

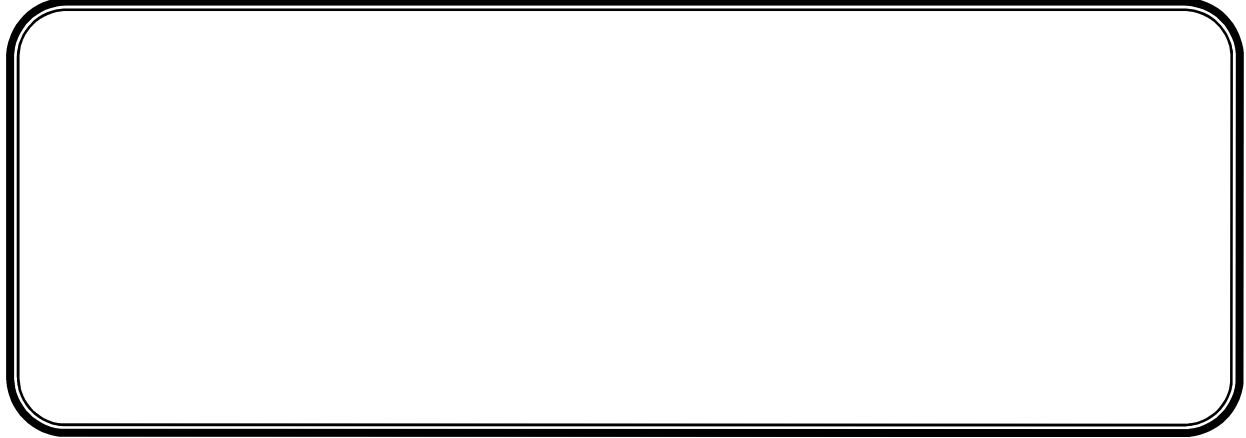


جامعة سلوول معمرى - تيزرى وزو



كلية الحقوق والعلوم السىاسية

قسم الحقوق



مذكرة لنيل شهاوة الماستر فى القانون

مخصص : القانون العقارى

مأ إشراف الأستاوة:

سلطانة يمينة

من إعدراو الطالبين:

- أورزىقى أمال

- سعدان دحمان

لجنة المناقشة:

د/ حمليل نواره، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمرى تيزرى وزو..... رئيسا

أ/ سلطانة يمينة، أستاذة مساعدة "أ"، جامعة مولود معمرى تيزرى وزو..... مشرفا و مقبرا

أ / أورحمون نواره، أستاذة مساعدة "أ" جامعة مولود معمرى تيزرى وزو..... ممتحننا

تارىخ المناقشة: 2017/09/28

/

.

.

"
.

"

"

"

.

||

.

||

.

—

—

...

تولي الجزائر كغيرها من الدول، أهمية كبرى لقطاع السكن، باعتباره أكثر الحاجيات الاجتماعية الحساسة و احد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية، فكرسته الجزائر كحق دستوري في مرحلة سابقة من الاستقلال إلى غاية الثمانينات- وأخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن و تمويله، علي أساس شعار "لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق" وذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية و البشرية المتاحة، لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن، فكانت السلطات العمومية هي المتدخل الوحيد في سوق السكنات، دون مشاركة جهات أخرى أو حتى المواطن، مما خلق لدى هذه الأخيرة ذهنية الشخص الذي يتلقى المساعدة ، و ينتظر من الدولة أن تحل له مشكل السكن.

عملة الدولة على تسهيل و تيسير ظهور سوق عقاري منظم بتكريس الوسائل و الآليات المنافسة و المرور من دولة تبني، تأجر و تسيير إلى دولة تنظيم، بوضعها آليات دعم و مساعدة للعائلات ذات الدخل الضعيف و البسيط في شكل مساعدات شفافة و محددة. يعتبر السكن ضمن أهم الانشغالات الأساسية للدولة الجزائرية الذي تكلفت به منذ طوال الزمن، ومازالت توليه اهتماما خاص باعتباره المسألة الجوهرية لعملية التنمية الاجتماعية و الاقتصادية. يؤدي اعتماد نشاط الترقية العقارية إلى رفع احتكار السلطات العمومية للسوق العقاري ، و تحريرها بشكل منظم .

يبقى للدولة سلطة الرقابة و التنظيم إذا دعت الضرورة ذلك إذ أن الترقية العقارية لا تنفي دور الدولة في مجال الرقابة و التنظيم لان عكس ذلك يؤدي إلى مضاربات عقارية كبيرة، تنتهي بخلق فوضى يصعب التحكم فيها في مرحلة متأخرة و تبدو أهمية الترقية العقارية أيضا، في كونها تفتح النشاط العقاري أمام جميع المتدخلين العموميين و الخواص لإنجاز السكن و تمويله من خلال خلق محيط تنافسي يؤدي إلى تحسين مستوى السكنات، سواء من حيث الكم أو من حيث نوعية البناء.

إلى جانب ذلك فإن نشاط الترقية العقارية يقوم على توجيه تدخل الدولة نحوى كل الفآت الاجتماعية المحرومة و المتوسطة الدخل.

وعموما فإن الترقية العقارية تعتبر أهم نشاطات تنمية الإنتاج السكني و تمويله للتوصل إلي تحقيق العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن.

ونظرا لأهمية نشاط الترقية العقارية و دورها الفعال في مجال السكن اضطر المشرع الجزائري إلى إصدار جملة من النصوص القانونية إبتداءا من الثمانيات وبتجل ذلك من القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الملغى الذي يعتبر بمثابة قفزة نوعية، لكونه أول قانون يعبر صراحة عن بعث الترقية العقارية و يفتح الباب أمام المبادرات الخاصة لإنجاز سكنات موجهة للبيع من سن العديد من الإجراءات. وكون هذا الأخير أول مبادرة قامت بها الجزائر لتنظيم الترقية العقارية تشكلت معه بعض العقبات و قيود حالت دون تطور الترقية العقارية، ما أدى بالفشل في تجسيد الترقية العقارية و تحقيق الأهداف السياسية المبرمجة التي تتمحور حول فكرة التخفيف من أزمة السكن في الجزائر، وذلك نتيجة صدوره في ظل نظام سياسي و اقتصادي و اشتراكي و لكن سرعان ما تبين محدودية مجال تطبيق هذا القانون خاصة بدخول الدولة اقتصاد السوق الحر في المعاملات مما نتج عنه عرقلة نشاط الترقية العقارية الأمر الذي تطلب إقرار نظام جديد لها باليات ووسائل تمكن من مواكبة التوجيه الاقتصادي المنتهج من أجل التكيف المثالي للساحة العقارية في مجال البناء و السكن، يتجلى هذا في صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 الذي أعطى للترقية العقارية مفهوما آخر يتناسب مع الإصلاحات التنموية في المجال العقاري، وتشجيع الاستثمار بتقنيات تتماشى مع التغيرات التشريعية و الاقتصادية. و الشيء الهام الذي جاء به هذا المرسوم هو فتح مجال الترقية العقارية علي أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع العام و القطاع الخاص ، كما أنه

كان السبب المباشر لصدور عدة نصوص تشريعية و تنظيمية خاصة بالنسبة للمعاملات العقارية التي تتم في إطار الترقية العقارية.

ومن أبرز و أهم القوانين السارية المفعول القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 أبريل 2011 الذي يهدف إلى تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و الذي نظم مهنة المرقي العقاري من أجل تطوير هذا النشاط و حل الأزمة التي تعاني منها الجزائر.

يلعب التمويل دورا أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، إذ بدونه لا يمكن إقامة المنشآت و المشاريع، فالتطور التكنولوجي و الإقتصادي، أعطت التمويل و الائتمان أهمية كبيرة وواضحة من خلال قدرته على توفير الأموال الأزمة و تلبية مختلف الاحتياجات للأفراد و ذلك عن طريق طلب قروض لحصوله على سكن غير الصيغ المتاحة في الترقية العقارية.

أصبحت عملية تمويل الترقية العقارية واسعة بتوسع تدخل المؤسسات الممولة و كذلك استحداث الهيآت المدعمة لهاو الشركات الضامنة للهيآت المالية. بزيادة الطلب على السكن، وعجز الدولة عن التكفل بهذا القطاع الذي استنزف الخزينة العمومية لسبب ضخامة مشاريعه و عجز الدولة عن التكفل و تسير هذا القطاع على عاتقها وعدم قدرتها علي التمويل و إنجاز كل المشاريع التي يحتاج إليها الأفراد، فقد لجأت الدولة إلى توسيع دائرة التدخل في الإنجاز و في التمويل المشاريع السكنية، فبعد أن فتح المشرع مجال التدخل أمام المرقيين العقاريين العموميين و الخواص من خلال المرسوم التشريعي الصادر في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري، فقد سعي أيضا إلى تنويع مصادر التمويل لتحقيق أكبر قدر من الأهداف الاجتماعية بتوفير سكن للجميع و الأهداف الاقتصادية بفتح السوق العقارية أمام المؤسسات المالية و المصرفية، بتقديم ضمانات و التحفيز لأزمة لتشجيع المنافسة في هذا الإطار

وبناء على ماسبق فإن موضوع "تمويل الترقية العقارية" يستهل أن يحظى بدراسة علمية أكاديمية. تكمن أهمية هذا الموضوع في اختياره كمذكرة، قلة الدراسات و البحوث القانونية المتعلقة بهذا الموضوع.

وقد وقع اختيارنا على هذا الموضوع، لحجم و عجلة المشاريع التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر، الذي يقابله طموحات و تطلعات في الفرص التي يمكن أن يوفرها الانتقال إلي نظام اقتصاد السوق، والدور الذي تلعبه الترقية العقارية في الحد و التخفيف من أزمة السكن، و كذلك لحدثة الموضوع في الجزائر تجعله بحاجة إلى دراسات عديدة و متعددة خاصة الأكاديمية منها.

أردنا من بحثنا هذا أن نقوم بدراسة خاصة رغم نقص المراجع و الرفض الكلي من بعض الجهات المعنية و التي لها علاقة مباشرة بالمذكرة بغية تقديم قدر ممكن من المعلومات. وتم اعتمادنا على المنهج التحليلي الوصفي لإعداد هذا العمل.

والإشكالية القانونية التي يثيرها موضوعنا هي:

كيف يساهم التمويل العقاري في تطور الترقية العقارية في الجزائر، وما هي آليات تجسيده؟

حتى نتمكن من الإجابة على الإشكالية المطروحة فقد إعتدنى على التقسيم الكلاسيكي ألا و هو التقسيم الثنائي حيث نتطرق إلى الإطار المفاهيمي للترقية العقارية(الفصل الأول)، ثم ننتقل إلى آلية تمويل الترقية العقارية(الفصل الثاني).

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

طيلة الفترة الممتدة من استقلال الجزائر سنة 1962 إلى غاية 1986 لم تكن الترقية العقارية منظمة، فمجمّل النصوص التي صدرت في هذه الفترة عملت على إنفراد للدولة للقيام بعملية البناء و التشييد ، من أجل تلبية الطلب المتزايد علي السكن.فاحتكرت الدولة ميدان السكن عن طريق المؤسسات العمومية و خصصت مبالغ مالية ضخمة ، تحت إشراف الجماعات المحلية ومقاولات البناء العمومية ، وهذا في ظل التوجه الإشتراكي .

و يظهر ذلك من خلال أحكام القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية. لكن نظراً لسلبياته ، و كذا التحولات الجذرية التي عرفتها الجزائر بعد صدور دستور 1989 ، حيث تم اللجوء إلى نظام السوق ، أصبح من الضروري إيجاد إطار قانوني جديد للترقية العقارية، و هو ما تم فعلاً حيث تم إصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن تنظيم النشاط العقاري الذي ألغى القانون المذكور أعلاه.

و المسألة العلقة بالترقية العقارية هو تتطلبها لرؤوس أموال ضخمة لقيامها وتحقيق أهدافها، فإلي جانب ما يوفره المرقى لعمليات لانجاز أو التجديد فإنه يحتاج إلى أموال إضافية ، التي يتحصل عليها في شكل قروض أو في شكل دعم مالي هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن الزبون أيضا يتحصل على قروض أو دعم مالي لشراء الأملاك العقارية مهما كانت طبيعتها المنجزة في إطار الترقية العقارية كالبيع بناء على التصميم أو السكن المنجز بصفة البيع بالإيجار.

ففي هذا السياق و لتوضيح الأمر، فالأمر يستوجبنا ، التطرق لدراسة ماهية الترقية العقارية(المبحث الأول) ، ثم نتناول و ماهية التمويل العقاري(المبحث الثاني)

المبحث الأول :**ماهية الترقية العقارية**

لقد نظم المشرع الجزائري الترقية العقارية بموجب ثلاثة نصوص قانونية ، أولى لها كان القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية ، ثم أقدم على إلغائه بأحكام المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري ، وهو بدوره ألغي بموجب القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، هذا الأخير أعطى مفهوم جديد للترقية العقارية ، و استحدث تقنيات جديدة تساعد على تطور هذا النشاط ، كونه أداة هامة لضمان إعادة بعث النشاط العقاري في مجمله .

لذلك سنتناول في هذا المبحث ماهية الترقية العقارية ومقتضياتها القانونية من خلال تبيان مفهومها (الطلب الأول) ثم نعرض إلى دراسة أنواع الترقية العقارية (المطلب الثاني)

المطلب الأول:**مفهوم الترقية العقارية**

من خلال بحثنا في مجال نشاط الترقية العقارية لم نجد أي تعريف دقيق وصريح. و المشرع الجزائري بدوره لم يترك المجال للفقه ، بل أقدم على توضيح هذا الأخير تدريجيا في ظل التوجه الاشتراكي إلى تعريف في ظل اقتصاد السوق ، و هو الأمر الذي ترتب عنه نقاش حول طبعها القانونية .

لذلك ارتأينا انه من الضروري إدراج التعريف التشريعي دون اللجوء الى اراء الباحثين و رجال القانون للترقية العقارية، لكونها لم تلقى الاهتمام الكافي من طرف الباحثين في الجزائر من جهة ، ومن جهة أخرى لم نعثر علي أي حكم قضائي نقاش تعريفها و تكيفها القانوني .. (1) و سنحاول تبيان ذلك من خلال تقسيمنا لهذا المطلب إلى فرعين أين نعالج تعريف الترقية العقارية في (الفرع الأول)، والطبيعة القانونية للترقية العقارية (الفرع الثاني)

(1) قانون رقم 07-86 مؤرخ في 4 مارس 1986 متعلق بالترقية العقارية ، جريدة رسمية عدد 10 مؤرخة في 5 مارس 1986

الفرع الأول:

تعريف الترقية العقارية

بناء على ما تقدم سنتطرق إلى تعريف الترقية العقارية من خلال التعريف التشريعي (أولاً)، وذلك من استقراءنا لكل من القانون رقم 07-86 و المرسوم التشريعي رقم 03-93، و القانون 04-11، ثم النتائج المترتبة عن تعريف المشرع للترقية العقارية (ثانياً)، بعدها نتناول الانتقادات الموجهة لتعريف المشرع ، ونستنبط تعريف للترقية العقارية في الأخير.

أولاً: التعريف التشريعي:

أول تعريف منحه المشرع الجزائري للترقية العقارية كان بموجب نص المادة 02 من قانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية .⁽¹⁾

في ضل هذا القانون فالترقية العقارية هي : " عملية تهيئة أو عية عقارية تكون المبادرة فيها من قبل البلدية التي تنظم عملية الترقية العقارية، قصد تشييد مجموعة من البنايات للاستعمال السكني بشكل أساسي والاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني بشكل ثانوي، والموجهة للبيع أو الإيجار"⁽²⁾

و إلى جانب ذلك يعتبر هذا القانون :

— العامل في ميدان الترقية العقارية لم يكن يسمى إلا مكتتبا؛

(1) المادة الثانية " تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك الوطنية" و الفقرة الثانية من هذه المادة تنص على أن " تشمل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجيات الاجتماعية في مجال السكن أساسا، وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني و تجاري، تقام على أراضي خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة و التجديد".

