُمنح الشخصية القانونية والاستقلال المالي.⁵ ومن جهة أخرى، تم التغيير عبر صدور مرسوم رقم 85-270 المؤرخ في 05/11/1985، الذي قام بتحويل وتنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري. ومن خلال المادة 02 من هذا المرسوم، تم تحويل الطبيعة الإدارية لهذه الدواوين، وأصبحت مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي. وقد تميزت هذه المؤسسات بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تمشياً مع الإصلاحات الاقتصادية. تم تنظيم الديوان مجدداً من خلال القوانين الأساسية وفقاً للمرسوم التنفيذي 93-08 المؤرخ في 02/01/1993/

ونتيجة لهذه الأحكام، أصبح ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع حيث يقوم بمهامه تحت وصاية وزارة السكن. يتمتع بالشخصية⁸، (EPIC صناعي وتجاري) القانونية والاستقلال المالي، ويُعد تاجرًا في علاقاته مع الغير، مع تطبيق أحكام القانون التجاري على معاملاته. أما فيما يتعلق بعلاقته مع الهيئات السلمية، فيُخضع للقانون الإداري.

1- المادة 06 من القانون 86-07 المؤرخ في 1986، 03، 04 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 03، 05، 1986.

2- من المرسوم التشريعي 93، 03، المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 1993، 03، 03.

3- المادة 04 من القانون 11-04 المتضمن القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مؤرخ 17، 02، 2011.

4- الأمر 63-74 المؤرخ في 10\06\1974 المتضمن أحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية 12 مؤرخة في 09\02\1977.

موضوع الطبيعة القانونية الخاصة لهذه المؤسسات يُثير تساؤلات حول ما إذا كانت تعتبر عمومية أم تمتلك طابعًا خاصًا، حيث يلاحظ أستاذ علي فيلاي أن بعض الأشخاص تخضع للقانون العام من حيث نشأتها وتنظيمها، بينما تُحكمها القوانين الخاصة في علاقاتها مع الغير، وبخاصة مع الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري¹. تُبرز المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري تميزها من المؤسسات الاقتصادية العمومية – الشركات – من حيث الهدف. فعلى الرغم من أنها تمارس نشاطًا تجاريًا أو صناعيًا، إلا أن نشاطها يخضع للتنظيم الإداري ويُنظم بواسطة دفتر الشروط. هذا يهدف إلى تحقيق خدمة عامة بدلاً من تحقيق الأرباح²، ويرتبط بتحقيق المنفعة العامة ومعالجة أزمة السكن.

مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري:

واجبات ديوان الترقية والتسيير العقاري تكمن في تنفيذ السياسة الاجتماعية من خلال تعزيز الخدمة العامة في مجال الإسكان، وخاصة للفئات الاجتماعية المحرومة³. يقوم الديوان بتنفيذ مهام الترقية والتفويض للأفراد من خلال مراقبة المشاريع المخولة له وتنفيذ أعمال صيانة وتجديد للعقارات⁴. كما يتولى إنشاء وتجهيز وحدات سكنية ومحلات تجارية وحرفية ذات استخدام مهني، وأيضًا إدارة وفحص العقارات المملوكة للديوان، بالإضافة إلى مراقبة احترام القوانين المتعلقة بسكان الشقق والمحلات في هذه العقارات. ومن اللافت أن دراسة مهام الديوان تكشف أنه ليس مقتصرًا على تنفيذ أعمال الترقية العقارية بشكل استثنائي، بل يتجاوز ذلك إلى مهام الإدارة والإشراف. ويمكن القول بأن الجانب الترقوي يسبق التسيير في وظائف هذه المؤسسة، حيث يعكس مفهوم الترقية الهدف الأساسي لإنشائها. وتؤكد الإحصائيات في الفترة من 1990 إلى 2003 أن إجمالي الوحدات السكنية التي تم ترقيتها على مستوى الوطن بلغ 24916 وحدة⁵.

ج: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

تجدر أصول المؤسسة الوطنية للترقية العقارية من الديوان الوطني للمسكن العائلي، استنادًا إلى المرسوم رقم 84-177 المؤرخ في 21/07/1984¹. ومن ثم، تم حل هذا الديوان ليحل محله مؤسسات ترقية السكن العائلي، والتي تم تنظيمها وفقًا لأحكام المرسوم رقم 83-201 المؤرخ في 19/03/1983²، الذي ينص على الشروط اللازمة لإنشاء وتنظيم المؤسسات، وبالتالي تم اعتبار هذه المؤسسات ككيانات عامة ذات طابع صناعي تجاري، حيث تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

5-المادة 1 و 2 من الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 13\10\1976 المتضمن شروط إحداث وتنظيم و سير مكاتب الترقية العقارية للولاية.

وعلى الرغم من تعاملها وفقاً للقوانين التجارية في علاقاتها مع الجهات الخارجية، إلا أنها تخضع للقوانين الإدارية في علاقتها مع الدولة.

وخلال تسعينيات القرن الماضي، لم تعد هذه المؤسسات تتواءم مع الرؤية الجديدة الموضوعية من قبل الحكومة لتعزيز نشاطها، بعد أن انتهجت خطوات محدودة في إطار البرنامج الرئاسي الذي كان يستهدف إنشاء مليون وحدة سكنية.³

وفي تاريخ 2009/01/22، تم تضمين مؤسسات ترقية السكن العائلي وإعادة هيكلتها مالياً وإشرافياً بموجب محضر المساهمات الدولية، وتم دمج 19 مؤسسة لتشكيل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على مستوى البلاد.⁴ وتماشياً مع المادة 05 من الأمر الصادر برقم 04-01 في 2001-08-20، المتعلق بتنظيم وإدارة وخصخصة المؤسسات الاقتصادية العامة، تم تطبيق إجراءات خاصة للإدارة والتسيير في المؤسسات العمومية الاقتصادية التي تمتلكها الدولة أو جهة معنوية أخرى تخضع للقوانين العامة، وتم أخذ مجلس مساهمات الدولة الذي يتمثل فيه الخطوة المذكورة أعلاه بناءً على لائحة قرار تنص على إخضاع المؤسسة الاقتصادية العمومية لإجراءات خاصة.

د-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

1 تأسيس الوكالة

تأسست الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بناءً على المرسوم التنفيذي 91-148 المؤرخ في 1991/05/12، والذي جاء في المادة الأولى "تُنشأ وكالة لتحسين السكن وتطويره في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وتُسمى فيما يلي "الوكالة". تتمتع الوكالة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي".

الوكالة تعمل كمرفق عمومي وتخضع للقوانين والتشريعات المعمول بها. مقر الوكالة يقع في مدينة الجزائر. وتقوم الوكالة بأنشطتها تحت إشراف وزير السكن. تُعتبر الوكالة تاجرة في تعاملاتها مع الجهات الأخرى وتُطبق قوانين التجارة، وتُخضع للقوانين الإدارية عند تعاملها مع الدولة.

1- د علي فيلالي نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، طبعة 2011 ص 307،

2- نفس المرجع السابق، ص 307.

3- عربي بايزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 30.

4- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 1991\05\12 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والسير العقاري.

5- سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم، المرجع السابق، ص 35.

2 مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وفقاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-148، تشمل مهام الوكالة الهدف على مستوى البلاد ما يلي:

- تعزيز وتطوير سوق العقارات
- تأطير وتفعيل الأعمال المرتبطة بالسكن وتطويره.
- العمل على القضاء على السكن غير الصحي.
- تحديث وإصلاح المناطق القديمة.
- تغيير البيئة الحضرية.
- إقامة مدن جديدة واعتماد أساليب مبتكرة لتطويرها.
- نشر وتوعية الجمهور والمعنيين بأسواق العقارات.

ومن الجدير بالذكر أن الوكالة مختصة بتحسين العقارات المبنية وغير المبنية. للعقارات غير المبنية، تشمل مهامها تهيئة الأراضي المخصصة للبناء وتطويرها للبيع للأفراد والهيئات المهتمة بإنشاء وحدات سكنية عليها. أما بالنسبة للعقارات المبنية، يمكن للوكالة التعاون مع هيئات أو أفراد آخرين وتطبيق تقنيات مثل البيع بالإيجار⁵ المحدد بموجب المرسوم التنفيذي 01-105، والذي ينص على شروط شراء المساكن المنجزة باستخدام الأموال العامة.⁶

ه: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: نشأته :

تأسس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وفقاً للقانون رقم 64-227 الصادر في 10/08/1964،⁷ ويُعتبر هذا الصندوق مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. فضلاً عن ذلك، يُعتبر الصندوق تاجراً في علاقاته مع الأطراف الأخرى، ويُطبق عليه أحكام القانون التجاري مالم يُقرّر القانون الذي ينظمه استثناءً آخر.⁸

1- المرسوم رقم 84-177 المؤرخ في 21\07\1984 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي، الجريدة الرسمية عدد 30 سنة 1984.

2- المرسوم رقم 83-201 المؤرخ في 19\03\1983 المحدد لشروط إنشاء المقاولات العمومية وتنظيمها، الجريدة الرسمية عدد 12 سنة 1983.

عربي بايزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 33.
آسيا درة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق، ص 79.

5- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 366.

6- المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية المؤرخ في 23\04\2001 الجريدة الرسمية عدد 04 مؤرخة في 29\04\2001.

7- القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10\08\1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، الجريدة الرسمية، رقم 26 مؤرخة في 25\08\1946.

8- أنظر المادة 1 و 2 من نفس القانون.

طبيعته القانونية:

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في عام 1964، حيث كانت نشاطاته تقتصر على جمع الادخار من المواطنين ومنح القروض الاجتماعية المرتبطة بالرهون العقارية. وقد تم الحفاظ على أن تكون هذه القروض مقتصرة على الموارد الموجودة في التوفير¹، لأن الصندوق كان عبارة عن صندوق ادخار ولم يكن لديه القدرة على استخدام الآليات البنكية.

ومع ذلك، ونتيجةً للتغيرات الاقتصادية والقانونية، تحوّلت الطبيعة القانونية للصندوق من صندوق ادخار إلى بنك. أهم هذه التغييرات كانت نتيجة صدور القانون رقم 90-10 في 14/04/1990 المتعلق بالقروض والنقد². هذا القانون قام بإحداث إصلاحات جذرية في تنظيم البنوك والمؤسسات المالية، حيث قضى بأن يكون هناك نظام قانوني واحد يطبق على البنوك والمؤسسات المالية.

بموجب هذه التغييرات، تم تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك في عام 1997، بموجب المقرر رقم 97-01 الصادر عن البنك المركزي في 06/04/1997. ومن ثم أصبح للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط صفة البنك، مما أتاح له أداء جميع العمليات المصرفية باستثناء التجارة الخارجية.

مهامه :

تنص القوانين على مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في مجال الترقية العقارية على النحو التالي:³

- جمع الادخار من المواطنين واستغلاله لتعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- تمويل السكن الاجتماعي لتلبية احتياجات الفئات ذات الدخل المحدود.
- العمل على تطوير وتعزيز القطاع العقاري.

1-راجع إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 160.
2-القانون 9-10 المؤرخ في 14\04\1990 المتعلق بالقروض والنقد، الجريدة الرسمية، عدد 16، 1990.
3-عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة 2، دار ريجوند للنشر، الجزائر، 2007، ص99.

بالمثل، لعب الصندوق دوراً فاعلاً في مجال السكن بطرق متعددة، سواء عبر منح القروض مع ضمانات وبمعدلات فوائد معقولة لمساعدة الأفراد على شراء وبناء وتحسين منازلهم.¹ وأيضاً، قام الصندوق بتمويل مشاريع السكن الاجتماعي وشراء الأراضي لتنفيذ مشاريع التطوير العقاري.

هذه المهام تمارس من قبل الصندوق بطرق مباشرة وغير مباشرة. في الجانب غير المباشر، يقدم الصندوق قروضاً تحت مسمى الضمان، حيث يقدم الدعم المالي للمشتريين لشراء أو تحسين المساكن وتطوير المشاريع العقارية.

وفي الجانب المباشر، يمارس الصندوق نشاط الترقية العقارية مباشرةً من خلال شركة الترقية العقارية للمدخرين التي أنشئت عام 1992. بعد تحويل الصندوق ليصبح بنك في عام 1997، تم تعزيز هذه الشركة باعتبارها جزءاً من البنك. وتهدف هذه الشركة إلى إنشاء وبيع وتطوير وحدات سكنية لمدخري الصندوق.

بمجموعها، تمثل مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في مجال الترقية العقارية جهوداً متعددة لتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتوفير حلول سكنية مناسبة للمواطنين.

الفرع الثاني: المرقى العقاري الخاص

يُعرف المرقى العقاري كشخص طبيعي أو معنوي يشرع في عمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل للبنى أو هيكلتها بغرض البيع أو التأجير.² تاريخياً، ظهر هذا المفهوم في فرنسا من خلال جمعيات تعمل على تنظيم الملكية المشتركة للعائلات في نفس المبنى، وقد تأسست هذه الجمعيات قبل عام 1914.

أما في التشريع الجزائري، فقد بدأ الحديث عن المرقى العقاري الخاص بعد سنة 1993 من خلال المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.³ ويُمكن أن يكون المرقى الخاص شخصاً طبيعياً أو معنوياً.

1- سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم، مرجع سابق، ص 34.

2- المادة 3 من القانون 04-11 المؤرخ في 17\02\2001 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

3 راجع نصيرة تواتي، نظام المتعامل في الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 40.

أ : الشخص الطبيعي كمرقي عقاري

ينصرف مصطلح الشخص الطبيعي، إلى كل إنسان أي كل كائن بشري أيا كان لونه، أو عرقه، حيث منحته مختلف القوانين الوضعية والشرعية الشخصية القانونية¹ هذه الأخيرة بمقتضى المادة 25 من القانون المدني تبدأ بتمام ولادة الإنسان حيا وتنتهي بموته، والجدير بالذكر أن ارتباط الإنسان بغيره عامل أساسي لمنحها الشخصية القانونية² كما أن اكتسابها ينتج عنه جملة من الخصوصيات ومميزات الشخص الطبيعي.

وعلى هذا الأساس واستنادا إلى نص المادة 15/3 من القانون 04-11 " يعد مرقيًا عقاريًا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي... " وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي 12-84 " يعتبر مرقيًا عقاريًا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتماد أو يمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون 04-11"³.

وبذلك فلشخص الطبيعي الذي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها يعتبر مرقيًا عقاريًا.

في حين انه لا يمكن الادعاء بهذه الفئة ما لم يكن حاصلًا على اعتماد من طرف وزارة السكن ومسجل في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين⁴ كما أن ممارسة الشخص الطبيعي لهذه المهنة، تكون مانعة لممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر⁵، كما يمكن كذلك للشخص المعنوي من باب أولى أن يمارس مهنة المرقي العقاري.

ب : الشخص المعنوي كمرقي عقاري

الشخص المعنوي كمرقي عقاري يُعبر عن مجموعة من الأشخاص الذين يتحدون لتحقيق هدف محدد أو يتجمعون حول مجموعة أموال تُخصص لأغراض معينة تُعطى لها صفة قانونية مستقلة. تتمثل هذه الوحدة القانونية في وجود معنوي فقط، دون وجود كيان مادي. يجب التنبه أن الشخص المعنوي يُعتبر كيانًا منفصلاً تمامًا عن الأفراد الذين يشكلونه أو يشتركون في أنشطته أو يستفيدون منه.⁶

1-الجيلالي عجة ، مدخل للعلوم القانونية، الجزء 2، نظرية الحق، طبعة 2009، دار بربتي للنشر، الجزائر،ص69

2- راجع علي فيلالي، نظرية الحق، مرجع سابق، ص 183.

3-المرسوم 84-12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري

4-المادة 4 من القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري.

5-المادة 03 من المرسوم 84-12 السالف الذكر.

6-عبد المجيد زعلاني ، المدخل لدراسة القانون، النظرية العامة للحق، الطبعة 2، دار هومة، الجزائر، 2009،ص153

ولكن يجب أن يتم الاعتراف بوجود الشخص المعنوي من قبل السلطات المعنية، وهذا يتطلب الامتثال لإجراءات معينة. وفيما يخص الشكل، يُمكن للشخص المعنوي أن يأخذ أشكالاً أو كمجموعة (EURL مختلفة، سواء كشخص واحد في سياق الشركة ذات الشخص الوحيد) ويُمكن أيضاً أن يأخذ شكلاً كتوصية (SARL أفراد في إطار شركة ذات مسؤولية محدودة) تحصل هذه الشركات على شخصيتها القانونية اعتباراً من (SPA بالأسهم أو شركة مساهمة¹) تاريخ تسجيلها في سجل التجاري، وهذا وفقاً للمادة 549 من القانون التجاري.

مع ذلك، يجب أن يلتزم الشركاء والمعنيين بشروط محددة، بما في ذلك اتفاق رسمي ينص على القوانين الأساسية وفقاً للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.² يجدر بالذكر أن الشركات المدنية غير مُلزَمة بالمعايير المماثلة للدراسة، وهذا لأن المرقى العقاري يعتبر تاجرًا ويمارس نشاطًا تجاريًا،³ وفقاً للمادة 03 من القانون التجاري. يعتبر الشركات التجارية تجارية بناءً على الشكل، ولكن يجب أن يكون هدفها التجاري لتكتسب صفة تجارية، وهذا ما يميزها عن الشركات المدنية.⁴

تمتاز الشركات المعنوية التي تشترك في نشاط الترقية العقارية بالقيام بإنشاء مشاريع جديدة، أو إجراء عمليات ترميم وتجديد، إعادة تأهيل وهيكلية، أو تدعيم للبنىات، بالإضافة إلى تهيئة وتأهيل الشبكات بغرض بيعها أو تأجيرها. هذه الشركات تخضع، من حيث تأسيسها، لأحكام القانون المدني وفقاً للمواد 416 إلى 448 منه.

علاوة على ذلك، تخضع هذه الشركات من حيث القواعد التنظيمية لها لأحكام القانون التجاري. نظراً لتخصصها في نشاط الترقية العقارية، تُطبق عليها أحكام القانون رقم 04-11 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية.

أما بالنسبة للشخصيات المعنوية في شكل تعاونيات عقارية خاصة، التي كانت مُنظمة بموجب الأمر رقم 76-92 الصادر في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، تُعد هذه التعاونيات شركات معنوية مدنية تعمل برأس مال متغير. تتمثل هدفها الرئيسي في تسهيل حصول أفرادها على ملكية سكن عائلي. لا تكتسب هذه التعاونيات صفة التاجر، وتُقوم بعمليات الترقية العقارية لتلبية الاحتياجات الخاصة أو للمشاركين فيها.⁵

1- سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم، مرجع سابق، ص 36.

2- المادة 4 من القانون 04-11 المؤرخ في 17\02\2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

3- الأمر 75-59 مؤرخ في 26\09\1975 المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية، عدد 101، سنة 1975 المعدل و المتمم بالقانون 05-02 المؤرخ في 6 فبراير 2005.

4- عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، بدون طبعة، دار المعرفة للنشر، الجزائر، 2000، ص 103

يجب الإشارة إلى أن الأمر رقم 76-92 الصادر في 23/10/1976 تم إلغاؤه من قبل المادة 80 من القانون رقم 11-04 الصادر في 17/02/2011، الذي ينظم نشاط الترقية العقارية. على الرغم من ذلك، تظل العقود المتعلقة بالعمليات التي تم تنفيذها بواسطة التعاونيات العقارية والتي تم اكتسابها قبل تاريخ تنفيذ القانون رقم 11-04 في 07/03/2011، قابلة للإشهار وفقاً لنظام التعاون العقاري. كما تستفيد من المزايا المقدمة في الأمر رقم 76-92 المذكور أعلاه ومن تلك الموجودة في قانون المالية لعام 1980، بما يتعلق بإعفاء رسم الإشهار العقاري. وبالإضافة إلى ذلك، تبقى التعاونيات العقارية التي أنشئت وفقاً للقانون قبل 06/03/2011 مستمرة في وجودها القانوني حتى تحل وفقاً للقوانين الأساسية المعتمدة لديها.

يجدر الإشارة إلى أن المذكرة رقم 7230 الصادرة في 06/06/2011 عن المديرية العامة للامتلاك الوطنية، وزارة المالية، توضح الإلغاء الكامل للأمر رقم 76-92 المتعلق بالتعاون العقاري. هذه المذكرة أكدت أنه تم إلغاء الأمر المذكور وأن القوانين الحالية واضحة في هذا الشأن.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لأعمال المرقى الخاص

يُعتبر المرقى العقاري ككائن وشخص طبيعي أو معنوي تاجرًا، مؤهلاً لممارسة نشاط الترقية العقارية، حسب الفقرة 04 من القانون 11-04 الخاص بالقواعد التنظيمية لنشاط الترقية العقارية. وجاء في المادة 19 من نفس القانون أن "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية". وفي السابق، كان الطابع المدني يهيمن على أعمال المرقى بموجب القانون 86-7 ووفقاً لسياسة الدولة آنذاك التي كانت تستهدف حل أزمة السكن بدلاً من تحقيق الربح من خلال البناء¹. وبموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03، أُعيد تعريف نشاط الترقية العقارية كنشاط تجاري، وأكسب المرقى العقاري الصفة المدنية فقط إذا كان النشاط يهدف لتلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين فيه². ويُعتبر هذا الاستثناء متعلقاً بالتعاونيات العقارية المشكّلة بموجب الأمر 76-92، والتي تهدف لتلبية حاجات أعضائها من خلال إنشاء مساكن شخصية وعائلية. وأيضاً، استتنت المادة 05 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 نشاطات الترقية العقارية التي تقوم بها الشركات المدنية العقارية إذا لم يكن الغرض منها تلبية حاجات الشركة.

5-آسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 82.
1-الواسع صالح، مداخلة بعنوان دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن، كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية، ص 227.

2-المادة 312 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 03\03\1993 المتعلق بالنشاط العقاري

ومع ذلك، لم يظهر هذا الاستثناء وفقاً للقانون 11-04، مما أدى إلى تصبح أعمال ونشاطات المرقي العقاري تجارية بدون أي استثناء، استناداً إلى المادة 19 من القانون ذاته. وبذلك أصبحت كل أعمال المرقي العقاري، سواءً كانت تهيئة أو إصلاح أو بناء أو ترميم للبنىات، تُعتبر جزءاً من أعمال التجارة. وبناءً على مبدأ السعي لتحقيق الربح، يُعتبر كل من تشمله أعماله تجارياً وتُخضع لأحكام القانون التجاري بموجب مبدأ المضاربة¹. مع تطور الاقتصاد العالمي والتحول من الاقتصاد المخطط المركزي إلى اقتصاد السوق، بدأت الشركات بالبحث عن التمويل من خلال البنوك لتوسيع نطاق أنشطتها. وتوجب هذه الحاجة وضع آليات ومؤسسات جديدة لتلبية متطلبات التمويل على المدى الطويل، والتي تشمل مراعاة نقطة مخاطر عدم السداد ومراقبة الإدارة.

1-راجع الواسعه صالحى، دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن، مرجع سابق، ص 228.

المبحث الثالث: مراحل عملية القرض الموجه للترقية العقارية و أنواعه

مراحل عملية القرض العقاري الموجه للترقية العقارية وأنواعه تتضمن مراحل مختلفة، وتبدأ بالمرحلة التحضيرية حيث يتم التعارف بين الأطراف وتحديد شروط العقد. ثم تأتي مرحلة توقيع العقد الذي يتضمن المواد والشروط المنفق عليها. بعد ذلك، تأتي مرحلة تنفيذ العقد حيث يقوم كل طرف بتنفيذ التزاماته وفقاً لما جرى تحديده في العقد.

المطلب الأول: مراحل عملية القرض العقاري

نظراً لخصوصية القرض العقاري وتأثيره على العقار نفسه، سنسلط الضوء فيما يلي على مراحل عملية منح هذا النوع من القروض

الفرع الأول: مرحلة ما قبل التعاقد

في مرحلة ما قبل التعاقد، تنعكس أهمية التحضير الدقيق للعقد القانوني. على الرغم من أن بعض العقود تتم بسرعة بمجرد التوافق على الشروط، إلا أن هناك عقوداً أخرى لا يمكن فيها الوصول إلى اتفاق بسرعة بين الأطراف. غالباً ما تكون إرادة الشخص الراغب في التعاقد غير واضحة، نظراً لعدم وعيه الكامل بتفاصيل وشروط العقد الذي ينوي التوقيع عليه. نظراً لأهمية الأموال وكيفية الحصول عليها، يصعب التعامل مع هذه العقود بطريقة مفاجئة.

عقد القرض العقاري هو عقد قياسي مسبق التحضير، ولذلك فإن الحديث عن المرحلة التحضيرية لا يعني المفاوضات بين البنك والذبون، وإنما يهدف إلى التعارف بين الطرفين. يُتيح هذا الإجراء للمقترض فهم الخدمات التي يقدمها البنك والتسهيلات المتاحة له في عملية السداد. في المقابل، يتعرف البنك على رغبات المقترض وحالته المالية، ويقوم بإبرام العقد.