فالترقية العقارية طبقا لنص هذه المادة تتمثل في تلبية الحاجيات الاجتماعية في مجال السكن ، من بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا، و تشمل بصفة ثانوية محلات ذات طابع مهني و تجاري، و تقام على أراض خاصة أو مقتات عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية في إطار إعادة الهيكلة و التجديد. و يمكن أن تخصص العقارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجيات العائلية الذاتية، أو للبيع أو للإيجار، وذلك في إطار القانون و التنظيمات المعمول بها و أحكام هذا القانون.

(2) إخلف فتيحة، عقد البيع في مجال الترقية العقارية، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة

- لا تتصل الترقية العقارية إلا بالسكنات العقارية الموجهة للبيع مستثنية من تلك الموجهة للكراء وكذا المحلات ذات الاستعمال التجاري؛
- إقامة تميز بين المرقى العمومي و الخاص من حيث فرض على هذا الأخير التزامات كإلزامية الاكتتاب في دفتر الشروط.⁽¹⁾
- غير أن هذا القانون المشار أعلاه، ألغي بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، أين نجد المشرع في هذا المرسوم خصص الفصل الأول كله للترقية العقارية، وقد عرفها في نص المادة 02 منه كما يلي: " يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجيات خاصة.
- يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية مجال ذات الاستعمال السكني ومجال لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري ".⁽²⁾
- يمكن أن نستنتج تعريف بسيط للترقية العقارية على أنها "مجموع من عمليات تشييد المباني وتجديدها، وذلك من أجل الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو الصناعي، قصد بيعها أو تأجيرها أو لتلبية حاجات خاصة.⁽³⁾
- غير أن هذا المرسوم ألغي بدوره ، لأنه ينتابه غموض كبير خاصة في مسألة التمويل العقاري ، كما أنه لم يحقق النتائج المرجوة منه وذلك للأسباب الآتية:
- عدم صدور النصوص التطبيقية أو التنظيمية لاسيما تلك المتعلقة بإنشاء صناديق الضمان.

(1) المجلس الوطني الإقتصادي والاجتماعي، مساهمة في مشروع إستراتيجية الوطنية للسكن، التقرير 2، أكتوبر، 1995، ص 74 و 7

(2) ما يلاحظ من نص المادة 1/2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، هو أنها تختلف من حيث الصيغة بين النص العربي و النص الفرنسي، فالنص العربي يتكلم عن النشاط العقاري، أم النص الفرنسي يتكلم عن نشاط الترقية العقارية (l'activité de promotion immobilière) رغم ما يوجد بين الاصطلاحين من إختلاف جوهري. وفي معرض الترجيح بين النصين فإن النص الفرنسي هو الأصح و الأرجح، لأنه ينسجم مع إرادة المشرع بالنظر إلى موقع المادة في الفصل المتعلق بالترقية العقارية، كما أن بقية النص تفيد بما لا يدع مجال للشك أن المقصود هو (نشاط الترقية العقارية) متلما ورد في النص الفرنسي و ليس (النشاط العقاري)

(3) إخلف فتحة، مرجع سابق ، ص 13.

– تهرب المنظومة المصرفية من تمويل الترقية العقارية، وأنها عندما تتدخل في التمويل فإنها تفرض أسعار فائدة باهظة.

– وجود منافسة غير شريفة في مجال التمويل من قبل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط الذي يحتكر عملية جمع الادخار من أجل السكن و الذي يشجع البرامج الخاصة بت على حساب باقي مؤسسات الترقية العقارية

– ضعف في توظيف رؤوس الأموال من قبل مؤسسات التأمين و التعاضديات و الخدمات الاجتماعية في العقار

– أسبقية الجانب التجاري لهذا النشاط في روح نص مما همش النشاطات الأساسية للترقية العقارية

– غياب إرادة حقيقية لتجند الادخار الصغير و المتوسط

- غياب إرادة سياسية فعلية لتنظيم و دعم نشاط الترقية⁽¹⁾

أما في ظل القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

نلاحظ أن المشرع الجزائري أتى بمفهوم جديد للترقية العقارية وقام بتنظيم مهنة المرقي العقاري. كما أنه قام بالتمييز بين النشاط العقاري والترقية العقارية. فقد عرف الترقية العقارية في ظل هذا القانون في المادة 10/3 على أنها " عملية تهيئة أو عية عقارية ومالية من أجل إدارة مشروع عقاري"، ومن جهة أخرى عرف نشاط الترقية العقارية في المادة 14 منه على أنها "عملية إنجاز مشاريع عقارية مخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة، وتكون هذه المشاريع سواء للاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو حرفي"

و بناء على ما تقدم : فمن خلال كل هذه التعريفات نستنتج أن الترقية العقارية لا تشكل إلا مظهر من مظاهر النشاط العقاري ، ولكي يعتبر النشاط العقاري منصبا في مجال الترقية العقارية يجب من توفر الشروط التالية⁽²⁾ :

1- أن يكون النشاط منصب على عملية البناء أو التجديد أو إعادة الهيكلة و التأهيل أو تدعيم

(1)المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي ، مرجع سابق ، ص 74 و 75.

(2)إخلف فتيحة،مرجع سابق ، ص 14.

بنايات؛

2- يقوم المتعامل في الترقية العقارية بالمبادرة والعناية الرئيسية في عملية الترقية العقارية؛

3- أن يقوم المتعامل في الترقية العقارية بتهيئة الأوعية العقارية التي ينصب عليها البناء، تمويل المشروع بصفة كلية أو جزئية، إبرام عقود مع المقاولين والمهندسين المعماريين لإنجاز مشروع البناء وأن يقوم بعملية البيع والإيجار.

فإذا توفرت هذه الشروط يمكن اعتبار النشاط العقاري ينصب في مجال الترقية العقارية واعتبار القائم بها متعاملا في الترقية العقارية.

و في الصدد يجدر بنا الأمر تعريف المرقي العقاري :

تعرض فقهاء القانون، سواء في الفقه الأجنبي أو العربي، إلى تعريف المرقي العقاري، الشخص الذي يتولى، مقابل أجر متفق عليه، تحقيق العملية ، هناك من عرفه أيضا أنه: "شخص طبيعي أو معنوي، الذي يتمثل نشاطه في اتخاذ المبادرة بعملية البناء العقاري وتنظيمها على المخططات القانونية والتقنية والمالية بعناية، ووضع المباني أو أجزاء المباني في يد مستعملها" كما لقي المرقي العقاري تعريفات جعلت من عمله نشاطا اقتصاديا، ومنهم من يجعله ذا طابع اجتماعي، فعرفه الفقيه Jestaz، على أنه "الوكيل الاقتصادي الذي يتولى إنجاز بناء أو أكثر؛ كي يكسب ملكيته واحد أو أكثر من الأشخاص ، الذين يطلق عليهم متلقي الملك.⁽¹⁾

عرف المشرع المرقي العقاري في المادة 14/3 من القانون 04-11 " كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها "ويستوي أن يكون المرقي العقاري تابعا للقطاع الخاص أو للقطاع العام كما هو شأن ديوان الترقية والتسيير العقاري

(1)عباس ريمة: الأشخاص المسؤولون في الضمان العشري للمشيدين في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق والعلوم

السياسية، ماستر في القانون، جامعة ألكلي محند اولحاج - البويرة، 2013، ص 58.

ثانيا : النتائج المترتبة عن تعريف المشرع الجزائري للترقية العقارية.
إنّ تعمقنا في التعاريف السابقة المذكورة أعلاه نجد أن المفهوم العام للترقية العقارية قد تغير
تدرجي في الجوانب التالية :

1- من حيث أبعاد نشاط الترقية العقارية:

من استقرأنا للعبارات الواردة في المادة 2/2 من قانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية،
نلاحظ أن نشاط الترقية العقارية كان له بعد اجتماعي بحتا، و الملفت، لكن للانتباه أن المشرع
الجزائري في المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري جسد البعد الاقتصادي
عوضا من البعد الاجتماعي ، و يظهر ذلك من الكلمة التي استعملها في نص المادة 2/2
"النشاط"، أي اعتبار الترقية العقارية نشاط عقاريا يدخل النظام العام للاقتصاد.⁽¹⁾

2- بالنسبة للإنجاز:

لقد حصر المشرع مجال الترقية العقارية في ظل قانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية
العقارية في الاستعمال السكني كنشاط أساسي. أما انجاز المحلات ذات الطابع المهني و التجاري
فيكون بشكل ثانوي فقط، فنشاط الترقية العقارية في ذلك الوقت كان يستهدف قطاع السكن في
الدرجة الأولية ، و ذلك يتجلى في نص المادة 05 من القانون رقم 07-86 تنص : " يجب أن
تشجع عمليات الترقية العقارية السكن من النمط الجماعي و الشبه الجماعي، لاسيما في
الوسط الحضري".

و دام هذا النمط إلى غاية صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط
العقاري أين جسد انجاز المحلات ذات الاستعمال الحرفي أو الصناعي أو التجاري على حد
سواء إلى جانب انجاز الاستعمال السكني و يظهر ذلك في نص المادة 2/2 منه .⁽²⁾

3- بالنسبة للتجديد:

الملاحظ أن نشاط الترقية العقارية بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93 لم يعد
منحصرا في انجاز المباني الجديدة فقط ، بل كذلك ينصب على تجديد الأملاك المبنية من قبل

(1) أنظر نص المادة 2/2 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 السالف الذكر .

(2) أنظر نص المادة 2/2 من نفس المرسوم التشريعي

صدوره ، و يظهر ذلك من نص المادة 1/2 منه ، و إن كان من الناحية العملية يسقط القيود من عمليات الانجاز باعتبارها أساس نشاط الترقية العقارية.⁽¹⁾

الفرع الثاني:

الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية

بعد قانون 1986 لم يتم التقنين نشاط الترقية العقارية إلا في سنة 1993 حيث صدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 الصادر في 93/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري و قد تفادي هذا المرسوم الانتقادات الموجه للقانون رقم 86-07 و الأحكام الجديدة لهذا النص القانوني من شأنها أن أضفة على نشاط الترقية العقارية الصفة التجارية يمارس هذا النشاط أعوان اقتصاديون عموميون و الخواص على السواء.⁽²⁾

و عموما تتمثل الطبيعة القانونية للترقية العقارية في الجزائر :

أولا : الترقية العقارية ذات طبيعة مدنية

في ظل القانون رقم 86/07 أعطى المشرع الصبغة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة خلال هذه الفترة، وذلك تماشيا مع سياسة الدولة آنذاك، والتي كانت تهدف من وراء عمليات البناء والتشييد إلى القضاء على أزمة السكن، لا البناء من أجل البيع وتحقيق الربح، فالمشرع أعطى الصبغة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة خلال هذه الفترة، كما كان ينظر إلى عمليات البناء من الجانب الاجتماعي أكثر منه من الجانب الاقتصادي؛ ولذلك كانت تتم عملية البناء وفقا للتعين المدني.⁽³⁾

وقد أبقى المشرع على الطابع المدني في المرسوم التشريعي 93/03 ، و كذا في القانون 11-04 فيما يخص عمليات البناء والتشييد المخصصة لتلبية الحاجيات الخاصة، أو حاجات المشاركين

(1) أنظر نص المادة 1/2 من نفس المرسوم التشريعي .

(2) محمد مرابط : "الاشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية" مجلة الموثق، المرجع السابق، ص 19

(3) عباس ريمة، مرجع سابق ، ص 60

في الترقية العقارية. والمقصود هنا، الأشخاص الذين يقومون بالبناء أو التشييد لغرض خاص وليس لغرض البيع ، فتنتم أعمالهم بالطابع المدني كونها لا تهدف إلى تحقيق الربح. (1)

ثانيا : الطابع التجاري للترقية العقارية:

لقد أضاف المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 03/93 الطابع التجاري على المرقي العقاري، إذ اعتبرت المادة الثالثة منه المتعاملين في الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك. كما إعتبر المشرع الجزائري عمل المرقي العقاري من قبل الأعمال التجارية، وذلك في المادة الرابعة من هذا المرسوم، الذي أحال إلى المادة الثانية من التقنين التجاري، التي تحدد الأعمال التجارية بحسب الموضوع وإعتبر الأعمال التالية من قبيل الأعمال التجارية بحسب غرضها، بغض النظر عن الشخص الذي يمارسها:

1- كل نشاطات الإقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها.

2- كل نشاطات الإقتناء والتسيير العقاري لحساب الغير.

3- كل النشاطات المتوسطة في الميدان العقاري لا سيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها .

وقد تبنى المشرع الجزائري نفس الموقف فيما يتعلق بالطبيعة القانونية لعمل المرقي العقاري بموجب القانون 04-11 إذ إعتبره تاجرا وفقا للمادة 19 منه حيث "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و 18 أعلاه طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون"

وبذلك فإن كل عملية بناء أو تشييد، ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني، وكل عملية إنجاز أو تهيئة أو إصلاح بناء أو ترميم بنايات؛ تدخل في صميم عمل المرقي العقاري، وتعتبر أعمالا تجارية وكذلك كل عملية بناء أو تجديد في مجال الترقية

(1) عباس ريمة، مرجع سابق ص 61

العقارية لغرض بيعها، هي من قبيل الأعمال التجارية، التي تخضع لأحكام القانون التجاري، وفقا لنظرية المضاربة .⁽¹⁾

المطلب الثاني:

أنواع أنشطة الترقية العقارية:

يتجسد نوع الترقية العقارية حسب الأشخاص القائمين بها و يثبت لنا ذلك من خلال نص المادة 1/3 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري على " يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة، متعاملا في الترقية العقارية ". ويعرف الشخص المعنوي أو الشخص الطبيعي بأنه "مجموعة من الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين، و يعرف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر الأزم لتحقيق ذلك الغرض".⁽²⁾

الأشخاص المعنوية نوعان، أشخاص معنوية عامة و أشخاص معنوية خاصة. تم تقسيم أنواع نشاط الترقية العقارية إلى نوعان، الترقية العقارية العامة (الفرع الأول) و الترقية العقارية الخاصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

الترقية العقارية العامة promotion immobilière publique

الترقية العقارية العامة أو العمومية هي التي يتولى فيها زمام المبادرة و العناية الرئيسية ، أشخاص معنوية عامة هم المتعاملون في الترقية العقارية العمومية و هذا النوع من الترقية العقارية يعتبر هو الأصل في الجزائر، أنه في السابق لم يفتح المجال للمبادرات الخاصة في ميدان الترقية العقارية، بل كانت الدولة تحتكر زمام المبادرة و التنفيذ.⁽³⁾

(1)عباس ريمة، مرجع سابق ، ص ص61-63

(2)إسحاق إبراهيم منصور،نظارتنا القانون و الحق وتطبيقهما في القانون الجزائري ،طبعة8، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2005،ص236

(3)بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر،مذكرة ماجستير،فرع قانون الأعمال،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة محمد خنصر،بسكرة2009

و المقصود بالقطاع العام في نشاط الترقية العقارية كل من الجماعات المحلية (الولاية، البلدية)، و المقاولات و الهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي، و يظهر ذلك في صياغة المشرع الجزائري لنص المادة 6 من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية.⁽¹⁾ إلا أن مصطلح المتعامل في الترقية العقارية لم يظهر إلا سنة 1993 بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الساري المفعول في تلك الفترة، طبقا لنص المادة 3 منه.⁽²⁾

الفرع الثاني:

الترقية العقارية الخاصة: promotion immobilières privée:

الترقية العقارية الخاصة هي التي يتولى فيها زمام المبادرة و العناية الرئيسية أشخاص معنوية خاصة هم المتعاملون في الترقية العقارية الخواص، الذين يعملون لحسابهم الخاص سواء كانوا فرادى أو في شكل شركات خاصة.⁽³⁾

و يقصد بالقطاع الخاص في عملية الترقية العقارية كل من الخواص القائمين بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادا أو منتظمين في تعاونيات عقارية، أي القائمين بالبناء من أجل تلبية الحاجات العائلية. و بصفة عامة الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون التابعون للقانون الخاص، الذين يقومون بالعمليات العقارية من أجل البيع أو الإيجار... الخ.

حسب ما ورد في نص المادة 1/2 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري التي تنص على ما يلي: «يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة»

(1) أنظر نص المادة 6 من القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية ، السالف الذكر .

(2) أنظر نص المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري

(3) فتحي ويس، المسؤولية المدنية و الضامنة الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، رسالة ماجستير تخصص قانون عقاري جامعة البلدة ، دون سنة، ص 38

المبحث الثاني:

ماهية التمويل العقاري

يعتبر المال أحد الدعائم الأساسية التي تقوم عليها الحياة المعيشية لمختلف فئات المجتمع و كذا جميع المشاريع التي يقومون بها من أجل الحصول على سلعة أو منتج على شكل أراضي أو مباني أو مختلف المنقولات⁽¹⁾ ، حيث يلعب التمويل دور أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية و الاجتماعية فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد و الهيئات إلى انتهاج سياسة الاقتراض من البنوك والمؤسسات المالية.⁽²⁾

و في هذا السياق يعتبر العقار سلعة خاصة، كما يعتبر الإسكان خدمة متميزة بخصائص قد لا تشارك فيها باقي الخدمات، فمن الزاوية الفنية يجمع الاستثمار العقاري بين الجانبين المالي و

الهندسي في وقت واحد: فمن الجانب المالي يعتبر سوق العقار سوقا ممتصا لرأس المال وتعتمد على تمويلات طويلة الأجل، ومن جهة أخرى فقد اجمع خبراء اقتصاديون في الجزائر، وكذا الذين بحثوا إشكالية تمويل الحصول على سكن، على أن الظرف الاقتصادي جد مناسب لبعث التمويل العقاري في صيغة القروض العقارية ليسع أكبر عدد ممكن من الأسر الجزائرية. و ذلك من خلال حل مناسب لتمويل العقار، من خلال اللجوء إلي القروض الرهنية التي تتم مباشرة بين المواطن " أو الشخص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا "وأي بنك يختاره في الساحة المالية.⁽³⁾

(1)حسن أحمد توفيق، التمويل و الإدارة المالية في المشروعات التجارية، مطبعة جامعة القاهرة و الكتاب الجامعي، مصر، 1992-1993.ص 3.

(2)هيثم صاحب عجام، نظرية التمويل، الجزء 11 ، دار زهران للنشر و التوزيع ، الأردن، 2001 ،ص 29

(3)عبد الوهاب بوكروح،"البنوك تنطلق ف ي منح القروض العقارية"مجلة مال و أعمال-تصدر عن الخلدونية لاتصال و البحوث و الدرسان، الجزائر1 ،سبتمبر

لذلك تبدو ضرورة التطرق في هذا المبحث لمفهوم عملية التمويل العقاري (المطلب الأول) والمقتضيات القانونية لعملية التمويل العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

مفهوم عملية التمويل العقاري.

التمويل العقاري هو حاجة الأفراد أو الشركات و غيرها إلي تمويل شراء أو بناء عقار ، ويلجأ طالب التمويل إلى جهة التمويل ثم يقوم بسداد قيمة هذا التمويل في أجل يتفقا عليه ، ينصب موضوع التمويل العقاري على نشاط التمويل لأغراض الاستثمار في مجالات السكن أي كان الغرض الموجهة له ، أو النشاط المستخدم فيه سكني أو خدماتي أو تجاري أو صناعي، لهذا فاتفق التمويل العقاري يتميز عن غيره من التصرفات و العمليات القانونية بخصائص وله طبيعته الخاصة به.

و سوف نبين تعريف عملية التمويل العقاري و أهميته في (الفرع الأول) و التطرق إلى خصائصه (الفرع الثاني) ثم طبيعة عقد تمويل الترقية العقارية (الفرع الثالث)

الفرع الأول:

تعريف التمويل العقاري

لتعريف التمويل العقاري نبين أولاً المقصود بالتمويل، ثم ثانياً المقصود بالعقار .

أولاً :المقصود بالتمويل.

لغة : كلمة "التمويل" مشتقة من المال ، فقد جاء في لسان العرب:"ومُلِتْ بعدنا تُمَالٌ ومِلتْ و تمولتْ كله:كثر مالك"⁽¹⁾ . وجاء في القاموس المحيط نفس المعنى: مُلِتْ تمال ومِلتْ وتمولت واستملت:كثر مالك ومُلْتَه بالضم أعطيته المال.

و اصطلاحاً يُعرف التمويل بأنه " : تقديم ثروة عينية أو نقدية بقصد الاسترباح من مالها إلى شخص آخر يديرها أو يتصرف فيها بما هو متفق عليه."⁽²⁾

كما يعرف التمويل **من الناحية الاقتصادية** كالآتي: "عندما تريد منشأة زيادة طاقتها الإنتاجية أو إنتاج مادة جديدة أو إعادة تنظيم أجهزتها فإنها تضع برنامج يعتمد الناحيتين التاليتين:

الناحية المادية:أي حصر كل الوسائل المادية الضرورية لإنتاج المشروع .الأبنية، الآلات، الأشغال اليد العاملة.

الناحية المالية:تتضمن كلفة و مصدر الأموال وكيفية استعمالها و هذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل"⁽³⁾

وعليه فالتمويل هو الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها، وطلب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف أنواعها بل أيضا الأفراد و الأسر و الدولة. ومسؤولية الممول تتمثل في محاولة التأكد من حسن تدبير المتحصلات و المدفوعات حيث يتيسر دائماً المال للوفاء

(1)أبن منصور، لسان العرب، الجزء 11 (مادة مول)،دار صادر لطباعة و النشر ،دار بيروت للطبعة و النشر لبنان ، 1956 ،ص 97.

(2)فواز بن خلف اللويح المطيري: الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري دراسة تأصيلية مقارنة ، أطروحة دكتوراه ، قسم العدالة الجنائية ، كلية الدراسات العليا ، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية ،الرياض ،2011،ص 16.

(3)عبد المجيد قدي،تطوير صيغ التمويل القصير الأجل للبنوك الإسلامية مع دراسة تطبيقية حول مجموعة البنوك الإسلامية،الطبعة الأولى ،الطبعة العمومية،عنابة

بالمدفوعات اللازمة كلما ظهرت، و عندما تتساوى المتحصلات و المدفوعات فلا مشكلة في ذلك (1).

وباختصار فإن التمويل يعني: التغطية المالية لأي مشروع أو عملية اقتصادية (2) يعني توفير البالغ النقدية اللازمة لدفع و تطوير مشروع خاص أو عام. وعموما يعرف التمويل على أنه : "الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها." (3) و بناء على ما سبق فالتمويل العقاري يعتبر :

- التمويل العقاري كمفهوم: يعتبر التمويل العقاري أحد الوسائل الحيوية لإنجاز الكثير من الأعمال والأنشطة المدنية والتجارية التي ترد على العقار ، وهذا في سبيل دفع عجلة تنميته وتطوره ، وقد ذكر بعض الباحثين تعريفاً موسعاً للتمويل العقاري و قالوا أنه يشمل " : كل عمل يرد على الأملاك العقارية لقاء عوض يضع بموجبه شخص - وهو الممول - أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر - وهو المستفيد - على أن يلتزم هذا الأخير بالتوقيع بالضمان أو الكفالة" (4)

بالإضافة إلى أن التمويل العقاري متعلق بقطاع العقار ، وهو قطاع عريض يُعد من أهم القطاعات الاقتصادية الهامة في أية دولة ، ويُشكل محوراً هاماً في التنمية الذي تعتمد عليه الدولة في أنشطتها الاقتصادية والصناعية و الإجتماعية ... إلخ، (5)

2- التمويل العقاري كنظام: نظام التمويل العقاري هو مجموعة من القواعد القانونية التي تحدد الأطر العامة المنظمة لقطاع التمويل العقاري ، والعلاقة بين أطراف العقد بما يكفل حماية حقوق كل طرف. وهو في حقيقته جزء من منظومة متكاملة لا يمكن قيام بعضها دون الآخر ، فهناك عدة قوانين تعمل على قيام هذه المنظومة بصورة فعالة وهي:

(1)الحاج طارق، مبادئ التمويل، الطبعة 01 ،دار الصفاء للنشر و التوزيع،عمان، الأردن، 2002 ،ص ص 21 و22.

(2) Ibrahim-Hajjar et Ahmed Badoui et Youssef Chellalah-Dictionnaire Juridique ,Librairie du Liban ,1983,p139

(3)بوخطة رقاني و خمقاني نريمان:تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة بالفروض البنكية ،دراسة بعض المؤسسات بورقلة ، منكرة تخرج في ليسانس ، كلية العلوم

الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية ،جامعة قاصدي مرباح-ورقلة- 2012-2013.ص 31.

(4)فواز بن خلف اللويح المطيري ، مرجع سابق ، ص 29.

(5)المرجع نفسه ، ص 30.

- نظام التمويل العقاري وهو النظام الأساس في هذه المنظومة.
- نظام مراقبة شركات التمويل العقاري والذي يُعنى بحقوق شركات التمويل العقاري وإجراءات نشوئها وتسجيلها وعملها.
- نظام الرهن العقاري المسجل والذي يُعنى بكافة أحكام الرهن العقاري باعتباره أحد الضمانات الأساسية في عمليات التمويل العقاري.⁽¹⁾

ثانيا : المقصود بالعقار.

يعرف العقار لغة أنه: كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف و العقار: كل مال ثابت له أصل كالأرض و الدار، عقار⁽²⁾. كما يعرف العقار قانونا بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل لنقل إلى مكان آخر بدون تلف⁽³⁾

أما فيما يخص الملكية العقارية فقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 27 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، علة أنها : " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/او الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"

وبعد محاولة تحديد تعريف لكل من مصطلحي التمويل من جهة و العقار من جهة أخرى، يمكن القول أن التمويل العقاري يقصد به: هو عملية مالية وائتمانية و ذو طابع قانوني مميز، كما نجد أن له جوهره الاقتصادي المحدد، و هو ما يقتضي إعطاء تعريفا منضبطا، بحيث يحدد ذاتيته الخاصة به ويميزه عما قد يختلط به من نظم أخرى قانونية أو اقتصادية و رغم وجود عدة تعريفات لاتفاق التمويل العقاري، منها ما يوسع هذا التمويل. علما أن موضوع هذه العملية هو المجال العقاري و بالتحديد العقار " Immobilier " المبني

(1) المرجع السابق، ص 32.

(2) محمد حسين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985 ، ص. 206.

(3) حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هوم للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2002 ، ص. 5.

أما فيما يخص الإطار التشريعي لتعريف التمويل العقاري، فإن المشرع الجزائري لم يضع نص قانوني خاص للتمويل العقاري مقارنة مع النظم القانونية للدول الأخرى على خلاف القانون الفرنسي الذي أصدر قانون في 10 جانفي 1978 المتعلق بالقرض الاستهلاكي على التمويل العقاري و هذا القانون عدل بالقانون الصادر في 13 جويلية 1979 الخاص بتبصير و حماية المقترضين في المجال العقاري و كذا قانون المؤرخ في 19 ديسمبر 1990 الذي نص على الإلتزامات الإضافية التي تفرض على البنك الذي يمول بناء منزل فردي.⁽¹⁾

الفرع الثاني:

خصائص التمويل العقاري

للمويل العقاري أهمية بالغة و مجموعة من الخصائص يتميز بها عن غيره من النظم القانونية في مجال المالي تتمثل هذه الأهمية و الخصائص في:

اولا: أهمية التمويل العقاري.

إن الآليات الأساسية في التمويل العقاري هي عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية، وذلك في عدة ودائع ادخارية التي يقوم بإعادة تكوينها في صورة تمويلات أو قروض عقارية لذا يكتسي هذا النظام أهمية كبيرة تتلخص في جوانب اقتصادية، قانونية، اجتماعية ومالية.

1- الأهمية الاجتماعية:

دعا الأستاذ "أندرو" من نيويورك "المدير الإقليمي للهيئة التطوعية للخدمات المالية" إلى ضرورة تبسيط إجراءات تسجيل ملكية العقار و الاهتمام بتوفير السكن لذوي الدخل المحدود ، و تعبئة مصادر التمويل المصرفية و غير مصرفية لتمويل بناء المساكن و ضرورة تطهير السوق العقارية.⁽²⁾

(1) Françoise Dekeuwer-defossez, Droit Bancaire, 8emeedition, Edition Dalloz, Paris, France, 2004, P104 ,105

(2) موقع الأكاديمية العربية تناقش مشكلة الإسكان ومعوقات التمويل العقاري في الوطن العربي، القاهرة، 12-12/2006، ص 2.

و في هذا النطاق يمنح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة سداد ممكنة مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل ويتيسر عليه تملك الوحدة السكنية التي يريدونها.⁽¹⁾

2- الأهمية المالية:

أجريت معاينات و الإصلاحات على تطوير القطاع المالي في الدول المتقدمة، أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية.⁽²⁾ وتعتبر الجزائر من الدول التي بادرت باتخاذ سلسلة من الإصلاحات، حيث أكد رئيس الجمهورية أنه من الضروري التعجيل بعصرنة المنظومة المالية قصد تحسين إعداد و متابعة النفقات العمومية خاصة فيما يتعلق بنفقات التجهيز التي تفرض على الإدارة المالية يقظة أكبر في مجال التحكم في التكاليف و صرامة أكبر في مجال التخطيط المالي قصد ضمان و تعزيز دعم القطاع المصرفي الاقتصادي و مستوى الخدمات يستجيب لمتطلبات و تطلعات المواطنين بصفة عامة و المتعاملين الإقتصاديين بصفة خاصة.⁽³⁾

3- الأهمية الاقتصادية:

إن نظام التمويل العقاري المطبق حاليا في أغلب الدول النامية و المتطورة يسعى إلى دفع السكن، و بالتالي تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي، فالسياسة الاقتصادية الكلية المتبعة لحد الآن لها جزء من المسؤولية المباشرة و غير المباشرة في تطوير الحضيرة السكنية. فقطاع السكن مرتبطا ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى و يظهر هذا الارتباط في الاستثمار، الإنتاج، الشغل و الأسعار.⁽⁴⁾

إن ضرورة تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية بمشاركة القطاع الخاص و ضرورة مراجعة عمل المصارف الخاصة لاسيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية، ووضع الضوابط لعمل سوق الأوراق المالية، أضحي من السياسات التي يجب اتخاذها لتفادي حدوث

(1) قدرتي عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 5.

(2) عبد القادر بلطاش، الاقتصاد المالي و المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 22.

(3) هذا ما طرحه رئيس الجمهورية عبد العزيز بوتفليقة في إطار مواصلة لجلسات الاستماع إلى أعضاء الحكومة، الجلسة المخصصة لقطاع المالية.

(4) عبد القادر بلطاش، مرجع سابق، ص 22-23.