تُقسم الأدوار بين الجانبين على النحو التالي:

أولاً : المقترض

في المرحلة الأولى، يقوم المقترض بتقديم طلبه من خلال ملء استمارة طلب القرض المقدمة له من قبل مؤسسة القرض. يُقدم المقترض معلومات في هاتين الفئتين:

1. معلومات تتعلق بالمقترض نفسه، مثل البيانات الشخصية، الوظيفة، الحالة الاجتماعية، الوضع المالي، ومصادر الدخل، والالتزامات المالية والنفقات الشهرية.¹
2. معلومات تتعلق بالغرض من القرض، حيث يُمكن توجيه الأموال المستدانة نحو مشاريع مثل بناء منزل فردي أو تعاوني، أو شراء أرض لأغراض البناء، أو توسيع الممتلكات العقارية.

تُسهّم هذه الإجراءات في تبسيط عملية تقديم القروض العقارية وتحديد الاحتياجات والظروف الفردية للمقترض.

ثانياً: المقرض

المقرض، الذي على عاتقه إعلام الزبون بجميع التفاصيل المتعلقة بعملية القرض، يعتبر هذا الواجب من الواجبات العامة التي يجب على الطرف المتعاقد المحترف أو حتى الطرف المتعاقد الأكثر معرفة وخبرة أن يلتزم به. يتعين عليه أن يقدم جميع المعلومات المرتبطة بموضوع التعاقد بكل شفافية، وهو واجب يشمل الإفصاح عن كل التفاصيل المتعلقة بالقرض، بما في ذلك الشروط والالتزامات المترتبة على العملية، بما في ذلك ترتيب الضمانات، ومعدلات الفائدة المعمول بها، والتكاليف المترتبة على القرض، وأساليب السداد.

ولا يقتصر واجب الإعلام على الإخبار والنصح فقط، بل يشمل أيضاً متابعة مدى احترام المقرض لتوجيهات توجيهات تخصيص القرض.

بعد تبادل المعلومات حول موضوع القرض، يقوم المقرض بإعداد الملف المطلوب، والذي يختلف تكوينه حسب كل فئة من طلبات القرض، سواء لشراء منزل أو لبناء منزل خاص به².

1-فلاح حسن الحسيني ومؤيد عبد الرحمن الدوري، مرجع سابق، ص140

2-مجموعته الوثائق بمعلومات حول القروض التي يقدمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

تقديم الملف: أ.

1. معايير التأهيل:

- يجب أن يكون المتقدم للقرض مواطن جزائري.
- يجب أن يكون قد بلغ سن الرشد عند تاريخ الاتفاق.
- الحد العمري للمقترض لا يجب أن يتجاوز 70 سنة.
- يجب أن يكون للمقترض إقامة مستقرة.
- يجب أن يتوفر لديه دخل ثابت ومنتظم يعادل أو يزيد عن ضعف الأجر الوطني الأدنى إذا كان مبلغ القرض أكثر من 500,000 دج، ويعادل مرة ونصف (SNMG) المضمون (2/ إذا كان مبلغ القرض أقل من أو يساوي 500,000 دج. (SNMG) 1.5/

2. تكوين الملف:

- يجب على طالبي القرض العقاري تقديم طلب خطي مع نسختين من ملف القرض إلى أقرب وكالة مع الوثائق التالية:

أ. الوثائق العامة:

- استمارة طلب القرض العقاري المقدمة من البنك لجمع المعلومات حول الزبون.
- شهادة ميلاد أصلية (رقم 12).
- شهادة إقامة صادرة قبل ثلاثة أشهر على الأقل.
- نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية.
- شهادة عمل حديثة للعاملين، أو شهادة ضريبية تثبت وجود نشاط لغير العاملين.
- آخر ثلاثة كشوفات للأجور للعاملين، أو تصريح ضريبي للعائدات لغير العاملين.

ب. الضمانات:

- يجب على المقترض تقديم ضمانات لضمان عدم التأخر أو العدم في السداد، وتشمل هذه الضمانات:
- رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المستهدفة سواء كانت عبارة عن منزل للشراء أو أرض للبناء أو منزل في حالة البناء أو التوسيع والتهيئة.
- التأمين على الممتلكات الممولة من الأخطار لصالح البنك.
- الكفالة التضامنية من الزوج إذا كان متاحاً¹

1- إلياس بوزيدي، حتمية الألية المصرفية في القروض العقارية، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق، المنظم يومي 27 و 28 فيفري 2012، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ورقلة.

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد التعاقد

مرحلة ما بعد التعاقد تبدأ بقبول المقترض للقرض، وبموجب ذلك، يصبح عقد القرض ساري المفعول منذ قبول المقترض. يُعتبر عقد القرض العقاري، مثل أي عقد آخر، تشكيلاً لاتفاق بين طرفين: المقترض والهيئة المقرضة¹. وفقاً للمادة (59) من الأمر 58/75، التي تنص على أن "العقد يكتمل فور تبادل إرادة الطرفين دون خرق للأنظمة القانونية". في عقد القرض العقاري، تنطبق على الإيجاب والقبول قواعد نظرية العقد العامة المذكورة في القانون المدني، وليس له قوانين خاصة. وفقاً للتعريفات، الإيجاب هو "العرض الصريح من شخص يعبر عن رغبته في عقد عقد معين، وعندما يتم قبول هذا العرض بنفس الشروط، يتم تشكيل العقد"². الإيجاب في حالة عقد القرض العقاري يتمثل في التعبير النهائي والصريح من قبل الهيئة المقرضة (البنك أو المؤسسة المالية) عن رغبته في إبرام عقد القرض مع المقترض. عندما يصدر المقترض قبولاً يوافق فيه على جميع الشروط التي وردت في الإيجاب بدون أي تحفظ، يتم تكوين عقد القرض العقاري³.

الفرع الثالث : مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري

مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري تأتي بعد إقامة الضمانات اللازمة. في هذه المرحلة، يكون على المقرض تقديم مبلغ القرض، سواء كان ذلك دفعة واحدة أو على مراحل متعددة، وبالمقابل، يجب على المقترض استلام مبلغ القرض وسداد الأقساط وفقاً للاتفاق المتفق عليه وبمعدل الفائدة المحدد.

هناك أيضاً التزام على المقترض بتخصيص مبلغ القرض لتمويل العملية المعنية فقط. وذلك لأن القرض العقاري يُعتبر قرضاً موجهاً، ولا يمكن استخدام المبلغ المستدان لأغراض أخرى مثل الشراء الشخصي أو الاستثمار في مشروع تجاري⁴.

1-محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني، النظرية العامة للإلتزامات (العقد والإرادة المنفردة)، الجزء 1، الطبعة

2-دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2004، ص 107،

2-بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 67،

3-بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 223.

4-لطيفة طالي، مرجع سابق، ص 163.

لضمان تنفيذ هذا التقييد، تلجأ البنوك في حالة القروض الموجهة للبناء أو التجديد أو التوسع إلى فرض الالتزام بتقديم تقييم دوري لتقدم الأعمال. وتتميز هذه المرحلة بوجود إجراءات أساسيين:

أولاً:

1 تجميد مبلغ القرض، ونظرًا لطبيعة العقد الرضائي للقرض وفقًا للخصائص التي تم ذكرها سابقًا، يتم نقل ملكية المبلغ المقترض عند توقيع العقد. وفقًا للمادة 1/451 من الأمر 58/75 المتعلق بالقانون المدني المعدل والمكمل، يجب على المقرض تسليم المبلغ المتفق عليه في العقد دون أي تأخير ولا يحق له المطالبة بإعادته إلا عند انتهاء مدة القرض.¹

بالنسبة للقروض العقارية، هناك عدة طرق لتسليم المبلغ:

1. إذا تم شراء منزل جاهز، يجب تسليم مبلغ القرض دفعة واحدة مباشرة للموثق الذي يقوم بتحرير عقد الشراء وعقد الرهن لصالح المؤسسة القرضية.
2. إذا كان القرض مخصصًا للبناء الذاتي أو لشراء مشروع عقاري يتم تصميمه، فقد يتم تسليم مبلغ القرض على شكل دفعات تعتمد على تقدم الأعمال بعد معاينة المهندس المعماري أو المصالح التقنية التابعة للمؤسسة القرضية.
3. قد يتم تسليم مبلغ القرض مباشرة للمتعاقد في عملية ترقية عقارية أو إنشاء عقار.

يتم تنفيذ هذه الطرق وفقًا للإجراءات والشروط المحددة في عقد القرض وتوجيهات المؤسسة القرضية.

بعد تسليم مبلغ القرض للمقترض، تنشأ التزامًا آخر على المؤسسة القرضية، وهو عدم المطالبة برد مبلغ القرض قبل انتهاء مدته وإلغاء العقد دون سبب موجه. هذا الالتزام السلبي يُعتبر بمثابة جزء أساسي من عملية القرض.

1-بوستة ايمان، مرجع سابق، ص 225.

الهدف الرئيسي من هذا الالتزام هو ضمان أن المقرض يمكنه الاستفادة من المبلغ المقرض خلال فترة القرض المتفق عليها دون أن تفاجئه المؤسسة القرضية بالمطالبة برد المبلغ وبالتالي تجنب حرمانه من الاستفادة منه. وبناءً على ذلك، لا يجوز للمؤسسة القرضية المطالبة برد مبلغ القرض أو إلغاء العقد بدون سبب موجه.

الحالة الوحيدة التي يمكن فيها للمؤسسة القرضية المطالبة برد مبلغ القرض قبل انقضاء المدة المتفق عليها هي إذا انتهك المقرض التزاماته أو تأخر في سداد الفوائد. في هذه الحالة فقط، يمكن للمؤسسة القرضية المطالبة بفسخ العقد والتحلل من الالتزام بعدم المطالبة برد مبلغ القرض وبالتالي يمكنها المطالبة برد مبلغ القرض قبل انتهاء المدة المتفق عليها.¹

ثانياً:

بالنسبة للوفاء في عقد القرض العقاري، بعد تحديد مبلغ القرض وتسليمه للمقرض، يصبح عليه التزاماً برد مبلغ القرض بالإضافة إلى الفوائد المترتبة على القرض والعمولات والمصاريف.²

سعر الفائدة يُعرف في علم الاقتصاد على أنه "أجر كراء النقود الذي يلتزم به المقرض بدفعه إلى البنك مقابل استعارته للسيولة." وهيئات القرض تهدف إلى زيادة أرباحها من خلال تقديم خدمات مالية للمقرضين، وذلك من خلال فرض فوائد على القروض التي تمنحها. وتعكس هذه الفوائد تكلفة الفرصة المفقودة.

أما العمولات، فتعني "الأتعاب التي يتقاضاها البنك عند قيامه بعملية القرض." ويتم تحديد مبلغها بناءً على قيمة القرض وعوامل أخرى مثل المخاطر.³ مبلغ القرض والفوائد والعمولات يمكن تسديده بأشكال مختلفة، سواء من خلال اقتطاع شهري من دخل المقرض أو دفع مبالغ شهرية إلى المؤسسة القرضية. ويتم تحديد هذه الأقساط والدفعات وفقاً لجدول محدد يتم توقيعه عند توقيع عقد القرض. هذا الجدول يحدد تواريخ ومواعيد السداد لكل استحقاق، ويتضمن جزءاً من المبلغ الأصلي للقرض بالإضافة إلى الفوائد والمصاريف والعمولات. هذه الآلية تعتمد على دفعات شهرية أو أقساط شهرية،⁴ وتساهم في تسديد مبلغ القرض وفوائده على مراحل حتى انتهاء الأجل الكلي للقرض.

1- لطيفة طالي، مرجع سابق، ص 80

2- المواد 450 إلى 457 من الأمر رقم 75 - 58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني

3- الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 69، إلى 71.

4- بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص 227.