أي أزمة ، خاصة ونحن نعلم مدى تأثير قطاع العقار على الاقتصاد ككل سواء بالإيجاب أو القبول.⁽¹⁾

4- الأهمية القانونية:

نظرا للأهمية التمويلية العقارية ظهرت حاجة ماسة إلي وضع تشريع ينظم هذا النوع من الائتمان، وفي ظل غياب تشريع خاص ينظمه في الجزائر، أصبح هذا النظام يخضع لقواعد هي من إبداع التطبيق العملي للبنوك و المؤسسات المصرفية ، التي ما إن فتئت تنفرد في وضع قواعد وأسسها. وتم تجسيد عملية إنجاز برنامج رئيس الجمهورية في هذا الشأن من خلال سلسلة من الإجراءات ترمي إلى تشجيع تطوير القرض العقاري و يتعلق الأمر بالقانون الخاص بالتوريق الديون الرهنية و إنشاء الرهن القانوني لفائدة البنوك.⁽²⁾

ثانيا: التمويل العقاري عقد مالي:

تعتبر عملية التمويل العقاري بمثابة عقد مالي ، فالشخص المستفيد منها (شخصا طبيعيا أو اعتباريا عام أو خاص) لا يستهدف مجرد الانتفاع بالمال محل التمويل ، وإنما يسعى من خلاله إلى تحقيق استثمارا، وعلى ذلك كان اتفاق التمويل العقاري عقد في جوهره منح الائتمان من الممول إلى المستثمر في صورة نقدية ، مما يجعل هذا العقد بديلا عن طرق التمويل التقليدي ، حيث ينحصر دور الممول في توفير الموارد المالية اللازمة لمن يرغب في التعامل أو الاستثمار في النشاط العقاري ، وذلك مقابل عمولة أو فائدة أو مبلغ معين مقابل خدمة توفير السيولة لمشخص المعني . ومما يؤكد على الطابع المالي لعملية التمويل العقاري أن معظم الجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري هي مؤسسات مالية تزاوّل التمويل والاقتراض وفقا لقواعد القانونية التي تنظم طريقة عملها ، ومعظمه تهدف إلى تحقيق الربح.⁽³⁾

(1) نبيل الملاح، قراءة في إنعكسات الأزمة المالية العالمية موقع انترنت : المجلة الاقتصادية، العدد المؤرخ في 05-11-2008، ص 5.

(2) هذا ما أكدته رئيس الجمهورية عبد العزيز بوتفليقة خلال استماعه لأعضاء الحكومة

(3) شعوة مهدي: تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2014-2015، ص

في هذا الصدد يجدر الذكر أن المؤسسات المخولة لها أنشطة التمويل العقاري يجب أن يتضمنها هذا التمويل تتمثل في:

أ- الشروط التي يتم قبولها من البائع و المشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط مع بيان العقار و ثمنه.

ب- مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداه المشتري للبائع.

ج- قيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها أن تكون محددة إلى حين إستفائها بالكامل.

د- قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها،

وهذه البنود في مجملها هي الالتزامات مالية، فالتمويل العقاري هو عملية مالية من حيث الفكرة و الموضوع وبالنظر إلى تطبيقه هو ائتمان نقدي، لأنه يمنح في صورة مالية سواء مباشرة بأن يوضع في بين يدي المشتري ليسدد ثمن العقار أو نفقات ترميمية أو بطريقة غير مباشرة بأن يسلم للبائع وفاء لدين الثمن فالتمويل يعتمد بالدرجة الأولى على المال لذا هو يعتبر من العقود المالية.⁽¹⁾

ثالثاً: التمويل العقاري من عقود الإذعان:

ظهرت عقود الإذعان كفكرة في القوانين الغربية الحديثة ولم تكن معروفة من قبل ، وكان من أولها القانون الفرنسي الذي سمي هذه العقود بعقود الانضمام ، ثم انتقلت إلى الأنظمة العربية وترجمت إلى عقود الإذعان نظراً لما تحمله من انقياد أحد طرفي العقد لما جاء فيه من شروط وقيود دون يكون له القدرة في الاعتراض أو التغيير.⁽²⁾

وقد عرف السنهوري عقد الإذعان بأنه " : العقد الذي يكون فيه القبول مجرد إذعان لما يمليه الموجب .و عرفه الأستاذ محمد القري بأن عقد الإذعان هو " : صيغة من صيغ إبرام العقود تعتمد على استخدام نموذج نمطي للعقد يعده أحد طرفي العلاقة التعاقدية بصورة منفردة، ويعرضه على الطرف الآخر الذي ليس له إلا الموافقة عليه كما هو أو رفضه ،دون أن يكون له

(1) ثورت عبد الحميد ، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة كلية الحقوق جامعة المنصورة الإسكندرية، 2007 ، ص13

(2)فواز بن خلف اللويح المطيري ، مرجع سابق ، ص 55.

أن يغير في العبارات الواردة فيه أو الشروط أو الأحكام التي يتضمنها ، ولا أن يدخل في مجاذبة أو مساومة حقيقية على شروطه مع الطرف المعد لهذا العقد⁽¹⁾ فعقد الإذعان إذ هو عقد يملي فيه المتعاقد شروطه على المتعاقد الثاني الذي ليس له إلا رفض العقد أو قبوله، ويتميز هذا النوع بسيطرة أحد المتعاقدين على الآخر، حيث يفرض عليه شروط دون مناقشتها، وترجع هذه السيطرة على اختيار فعلي أو قانوني لطرف القوي. ولا اعتبار عقد التمويل العقاري من عقود الإذعان يجب توفر شروط و هي⁽²⁾:

أ- أن يتعلق العقد بسلع أو مرافق تعتبر ضرورية بالنسبة للمستهلكين ، واحتكار لهذه السلع و المرافق احتكارا قانونيا وفعليا.

ب- أن يكون الإيجاب موجه للجمهور، بكافة الشروط المتماثلة ولمدة غير محددة. في هذا الصدد هناك اتجاه فقهي يميل إلى الاكتفاء باشتراط وجود أحد طرفي العقد(المهني) في موقع يفوق على الطرف الآخر(المستهلك) من حيث القدرة الاقتصادية، كما أن الشروط التي تدرجها مؤسسات التمويل العقاري على الجمهور هي واحدة حتى و إن اختلفت العبارات المستخدمة، مما يجعل حرية الاختيار شبه معدومة أمام المستهلكين ،فليس لهم إلا القبول بالشروط التي يضعها الطرف المذعن.

ويترتب على اعتبار اتفاق التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان نتائج مهمة تتعلق بسلطة القاضي إزاء تفسير الشروط الغامضة أو إلغاء أو إبطال الشروط التعسفية، ذلك لأن الممول هو من يضع الشروط العامة لاتفاق التمويل العقاري منفردا قبل عرضها على طالب التمويل ولا يقبل مناقشتها ولا تعديلها ، فهو يراعي مصالحه الخاصة فقط.⁽³⁾

(1)المرجع نفسه ، ص 56.

(2)نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام جزء أول، دار المعرفة الجامعية، مصر، 1994 ، ص 50-51.

(3)عرعار الياقوت، التمويل العقاري ،مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق 2008-2009 ، ص 20-21 .

رابعاً: التمويل العقاري من عقود الاستهلاك:

المستهلك هو كل شخص يتعاقد طرف آخر بقصد إشباع حاجاته الشخصية أو القابلية، لذا لا يكتسب صفة المستهلك من يتعاقد لأغراض مهنته أو مشروعه أو حرفته. لكن هذا مفهوم ضيق حيث يجعل المستهلك في طائفة الأشخاص الطبيعية دون المعنوية، و هو الأمر الذي لا يمكن التسليم به.⁽¹⁾

و بالرجوع إلى القانون رقم 03-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2009 يتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش نجده تعريفاً للمستهلك في نص المادة 1/3 على أنه: "المستهلك: كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني بمقابل أو مجاناً سلعة أو خدمة موجهة للاستعمال النهائي من أجل تلبية حاجته الشخصية أو تلبية حاجة شخص آخر أو حيوان متكفل به." ⁽²⁾. في هذا السياق تدرج اتفاقات التمويل العقاري في معظمها ضمن عقود الاستهلاك، خاصة و أن الممول هو دائماً مهني يتخذ من عملية التمويل العقاري نشاطاً له .

ويجد الذكر أنه رغم أن التمويل العقاري محله العقار شراء أو بناء أو صيانة، إلا أن التمويل العقاري يعد عقداً استهلاكياً، وذلك استناداً إلى المسألتان التاليتين هما⁽³⁾:

1- كون العقار المخصص للسكن يعد أحد الحاجات الأساسية التي يسعى الإنسان للحصول عليها بل قد يكون مقدماً على كثير من الأمور أخرى.

2- هناك من يعرف العملية الاستهلاكية بأنها " : تلك العملية الاقتصادية - من شراء أو استئجار أو تعاقد للحصول على خدمة طبية أو فنية أو مقاوله بناء أو صيانة- التي يرمى الفرد من خلالها إلى إشباع حاجاته اليومية والوقتية دون أن تتخللها نية تحقيق الربح "

وبالتالي بما أن عقد التمويل العقاري يُعد واحداً من عقود الاستهلاك، فإنه يخضع

لكافة القواعد والإجراءات المعنية بحماية المستهلك وعلى وجه الخصوص ما يلي :

-التزام جهة التمويل بمنح المستفيد مهلة كافية للتفكير في العقد المقدم له والرد عليه نظراً لقلّة خبرته وضعف ملكته التجارية في مثل هذه العقود.

(1) المرجع نفسه، ص 25-26.

(2) أنظر المادة 1/3 لقانون رقم 03-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2009 يتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش، جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 8 مارس 2009.

(3) فوز بن خلف اللويح المطيري، مرجع سابق، ص 53.

-اشتمال الإعلانات المتعلقة بعروض التمويل العقاري على كافة المعلومات والبيانات الأساسية
-التزام جهة التمويل بتبصير المستفيد في العقد وإعطائه المعلومات الكافية حول مختلف جوانب التمويل ومزاياه ومخاطره ، مع إيضاح شروط العقد وبيان مضمونه وجزاء مخالفته.
-إخطار المستفيد بصفة مستمرة بكافة البيانات الأساسية المتعلقة بتنفيذ العقد وما يتبقى منه حتى سداه وإنجازه. (1)

و بالتالي يترتب على اعتبار اتفاق التمويل العقاري من قبيل عقود الاستهلاك نتائج مهمة، تتمثل في التزام المؤسسة المالية بمنح طالب التمويل مهلة كافية للتفكير في العقد المقدم ، كما يمكن أن تقدم له استشارات. و تلتزم أيضا بإعطائه معلومات كافية حول مختلف جوانب التمويل العقاري من حيث مزاياه ، مخاطره، شروط الاتفاق و جزاء مخالفته. (2)

الفرع الثالث:

طبيعة عقد تمويل الترقية العقارية

يندرج التمويل العقاري في إطار عقد قرضي يكون مضمون برهن عقاري أو حق الامتياز أو غيرها من الضمانات، بحيث يقع هذا الضمان على العقار موضوع هذا التمويل. الذي يتم تمويله بصفة القرض قصد شرائه، فتنتقل ملكيته من البائع إلى المشتري مباشرة دون أن تمر إلى الممول المقرض. أما إذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقترض ، فإن الملكية لا تزول عن المقترض الذي حصل على التمويل، كما لا ينال من ثبوت حق الملكية للمشتري أو المقترض أن يتضمن اتفاق التمويل العقار بندا بمقتضاه يتمتع عليه التصرف في العقار الضامن خلال مدة محددة. إذ أن هذا المنع لا يتقرر إلا لمدة محددة ورعاية لمصلحة جدية و مشروعة. (3)

(1)خواز بن خلف اللويحق المطيري ، مرجع سابق ، ص 53.

(2)عرعار الياقوت، مرجع سابق، ص 28-30

(3)محمد محمد أبو زيد، 'اتفاق التمويل العقاري كألية لتنشيط سوق العقارات المبنية' مجلة العلوم القانونية و الاقتصادية ، العدد 2 ، السنة 47 ، جامعة عين شمس، مصر،

إن المسائل المتعلقة بالتمويل العقاري تمس دعامة أساسية من دعائم النظام العام في المجتمع بجميع صوره الاقتصادية ، الاجتماعية و السياسية حيث يكون تمويل تلك العقارات المبنية سواء كان ذلك لغرض السكن أو بهدف مزاولة نشاط مهني مع ما يتركه من آثار إيجابية على الوضع الاجتماعي، وما يوفره للأفراد من أمن اقتصادي. هناك العديد من التشريعات قد أفردت حماية لقواعد التمويل العقاري عن طريق فرض إجراءات و لمن يخالفها تسلط عليه عقوبات جنائية أو إدارية أو ، وإسناد مهمة الرقابة لبعض الجهات الإدارية على الشركات التي تزاول نشاط التمويل ، و منح هذه الجهات المراقبة سلطة الضبطية القضائية في إثبات الجرائم المخالفة لهذا النظام(التمويل العقاري) و القرارات الصادرة تنفيذا له.⁽¹⁾

وقواعد التمويل العقاري يغلب عليها الطابع الحمائي لذا يجوز النزول عن الضمانات و الحقوق المقررة بعد استحقاقها، ويظهر ذلك من نص المادة 464 من القانون المدني، التي تنص على " لا يجوز الصلح في المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالنظام العام و لكن يجوز الصلح على المصالح المالية الناجمة عن الحالة الشخصية"

المطلب الثاني:

المقتضيات القانونية لعملية التمويل العقاري:

تحتاج العديد من الدول خاصة منها النامية و حديثة الاستقلال ،إلى تنمية مختلف القطاعات الاقتصادية لديها خاصة في مجال عمران،ونظرا لتعذر على العاملين في هذه القطاعات الحصول على القروض لتمويل مشاريعهم من البنوك التجارية، بسبب المخاطر العالمية ولحجم التمويل المطلوب، أو أن الشروط التي تتطلبها تلك البنوك قد تكون تعجيزية، كل هذا أدى إلى ظهور مصاريف متخصصة في هذا المجال أي التمويل العقاري وهي مؤسسات مالية ومصرفية تتخصص في تمويل نشاط اقتصادي معين ، كالبنك الصناعي الذي يتخصص في تمويل الاستثمارات الصناعية، و البنك العقاري الذي هو محور دراستنا يتخصص في أنشطة التمويل العقاري و ذلك عن طريق منح الائتمان و المتمثل في تقديم القرض لغرض تشجيع

(1)ثروت عبد الحميد عبد الحميد، مرجع سابق،ص 43-44.

الحركة العمرانية في مجال الإنشاءات و تمكين الأفراد من الحصول على سكن خاص لهم للحد من أزمة السكن ومعالجتها خاصة بعد زيادة عدد السكن (1).
في الصدد فالتمويل العقاري تشكله مجموعة من المقترضات تتمثل في صيغ التمويل العقاري(الفرع الأول) وطلب التمويل (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

القرض كصيغة التمويل العقاري:

تقوم القروض على عنصر الثقة، بل أنه هدد أحد أهم عناصره، فرغم أن العناصر المتماثلة في زيادة الاقتراض تركز المخاطر ونقص الرقابة كافية لإحداث أزمة عميقة، فإن الأمور تصبح أكثر خطورة إذا فقدت الثقة أو ضعف في التضام المالي، فجميع المؤسسات وبلا استثناء تتعامل مع بعضها البعض على هذا العنصر، و أي مشكلة عويصة تصيب إحدى هذه المؤسسات بسبب الإحلال به سوف تكون لها انعكسات و خيمة . في هذا السياق قال خبراء اقتصاديون من الجزائر و كندا أن القارض العقاري هي الوسيلة (الصيغة) لحل إشكالية السكن في الجزائر التي استعصت على الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال (2).
وسنستعرض هذه الصيغ في كل من القرض، البيع عن طريق الإيجار و القرض لإيجاري و أخيرا الضامات.

أولاً : القرض:

يتم الإقتراض بواسطة عقد يتعهد فيه المدين (الذي يتحصل علي القرض) بتسديد قيمة

(1) عبد الله طاهر وموقف علي الخليل، النقد والبنوك و المؤسسات المالية، مركز يزيد لنشر،العراق، 2006، ص 269 و ص 772-773.

(2) ثروت عبد الحميد عبد الحميد، مرجع سابق، ص 43-44.