المطلب الثاني: أنواع القرض العقاري الموجه للترقية العقارية

يمكن تقسيم القروض العقارية الموجهة للترقية العقارية إلى نوعين رئيسيين: القروض العقارية الموجهة للأفراد والقروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية. لنلق نظرة سريعة على كلا النوعين:

1. ****القروض العقارية الموجهة للأفراد:****
 - ****الهدف:**** تُستخدم هذه القروض عادة لتمويل شراء منازل أو عقارات سكنية من قبل الأفراد.
 - ****الشروط:**** تعتمد على معايير الائتمان الشخصي للمقترض، وتشمل تقدير قيمة العقار وقدرة المقترض على سداد القرض.
 - ****الأهمية:**** تلعب دورًا هامًا في تمويل منازل الأفراد وتمكينهم من الوصول إلى الملكية العقارية.
 2. ****القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية:****
 - ****الهدف:**** تستخدم هذه القروض لتمويل مشاريع الترقية العقارية مثل بناء مجمعات سكنية أو تطوير مشاريع عقارية تجارية.
 - ****الشروط:**** يعتمدون على عوامل مثل دراسة الجدوى وتقييم المشروع وخطة العمل، بالإضافة إلى قدرة المتعامل على تحقيق العوائد المالية.
 - ****الأهمية:**** تلعب دورًا حيويًا في تطوير المشاريع العقارية وتعزيز البنية التحتية العقارية.
- تختلف الشروط والإجراءات بين هذين النوعين من القروض بناءً على الهدف والطبيعة المختلفة للمشروعات العقارية. تحديدًا، يتعين على المتعاملين في الترقية العقارية تقديم دراسات وخطط دقيقة لضمان نجاح المشروعات، بينما تعتمد القروض العقارية الموجهة للأفراد عادةً على القدرة المالية والائتمانية الشخصية للمقترض.

الفرع الأول: القروض العقارية الموجهة للأفراد

القروض العقارية الموجهة للأفراد تلعب دورًا حيويًا في تمويل السكن وتمكين الأفراد من امتلاك مساكنهم. يمكن تلخيص أنواع القروض العقارية الممنوحة للأفراد على النحو التالي:

1. ****قروض البناء الذاتي:**** تُمنح هذه القروض للأفراد الذين يرغبون في بناء منازلهم الخاصة. يمكن للمقترضين استخدام هذه القروض لتمويل تكلفة بناء المنزل وشراء المواد اللازمة.
2. ****قروض شراء المنازل الجاهزة:**** يمكن للأفراد اللذين يرغبون في شراء منازل جاهزة الانتقال إلى هذه الخيارات. يمكن أن تساعد هذه القروض في تمويل شراء منازل جاهزة للسكن أو الاستثمار.
3. ****قروض الترقية العقارية:**** تستخدم لتمويل مشاريع الترقية العقارية العامة أو الخاصة. يشمل ذلك بناء مجمعات سكنية أو مشروعات تطوير عقاري تجاري.

بالإضافة إلى ذلك، يتم منح بعض القروض العقارية من قبل الخزينة العمومية لبعض الموظفين وفقًا للمرسوم التنفيذي رقم 10-166 المحدد لكيفية إقتناء أو بناء أو توسيع السكن، هذه القروض تلعب دورًا في تمويل مشروعات السكن والتوسع العقاري.

بشكل عام، تعكس هذه القروض العقارية أهمية كبيرة في تمويل السكن وتشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية، مما يساهم في تحسين البنية التحتية العقارية وتلبية احتياجات السكن للأفراد.

أولاً:

القروض العقارية المخصصة للبناء الذاتي: يتم منح هذا النوع من القروض للأفراد الذين يمتلكون قطعة أرضية ويرغبون في بناء مسكنهم الشخصي أو العائلي أو لأصحاب المساكن القائمة الذين يرغبون في إجراء أعمال إصلاح أو تحسين (بما في ذلك التعلية أو التوسيع) أو الصيانة عليها. ويتميز هذا النوع من القروض بالنقاط التالية:

- يتم تقديم القرض على شكل أقساط أو دفعات بناءً على تقدم أعمال البناء أو الصيانة.
- تمتد فترة السداد لهذه القروض على مدى فترة طويلة تتراوح عادة بين 15 و 20 سنة.
- قيمة القرض غالباً ما تغطي نسبة معينة من تكلفة العملية الممولة، وتتراوح عادة بين 60% و 70% من قيمة العملية نفسها.

ينص القانون على الشروط التي يجب تحقيقها لمنح مثل هذه القروض على النحو التالي:

- 1- يجب أن يكون طالب القرض حائزاً على عقد ملكية الأرض المخصصة للبناء، ويجب أن يكون لديه رخصة بناء إذا كان ينوي البناء الجديد، أو يجب أن يمتلك عقد ملكية للمسكن إذا كان يخطط لأعمال إصلاح أو تحسين.
 - 2- يجب أن يمتلك المتقدم للقرض دخلاً ثابتاً ومستقراً للتأكد من قدرته على سداد القرض. يتعين على البنك أو المؤسسة المالية التحقق من هذا الدخل.
 - 3- يتعين على المقترض تقديم الضمانات المطلوبة، والتي تشمل عادة عقد رهن رسمي لصالح الجهة المقرضة. يمكن أن يتم وضع هذا الرهن إما على القطعة الأرضية المخصصة للبناء أو على المسكن الذي تتم فيه أعمال البناء أو التحسين، وبجانب ذلك يجب على المقترض أن يقدم تأميناً لصالح الهيئة المقرضة.¹
- ومع ذلك، يلاحظ أن نسبة القروض الموجهة للبناء الذاتي تبقى منخفضة نسبياً وذلك لأسباب متعددة:

1-فائزة رحمانى، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الموسم الجامعي، 2004، 2003، ص 81 و 82.

- ضعف الثقة بين المؤسسات المالية المقرضة والأفراد، وهذا يعود إلى التأخر في سداد القروض أحياناً وعدم استخدام القرض بالفعل لأغراض البناء الذاتي.
- ضعف كفاءة البنوك في مراقبة أموالها المستثمرة بشكل عملي.
- تأخر الإجراءات الإدارية لدراسة ملفات طالبي القروض من قبل البنوك والمؤسسات المالية، مما يؤدي إلى فقدان الفرص وزيادة في الإجراءات الزمنية.
- غالباً ما تزيد قيمة الضمانات المطلوبة عن قيمة القروض الممنوحة، مما يزيد من أعباء المقترض ويعيق تشجيع البناء الذاتي¹

ثانياً :

القروض العقارية الممنوحة للحصول على ملكية مسكن جديد: يُقدم هذا النوع من القروض للأفراد الذين يرغبون في الحصول على ملكية لمسكن جاهز أو مسكن في طور الإنجاز من قبل المتعاملين في مجال الترقية العقارية سواء العقارات العامة أو الخاصة. يُعتبر هذا النوع من القروض وسيلة تمويل تتوافق مع احتياجات الأسر بشكل أفضل، حيث يهدف إلى تيسير الوصول إلى السكن عن طريق توفير التمويل المباشر للمشتريين. ولاحظ أن هذا النوع من القروض قد شهد تقدماً ملحوظاً في السنوات الأخيرة، وخاصة القروض العقارية الممنوحة للأفراد للحصول على ملكية مسكن في طور الإنجاز في إطار عقود البيع بناءً على التصاميم.²

أ: خصائص القروض العقارية الممنوحة للحصول على ملكية مسكن جديد تتميز بالمعلومات التالية:

1- لطيفة طالي، مرجع سابق، ص 130.
2- بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 228 مأخوذ عن رشيد مترف ، ص 6.

- يُمكن أن تغطي قيمة القرض حتى 80% من تكلفة المسكن على الأكثر.

- تأتي هذه القروض بفترات سداد طويلة تصل إلى 25 سنة.

- نسبة الفائدة قد تكون متغيرة بناءً على الشروط والأحوال المالية.

- يتم سداد قيمة القرض من خلال أقساط شهرية تستند إلى دخل المستفيد، حيث تتراوح قيمة القسط الشهري بين 30% و40% من الدخل كحد أقصى.

الشروط المطلوبة لطالب القرض العقاري من أجل الحصول على ملكية مسكن تنقسم إلى شروط عامة وشروط خاصة:

أولاً، الشروط العامة:

1- يجب أن يكون لدى طالب القرض الملاءة المالية والقدرة الكافية لسداد القرض.

2- يجب أن يكون هدف القرض هو تمويل شراء أو بناء عقار داخل الجزائر.

علاوة على ذلك، تحدد البنوك والمؤسسات المالية سنّاً أقصى لمنح القروض العقارية، بالإضافة إلى سن المقرض ومدة القرض، وذلك بغض النظر عن سن الرشد المنصوص عليه في القانون المدني.

ثانياً، الشروط الخاصة:

تتضمن الشروط الخاصة المطلوبة للقرض العقاري الموجه للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن جديد ما يلي:

1- الحصول على عقد بيع بناء على التصاميم.

2- إثبات المشاركة الشخصية في تمويل المسكن بنسبة لا تقل عن 20% من قيمة المسكن.

3- إثبات الدخل الثابت والقدرة على سداد القرض بناءً على مبلغ القرض المطلوب وتكلفة المسكن.

4- تقديم الضمانات المطلوبة، مثل رهن العقار الممول من الدرجة الأولى وتأمين على الوفاة.

يُشجع هذا النوع من القروض ليس فقط للمشتري بل أيضًا للمتعاملين في الترقية العقارية، حيث يتيح لهم استخدام أموال المشتري لتمويل مشاريعهم وضمان وجود مشتري للعقارات التي يقومون بتنفيذها.

من أجل تخفيف العبء على المستفيد من القرض، أصدر المرسوم التنفيذي رقم 95-308 المؤرخ في 07-10-1995، والذي يتعلق بتخفيض نسبة الفائدة على القروض المستخدمة لتمويل البناء أو شراء المسكن. تنص المادة الأولى من هذا المرسوم على أنه "يحدد هذا المرسوم نقاط النسبة المئوية لتخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تم الاقتراض لها خلال سنتي 1993 و 1994 والمستخدمه لتمويل البناء أو الشراء". بالإضافة إلى ذلك، تنص المادة 1/3 على أن "يمنح الأشخاص الذين يقومون بالبناء الذاتي أو يشترون مسكنًا للاستخدام العائلي الحق في تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي يتم اقتراضها من هيئات القرض بهذا الغرض". وتقوم الخزينة العمومية بتوجيه التخفيض إلى هيئة القرض، وقد جاء هذا المرسوم التنفيذي لدعم أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 الخاص بالنشاط العقاري¹، والذي تم تعديله وفقًا للقانون رقم 11-04، والذي يحدد القواعد التنظيمية لنشاط الترقية العقارية، بهدف تعزيز استخدام القروض العقارية.

ثالثًا:

القروض الممنوحة من قبل الخزينة لموظفي الجهات الحكومية لشراء أو بناء أو توسيع منازلهم تخضع للشروط والتفاصيل التالية:

(أ) المستفيدون: يمكن لموظفي الجهات الحكومية، بما في ذلك البرلمان والقوات المسلحة والقضاة الذين يشغلون وظائفهم عند تاريخ تقديم طلب القرض، الاستفادة من هذه القروض.

(ب) الجهة المسؤولة عن معالجة الطلبات: تُكلف المديرية العامة للخزينة بمعالجة وإدارة طلبات القروض والتواصل مع الجهات المعنية في وزارة المالية.

1-بوستة إيمان، نفس المرجع السابق، ص 231 و 232.

- ج) الشروط: لأهلية الاستفادة من هذه القروض، يجب توفير الشروط التالية:
1. بلوغ سن الستين (60) عامًا على الأكثر، بما في ذلك الموظفين الذين يشغلون وظائف عليا في الدولة.
 2. إثبات خدمة لمدة خمس (5) سنوات على الأقل.
 3. تقديم إثبات دخل شهري يعادل مرة ونصف (5.1) الحد الأدنى للأجور الوطني، بما في ذلك العلاوات القانونية الأساسية.
- هذا مع إمكانية تمديد سن الاستفادة إلى 65 سنة للأساتذة الباحثين، والأساتذة الباحثين في المستشفيات الجامعية، والباحثين الدائمين، والقضاة.

- د: تكوين الملف: يجب تقديم طلب القرض إلى مصلحة المديرية العامة للخزينة مع مجموعة من الوثائق الملزمة، وتشمل ما يلي:
- شهادة عمل محدثة وصادرة في آخر ثلاثين (30) يومًا، توضح تاريخ التوظيف ووضع الطالب.
 - شهادة ميلاد.
 - كشف رواتب للثلاثة أشهر الأخيرة.
 - شهادة تثبت عدم ملك الطالب وزوجه لمسكن ملكية كاملة، ويُقدمها أيضًا زوج الطالب، ويتم تقديمها لمصالح المحافظة العقارية.
 - سند الملكية أو رخصة البناء السارية المفعول إذا كان الهدف بناء أو توسيع المسكن.
 - عقد بيع يعتمد على مخطط ويُصدر بوجود موثق، وعقد الوعد بالبيع الذي يُصدر بوجود موثق في حالة شراء مسكن من مؤسسة ترقية عقارية.
 - نسخة من عقد الملكية العقارية وشهادة سلبية للرهن العقاري إذا كان الهدف شراء مسكن من الأشخاص الطبيعيين."