القرض حسب التاريخ المحدد في العقد، هذا من الناحية المحاسبية. أما من الناحية الاقتصادية فالقرض يعني تسليف المال لاستعماله في الإنتاج أو الاستهلاك، وعموما يعتبر القرض عملية مالية تجمع مباشرة بين هيئة مالية، سواء كان بنك أو مؤسسة مالية، و المقرض.⁽¹⁾ و حسب المادة 32 من قانون 83-12 المتعلق بنظام البنوك و القروض المؤرخ في 19 أوت 1986 يُعرف القرض على أنه " كل عقد تضع بواسطته هيئة مختصة بذلك و بصفة مؤقتة مالا تحت تصرف شخص طبيعي أو معنوي، أو تستلزم بالتعهد على التوقيع لحساب هذا الشخص "

ونجد المادة 1/68 من القانون رقم 03-11 المتعلق بالنقد و القرض تنص على مايلي: "يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كضمان الإحتياطي أو الكفالة أو الضمان "

ثانيا : البيع الإجاري

ظهر البيع الإجاري ضمن سياسة الإسكان التي تشمل القرض العقاري، و يري فيه البعض أنه جاء لتغطية الفشل و عدم الرواج الذي عرفه القرض العقاري كنمط من أنماط التمويل السكني، وفي كل الأحوال يعتبر هذا العقد الجديد شئئ جيد يخدم الأفراد، على الأقل لأنه يمنح لهم فرصة في إختيار نمط التمويل الذي يناسبهم فعلا لإقتناء ملكية مسكن.

نجد أن القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد و القرض في المادة 2/112 " تعتبر بمثابة عمليات قرض عملية الإجار المقرونة بحق خيار الشراء ولأس يما عمليات الإقراض مع إيجار " أي أن المشرع كيف على أنه نوع من أنواع القرض.

إن البيع الإجاري و القرض العقاري متشابهان في أن كلاهما عملية تهدف لإقتناء السكن عن طريق تقديم أولية تتمثل في التسيقات في العقد الأولي و الإسهام الشخصي في العقد الثاني،

(1)بوخطة رقاني و خمقاني نريمان، مرجع سابق ، ص 63.

وتكتملة باقي المبلغ في شكل أجزاء تتمثل في الأقساط المحددة في رزنامة في العقد الأولى و الأقساط الشهرية المحددة في جدول الإستحقاق في العقد الثاني، كذلك يتضمن عقد البيع الإجاري أحكام تخص الفوائد التأخيرية.⁽¹⁾

ظهرت صيغة البيع بالإيجار تجسيد لسياسة وعهد جديدين، حيث لم تعد الدولة الوحيدة في إنجاز و تمويل المشاريع السكنية كما كانت قرابة أربعة عشرات ، مما جعل هذه الصيغة الجديدة المدخلة على دائرة التمويل و التي يلعب فيها المستفيد دورا هاما من خلال المساهمة النسبية في تمويل المشروع، تلق رواجا واسعا مكنت المواطنين من الإستفادة من سكنات في أجل وبمبالغ مالية معقولة تسدد على عشرين سنة.

و اليوم فإن هذه العملية لم تقتصر على الولاية الكبرى بل توسعت إلى 8 ولايات و علي مستوى التراب الوطني و هذا من خلال مشروع إنجاز 20000 سكن خلال برنامج 2001 إضافة إلا ذلك تجاوزت هذه الصيغة يسرعة كل التوقعات من حيث الإقبال الكبير و ذلك بتوسيعها في مرحلة ثانية إلا 24 ولاية و هذا في إطار برنامج 2002.⁽²⁾

من بين الوسائل التي ساهمت في نجاح الصيغة، طريقة دفع ثمن السكنات، حيث حاولت التوفيق بين الإمكانيات المالية للفئة المتوسطة في المجتمع. و لقد حددت المساهمة الأولية للمستفيد في هذه الصيغة ب 25% من ثمن تكلفة المسكن تدفع 10% منها عند عملية الدفع الأولى أما 15% فتدفع على مدى 03 سنوات بنسبة 5% في كل سنة . و بالنسبة لباقي ثمن الشقة 75% فيدفع بالتقسيط خلال مدة 20 سنة كحد أقصى و ذلك على شكل دفعات شهرية، و عند الإنتهاء من المستحقات تتم عملية تحويل الملكية، كما يمكن تقليص مدة التحويل إذا قام المكتتب لهذه الصيغة بتسديد الثمن الإجمالي للمسكن.

(1)ربيع نصيرة: تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لماجستير تخصص: إدارة و مال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بين يوسف بن خدة، ص36

(2)ربيع نصيرة: نفس المرجع، ص37

ثالث: القرض الإيجاري (الإئتمان الإيجاري)

1- الإئتمان الإيجاري للأصول المنقولة. يستعمل لتمويل الحصول على أصول منقولة من تجهيزات و أدوات مستعملة في نشاط المؤسسة.

2- الإئتمان الإيجاري للأصول غير منقولة. يهدف إلى تمويل أصول غير منقولة تتشكل من بنايات شيدت أو هي في طريق التشييد، حصلت عليها المؤسسة المؤجرة من جهة ثالثة أو قامت هي ببناؤها، وتسلمها على سبيل الإيجار إلى المؤسسة المستأجرة لإستعمالها في نشاطاتها المهنية مقابل ثمن الإيجار، وفي نهاية فترة العقد بإمكانها الحصول نهائيا على الأصل حتى ولو كان ذلك تنفيذا لمجرد وعد إنفرادي بالبيع، أو تتاح لها إمكانيات الإكتساب المباشر أو غير مباشر للأرض التي أقيم عليها البناء، أو تتاح لها أخيرا إمكانية التحصل القانوني لملكية البناء المقام على الأرض هي أصلا ملك للمؤسسة المستأجرة. (1)

رابعاً: الضمان

لنجاح العمل المصرفي على المؤسسة البنكية عدم الاكتفاء بالضامانات المرتبطة مباشرة بموضوع القرض، بل يجب وضع قائمة من الإجراءات الاحتياطية لتأكد من قدرة المقترض على تسديد قرض في الآجال المحددة، كما قامت البنوك بتجنب القروض الطويلة المدى، و وجوب التأكد من تحقيق الغرض من القرض (إنجاز المشروع من طرف المقترض). في هذا الصدد تقوم المؤسسات المالية و المصرفية بمنح قروض العقارية عموما بتوفر ثلاثة أنواع من الضمان و هي:

1- التأمين Assurance

2- ضمانات شخصية Les Garanties personnelles

3- ضمانات عينية Les garanties Réelles

(1) ربيع نصيرة: مرجع سابق، ص 38

الفرع الثاني:

طالب التمويل العقاري

عملية التمويل العقاري ليست عملية فردية وإنما هناك عدة أطراف لها لا يمكن أن تتم بشكل صحيح إلا بوجود هذه الأطراف التي تتباين في مركزها وحقوقها وواجباتها ، وهما:

1- الممول وهو من يقوم بعملية تمويل المستفيد في شرائه للعقار أي الشخص المرخص له بمزاولة نشاط التمويل العقاري (الذي سوف نعالجه في الفصل الثاني من هذه الدراسة في إطار آليات تمويل الترقية العقارية)

2- الطالب (المستفيد) وهو الشخص الذي يستفيد من التمويل المقدم من الممول. و في هذا الصدد يعتبر المقترض هو من حصل على التمويل، و كقاعدة عامة قد يكون شخص طبيعي أو الشخص المعنوي على السواء. و هذا كآتي :

أولا :طالب التمويل شخص طبيعي:

يجوز للشخص الطبيعي، الفرد العادي أن يتقدم لطلب تمويل عقار أي كانت صفته الشخصية أو المهنية و أي كان الهدف من الحصول على القرض سواء لإشباع حاجياته الشخصية أو لمواجهة احتياجات مهنية ، غير أنه إذا كان باستطاعة كل شخص الحصول على قرض عقاري إلا أن القواعد القانونية التي تنضم التمويل العقاري للطوائف ذات الدخل المحدود تختلف عن تلك الخاصة بغيره من الفئة.

ثانيا: طالبا التمويل شخص معنوي:

قد يكون الشخص الاعتباري عاما كالوزارات و الوحدات الإدارية و المجالس المحلية و قد يكون خاص كالجمعيات و المؤسسات و الشركات.

فالنسبة للشخص الاعتباري العام لن يُطالب بتقديم تأمين عيني ، باعتباره تابع للدولة التي بطبيعتها مدين ميسر و غير مماطل، كما أن أملاكه تعتبر أموال عامة لا يجوز التصرف فيها ، غير أنه من المتصور أن يحصل الشخص الاعتباري العام على التمويل بهدف إقامة وحدات سكنية يتم توزيعها فيما بعد على الأفراد، وفي هذا الصدد يجوز الاتفاق على تقرير

تأمين عيني على تلك الوحدات السكنية بحيث تنتقل أيضا بالاتفاق على الأقساط تدفع مباشرة للممول. وقد تمنح المؤسسات المالية التمويل العقاري للأشخاص الطبيعيين المنخرطين أو المكتتبين ضمن التعاونيات العقارية التي تخضع لأحكام الأمر 72-96 الصادر بتاريخ 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري⁽¹⁾

(1) الأمر رقم 72-76 صادر في 23-10-1976 متعلق بتنظيم التعاون العقاري

الفصل الثاني:

آلية تمويل الترقية العقارية

يعتبر موضوع التمويل العقاري من أهمّ المواضيع التي عرفت إنتشار واسعاً و تأثير كبير علي طبيعة الأنظمة المصرفية في الكثير من بلدان العالم، كما أكّدت الدراسات التطبيقية في هذا المجال أنّ التمويل العقاري له أثر إيجابية علي المستويين الإقتصادي و الإجتماعي، و هذا ما يتفق مع خطة الإسكان التي باشرتها الجزائر في العشرية الأخيرة وكذا إصدار جملة من التشريعات الهادفة إلى إنعاش السوق العقارية. وكما أنّ الدولة الجزائرية تسعى جاهدة لإستدراك النقائص التي تأثر سلباً علي نشاط الترقية العقارية وبتجلي ذلك في إرادتها الصادقة في تنظيم الآليات المصرفية باستحداث العديد من البنوك وإنشاء مؤسسات مالية تعمل علي إفاض وحماية البنوك من الإفلاس لتبقي دائماً قادرة علي تمويل نشاط الترقية العقارية.

كانت الدولة هي الممول الوحيد للسكن باعتبارها العون الوحيد في المجال، و بصدر المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري⁽¹⁾، خلق توازن بين عرض الطلب و السكن بعد ما أن فشلت سياسة التمويل التي تبعتها الجزائر قبل صدور المرسوم أعلاه. يعتبر القرض العقاري نظام أو وسيلة لتمويل أنشطة الترقية العقارية وقد لوحظ أنّ القرض العقاري في الجزائر قد حقق نوع ما بعض الأهداف السياسية و الإقتصادية و الإجتماعية بفضل القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد و القرض و القانون المعدل له 03-11 المتعلق بالنقد و القرض⁽²⁾ الذي أعطى للبنوك الإستقلالية التامة بمنح القروض، غير أنّ هناك عوائق و أسباب تحد من تنمية الحضرية السكنية في الجزائر، تتمثل أساساً في

(1) مرسوم تشريعي رقم 93-03 متعلق بنشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

(2) قانون رقم 90-10، مؤرخ في 14 أبريل 1990، يتعلق بالنقد و القرض، ج ر عدد 16، صادر في 18 أبريل 1990 معدل و متمم بالأمر رقم 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003، ج ر عدد 52، صادر في 27 أوت 2003.

الجزائر، تتمثل أساسا في النمو الديموغرافي المتزايد مقارنة بالعرض المتاح من الوحدات السكنية، وغياب ثقافة القرض في المجتمع الجزائري، محدودية الدخل الفردي بالإضافة إلى ارتفاع نسبة الفوائد، ومشكلات العدالة في التوزيع، والمضاربة في العقار. ولمواجهة هذه العوائق أوجد المشرع الجزائري جملة من التقنيات لتمويل الترقية العقارية بنوعها العامة و الخاصة وهي علي صنفين: الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية(المبحث الأول) وكما سنبين أيضا الهيئات المالية المدعّمة(الضامنة) لعملية التمويل العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

الهيآت المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية

تتمثل الهيئة المصرفية المالية المتدخلة في تمويل للترقية العقارية في البنوك و المؤسسات المالية وذلك وفقا لما حدده الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد و القرض الساري المفعول حاليا،⁽¹⁾ الذي تنص المادة 70 منه في تعريف البنك على: « البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 إلى 68 أعلاه، بصفة مهنتها العادية » وتنص المادة 66 من نفس الأمر على: « تتضمن العمليات المصرفية تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض، وكذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل »⁽²⁾.

أما المادة 71 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد و القرض⁽³⁾، وفي إطار التعريف بالمؤسسات المالية تنص على: « لا يمكن المؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم، ولا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها، وبإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى »⁽⁴⁾.

من خلال هذه المواد نستنتج أن الهيآت المالية الممولة للترقية العقارية تكمن في البنوك (المطلب الأول) و المؤسسات المالية (المطلب الثاني).

(1) . الأمر رقم 03-11 صادر في 26 أوت يتعلق بالنقد و القرض، جريدة رسمية عدد 52 مؤرخة في 27 أوت 2003

(2) المادة 70 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد و القرض، سالف الذكر.

(3) الأمر رقم 03-11 يتعلق بالنقد و القرض، سالف الذكر.

(4) المادة 71 من الأمر رقم 03-11، سالف الذكر.

المطلب الأول:

البنوك الممولة للترقية العقارية

تشغل البنوك دورا هاما في تمويل الترقية العقارية في الجزائر، وهذه الأخيرة نوعان: البنوك العمومية من جهة و البنوك الخاصة من جهة أخرى، و العمومية بدورها منقسمة إلى صنفين متخصصة في تمويل الترقية العقارية مثل (CNEP BANQUE)، و الغير المتخصصة ولكن تلعب دور هام في تمويل الترقية العقارية مثل: (CPA) و (BDL)، إلى جانب هذه البنوك المذكورة هناك بنوك تقدم قروض عديدة، لكن التي تهتمنا القروض العقارية ونذكر منها بنك (AGB) وبنك (BLB) التي تلعب دورا فعال في تمويل النشاط الترقية العقارية بالإضافة إلى البنوك أخرى.⁽¹⁾

نستعرض في دراستنا كل من البنوك العمومية (الفرع الأول)، والبنوك الخاصة (الفرع

الثاني)

الفرع الأول:

البنوك العمومية

بلغ عدد البنوك العمومية الممولة للترقية العقارية في الجزائر خمسة بنوك وسوف نقتصر على كل من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP BANQUE) أولا كونه بنك مختص في تمويل نشاط الترقية العقارية، بنك التنمية المحلية (BDL) ثانيا. وهذا الأخير خلال زيارتنا للميدان تحصلنا على جملة من الوثائق المهمة سنستعرضها في شكل ملاحق.

⁽¹⁾ عدد البنوك الممولة للترقية العقارية في الجزائر، هي 10 بنوك، بالإضافة إلى المذكورة أعلاه منها بنك القرض الشعبي الجزائري (CPA)، بنك الوطني الجزائري (BNA)، بنك الجزائر الخارجي (BEA) و الخاصة منها بنك البركة الجزائري (Al Baraka Bank)، بي أن بي باريبا (Banque BARIBAS) وأخيرا هاوسينغ بنك (HOUSING BANK) و جل هذه البنوك تمويل الترقية العقارية .