ه: مبلغ القرض :

- يُحدد الحد الأقصى لمبالغ القروض لشراء أو بناء المسكن وفقاً للتالي، مع مراعاة قدرة الاستفادة على السداد:
- سبعة ملايين دينار (7.000.000 دج) للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا والموظفين المصنفين في القسم الفرعي من 1 إلى 7 في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.
- أربعة ملايين دينار (4.000.000 دج) للفئات الأخرى من الموظفين.

- تُطبق على هذه القروض نسبة فائدة سنوية تبلغ 1%.

- يُحدد الحد الأقصى لمبالغ القروض المخصصة لتوسيع المسكن وفقاً للتالي، مع مراعاة قدرة المستفيد على السداد:

- أربعة ملايين دينار (4.000.000 دج) للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا في الدولة والموظفين المصنفين في القسم الفرعي من 1 إلى 7 في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.

- مليوني دينار (2.000.000 دج) للفئات الأخرى من الموظفين.

- التوسيع يشمل إعادة تأهيل وإتمام البناءات.

- تُطبق على هذه القروض نسبة فائدة سنوية تبلغ 1%.

- تُمنح هذه المبالغ القرضية للموظفين العسكريين والمدنيين الشبيهين العاملين بوزارة الدفاع الوطني، مع مراعاة ترتيب الوظائف الخاص بهذا القطاع.

تُحدد كفيات التطبيق بناءً على قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني ووزير المالية.

و:

التسديد:

تُسدد القروض الممنوحة من الخزينة لمدة تصل إلى ثلاثين (30) سنة، مع تأجيل بداية التسديد لمدة سنة واحدة (1) على أن يكون السن الأقصى للمستفيدين سبعين (70) سنة. يتم تحديد مدة التسديد وفقاً للعوامل التالية:

- مبلغ القرض الممنوح.

- سن المستفيد.

- قدرة المستفيد على التسديد، مع مراعاة أن الأقساط الشهرية لا يجب أن تزيد عن 30% من الدخل الشهري.

تتم عمليات التسديد شهرياً على النحو التالي:

- بالنسبة للموظفين الذين لا يزالون في الخدمة، يتم الاقتطاع من رواتبهم بواسطة الجهات المختصة حتى تسديد المبلغ بالكامل.

- بالنسبة للمستفيدين الذين تم نقلهم إلى التقاعد، تستمر هيئات التقاعد في عمليات الاقتطاع المباشر الشهري.

ي:

ضمانات المستفيدين :

- رهن موثق من الصنف الأول على السكن الممول لصالح الخزينة العمومية.
- كفالة تضامنية من الزوج أو أحد أفراد الأسرة المباشرين في حالة مشاركتهم في القرض أو الكفالة.
- وثيقة تأمين لتسديد القرض لصالح الخزينة في حالة الوفاة.
- وثيقة تأمين ضد الكوارث الطبيعية.¹

1-مرسوم تنفيذي رقم 10-166 مؤرخ في 17 رجب 1431 الموافق 30 يونيو 2010، يحدد كيفيات و شروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، صادر في الجريدة الرسمية رقم 41 المؤرخة في 2010/07/04.

الفرع الثاني: القرض العقاري الموجه للمتعاملين في الترقية العقارية

القرض العقاري الموجه للمتعاملين في مجال الترقية العقارية ليس مفهومًا جديدًا، بل قد تم تعديله وتكييفه مع الوضعية الحالية وفقًا لأحكام القانون رقم 04-11 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية. هذا النوع من القروض يهدف إلى دعم المتعاملين في الترقية العقارية بهدف زيادة عرض العقارات المتاحة للبيع.¹

يجدر بالذكر أن هذه القروض العقارية يمكن منحها أيضًا للتعاونيات العقارية ولها أحكام خاصة بها، حيث تُعرف التعاونية العقارية كشركة مدنية تهدف إلى تقديم الدعم للأسر في امتلاك منازلهم العائلية.²

- بهدف تنفيذ أعمالها لصالح أعضائها، تحتفظ هذه الشركة بحق إجراء العمليات التالية:
1. بناء أو حال الضرورة، شراء مجموعات عقارية مناسبة للسكن، تتضمن عمارات جماعية ومنازل فردية، مع إمكانية وجود مصالح مشتركة أو تأجيرها للأعضاء.
 2. إدارة وصيانة أجزاء الممتلكات المشتركة في العقارات أو المجموعات العقارية المقسمة بهذا الشكل، بالإضافة إلى قدرتها على تنفيذ مهام أخرى مثل تقديم الضمانات للمقترضين بخصوص أملاك الشركة.

وتنص المادة 93 من نفس الأمر على دعم الدولة لتطوير التعاونيات العقارية بهدف تسهيل الحصول على ملكية مسكن شخصي وعائلي. بالإضافة إلى ذلك، تكون التعاونيات العقارية معفاة من الضريبة الخاصة بالنشاط الصناعي والتجاري وتستفيد من تخفيف جبائي نوعي نظرًا لأن هدفها الرئيسي هو الخدمة الاجتماعية وليس تحقيق الأرباح.

سنستعرض فيما يلي تفصيلات الشروط والأحكام المتعلقة بالقروض العقارية للمتعاملين في مجال الترقية العقارية وفقًا للمرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري.

1-رشيد مترف، مرجع سابق، ص 4.

2-أمر رقم 92-76 مؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر 1976 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

1 خصائص القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في مجال الترقية العقارية تتمثل في ما يلي:

- تمتاز هذه القروض بحجم المشروع الكبير وقيمة القرض العالية التي تغطي أكثر من وحدة سكنية¹.
- تكون مدة القروض قصيرة ولا تزيد عادة عن 24 شهرًا كحد أقصى.
- تُستخدم هذه القروض لتمويل مشاريع ذات حجم متوسط يتراوح بين 10 و50 وحدة سكنية ويتم تحديده مسبقاً من قبل المتعامل في مجال الترقية العقارية.
- تتميز هذه القروض بأن نسبة الفائدة فيها متغيرة² وتختلف حسب الظروف والشروط.

2 شروط منح القروض العقارية للمتعاملين في مجال الترقية العقارية تشمل ما يلي:

- يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يثبت ملكيته لقطعة الأرض أو القطع الأرضية المخصصة لتنفيذ المشروع.
- يجب على المتعامل أن يكون حائزاً على رخصة بناء صالحة.
- يتوجب على المتعامل تقديم دراسة تقنية ومالية شاملة تتعلق بالمشروع ومتطلباته.
- يجب على المتعامل في الترقية العقارية أن يثبت قدرته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المزمع تنفيذه، وهذه المساهمة الشخصية تتحدد حسب العملية أو المشروع المراد تمويله. إذا لم يتم تخصيص كل وحدة سكنية لمستفيد معين قبل تحديد قائمة المستفيدين من السكنات المزمع تنفيذها، فيجب على المتعامل تقديم مساهمة شخصية تغطي 40% على الأقل من تكاليف المشروع.

1 فائزة رحماني، مرجع سابق، ص 94.

2-بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 234.

في هذه السياق، يجب على المتعامل في مجال الترقية العقارية أن يقدم مساهمة شخصية تغطي 40% على الأقل من تكاليف المشروع، وتشمل هذه المساهمة الشخصية القطعة الأرضية المخصصة للمشروع والدراسات التقنية والمالية المتعلقة بالمشروع.

وفي هذه الحالة، يتم تقديم له قرض يغطي الـ60% المتبقية لإتمام المشروع. يجدر بالذكر أن المتعامل في الترقية العقارية المستفيد من القرض لا يمكنه استخدام أموال القرض إلا بعد استهلاك مساهمته الشخصية بالكامل، ويتم منح القرض بشكل دفعات تعتمد على مراحل الانجاز وتكون تحت رقابة الهيئة المالية المانحة للقرض.

أما إذا كان المشروع مخصصاً لمستفيدين معينين، يقدر المساهمة الشخصية للمتعامل في الترقية العقارية بنسبة 20% من التكاليف، وتشمل هذه المساهمة القطعة الأرضية المخصصة للمشروع والدراسات الأولية. في هذه الحالة، يجب عليه تقديم قائمة بأسماء المستفيدين من نصف الوحدات السكنية، وتقديم قرض عقاري يغطي 70% من قيمة المشروع لإكمال التمويل.

وفي الختام، يمكن القول أنه بالرغم من تدخل العديد من البنوك والمؤسسات المالية في تمويل مشاريع الترقية العقارية، إلا أن المستفيدين لم يشهدوا تطوراً سريعاً، وخصوصاً فيما يتعلق بمشاريع الترقية العقارية الخاصة. يعود السبب في ذلك إلى صعوبة الحصول على تمويل كافٍ بسبب تعقيد الإجراءات. فالنصوص القانونية تسعى إلى تخفيف الأعباء في بعض الجوانب وفي الوقت نفسه تفرض أعباءً أخرى، مما يضع ضغطاً إضافياً على المستفيدين سواء كانوا أفراداً أو متعاملين في مجال الترقية العقارية. هؤلاء الأخيرين، على الرغم من نشاطهم الحيوي، لم يُعتبروا مستثمرين بالمعنى الكامل، ولذلك يجب دعمهم وتقديم تحفيزات في مختلف المراحل لتشجيعهم على الاستثمار في مجال الترقية العقارية.¹

1-فائزة رحمانى، مرجع سابق، ص 94 إلى 96.

المبحث الرابع: طرق التمويل

التمويل يعكس نجاح المشروع، ويمكن للممول أن يكون كيانًا طبيعيًا أو معنويًا يقوم بتمويل المشاريع العقارية عبر إحدى السبل التالية:
- إما من خلال القروض.
- أو عن طريق الاستثمار (المشاركة).

تأتي إصلاحات قانون النقد والقرض 90-10 المتعلقة بالنقد والقرض بتحسين شامل لأداء البنوك والمؤسسات المالية مع تلاشي خاصية التخصص البنكي. حيث يتم منح القروض من قبل البنوك وفقًا للوائح وسلامة العمليات المالية، بهدف حماية الأموال التي يعود جزء منها إلى المدخرين.
وستتعرف الآن على الوسائل المعتمدة، التي تشمل القروض، والمبوبة في قانون النقد والقرض.

المطلب الأول : البيع بالإيجار

الفرع الأول: طريقة الحصول على سكن للبيع بالإيجار

هذا النوع من السكن يشير إلى السكن الذي تم إنشاؤه وفقًا للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 الصادر في 2001/04/23، الذي ينص على شروط شراء السكنات المجهزة من الأموال العامة عبر نظام الإيجار. ويهدف هذا النظام إلى منح الأفراد فرصة الحصول على ملكية السكن بعد انتهاء فترة الإيجار.

المستهدفون هم الفئات الوسطى من المواطنين الذين لا يزيد دخلهم عن خمسة أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

شروط الحصول على سكن بالإيجار:

- يجب أن يكون الشخص غير مالك لأي سكن ولم يستفد من دعم مالي من الحكومة لبناء أو شراء سكن.
- دخله الشهري لا يزيد عن 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (20000 دج).

السكن التساهمي:

هو سكن يتم إنشاؤه أو شراؤه بمساعدة مالية من الحكومة، وهو مخصص للفئات ذات الدخل المتوسط الذين لا يمكنهم الحصول على ملكية سكن دون هذه المساعدة.

شروط الحصول على السكن التساهمي الاجتماعي:

- يجب أن لا يكون الشخص قد استفاد من سكن اجتماعي من قبل.
- لا يملك قطعة أرض أو سكناً.
- دخله الصافي الشهري لا يتجاوز 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (72000 دج).

السكن العمومي الإيجاري:

يتم إنشاء هذا النوع من السكن على أساس ميزانية خاصة ويستهدف الأشخاص ذوي الدخل المنخفض الذين يعيشون في بلدية إقامتهم ولا يملكون ممتلكات عقارية سكنية.

شروط الحصول على السكن العمومي الإيجاري:

- لا يملك ملكية عقارية سكنية.
- لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء.
- لم يستفد من سكن عمومي إيجاري أو سكن تساهمي أو سكن ريفي أو سكن بالإيجار من قبل.
- يقيم في بلدية إقامته المعتادة لمدة لا تقل عن خمس سنوات.
- دخله العائلي الشهري لا يتجاوز 2400 دينار ويكون عمره على الأقل 21 سنة تاريخ تقديم الطلب.

الفرع الثاني: القرض الإيجاري

القرض الإيجاري أو الائتمان التجاري هو عملية يقوم بها المؤسسات المالية أو البنوك بتأجير معدات أو أصول منقولة أو غير منقولة للإيجار، مع إمكانية التنازل عنها. يمكن تقسيم الائتمان الإيجاري إلى قسمين:

الائتمان الإيجاري للأصول المنقولة: يتضمن تمويل أصول منقولة مثل المعدات والأدوات التي تستخدم في نشاط المؤسسة.

الائتمان الإيجاري للأصول غير المنقولة: يشمل تمويل الأصول غير المنقولة مثل البنايات التي تم بناؤها أو صيانتها بواسطة

المؤسسة المؤجرة وتُسَلَّم إلى المؤسسة المستأجرة لاستخدامها في نشاطها المهني. ويتم دفع ثمن الإيجار مقابل استخدام هذه الأصول، وفي نهاية فترة العقد، يمكن للمستأجر الحصول على ملكية هذه الأصول بعد إتمام العملية القانونية لنقل الملكية، مثل الملكية للبناء التي تم بناؤها على الأرض والتي تصبح ملكاً للمستأجر.

الفرع الثالث: التنسيقات على الصفقات العمومية و المساعدات المالية

تنظيم التمويل لمشاريع الصفقات العمومية تعتبر حجم وأهمية المشاريع المطلوبة من المؤسسات العامة تحقيقها مهماً، وذلك يتطلب توفير موارد مالية كبيرة. وبالتالي، يتعين على المؤسسة المسؤولة عن تنفيذ هذه المشاريع اللجوء إلى البنوك للحصول على التمويل اللازم لإتمام الأعمال. يتم ذلك من خلال ما يعرف بالتنسيقات على الصفقات العمومية، وهناك ثلاثة أنواع من القروض:

1. قرض التمويل المسبق: يُمنح هذا القرض عند بدء المشروع، حيث يكون المقاول غالباً بحاجة إلى تمويل إضافي لبدء الأعمال نظراً لعدم توفره على الموارد المالية الكافية.

2. تنسيقات على الديون الناشئة وغير المسجلة: بمجرد إنجاز نسبة مهمة من الأعمال، يمكن للمقاول طلب دعم مالي من البنك استناداً إلى التقديرات المقدمة بشأن الأعمال المنجزة.

أما بالنسبة للمساعدات المالية تقدم الدولة مساعدات مالية للأفراد ذوي الدخل المنخفض والمتوسط، وتأتي هذه المساعدات من مصادر متنوعة، بما في ذلك الصندوق الوطني للسكن وصندوق معادلة الخدمات الاجتماعية. تُقدم هذه المساعدات سواء كمساعدات مالية مباشرة للأفراد أو كقروض مدعومة من الحكومة، والتي يمكن استخدامها لشراء منازل جديدة أو بناء منازل أو تجهيزها.

تنسيقات على الديون الناشئة والمسجلة: تتم هذه التنسيقات بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع وموافقة الإدارة على الوثائق النهائية المتعلقة بهذه الأعمال

المطلب الثاني: المؤسسات الممولة

النظام المصرفي في الجزائر شهد تطورات متعددة حتى وصوله إلى الوضع الحالي، وذلك حتى تم صدور قانون النقد والقرض لعام 1990 الذي جسد تنظيمًا جديدًا للجهاز المصرفي. تم تصميم هذا القانون استجابة لتوجهات الجزائر نحو اتباع نظام اقتصادي حر.

من خلال هذا القانون، تم إعادة هيكلة القطاع المصرفي بما يتناسب مع مبادئ ومتطلبات الاقتصاد الحر، مما ساهم في تعزيز الشفافية والكفاءة في أداء البنوك والمؤسسات المالية في البلاد. هذا الإجراء يعكس التزام الجزائر بتطبيق سياسات اقتصادية تشجع على الاستثمار وتعزز من فرص النمو الاقتصادي.

الفرع الأول: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

تاريخ تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في الجزائر يعتبر أحد اللحظات الرئيسية في تطور النظام المصرفي، حيث تأسس بموجب القانون رقم 64 الصادر في 10 أغسطس 1964. وقد قام الصندوق بأداء دورين أساسيين:

1. جمع الأموال من خلال دفاتر الادخار.
2. تمويل مشاريع العقارات من خلال دفاتر الادخار.

تميزت الفترة بين عامي 1970 و1979 بتمويل مشترك من الخزينة العامة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، حيث تم تحديد نسبة فائدة تبلغ 4.75% لمدة 20 سنة. وفي عام 1972، تم تحديد نسب المشاركة كالتالي:

1. السكن الاجتماعي الاقتصادي: تم تمويله بنسبة 1% من أموال الصندوق ونسبة 99% من أموال الخزينة العامة لمدة 30 سنة.

2. السكن التطوري: تم تمويله بنسبة 25% من أموال الصندوق ونسبة 75% من أموال الخزينة العامة، وكانت نسبة الفائدة 1%.

في عام 1990، تم تحويل التمويل بالكامل إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بهدف تخفيف العبء المالي عن الدولة. وخلال هذه الفترة، كانت هناك تفاصيل محددة لتمويل أنواع مختلفة من السكن بناءً على القروض والفائدة.

بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03، تم تعديل القانون الأساسي لتسهيل عملية تمويل المنازل، حيث قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بدور البنوك في منح القروض، مع التركيز على المشاريع العقارية ذات العائد المالي.

شروط تمويل الترقية العقارية:

الشروط المفروضة من قبل البنك هي كالتالي:

يجب على المرقي الراغب في تنفيذ مشروع الترقية العقارية تقديم طلبه للوكالة البنكية مصحوباً بملف يحتوي على:

- القانون الأساسي.
- طلب التمويل.
- دراسة تقنية للمشروع تحدد فيها الموقع والقيمة التقديرية للمسكن ومدة الإنجاز وغيرها.
- عقد ملكية العقار.
- رخصة البناء.
- نسخة من عقود البيع المتعلقة بالتصاميم.

كيفية التمويل:

يتم التمويل وفقاً لاتفاقية التمويل ونسبة فائدة تتفاوت حسب نوع السكن، وهي كالتالي:

- نسبة فائدة 6.5% سنوياً للسكن من النوع الاقتصادي.
- نسبة فائدة 7.5% سنوياً للسكن من النوع المحسن.
- نسبة فائدة 9% سنوياً للسكن من النوع الرفيع.

مقدار التمويل:

مقدار الدعم المالي الذي يقدمه البنك يتراوح بين 60% إلى 80% من قيمة المشروع.

مدة القرض:

تعاادل مدة الإنجاز (عادة 36 شهراً على الأكثر).

التوجيه الاستراتيجي للقرض:

القرض يلعب دوراً حاسماً في الازدهار ويعتبر وسيلة سياسية واقتصادية ومالية للتبادل التجاري واستثمار الأموال في الإنتاج والتوزيع.

إصلاح تنظيم وظيفة العقد:

تم إصدار إجراءات جديدة تتعلق بالقروض وأدت إلى إنشاء هيكل مركزي لرقابة التعهدات لضمان استخدام القروض بشكل صحيح وتغطية المخاطر المتعلقة بالبنوك والمؤسسات المالية.

قواعد تنظيم خطر القرض:

تنظيم مبني على قواعد تحديد خطر القروض وتقديره بشكل مناسب وتوجيه البنوك لتقدير الخطر بناءً على مجموعة من الزبائن وتحديد مفهوم الأموال الخاصة الصافية والتحصيل الفعّال للقروض.¹

تحصيل القروض:

تحصيل القروض هو الأمر الأساسي بالنسبة للبنك وتشمل وسائل مادية وبشرية لضمان استرداد ديون البنك.

الفرع الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

المساعدات السكنية تشمل مساعدات نقدية مقدمة كهبة للعمال الأجراء في حالة نشاط أو تقاعد، بعد موافقة على طلباتهم. تُقسم هذه المساعدات إلى نوعين:

مساعدات تابعة: وتُمنح للمستفيدين الذين يسكنون في السكنات التي تم بناؤها بواسطة الصندوق.

مساعدات حرة: وتُقدم للعمال الأجراء غير المستفيدين من سكنات الصندوق، وتتضمن ثلاث فئات:

1-الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 213.

- أ- مساعدات لاقتناء سكن اجتماعي: تُمنح للعمال الأجراء الراغبين في شراء سكن ضمن برامج الإسكان الاجتماعي.
- ب- مساعدات لاقتناء سكن ترقوي: تُقدم للعمال الأجراء الراغبين في شراء سكن ضمن برامج ترقية الإسكان.
- ت- مساعدات لبناء سكن ذاتي: تُمنح للعمال الأجراء الراغبين في بناء منازلهم الخاصة (البناء الذاتي)، وتكون قيمة المساعدة مرتبطة بالفئة التي ينتمون إليها.¹

شروط منح المساعدات:

1. يجب أن يكون المستفيد أجير نشيط أو متقاعد.
2. لا يجوز للمستفيد أن يكون قد استفاد من سكن أو أي نوع آخر من المساعدات.
3. يجب أن يكون لدى المستفيد دخل أقل من خمس مرات الأجر الوطني الأدنى.
4. يجب أن يكون المستفيد مالكاً لمحل ذو استعمال سكني.
5. في حالة اكتساب سكن، يجب أن يكون السكن ضمن برنامج السكن الترقوي الاجتماعي.

مساعدة الصندوق المجمع:

هي مساعدة نقدية غير قابلة للتسديد تُقدم على شكل هبة من الصندوق للعمال الأجراء أو المتقاعدين بهدف اكتساب سكن جديد.

1- تمنح المساعدة لإكتساب سكن جديد و ليس للسكن القديم.

- الهيئات والمؤسسات المستفيدة من المساعدات المجمعّة تشمل المرقيين المتعاملين، التعاونيات، والتعاضديات، والمؤسسات الإدارية والهيئات المماثلة مثل الوزارات والولايات والبلديات والهيئات النظامية والمؤسسات ذات الطابع العمومي.
- لا يمكن للمؤسسات والهيئات الاستفادة من المساعدات المجمعّة إلا إذا كان الأجراء التابعون لها منظمين في شكل تعاونية عقارية مالكة للأرض ورخصة البناء، أو إذا استعانوا بمقاول عقاري يمتلك الأرض وقاموا بتوقيع اتفاقية معه.
- منح القروض المجمعّة الخاصة بالسكن تتضمن قروضًا نقدية قابلة للتسديد في مدة تتراوح بين 10 و 20 سنة، تُمنح من قبل الصندوق للأجراء الذين تم قبول ملفاتهم ويكونوا قد اكتسبوا سكنًا عند متعامل معتمد من قبل الصندوق.
- لا يمكن الجمع بين الحصول على قرض من الصندوق في إطار القروض المجمعّة ومساعدة الصندوق.
- يتم منح المستفيد القرض لمدة سنة، وعند انتهاء هذه المدة، يتحمل عقوبة تعادل 03%.
- يمكن منح القروض المجمعّة للمتعاملين العقاريين باسمهم وبشرط أن يكونوا قد اكتسبوا زبائن لشروط القروض المجمعّة.

- المساعدات المالية:
- المساعدات المالية تلعب دورًا هامًا في تعزيز القدرة المالية لطالبي الإسكان، وذلك من خلال تحسين قدرتهم على التفاعل مع المؤسسات المالية والمرقيين العقاريين. تستهدف هذه المساعدات المالية:
- الحصول على سكن جديد.
 - البناء.

يمكن تنفيذ بناء السكن بأشكال متعددة، بما في ذلك:

- المساهمة الشخصية.
- التعاون مع تنظيمات مثل التعاونيات العقارية أو المؤسسات المدنية العقارية، وغيرها.

أشكال دفع المساعدات:

تُقدم المساعدات بهدف الحصول على ملكية السكن من خلال الصندوق الوطني للسكن ويمكن دفعها بأحد الأشكال التالية:

1. دفعة واحدة.
2. دفعها على شكل أقساط غير مستردة وفقًا للقرض الذي يتم الحصول عليه من مؤسسة مالية.

شروط الحصول على المساعدات:
بموجب المادة 6 و7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15، يجب على
المستفيدين من المساعدة المالية تلبية الشروط التالية:

- عدم استفادتهم من تنازل عن سكن أو مساعدة من الدولة المخصصة للسكن.
- عدم امتلاك سكن بالملكية الكاملة.
- وجود دخل شهري يقل عن خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- أن تكون تكلفة بناء السكن لا تتجاوز أربع مرات من الحد الأقصى المسموح به للنسبة المحددة عند 70,000,000 دينار جزائري.
- تقديم دعم من قبل الدولة على شكل هبة عبر الصندوق الوطني للسكن وفقاً للدخل العائلي.
- وجود دخل شهري أقل من 72,000 دج دعم (700,000 دينار جزائري).
- يمكن تسديد الباقي من قبل المستفيد على شكل دفعات أو عبر قرض بنكي.