أولاً: الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط (CNEP)

بقي هذا الصندوق المؤسسة الوحيدة المحتكرة لتمويل السكن إلى غاية 1997 وعلى ضوء الأزمة التي عرفت الجزائر في النصف الثاني من التسعينيات، خصوصا ما تعلق منها بتوفير الأموال لتمويل أزمة المساكن الإجتماعية، ونظرا لعدم قدرة الصندوق على تلبية الطلبات المتزايدة لسبب النمو الديمغرافي السريع و النزوح الريفي إلى المدن والعشيرة السوداء التي عطلت مهام الصندوق(الأمن) و مشاريع الدولة الجزائرية في مجال نشاط الترقية العقارية.

وكل هذه الصعوبات نتج عنها إعادة هيكلة نظام التمويل السكني ابتداء من سنة 1997 حيث ترتب عن ذلك:

تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط إلى بنك تجاري يأخذ شركة مساهمة تطبق عليها القواعد الإحترازية مثلها مثل البنوك التجارية وأصبح يعرف بـ **CNEP Banque** وهذا الأخير يستمد موارده من الزبائن بتوفيره لخدمات كدفتر التوفير للسكن "LEL" ودفتر التوفير الشعبي "LEP" بالإضافة إلى الحساب الجاري و الصكوك الخاصة بالمؤسسات ولمعرفة هذا الصندوق ندرسه من حيث نشأته و مهامه و أهدافه.

1) نشأة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في 10 أوت 1964 بموجب القانون رقم 64-227 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط.⁽¹⁾

(1) قانون رقم 64-227، مؤرخ في 10 أوت 1964، يتعلّق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط، ج ر عدد 26، صادر في 25 أوت 1964.

إلى يومنا هذا الصندوق يعدُّ مؤسسة ذات أسهم مقرها الاجتماعي يتواجد في 42 شارع خليفة بوخالفة الجزائر. وله عدة وكالات عبر التراب الوطني. وتتمثل أعمال الصندوق في جمع الإيداعات الصّغيرة للعائلات و الأفراد وفي إطار سياسة الإقتراض في مجال السّكن، يقوم الصّندوق بمنح قروض إمّا لبناء سكن جديد أو تمويل مشاريع التعاونيات العقارية. ويعتبر الصّندوق الوطني للتّوفير و الإحتياط مؤسسة عمومية تتمتع بالشّخصية المعنوية وبالاستقلالية المالية.⁽¹⁾ كما يعتبر حرا في علاقته مع الغير، ويطبق عليه التّشريع التّجاري مالم يقضي القانون الذي ينظمه بخلاف ذلك⁽²⁾. وقد تغيرت طبيعته القانونية من صندوق الإيداع إلى بنك.

(2) مهام صندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك -

يسعى هذا الأخير إلى عرض خدمات و توسيع سلسلة الخدمات المتعلقة بالتّوفير و التي تتماشى ومقتضيات فئة من الزبائن الموفرين، حيث أولت اهتماما خاصا بفئة معينة وتكون غير معنية بالخدمات البنكية المقدمة على المستوى الوطني. ويمكن إنجاز مهام صندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك - فيما يلي:

- تجميع مدخرات العائلات عن طريق شبكة وكالاتها و مكاتب البريد.
- تشجيع الادخار المدرسي.
- تحفيز وتسيير أشكال الادخار الموجه لدعم السكن.
- المساهمة في شراء الأراضي و البنيات للشركات العقارية عن طريق القرض الموجه لهم ومنها الجماعات المحلية.

(2) المادة 01 من قانون 64-227 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط

(3) المادة 02 من قانون 64-227، سالف الذّكر.

- تدعيم قروض و تسبيقات لبعض الإدارات العمومية في إطار مخطط التمويل.
- منح القروض لأصحاب المهن الحرة قصد البناء أو الاقتصاد أو توسيع محلات عملهم، وقد شرع في منح هذا النوع من القروض ابتداء من 1982.

3 أهداف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك-

يعتبر هذا الأخير أداة للتخطيط الاجتماعي تبنى عليه مخططات عمل مالية قصيرة أو متوسطة أو طويلة المدى، وقد اكتسب الصندوق و منذ نشأته إلى يومنا هذا تجربة تجعله يتأقلم مع المحيط الإقتصادي، و الذي يعرف تطورات هائلة لاسيما في مجال المعاملات المالية، و من أهم الأهداف الرئيسية التي سطرها هذا الصندوق قصد نيل ثقة و احترام المتعاملين الإقتصاديين و الأفراد على حد سواء نجد:

- ترقية السوق العقارية و تطويرها.
- تنفيذ البرامج و المخططات المعدة لتحقيق الأهداف المتعلقة بالهياكل و النشاطات الخاصة بمهام هذا البنك.
- كسب الثقة و احترام الزبائن و تجسد هذا بتحسين نوعية الخدمات
- العمل على توظيف الأموال المودعة، و المساهمة في إطلاق قروض سنديه و إنعاش السوق المالية.
- السعي إلى تمويل مشاريع مندمجة مع البنوك العمومية و الخاصة.
- المساهمة في القضاء على أزمة السكن، وهذا بتمويل الشركات العقارية من جهة و الخواص (الشراء أو البناء) من جهة أخرى.
- نقص الايرادات و الشروط المتبعة في منح الأموال لمشاريع الترقية العقاري

4- تمويل الصندوق الوطني للتوفير للمتعامل في الترقية العقارية

يقوم صندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بتمويل المتعامل في الترقية العقارية بالمفهوم المحدد في نص المادة 3 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ونسبة مساهمة الصندوق الوطني في المشروع تصل إلى 80% من قيمة المشروع⁽¹⁾. مع العلم أنه يمكن للجنة المركزية للقرض تقرير أن تصل نسبة تمويل المشروع إلى 90% من قيمة المشروع، أما نسبة الفائدة فتقدر بـ 7.5% سنويا قابلة للمراجعة تبعا لتطور شروط البناء و في الحدود المرسومة من الهيئة المهنية الممثلة للبنوك و المؤسسات المالية و تتحدد نسبة مساهمة الصندوق الوطني تبعا لنوعية المشروع كما يلي:

مشاريع إنجاز السكنات الموجهة للبيع بالإيجار:

يكون التركيب المالي للمشروع كما يلي:

حصة الدولة: قطعة الأرض

حصة المستفيد: 25% من قيمة المشروع ماعدى قيمة الأرض

حصة المتعامل في الترقية العقارية: 20% على الأقل من قيمة المشروع ماعدى قطعة الأرض

حصة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك- 55% على الأكثر من قيمة المشروع ماعدى قيمة الأرض، على أن يتم تسديدها خلال مدة 25 سنة

تمويل شراء الأرض لإنجاز مشاريع الترقية العقارية:

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بتمويل المتعامل في الترقية العقارية الخواص والعموميين المختصين بالتهيئة. وتقدر نسبة التمويل بـ 70% من مبلغ

(1) بوسته إيمان : النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية،

جامعة محمد خيضر - بسكرة- 2008-2009 ص 156

الشراء، ويمكن للجنة القرض أنتقرر التمويل بنسبة أعلى، بشرط ألا يتجاوز نسبة 90% من مبلغ الشراء، ويجب تسديد القرض خلال مدة 24 شهر.

تمويل شراء أملاك عقارية من أجل إتمام أو تجديدها:

أي شراء المتعامل في الترقية العقارية أملاك عقارية من أجل إتمامها او من أجل تجديدها للبيع أو للإجار فيتم تمويلها من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بشروط معينة، وبنسبة 50% من قيمة الصفقة أو من قيمة الأملاك التي سيتم شراءها.

وفي جميع الحالات على المتعامل الراغب في الحصول على قرض من الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك- أن يتقدم بطلب مرفقا بملف قانوني و تقني و آخر مالي. (1)

ثانيا: بنك التنمية المحلية.

لقد سمح للبنوك التجارية العمومية بتمويل السكن و تقديم القروض المتوسطة و الطويلة الأجل إلى المرقى الغقاري بغرض إنجاز سكن ذاتي أو شراء سكن جاهز و غيرها ابتداء من 1997 و بالفعل هذا ماتم تحقيقه علي المستوي البنكي الجزائري (CPA) لتمويل السكن ، ويلييه (BDL) الذي قام بتوسيع و تهيئة المساكن، وهذه الإصلاحات مسّت مجموعة أخرى من البنوك نذكر منها البنك (BNA) ابتداءا من 2000 بالإضافة إلي (BEA) و (BADR) وعلى سبيل المثال سندرس بنك التنمية المحلية، للتعرف على هذا البنك سنبيّن فيه كل من نشأته و المرسوم الذي أنشئ بموجبه، والمهام التي خولها المشرع لهذا البنك.

1) نشأة بنك التنمية المحلية:

(1) بوسته إيمان : المرجع السابق ص ص 185، 157

أنشئ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30 أبريل 1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونها الأساسي⁽¹⁾. حيث أنشأ هذا البنك في إطار إعادة تنظيم شبكة المؤسسات النقدية و المصرفية التي تستجيب لحاجيات التجهيز الجهوي و المحلي. ويتمتع بنك التنمية المحلية بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي كما يعد تاجرا في علاقاته مع الغير و يخضع لكل من القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك و القروض و الأحكام التشريعية المعمول بها المطبقة على عقود، أهدافه، وسائله، هيكله و أعماله إلى جانب أحكام القانون الأساسي المنظم بالمرسوم رقم 85-85 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية، ويتجلى ذلك من استقرائنا لنص المادة 1/1 «**ينشأ بنك الإيداع و الاستثمار ويسمى بنك التنمية المحلية ويشار إليه في صلب النص بـ البنك**»⁽²⁾

2) مهام بنك التنمية المحلية .

حدد المشرع الجزائري مهام بنك التنمية المحلية (BDL) في نص المادة 4 من المرسوم رقم 85-85 التي نصت على ما يلي: «**تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريق تنفيذ جميع العمليات المصرفية طبقا للقانون و التنظيمات المعمول بها، في منح سلفيات و قروض بجميع أشكالها ، و المساهمة في تنمية الجماعات المحلية تنمية إقتصادية و إجتماعية وفقا لسياسة الحكومة ، وفي حدود مخططات الجماعات المحلية المعتمدة في إطار المخططات الوطنية للتنمية . وهو مكلف على الخصوص باستخدام وسائله الخاصة و الوسائل التي تقدمها الدولة له ، قصد السعي وفقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها إلى تمويل :**

(1) مرسوم تنفيذي رقم 85-85، مؤرخ في 30 أبريل 1985، يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونه الأساسي، ج ر عدد

19، صادر في 01 ماي 1985.

(2) المادة 01 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 85-85، سالف الذكر.

أ) المؤسسات و المقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت وصاية الولايات و البلديات .

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

ج) العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن.

د) المؤسسات الخاصة غير الفلاحية ، وهذا بطريقة البنوك التجارية الأخرى نفسها»⁽¹⁾

كما نصت المادة 5 من المرسوم المذكور أعلاه على أن: «يكلف البنك طبقاً لأحكام

القانون والتنظيمات الجارية بها العمل، بمساهمة كأداة تخطيط مالية فيما يأتي:

– تنفيذ المخططات و البرامج المقررة لإنجاز الأهداف المرسومة للهيكل و

الأعمال المذكورة في المادة 4 أعلاه، لاسيما فيما يخص رفع إنتاجها و

إنتاجيتها كما و كيفا، في إطار تحقيق مخططات التنمية الوطنية و القطاعية،

– احترام القواعد المطبقة على الهياكل و الأعمال المذكورة في مجال التسيير و

الانضباط المحاسبي،

– تقرير الحركة المالية للهيكل و الأعمال المذكورة في حسابات متميزة مطابقة

لنوع العمليات و المخططات أو البرامج التي تهمة»⁽²⁾

من خلال المادتين المذكورتين أعلاه نستنتج أن المشرع بين مهام البنك (BDL) فيما

يلي:

❖ المؤسسات و المقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت

تصرف الهيئات المحلية (الولاية، البلدية).

❖ العمليات الاستثمارية المنتجة للمخططات التي تبادرها الجماعات المحلية.

❖ العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن.

(1) المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 85-85، سالف الذكر.

(2) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 85-85 ، سالف الذكر.

❖ المخططات و البرامج التنموية الوطنية.

❖ عمليات التجارة الداخلية المحلية و الجهوية .

بعد زيارتنا الميدانية للمديرية الجهوية لولاية تيزي وزو لبنك التنمية المحلية تحصلن علي جملة من الملاحق التي تمثل كل إجراءات التي يقوم بها طالب القرض المرقى العقاري و التي سنوضحها كما يلي:

-ملف منح قرض في الترقية العقارية . مفصل فية الملف الإداري، الملف القانوني و

الملف التقني : ملحق رقم 1

-وثيقة بيانية لترقية العقارية (OPI) . وفيها المرقى، مشروع (OPI) ومشاريع أخرى،(OPI)

منجز،(OPI) في طور الأنجاز...الخ : **ملحق رقم 2**

-تقرير معاينة مشروع الترقية العقارية . نجد فيه تعريف المشروع، الأرض، البناية...الخ:

ملحق رقم 3

-مخطط التمويل: **ملحق رقم 4**

- تقرير قرض الترقية العقارية . يحتوي على المقابلة، المسير و الشركاء، المتدخلين،

المشروع و تقرير، إقتراح و التوصيات...الخ: **ملحق رقم 5**

-تكوين ملف القرض العقاري. فيه كل الوثائق وانواع شراء المساكن مثل شراء بناء جديد،

مساكن (PAP) و (VSP) بناء سكن ريفي...الخ: **ملحق رقم 6**

-طلب قرض عقاري . فيه نجد معلومات المقتني،المستخدم، الدين...الخ : **ملحق رقم 7**

-طلب تحرير عقد رهن لدي الموثق : **ملحق رقم 8**

-دراسة نظام قرض الترقية العقارية. تمويل لترقية عقارية يحتوي إنجاز 174 مسكن

تعهدى مع محلات تجارية بوخلفة مدخل غرب تيزي وزو بقرض متوسط المدى :**ملحق**

رقم 9

الفرع الثاني:**البنوك الخاصة.**

البنوك الخاصة بدورها فرض عليها كل من المشرع الجزائري و البنك المركزي الجزائري، القيام بتمويل نشاط الترقية العقارية، و ذلك عبر منح قروض في هذا المجال سواء كانت قروض من أجل شراء مسكن جديد أو شراء مسكن لدي الخواص أو قرض لإنجاز أشغال التهيئة أو قرض بناء و توسيع المساكن، وعدد البنوك الممولة للترقية العقارية بلغت خمسة، وكونها تمول الترقية العقارية بنفس الطريقة التي نص عليها المشرع من خلال زيارتنا للميدان تبين لنا أن البنوك الخاصة تمول فقط الترقية العقارية الخاصة سندرس بنكان على سبيل المثال و هما:

بنك سوسيتي جنرال Société Général أولا ، وبنك الخليج Arabe Golf Banque
ثانيا.

(1) بنك سوسيتي جنرال Société Général

ولي التعرف أكثر على هذا البنك و المساهمة التي يساهم في نشاط الترقية العقارية،

(2) مكانة البنوك الأجنبية في تمويل الاقتصاد الجزائري:

بنك سوستي جنرال SOCIETE GENERAL ALGERIE كونه من البنوك التي دخلت للاستثمار في القطاع المصرفي الجزائري بالإضافة إلى عدد الوكالات الكبيرة التي إنتشرت عبر أغلب ولايات الوطن، و قد تمت دراسة الحالة خلال الفترة (2010-2013) نظرا لعدم توفر المعلومات اللازمة قبل هذه الفترة و منه سيتم التطرق أولا إلى التعريف بهذا البنك على المستوى العالمي و المستوى الداخلي.

(أ) تأسيس بنك سوستي جنرال - الجزائر - :

هي مجموعة المؤسسة العامة SOCIETE GENERALE: أسست المجموعة عام 1884، وهي واحدة من أكبر مجموعات الخدمات المالية الأوروبية تجمع بين نموذج العمل المصرفي الشامل المتنوع و إستراتيجية النمو المستدام، كما أنها تقوم بالتركيز على إقتناء المنتجات مستتدة على قدرة الإبتكار و البقاء على مقربة من العملاء.