الفرع الثالث: الصندوق الوطني للسكن

1/ النشأة:

تأسس الصندوق الوطني للسكن من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91 - 144 بتاريخ 12 مايو 1991، وذلك تنفيذاً للمادة 196¹ من القانون رقم 87 - 20 الصادر في 23 ديسمبر 1987، من المرسوم التشريعي والذي يتعلق بقانون المالية لسنة 1988 المعدل والمكمل بالمادة 2156² رقم 93-18 الصادر في 29 ديسمبر 1993.

الصندوق الوطني للسكن يعمل وفقاً للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في دعم الأسر المالي. وتشمل هذه القواعد ما يلي:

- المساعدات المالية.
- تخفيض نسبة الفوائد.
- تمديد مدة تسديد السلفة.

المساعدات المالية التي يقدمها الصندوق تهدف إلى الحصول على ملكية السكن، سواءً كان ذلك بغرض البناء أو شراء منزل عائلي. وتتميز هذه المساعدات بأنها غير مستردة ويمكن أن تمنح مباشرة للمستفيدين أو من خلال هيئة إقراض مالية³.

1 المادة 196: يتم فتح حساب تخصيص خاص ضمن سجلات الخزينة بالنسبة لوزارة التهيئة العمرانية والتعمير والبناء تحت رقم 050-302 ويحمل عنوان "الصندوق الوطني للسكن" وذلك لتغطية النفقات المرتبطة بالسياسة الاجتماعية في مجال السكن. يتم تمويل هذا الحساب من خلال:

- حصة الدولة من عائدات الضريبة على البناءات الفاخرة.
- الموارد الأخرى المرتبطة بالتسيير العقاري والمحددة وفقاً للتنظيم.
- تخصيصات من ميزانية الدولة عند الضرورة.

1-المادة 196 ضمن سجلات الخزينة لفائدة وزارة التهيئة العمرانية والتعمير والبناء حساب للتخصيص الخاص رقم 050-302 بعنوان (الصندوق الوطني للسكن)

2-يفتح في حسابات الخزينة حساب تخصيص رقمه 050-302 بعنوان (الصندوق الوطني للسكن) خدمته التكفل بالنفقات المتعلقة بسياسة دعم الدولة في مجال السكن.

3-المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15\11\2000 يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-305 المؤرخ في 04\10\1994 في مجال منح الإعانات المالية للحصول على الملكية.

الطبيعة القانونية للصندوق:

الصندوق الوطني للسكن هو مؤسسة عمومية اقتصادية تجارية تخضع لوصاية وزارة السكن وال عمران. نشأ هذا الصندوق بعد تحيل حصة من أملاك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط،¹ وكذلك نشاطاته. تم تأسيس الصندوق الوطني للسكن عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 91-145 بتاريخ 12/05/1991، وتم تعديله وتكميله بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 بتاريخ 18/05/1994. اعتباراً من عام 1998، أصبح هذا الصندوق القناة الرئيسية لتوزيع المساعدات.

وظائف الصندوق تشمل:

- إدارة إعانات ومساهمات الدولة في مجال الإسكان، بما في ذلك السكن ذو الطابع الاجتماعي والسكن التجاري والسكن القصديري وإعادة الهيكلة العمرانية وترميم وصيانة المباني.
- تعزيز أشكال التمويل المتعلقة بالسكن، خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي، واستخدام موارد مالية غير مرتبطة بالميزانية.

تدخلات الصندوق تتضمن:

- إدارة المهام المكلف بها، بما في ذلك تقديم الإعانات للبناء وإدارة الأفراد بشكل مباشر في إطار السكن، والتعامل مع الجماعات المحلية وأصحاب المشاريع والمستفيدين الأفراد من الإعانات.
- تنفيذ التمويلات العامة المخصصة سنوياً.
- تنفيذ برامج السكن الاجتماعي التجاري لصالح فئة المواطنين ذوي الدخل المحدود.
- تنفيذ برامج سكنية ترقية مدعمة بالتعاون مع البنوك المشتركة في قروض العقارات مثل وهذه البرامج تستفيد من دعم الدولة وتستهدف المستفيدين من BDL و RNA و CNEP القروض.
- تنفيذ برامج سكنية موجهة للبيع بالإيجار.
- تنفيذ برامج لإعانة السكن القصديري وترميم وصيانة المباني.
- تنفيذ برامج لدعم السكن الريفي.

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و ايلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن.

الفرع الرابع: الخزينة العمومية و البنوك

الخزينة العمومية و إختصاصاتها :

تتولى الخزينة العمومية تنفيذ قانون المالية والميزانية العمومية، وضمان تغطية الضرائب ودفع النفقات للجماعات المحلية. كما تدير حساباتها والمساهمات المالية (أسهم)، وتُقرض المؤسسات العمومية والقطاع البنكي. تمنح أيضاً تقنيات قروض للجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمؤسسات الخاصة، وتراقب السوق المالي.

تمويل الخزينة العمومية

تقوم الدولة بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق الخزينة العمومية، وتقوم النفقات الخاصة بتمويل البرامج المحددة في ميزانية تحضير الدولة. هذه النفقات تُعتبر نفقاتاً مؤقتة.

القروض وتمويل البرامج

تقدم الخزينة العمومية قروضاً لتمويل البرامج الخاصة بديوان الترقية وتسيير العقاري، وتحدد شروط مالية وامتيازات تتضمن نسب فائدة منخفضة وتحمل الدولة قيمة الأرض. تُمنح أيضاً قروضاً لتمويل استثمارات في إطار البرامج البلدية للتنمية وبرامج السكن الريفي والمساكن الاجتماعية.

البنوك :

القانون ينص على أن البنوك والمؤسسات المالية لها وظيفة أساسية تتمثل في استقبال الودائع من الأفراد والشركات والجهات الحكومية، ثم منح هذه الودائع في شكل قروض للعملاء. يحدد القانون في المادة 114 أن البنوك التجارية تعتبر أشخاصاً معنويين، ومهمتها الرئيسية هي إجراء العمليات الموجودة في المواد 110 إلى 113 من القانون.

هذه العمليات تشمل جمع الودائع من الجمهور، ومنح القروض للعملاء، بالإضافة إلى توفير وسائل الدفع اللازمة وإدارتها بعناية لصالح العملاء.

خاتمة

أظهرت الدراسات الميدانية أن القرض العقاري يشبه عقود القروض الاستهلاكية المصرفية من حيث تطبيق التقنيات المالية والشروط المصرفية. وعلى الرغم من أنه يبدو في البداية كقرض استثماري، إلا أن هناك تشريعات تعتبره عادة جزءاً من القروض الاستهلاكية، مما يعقد المسألة للمقترضين الباحثين عن السكن الشخصي.

من الواضح أن هناك حاجة ملحة لمعالجة قضية المقترض في سياق القرض العقاري بصفته مالكاً ومستهلكاً ومقترضاً للعقار في نفس الوقت. يتعين تعزيز حقوق المقترض وفقاً للقواعد العامة مثل حق العدول والتصرف في العقار المملوك بواسطة القرض وتحويل الديون. بالإضافة إلى ذلك، يتطلب القرض العقاري بسبب طبيعته كقرض نقدي بفائدة اهتماماً خاصاً بتنظيم القوانين المتعلقة به كما يجب وضع قواعد قانونية تنظم مسائل مثل أسعار الفائدة ومعدلاتها ومبدأ الاسمى النقدية والتقييس والرأسمة والفوائد والعمولات والتكاليف التي تنشأ نتيجة القرض. يجب أيضاً التركيز على تحديد سعر الفائدة القانوني للتعامل مع مسألة الربا بشكل فعال.

فقد اعتمد المشرع الجزائري القرض العقاري كوسيلة لتعزيز التنمية وتشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية. تم تنفيذ هذا الإجراء كجزء من مخطط دعم الإنعاش الاقتصادي الذي قامت به الدولة. يُتيح هذا الإجراء لجميع الأشخاص الذين يتطلعون للحصول على تمويل من مؤسسة مصرفية لشراء منازل ضمن مشروعات الترقية العقارية حق الاستفادة من قروض عقارية، شريطة توفرهم للشروط القانونية. يُعزز هذا الإجراء من الجهود المبذولة للتخفيف من مشكلة الإسكان ويشجع على الاستثمار في هذا المجال بمستوى لائق وفقاً لأدنى معايير الرفاهية الحديثة، مما يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية وزيادة الثقة في السوق العقارية. تتطلب هذه العملية ضمانات كافية لضمان سداد مبلغ القرض والفوائد المترتبة عليه. توصلت دراستنا إلى النتائج التالية:

القرض العقاري عملية معقدة نظراً لتعددّها وتباينها فيما يتعلق بنوعها، وكميتها، ومدتها، والأطراف المشاركة فيها، وبالتالي فهي تتميز بالمرونة، مما يخلق بعض عدم وضوح ملامحها على الرغم من إسهام الترقية العقارية العمومية بفاعلية في تنمية المجتمع، إلا أنها واجهت صعوبات في معالجة العجز المالي الذي نشأ نتيجة تحديات عديدة، ولا سيما فيما يتعلق بالتمويل. هذا الوضع أدى إلى ضرورة إجراء إصلاحات هيكلية في النظام المالي. على الرغم من توفير مصادر تمويل جديدة، استمر هذا القطاع تحت سيطرة المصارف العامة، مما أثر سلباً على فعاليته بسبب نقص التنافس بين البنوك وتقديمها للقروض للمؤسسات العامة العاجزة.

قطاع المصارف الذي استفاد من مبادرات من قبل السلطات العامة لم يشهد تحسناً كافياً، وتراكم السيولة الفائضة في البنوك أثر على استخدام الموارد وزاد من خطر التضخم على الاقتصاد الوطني. على الرغم من تحسن القدرات المالية للبنوك العامة بفعل تحسن الوضعية الاقتصادية للبلاد، لا يزال المتعاملون الاقتصاديون، بما في ذلك الخواص، يواجهون صعوبات في الاستفادة من القروض البنكية، وهذا يعزى إلى القيود البنكية المفروضة ونقص التأمين أو الضمان الكافي والتشريعات المتعلقة بالعقارات.

كان من الضروري للمشرع إدخال الترقية العقارية في القطاع الاقتصادي، مما أدى إلى فتح أبواب القطاع أمام اقتصاد السوق، مما أثر على الوضع القانوني لأطراف هذا النشاط. على سبيل المثال، إذا كان المرقي العقاري ملتزماً بالقوانين العامة في تصرفاته، مثل المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية التي تخضع لقواعد المحاسبة الوطنية، فإننا نتحدث عن ترقية عقارية عمومية. وإذا كان المرقي العقاري ملتزماً بالقوانين الخاصة، مثل المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري التي تعتمد حسابات تجارية وفقاً لمخطط المحاسبة الوطنية، فإننا نتحدث عن الترقية العقارية الشبه عمومية.

ومن أجل نجاح السياسة الجديدة للترقية العقارية، تم اتخاذ تدابير تحفيزية ملموسة بهدف تحقيق التوازن بين العرض والطلب. لتحقيق هذا الهدف، تم اتخاذ تدابير تحفيزية لتشجيع المستثمرين على الاهتمام بالترقية العقارية. ذلك تضمن تسهيل إجراءات الحصول على الأراضي لأغراض البناء وتخفيض الضغط الجبائي، بالإضافة إلى جعل القروض المقدمة للمرقين أكثر جاذبية.

يجب ضرورة إعادة النظر في الشروط المتعلقة بالحصول على السكن في إطار الترقية العقارية، بما يتناسب مع متطلبات جميع الفئات الاجتماعية، خاصة أولئك الذين يمتلكون دخلاً أقل من 92 ألف دينار. يمكن تحقيق ذلك من خلال:

1. تعديل شروط الترقية العقارية لتوفير فرص متساوية لجميع الفئات الاجتماعية دون تمييز.
2. تقديم دعم إضافي للفئات ذات الدخل المنخفض من خلال تخفيض بدل الإيجار أو توفير سكنات مدعمة.
3. تطوير برامج تمويل ميسرة تساعد الأفراد على شراء سكن، مع مراعاة الحد الأدنى للالتزامات المالية.
4. النظر في خيارات أخرى للأفراد الذين لا يملكون دخلاً لدفع بدل الإيجار، مثل توفير سكنات اجتماعية بأسعار مخفضة.

هذه الإجراءات يمكن أن تساعد في توفير السكن المناسب لجميع الفئات الاجتماعية، بما في ذلك الفئات عديمة الدخل.

يجب إعادة النظر في شروط الحصول على السكن ضمن إطار الترقية العقارية، بما يلي احتياجات جميع شرائح المجتمع الاجتماعي. ذلك من أجل تفادي استبعاد بعض الشرائح من الاستفادة من هذه الفرص، خاصةً الأفراد الذين يتخطون حد الدخل البالغ 92 ألف دينار. يُعتبر ارتفاع تكلفة المعيشة وبدل الإيجار والصعوبات في الوصول إلى السكنات المدعمة تحديات تستوجب معالجتها.