تشغل المجموعة 16000 موظف، و متواجدة في 77 دولة لأكثر من 33 مليون عميل في جميع أنحاء العالم يوميا، حيث تقدم فرق سوستي جنرال المشورة و الخدمات للعملاء الأفراد، الشركات و المؤسسات في ثلاث محاور أساسية:

- شبكات التجزئة و خدمات مالية.
- تسيير الأصول و تقديم خدمات للمستثمرين.
- بنك التمويل و الاستثمار.

ثانيا) بنك الخليج الجزائري

هذا البنك أيضا لم يعفيه المشرع خلال دخول السوق الجزائريه بالتمويل، فأصبح حاله حال البنوك الممولة، خاصة ما يهمننا فيه تمويل الترقية العقارية أين تبين لنا خلال الزيارة الميدانية انه حقا يمول الترقية العقارية ولاكن في شق الترقية العقارية الخاصة فقط . حيث أنه يمنح قروض لطالبيها من أجل بناء، توسعة، تهيئة.... الخ ، ولتعرف على هذا البنك نبين كل من النشأة، الخصائص والأهداف

(1) نشأة البنك و تطوره:

بنك الخليج الجزائري هو بنك تابع لمجموعات الأعمال الكويتية (KIPCO)، و التي تعد من أبرز مجموعات المال و الأعمال في الشرق الأوسط يطلق عليها اسم المجموعة الكويتية للأعمال (Kuwait Project Compagne).

أنشئت مجموعة الأعمال الكويتية عام 1975، وهي مشروع شركة الكويت القابضة أو شركة مشاريع الكويت هو مجموعة كويتية خاصة والتي تعتبر واحدة من أكبر الشركات القابضة في منطقة الشرق الأوسط و شمال إفريقيا، حيث تمتلك المجموعة حصص في أكثر من 50 شركة تعمل في 21 بلد خصوص ويعمل فيها أكثر من 7000 موظف في أنحاء

العالم ، أهم المجموعة خاصة بالصناعات الرئيسية في الخدمات المالية و الإعلام كما تملك شركة مشاريع الكويت أيضا مصالح مباشرة و غير مباشرة في قصاد الصحة و السياحة و الصناعة و مجال العقار و هذا الأخير هو ما يهمننا.

وبنك الخليج الجزائري هو بنك أجنبي مستثمر بالجزائر برأس مال يقدر بـ :
6500000000 دينار جزائري موزع علي ثلاث بنوك ذات سمعة عالية في المجال البنكي و هي:

– 60% من طرف البرقان (Burgan Bank).

– 30% من البنك التونسي الدولي (Tunis International Bank).

– 10% البنك الأردني الكويتي (Jordan Kuwait Bank).

و بنك الخليج الجزائر هو بنك تجاري بدأ مزاولة نشاطاته البنكية منذ 2004، وهو يمارس اليوم اقتصاديا و مصرفيا ذات كفاءة عالية و جودة كبيرة، و منذ تأسيسه و هو يلتزم بتقديم المختلفة في مجالات التمويل البنكي و الضمانات و غيرها، لمختلف الشركات و الأفراد من خلال تقدم العديد من المنتجات و الخدمات بالإضافة لتلبية توقعات كل زبون و يقدم البنك لعملائه منتجات مصرفية تقليدية وهي تلك المنتجات المتعارف عليها في البنوك

الأخرى و لكن بطرق أكثر حداثة و عصرنه هذا من جهة و من جهة أخرى يقدم البنك منتجات تتوافق مع مقتضيات الشريعة الإسلامية و هي ميزة للبنك جعلت منه يدخل السوق البنكية الجزائرية من بابها الواسع باعتبار عامل الدين في الدولة .

2 (خصائص بنك الخليج:

- 1) خصائص البنك: يتمتع بنك الخليج الجزائر بجملة من الخصائص تتمثل فيما يلي:
 - أ. **بنك تجاري للمؤسسات:** وضع المصرف التجاري يعطي كامل الحق لبنك الخليج الجزائر جميع العمليات المصرفية على العقدين الوطن و الدولي، و تتمثل هذه العمليات في تقديم مساعدات لشركات الإقراض المتنوعة المباشرة و غير المباشرة.
 - ب. **بنك الخدمات:** يوفر البنك لعملائه من الشركات و الأفراد و الحول الأكثر حداثة من حيث السرعة و الأمان، منذ تأسيسه في السوق الجزائرية، و البنك رائد في مجالات علوم الكمبيوتر و تكنولوجيا المعلومات و الاتصالات و التي مكنته من إتمام جميع عملياته و جعلها أكثر كفاءة لعملائه، مثل سويفت SWIFT، المعاملات المصرفية الالكترونية بين الوكالات... الخ.
 - ت. **بنك ذو شبكة بنكية واسعة:** التوسع المستمر لبنك الخليج الجزائر و جعله يتربع على شبكة واسعة في التراب الجزائري رغم عدم قدمه الساحة المالية للجزائر.

2) أهداف البنك: من أهم الأهداف المسطرة لبنك الخليج الجزائر نذكر ما يلي:

- أ) يلتزم بنك الخليج الجزائر التزام السخا لضمان أعلى مستوى جودة في كل أعماله المصرفية: حيث و منذ منح الاعتماد للبنك و هو يسعى إلى استغلال كل الوسائل الحديثة المستعملة في المجال البنكي لتقديم أعلى مستوى من الخدمات و بجودة عالية، و من أهم هذه الإستخدامات الالكترونية الحديثة المستعملة في البنك هي:
 - البطاقات ما بين البنوك CIBCARD.

- بطاقات الفيزا اكارد VISA CARD.
 - بطاقات القولدن كارد GOLDEN CARD.
 - البطاقات الكلاسيكية CLASSIC CARD.
 - بطاقة الفيزا للدفع المسبق VISA CA CARD PRP PR EPAID
- (ب) **السعي إلى تعظيم قيمة موجوداته:** ويعتبر هذا الأهداف المسطرة لكل بنك سواء كان أجنبي أو وطني، حيث يعتبر تعظيم الربح من أولويات بنك الخليج الجزائر و التي تعمل على تحقيقها منذ دخولها للسوق النقدية الجزائرية.
- (ج) **تلبية جميع احتياجات العملاء:** أي العمل على الوفاء بكل الإلتزامات التي هي على عاتق البنك و على رأسها توفير كل الاحتياجات التي يطلبها العمل وحسب الصورة. ويتجسد هذا الهدف من خلال توفير جميع وتلبية طلبات العملاء من منح القروض و تسلية الودائع و دفاتر الشبكات ... الخ، و هو ما يسعد البنك لتحقيقه.
- (د) **توسيع الشبكة البنكية للبنك في مختلف أنحاء البلاد:** يسعد بنك الخليج الجزائر إلى زيادة عدد وكالته في أرجاء الوطن، و ذلك لتوسيع خدماته و زيادة عدد المتعاملين، خاصة و انه لكسب مكانة في السوق وحب عليه الظهور بقوة و في كل مكان، لذلك نلاحظ تطور ملحوظا في زيادة شبكات البنك في الجزائر منذ 2003 إلى يومنا هذا.
- (هـ) **السرعة في الأداء:** القيام بالعمليات البنكية و المعاملات المختلفة في أوقات قياسية.
- (و) **العمل على تطوير منتجات جديدة:** و ذلك من خلال منتجات أخرى تكون ذات ميزة خاصة عن باقي المنتجات من قبل البنوك الأخرى.

المطلب الثاني:**المؤسسات المالية.**

مع تطور النظام المصرفي في الجزائر خاصة بعد إنتهاج الدولة لنظام الاقتصاد الحر بدلا من الإقتصاد المنظم، و هذا التحول الجذري نتج عنه إصدار قانون النقد و القرض في 1990، و بهذا القانون استحدثت المشرع مؤسسات مالية جديدة تعمل و تتدخل في تمويل الترقية العقارية

أي تمويل السكن في الجزائر، و من هذه المؤسسات المالية نذكر منها الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS)، (الفرع الأول) وإلي جانبه أحدث المشرع صندوق آخر يساهم في تمويل الترقية العقارية المتمثل في الصندوق الوطني للسكن (CNL)، (الفرع الثاني).

الفرع الأول**الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية**

يلعب الصندوق دورا مهما في تمويل الترقية العقارية وهذا الأخير موجه لفئة معينة من المجتمع و هي فئة العمال فقط لذا نتناول نشأته (أولا) و أهدافه (ثانيا) و أخيرا طبيعته القانونية (ثالثا).

أولاً : نشأة الصندوق الوطني لمعالجة الخدمات الاجتماعية.

الصندوق الوطني لمعالجة الخدمات الاجتماعية هو هيئة أسست بموجب القانون رقم 83-16 يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعالجة الخدمات الاجتماعية⁽¹⁾ (FNPOS) وهو مؤسسة ذات طابع صناعي و تجاري ولم تحدد طبيعته القانونية وبقي دون الطبيعة القانونية إلي غاية 1998، فطبقاً للمادة الأولى من القانون أعلاه سمية هذه الهيئة " بالصندوق"، في نصها التالي : « **يهدف القانون إلي إنشاء الصندوق الوطني لمعالجة الخدمات الاجتماعية و تحديد أهدافه وكيفية تسييره و تمويله**»⁽²⁾ وهو مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص، و يتمتع

بالشخصية المعنوية و الاستقلالية المالية، وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-264⁽³⁾، و ذلك في نص المادة 1/2 منه : « **الصندوق الوطني لمعالجة الخدمات الاجتماعية الذي يدعى في صلب النص "الصندوق" مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص، و يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلالية المالي** ».

يوضع هذا الصندوق تحت وصاية وزارة العمل و التشغيل و لضمان الاجتماعي طبقاً لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75، معدّل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-264⁽⁴⁾.

(1) قانون رقم 83-16، مؤرخ في 02 جويلية 1983، يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعالجة الخدمات الاجتماعية، ج ر عدد 28، صادر في 05 جويلية 1983.

(2) المادة 01 من قانون رقم 83-16، سالف الذكر .

(3) المرسوم التنفيذي رقم 15-264، مؤرخ في 11 أكتوبر 2015، يتعلق بكيفية تنظيم الصندوق الوطني لمعالجة الخدمات الاجتماعية و سيره، ج ر عدد 54، صادر في 14 أكتوبر 2015، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 96-75، مؤرخ في 3 فبراير 1996، ج ر عدد 09، صادر في 04 فيفري 1996.

(4) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75، معدّل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-264، سالف الذكر.

ثانياً: أهداف الصندوق:

- إقامة تضامن شامل بين جميع العمال بالنسبة لكافة قطاعات النشاط طبق لنص المادة 1/3 من قانون رقم 83-16"
- المساهمة في القضاء علي الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية، بتنفيذ السياسة الاجتماعية و الثقافية المحددة و الهادفة إلى توزيع عادل للخدمات الاجتماعية.
- أما بنسبة موارد الصندوق فقد حددتها المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75 يتعلق بكيفية تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره⁽¹⁾.
- الموارد الآتية من حصة إشتراكات الهيئات المستخدمة في صندوق الخدمات الاجتماعية.
- المساهمة المالية المتحتملة للعمال الأجراء و المستفيدين.
- الموارد المقررة في نص المادة 04 من القانون 83-16 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية⁽²⁾ و هي:
- حصة من المساهمة المخصصة لصندوق الخدمات الاجتماعية للمؤسسات المستخدمة.
- حصة من المساهمة المخصصة لصندوق الخدمات الاجتماعية ما بين الهيئات.
- الموارد الخاصة المحصل عليها من طرف نشاط الخدمات الاجتماعية.
- إعانات الدولة.
- الإعانات المحتملة للصندوق و الهيئات الاجتماعية في إطار الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها.

(1) المادة 29 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 96-75.

(2) المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 83-16، مؤرخ في 02 جويلية 1983، يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

الفرع الثاني:

الصندوق الوطني للسكن

الصندوق الوطني للسكن هو من أوائل المؤسسات المتخصصة تم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحصول على ملكية سكن، لذلك سندرس إنشاء الصندوق (أولا) ونبين صلاحياته (ثانيا).

أولا: نشأة الصندوق:

تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن عن طريق إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط. بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، حيث تنص المادة الأولى منه على:

«ينشأ صندوق وطني للسكن و باختصار (ص.و.س) يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري طبقا للتشريع المعمول به. يحدد القانون الأساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي»⁽¹⁾.

وقد حدد القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111. و الصندوق الوطني للسكن عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. و يعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير و يخضع للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لقانونه الأساسي .

(1) المادة 01 من المرسوم رقم 91-144، مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة حصة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، صادر في 29 ماي 1991.

و حسب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 فان الصندوق الوطني للسكن كان يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية، غير انه بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 94-111.⁽¹⁾ و تعديل نص المادة السابقة أصبح الصندوق الوطني للسكن يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن و العمران كما بينته المادة 02 من المرسوم السالف الذكر في نصها التالي: «**يُمارس الوصاية على الصندوق الوزير المكلف بالسكن**».⁽²⁾

ومقر الصندوق الوطني للسكن في مدينة الجزائر مع إمكانية نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالسكن. يديره مجلس إدارة ويشرف عليه مدير عام.

تتكون موارد الصندوق الوطني للسكن مما يلي :

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

أما نفقات الصندوق الوطني للسكن فتتكون مما يلي:

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

ثانيا : صلاحيات الصندوق الوطني للسكن (بيان و إحالة)

حددت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدلة و المتممة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم

(1) مرسوم تنفيذي رقم 94-111، مؤرخ في 18 ماي 1994، متضمن قانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، يعدل و

يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-145، مؤرخ في 12 ماي 1991، ج ر عدد 25، صادر في 29 ماي 1991.

(2) المادة 02 من المرسوم رقم 94_111، يتضمن قانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، سالف الذكر.

111-94 مهام الصندوق الوطني للسكن بدقة حيث تنص على: "تتمثل مهام الصندوق و صلاحياته فيما يأتي:»

- تسيير المساهمات و المساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن ، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الاطار المبني و صيانتة و ترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي .
- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية و تعبئتها.
- وبهذه الصفة يكلف الصندوق لاسيما بما يأتي:
- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما و يسيرها.
- ينشئ كل الفروع و يأخذ جميع المساهمات و يسيرها ، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه.
- يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان و لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- ينجز كل الدراسات و الخبرات و التحقيقات و الأبحاث المرتبطة بالسكن و يقدم خبرته التقنية و المالية للمؤسسات العمومية و الهيئات المعنية و يشجع الأعمال الإعلامية و تبادل التجارب و اللقاءات من اجل ترقية السكن و تطويره .
- يحدد دفتر الشروط ضوابط تدخل الصندوق و أجوره و كفاءات ذلك فيما يخص الخدمات التي يقدمها لحساب الدولة.»
- و يتضح من نص المادة السابقة أن الوظيفة الأساسية للصندوق الوطني للسكن هو تقديم الدعم العالي باسم الدولة في مجال السكن خاصة الاجتماعي ، فالصندوق عبارة عن مؤسسة مالية أنشئت كي تقدم الدولة من خلالها الدعم العالي للمواطنين من اجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي ، و بالتالي فهو يقدم الدعم أكثر من تقديمه القروض العقارية .
- وسنتطرق إلى كيفية تقديم الصندوق الوطني للسكن للدعم المالي في مجال السكن عند التطرق إلى آليات تمويل الترقية العقارية .

المبحث الثاني:**الهيئة المالية الضامنة للتمويل العقاري.**

من أجل تغطية احتياجات المالية تلجأ المؤسسة و الأفراد للبنوك من أجل تمويل مشروعاتها والبنوك بدورها تضع تحت تصرف هذه المؤسسات وسائل عديدة من الائتمان و هي تقوم باختيار الوسيلة التي تتلاءم مع احتياجاتها المالية و درجة سيولة أصولها و إمكانياتها المستقبلية.