بالإضافة إلى ذلك، يجب أن يبحث حلاً للفئات التي لا تملك دخلاً مناسباً وتجد صعوبة في تحمل بدل الإيجار. يُفضل دراسة خيارات بديلة لتوفير سكن لهؤلاء الأفراد دون فرض التزامات مالية تفوق قدرتهم على تحملها كما يجب ان تهدف إلى إنشاء لجنة وطنية دائمة مكلفة بمراجعة القوانين التي تنظم الترقية العقارية. مهمتها الرئيسية هي إعادة النظر في هذه القوانين بشكل دوري لضمان توافقها مع التطورات الحالية. واهتمام خاص يتجه نحو تحسين القوانين المتعلقة بالعلاقة الثلاثية بين المقرض والبنك والمرقي العقاري، وضمان وجود ضمانات كافية لحماية حقوق كل طرف في هذا السياق.

ايضا، يتعين تنظيم التدريب والتأهيل للعاملين في مجال الاستدانة من الموظفين والضباط العاميين والقضاة والمرقين العقاريين والمهندسين المعماريين الذين يشرفون على هذه العمليات. يجب أن تشمل هذه الدورات التكوينية الدروس المستفادة من تجارب دول أخرى في هذا المجال لتجنب الأزمات الاقتصادية.

وقبل دخول عمليات الاستدانة، يتعين توضيح جميع الجوانب القانونية والإجرائية للعلاقة التعاقدية بين المقرض والمقترض. يجب أن يكون العقد واضحاً ومستنداً إلى إرادة الطرفين دون تعسف من أي منهما. هذا يأتي في إطار حماية حقوق المقرض وتحقيق التوازن في هذه العلاقة وفقاً للتشريعات الحديثة المنظمة لعمليات القرض العقاري.

قائمة المصادر و المراجع :

أولا باللغة العربية

الكتب:

1. أ إبراهيم منصور : " نظريتا القانون والحق و تطبيقاتها في القوانين الجزائرية ، ديوان المطبوعات الجامعية.
2. إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الطبعة 08، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
3. بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، دار الهدى عين مليلة، الجزائر 2011.
4. بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، (التصرف القانوني) الجزء 01، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
5. حسن عبد الباسط جمعي، الحماية الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الاستهلاك، دار النهضة العربية، القاهرة مصر، 1996.
6. شاكركرزوني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
7. عبد الحميد عبد المطلب، البنوك الشاملة عملياتها و إدارتها، الجزء الأول، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الإسكندرية، طبعة 2000، بتصريف.
8. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة في الملكية، الجزء الخامس، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، طبعة 1952.
9. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول، العدد 7، العقود الواردة عن العمل، المقاول، الوكالة، الوديعة و الحراسة، دار إحياء التراث العربي 1946، بيروت، لبنان.
10. عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة 2، دار ريجوند للنشر، الجزائر، 2007.

11. عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون، النظرية العامة للحق، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2009.
12. عبد المعطي رضا أرشيد، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر و الطباعة، الأردن، 1999.
13. علاء الدين خروفه: " عقد القرض في الشريعة الإسلامية والقانون القانون الوضعي " دراسة مقارنة، مؤسسة بن نوفل لبنان، 1982.
14. أ. علي بن هادية، بلحسن البليش و الجيلالي بن الحاج يحيى، " القاموس الجديد للطلاب " الجزائر 1991.
15. عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، بدون طبعة، دار المعرفة للنشر، الجزائر، 2000.
16. علي فيلاي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، طبعة 2011.
17. فلاح حسن الحسيني ومؤيد عبد الرحمن الدوري، إدارة البنوك، دار وائل للنشر، الطبعة الأولى، 2000.
18. محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني، النظرية العامة للإلتزامات، (العقد والإرادة المنفردة) الجزء 01، الطبعة 02، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2004.
19. مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري، مقدمة الأعمال التجارية و المؤسسة التجارية و الشركات التجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر بيروت، لبنان، 1993.

الرسائل والمذكرات :

1. إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016-2017.
2. إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009، 2008.
3. تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2001-2002.
4. درة آسيا، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012.

5. عربي باي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2009.
6. فائزة رحماني، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003-2004.
7. فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2009.
8. لطيفة طالي، القرض في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2001-2002.
9. نصيرة ربيع، تمويل الترقية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، السنة الدراسية، 2005.
10. موترفي أمال، تسيير القروض البنكية القصيرة الأجل، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم علوم التسيير، جامعة الجزائر، 2001-2002.
11. ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية، طبعة 2012، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار في الجزائر، عناية السنة الجامعية، 2004-2005.

المقالات :

النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة آفاق علمية، مجلد 11، عدد 4، جامعة عمار التليجي، الأغواط، 2019. ص 237 إلى ص 240.

أ. بن الدين فاطمة، مفهوم القرض العقاري ، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، العدد الثالث، المركز الجامعي، البيض، جوان 2015. ص 111 إلى ص 113.

النصوص القانونية:

1. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، صادر في الجريدة الرسمية رقم 78 المؤرخة في 30\09\1975 المعدل والمتمم بالأمر 07\05 المؤرخ في ربيع الثاني 1428 الموافق 13 ماي 2007 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 31 المؤرخة في 13\05\2007.
2. أمر رقم 03-11 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق ل 26 غشت 2003 يتعلق بالنقد والقرض، صادر في الجريدة الرسمية رقم 52 المؤرخة في 27\08\2003.
3. أمر رقم 96-09 مؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير 1996، يتعلق بالإعتماد الإجاري، صادر في الجريدة الرسمية رقم 3 المؤرخة في 14\01\1996.
4. أمر رقم 76-92 مؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر 1976 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، صادر في الجريدة الرسمية رقم 12 المؤرخة في 09\02\1977.
5. الأمر رقم 75\59 المؤرخ في 26\09\1975 يتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.
6. الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10\06\1974 المتضمن أحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49، المؤرخة في 18\06\1964.
7. الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23\10\1976 المتضمن شروط أحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية العقارية للولاية، الجريدة الرسمية 12 المؤرخة في 09\02\1977.
8. الأمر رقم 75\59 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية عدد 101 لسنة 1975 المعدل والمتمم بالقانون 05-02 المؤرخ في 06 فبراير 2005.

9. القانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، صادر في الجريدة الرسمية رقم 14 المؤرخة في 06\03\2011.
10. القانون رقم 86 07 المؤرخ في 04\03\1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 05\03\1986.
11. المادة رقم 333 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 07\05.
12. المواد 450 إلى 457 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان 1995 الموافق 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني.
13. المادة 4 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 12\48 الذي يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين
14. المادة 06 من القانون 86-07 المؤرخ في 04\03\1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10، مؤرخة في 05\03\1986.
15. المادة 106 من القانون 90-08 المؤرخ في 07\04\1990 المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية عدد 15، مؤرخة في 11\04\1990
16. المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15\11\2000 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94\305 المؤرخ في 04\10\1994 في مجال منح الإعانات المالية للحصول على الملكية.
17. مرسوم تنفيذي رقم 10-166 مؤرخ في 17 رجب 1431 الموافق 30 يونيو 2010، يحدد كفاءات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، الصادر في الجريدة الرسمية رقم 41 المؤرخة في 04\07\2010.
18. المرسوم التشريعي 93\03 المؤرخ في 01\03\1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 03\03\1993.

19. المرسوم التنفيذي رقم 84\12 المؤرخ 20\02\2012، يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، جريدة رسمية، رقم 11، مؤرخة في 26\02\2012.
20. المرسوم التنفيذي رقم 90-450 المؤرخ في 22\12\1990 المحدد لقواعد أحداث وكالات عقارية محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم بالمرسوم 03\408 المؤرخ في 05\11\2003.
21. المرسوم التنفيذي رقم 93-8 المؤرخ في 02\01\1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-147، الجريدة الرسمية عدد 2، المؤرخة في 06-01-1993.
22. المرسوم التنفيذي رقم 91\144 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

الفهرس

إهداء

مقدمة

- 8..... الفصل الأول: ماهية القرض العقاري في إطار عقود الترقية العقارية في الجزائر.....
- 9..... المبحث الأول: تعريف القرض العقاري وطبيعته القانونية.....
- 9..... المطلب الأول: تعريف القرض العقاري.....
- 9..... الفرع الأول: التعريف اللغوي.....
- 10..... الفرع الثاني: التعريف الفقهي والقانوني.....
- 11..... المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للقرض العقاري.....
- 11..... الفرع الأول: الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقرض.....
- 12..... الفرع الثاني: الطبيعة القانونية بالنسبة للمقترض.....
- 12..... المبحث الثاني: خصائص القرض العقاري والتمييزات التي تفرقه عن بعض القروض المشابهة له.....
- 13..... المطلب الأول: خصائص القرض العقاري.....
- 13..... الفرع الأول: القرض العقاري عقد رضائي.....
- 14..... الفرع الثاني: القرض العقاري قرض نقدي.....
- 14..... الفرع الثالث: القرض العقاري قرض بفائدة.....
- 15..... المطلب الثاني: تمييز القرض العقاري عن بعض العقود المشابهة له.....
- 15..... الفرع الأول: القرض الإيجاري.....
- 16..... الفرع الثاني: عملية الخصم.....
- 17..... الفرع الثالث: فتح الاعتماد.....
- 17..... المبحث الثالث: أهمية القرض العقاري خصائصه وأحكامه.....
- 17..... المطلب الأول: أهمية القرض العقاري.....
- 18..... الفرع الأول: الأهمية السياسية.....
- 19..... الفرع الثاني: الأهمية الاقتصادية.....

19.....	الفرع الثالث: الأهمية الاجتماعية والمالية.
20.....	المطلب الثاني: خصائص القرض العقاري وأحكامه.
20.....	الفرع الأول: خصائص القرض العقاري.
25.....	الفرع الثاني: أحكام القرض العقاري.
28.....	الفصل الثاني: القرض العقاري الموجه للترقية العقارية.
29.....	المبحث الأول: ماهية الترقية العقارية.
29.....	المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية.
29.....	الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية.
31.....	الفرع الثاني: موضوع الترقية العقارية.
33.....	الفرع الثالث: أنواع الترقية العقارية.
35.....	المطلب الثاني: التطور القانوني للترقية العقارية.
35.....	الفرع الأول: أهم الأحكام التي جاء بها القانون 07\86 المؤرخ في 04\03\1986.
36.....	الفرع الثاني: أهم الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي 03\93.
38.....	الفرع الثالث: القانون 04\11 المؤرخ في 17\02\2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
38.....	المبحث الثاني: المتعامل العقاري.
39.....	المطلب الأول: مفهوم المرقي العقاري.
39.....	الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري.
40.....	الفرع الثاني: تمييز المرقي العقاري عن بعض الأشخاص الأخرى المشاركة.
42.....	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للمرقي العقاري.
43.....	الفرع الرابع: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري.
48.....	المطلب الثاني: أنواع المرقين العقاريين.
49.....	الفرع الأول: المرقي العمومي.
55.....	الفرع الثاني: المرقي العقاري الخاص.
58.....	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لأعمال المرقي الخاص.
60.....	المبحث الثالث: مراحل عملية القرض الموجه للترقية العقارية وأنواعه.

60.....	المطلب الأول: مراحل عملية القرض العقاري.
60.....	الفرع الأول: مرحلة ما قبل التعاقد.
63.....	الفرع الثاني: مرحلة ما بعد التعاقد.
63.....	الفرع الثالث: مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري.
66.....	المطلب الثاني: أنواع القرض العقاري الموجه للترقية العقارية.
67.....	الفرع الأول: القروض العقارية الموجهة للأفراد.
75.....	الفرع الثاني: القرض العقاري الموجه للمتعاملين في الترقية العقاري.
78.....	المبحث الرابع: طرق التمويل.
78.....	المطلب الأول: البيع بالإيجار.
78.....	الفرع الأول: طريقة الحصول على سكن للبيع بالإيجار.
79.....	الفرع الثاني: القرض الإيجاري.
80.....	الفرع الثالث: التنسيقات على الصفقات العمومية و المساعدات المالية.
81.....	المطلب الثاني: المؤسسات الممولة.
81.....	الفرع الأول: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
84.....	الفرع الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.
88.....	الفرع الثالث: الصندوق الوطني للسكن.
90.....	الفرع الرابع: الخزينة العمومية والبنوك.
91.....	خاتمة:

قائمة المراجع

الفهرس