رغم الضمانات التي يشترطها البنك عند منحه القروض إلا أنه يعتبر الميدان المصرفي من الميادين الاقتصادية الذي يصل إلي مستوي المخاطرة و التي قد تنجم عنها آثار سلبية تهدد بقاء المؤسسات المصرفية و منها البنوك، و مع ذلك فعلمية منح القروض تبقي النشاط الرئيسي للبنك نظرا للعائد الذي يحققه، من الفوائد التي يتحصل عليها من منحه القروض للزبون المقرض لديها.

المطلب الأول:**صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.**

نظرا لفعالية هذا الصندوق و الذي استحدثه المشرع في سنة 1993 بتقنيات جديدة تمكن المتعامل في الترقية العقارية في تمويل مشروعه من أموال المستفيدين من السكنات أنفسهم، ويرتبط الصندوق بالمرقي العقاري (المتعامل في الترقية العقارية) بموجب اكتتاب تأمين إجباري لدي صندوق FGCMPI وهذا مانصت عليه المادة 54 من القانون 04-11 الذي

يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .⁽¹⁾ في نصها: «زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقى العقاري طبقا لالتزاماته، يتعين على المرقى العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص.

- تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات

- إتمام الأشغال

- تغطية أوسع للالتزامات المهنية و التقنية.»

من خلال تحليلنا لنص هذه المادة يتضح لنا إن المشرع الجزائري أوجب على المرقى العقاري أن يودع ضمان لدى صندوق FGCMPI وذلك لضمان الالتزامات المذكورة في المادة، ولم يكتفي المشرع بذلك بل وأنه وضع هذا الضمان ضمن التزامات المرقى العقاري، فيما يخص أمواله و أموال المكتتب.

ومنه نتناول إنشاء الصندوق(الفرع الأول) وأهداف الصندوق(الفرع الثاني) و أخيرا صلاحيات هذا الصندوق(الفرع الثالث) فيما يلي:

الفرع الأول:

إنشاء الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

تم إنشاء الصندوق في سنة 1993 بموجب المرسوم التشريعي 93-01 المتضمن قانون المالية 1993⁽²⁾ حيث تنص المادة 131 منه: " المادة 131 تعدل وتتم المادة 121 من القانون رقم 89-26 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1989

(1) قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.

(2) مرسوم تشريعي رقم 93-01، مؤرخ في 19 جانفي 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر عدد 04، صادر في 20 جانفي 1993.

و المتضمن قانون المالية 1990 كمايلي.

المادة 121 يمكن إحداث صناديق للضمان و الكفالة المتبادلة في مختلف قطعات النشاط الإقتصادي عن طريق التنظيم.

تتمتع صناديق الضمان و الكفالة المشاركة إليها في الفقرة أعلاه، بالشخصية المعنوية و الاستقلالية المالية، هدفها ضمان القروض المصرفية الممنوحة، من قبل المؤسسات المصرفية وكل أشكال التسديد الأخرى التي تكتسي طابع التسبيق عند الطلب الوارد من زبائنها المنخرطين.

يمكن أن ينخرط في صندوق الضمان كل شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص نو نشاط يتناسب مع مجال اختصاص الصندوق.

يحدد حق الإنخراط و كل مساهمة أخرى من المنخرطين في موارد الصندوق من قبل أجهزة هذا الأخير.

يمكن صناديق الضمان والكفالة المتبادلة التي يتم إحداثها في إطار هذه المادة، اللجوء إلى تسهيلات مصرفية لتغطية إحتياجات الخزينة.

ويمكنها في حالة الضرورة الإستفادة من ضمان الدولة. وتحديد القوانين الأساسية المتعلقة بهذه الصناديق، هدفها و طريقة تسييرها وادارتها و عملها". (1) والمادة 11 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 أحدث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة. (2) في نصها التالي: "يتعين علي المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به". (3) وذلك بموجب المرسوم

(1) المادة 131 من مرسوم تشريعي 93-01، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، سالف الذكر.

(2) مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، متعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، صادر في 3 مارس 1993.

(3) المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، متعلق بالنشاط العقاري، سالف الذكر.

التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. (1)

وهو عبارة عن هيأت تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلالية المالية، لها طابع تعاوني و لا يسعى إلي تحقيق الربح، موضوع تحت وصاية وزارة السكن ونشير انه لم يتم تنظيم هذا الصندوق فعليا إلا في سنة 2000 وقبل هذا التنظيم قامت شركات التامين المصرفية بكفالة المرفي العقاري. (2)

الفرع الثاني:

أهداف الصندوق.

يهدف هذا الصندوق إلى ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون، و التي تكتسي شكل تسبق علي الطلب على المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع بناء على التصاميم يجبر الصندوق المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق، أن يكتسب هذا الأخير تأمينا على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع.

فإن الصندوق يحل محل المشتريين و بالتالي يمكنه المطالبة بالديون المترتبة على عاتق المتعامل ، ويستوفيهها وفقا لإجراءات قانونية ولكن بعد أن يقوم بتنفيذ الضمان أي بعد تسديد المبالغ للمشتريين كما ان المشتري يحتفظ بالحقوق التي تخولها إياه المادة 16 التي تنص:

« يخول كل إفلاس لمعامل في الترقية العقارية يكون قد قام بالبيع بناء على التصاميم حق الامتياز من الدرجة الأولى لجماعة المالكين»⁽³⁾. و الحق المذكور في نص المادة 17 كما يلي: «كل تخلف أو عجز مادي من المتعامل في الترقية العقارية، يثبت

(1) المرسوم التنفيذي رقم 97-406، مؤرخ في 03 نوفمبر 1997، متضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد73، صادرة في 05 نوفمبر 1997.

(2) ليلي زروقي، واعمرحمدي باشا، المنازعات العقارية، بدون الطبعة، دار هومو للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2002، ص271.

(3) المادة 16 مرسوم تشريعي رقم 93-03، سالف الكر.

المحضر ثبوتا قانونيا و يظل مستمرا بالرغم من الإنذار يخول لجماعة المالكين سلطة مواصلة إنجاز البناءات بجميع الوسائل القانونية على نفقة المتعامل المتخلف و بدلا منه. «⁽¹⁾ و المادتان المذكورة أعلاه من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 3 مارس 1993. تتصاني صراحة على ضمان التسديدات التي يدفعها المشتري للمرقي العقاري، في البيع بناء على التصاميم، وهذا الأخير يختص به المرقي العقاري دون سواه.

الفرع الثالث:

صلاحيات الصندوق.

تتمثل مهام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في ضمان التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المتعاملين في الترقية العقارية في إطار عقد البيع بناء على التصاميم ، حيث انه على المتعامل الذي يتلقى التسبيقات أن يقوم بتأمينها لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، حتى يتمكن الصندوق من حماية المشتريين من احتمالات عجز المتعامل أي سبب سواء كان الوفاة، الاختفاء، الاحتيال، الإفلاس أو أي عجز آخر يصدر عن المتعامل في الترقية العقارية، فيقوم الصندوق بإرجاع المبالغ المالية المدفوعة إلى المشتريين بعد التأكد عن عجز المتعامل بالطرق القانونية شرط أن يكون المشتري حائزا على عقد بيع بناء على التصاميم يتضمن تأمينا لدى الصندوق.

و فيما بعد يقوم صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بالإجراءات اللازمة لاسترداد الأموال التي دفعها للمشتريين من المتعامل في الترقية العقارية.⁽²⁾

حيث تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.⁽¹⁾ «على:» **يترتب على تنفيذ الصندوق**

(1) المادة 17 مرسوم تشريعي رقم 93-03، المرجع السابق.

(2) ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة (غير منشورة)، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004-2005، ص 333.

الضمان المذكور في المادة 04 أعلاه طوله محل حقوق المشتري فيما يخص ديونه على المتعامل في الترقية العقارية في حدود مصاريفه الحقيقية، و يحتفظ المشتري في هذه الحالة بالحقوق التي تخولها إياه أحكام المادتين 16 و 17 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993».

المطلب الثاني:

الشركات الضامنة.

على ضوء الأزمة التي عرفت الجزائر في النصف الثاني من التسعينات خصوصا في إيجاد التمويل العقاري طويل الأجل، و بناءا على المعطيات الجديدة التي تركز عليها سياسة الإصلاحات الاقتصادية الحالية تم إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني SRH و كذا إنشاء شركة ضمان القرض العقاري من اجل تطوير التمويل الرهني في الجزائر و موازاة مع ذلك قامت السلطات العمومية باتخاذ جملة من إجراءات الإصلاحية على المستوى التشريعي قصد تطوير السوق الرهنية في الجزائر.

لكن إلى غاية يومنا هذا، فإننا نلاحظ بان الأثر المنتظر من هذه الإصلاحات خاصة ذلك الأثر المرتقب من إدماج شركة إعادة التمويل الرهني على مستوى أداة الائتمان، لازال غير بارز مقارنة بالصورة التي هو عليها في الدول المتبينة لهذا النموذج، و يعود ذلك إلى حداثة النموذج المتبني من جهة و لعدم الإقبال الواسع من قبل الوسطاء الماليين على إعادة التمويل الرهني، من جهة أخرى.

(1) المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406، مؤرخ في 03 نوفمبر 1997، متضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، سالف الذكر.

الفرع الأول:

شركة إعادة التمويل الرهن (SRH)

تعد هذه الشركة من بين الآليات و الأساليب الحديثة التي تم التوصل إليها كحل لمشكلة، التمويل الطويل الأجل بصفة عامة و تمويل السكن بصفة خاصة، تعمل هذه الشركة على توفير السيولة للبنوك و المؤسسات المالية الممولة لمشاريع السكن المرتفع، كما انها تقوم بإعادة تمويل القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية، وسوف نبين كل من نشأتها مهامها و أهدافها لتعرف عليها أكثر.

1) إنشاء مؤسسة إعادة التمويل الرهنى: (SRH)

أنشأت مؤسسة إعادة التمويل الرهنى من أجل تسهيل و تسيير سبل الحصول على الوحدات السكنية من خلال توفير الأموال اللازمة و تدليل شروط الحصول عليها، خاصة بالنسبة للشرائح الاجتماعية ذات الإمكانيات المحدودة. وتم إنشاءها في نوفمبر 1997 مباشرة بعد تحويل (CNEP) إلى بنك.

شركة إعادة التمويل الرهنى هي مؤسسة مالية معتمدة من طرف مجلس النقد و القرض بموجب القرار رقم 01-98 المؤرخ في 06/04/1998، تسمى مؤسسة إعادة التمويل الرهنى « **Société de Refinancement Hypothécaire** ». (1) طبقا لنص المادة 1/1 من مقرر أعلاه: «**عملا بأحكام المادتين 115 و137 من القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أبريل سنة 1990 و المذكور أعلاه، يتم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهنى بصفة مؤسسة مالية....**» (2)

(1) مقرر رقم 01-98، مؤرخ في 06 أبريل 1998، يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر عدد 27، صادر في 03 ماي 1998.

(2) المادة 01فقرة 01 من مقرر، يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، سالف الذكر.

(2) مهام مؤسسة إعادة التمويل الرهنى:

تبنى إستراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية و تخفيف العبء المالي من ميزانية الدولة فيما يخص عملية تمويل السكن. ويظهر ذلك من خلال منح الدولة لهذه المؤسسة رأسمال معتبر المنصوص عليه في المادة 3/1 من المقرر رقم 01-98 يتضمن إعداد مؤسسة مالية "...يخصص لهذه الشركة رأسمال قدره ثلاثة ملايين ومائتان و تسعون مليون دينار(3.290.000.000 د ج) (1) " وكما أيضا وكتلت لهذه المؤسسة مهام ومن بينها مايلي:

❖ العمل على تطوير و تحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات طويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية و غير البنكية لاستخدامها في استثمارات طويلة و متوسطة الأجل.

– العمل على تطوير و تحسين سوق تمويلي إسكاني من خلال تمكين البنوك التجارية

المرخصة و المؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية.

– عرض شروط إعادة التمويل و كذا صيغ متابعة شروط التمويل على بنك الجزائر

قصد المصادقة عليها.

– تجدر الإشارة إلى أن مصادر أموال الشركة لتلبية طلبات البنوك من قروض إعادة

التمويل تشمل القروض طويلة الأجل من الخارج إضافة لحصيلة إصدار سندات القروض

المدعومة بمرهونات عقارية و التي تقوم الشركة بإصدارها متبوعة بعائد مالي تنافس أهدافها

فيما يلي:

- ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط و الطويل.
- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من اجل منح القروض السكنية.

(1) المادة 01 فقرة 03، من مقرر، يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، سالف الذكر.

- تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد و المبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.⁽¹⁾

3) طرق إعادة التمويل الرهني:

تقوم الشركة بإعادة التمويل الرهني وفقا لطريقتين أساسيتين إعادة التمويل مع حق الرجوع، و إعادة التمويل بدون حق الرجوع.

أ) إعادة التمويل مع حق الرجوع:

وفقا لهذه الطريقة يمكن للوسيط المعتمد الحصول على المبلغ المطلوب لإعادة تمويل القروض التي قدمها في إطار تمويل السكن في حدود 80% من الضمانات المقدمة لذلك غير أن القروض تبقى ضمن موجودات الوسيط المعتمد ويتحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، كما أن جميع الرهون العقارية والتأمينات تبقى مسجلة بسم الوسيط المعتمد.

ب) إعادة التمويل بدون حق الرجوع:

وفقا لهذه الطريقة يمكن للوسيط المعتمد الحصول على المبلغ المطلوب في إطار إعادة التمويل الرهني بعد أن يتم تحويل جميع الرهون و الضامات الأخرى ب في إطار إعادة التمويل الرهني بعد أن يتم تحويل جميع الرهون و الضامات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهني، حيث أن في هذه الحالة تتحمل الشركة الأخطار المتعلقة بالديون التي تم إعادة تمويلها، وذلك وفقا لشروط التالية:

⁽¹⁾ موقع شركة إعادة التمويل الرهني srh-dz.org.

- إن يتعهد الوسيط المعتمد بالاستمرار في تسير القروض المتنازل عنها لفائدة الشركة مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين.

- أن يوقع مع الشركة اتفاق تسير و تغطية الديون المعاد تمويلها

- أن يوقع مع الشركة على اتفاق تنازل عن الديون ، علي أن الاتفاقيتين تخضعان للتفاوض بين شركة إعادة التمويل الرهني و الوسيط المعتمد.

بعد التطرق إلي طرق إعادة التمويل الرهني تجدر الإشارة إلى أن عمليات إعادة التمويل الرهني منذ إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني تتم وفق الطريقة الأولى وهي إعادة التمويل مع حق الرجوع ، وبالتالي تتحمل البنوك مخاطر عجز العملاء عن السداد و الضمانات المقدمة للشركة في هذه الحالة عبارة عن أوراق مالية وليست ضمانات حقيقية (رهون)، لأن الرهون من الدرجة الأولى مسجاة بسم البنك المقرض . إلا أنه ينتظر في المرحلة المستقبلية تدعيم الطريقة الأولى بالطريقة الثانية (إعادة التمويل بدون حق الرجوع) و بالتالي تتخلص البنوك من مخاطر القروض التي تمنحها، مع الإشارة إلى أنه رغم من إستعمال الطريقة الأولى إلا أن مخاطر العجز العجز عن السداد لأ يتحملها البنك المقرض وحده بل يتم إقتسامها في السوق من خلال وجود مؤسسات مالية متخصصة في ضمان القروض العقارية مثل شركة ضمان القرض العقاري.⁽¹⁾

⁽¹⁾ بوسته إيمان : المرجع السابق ص191

الفرع الثاني:

شركة ضمان القرض العقاري. (SGCI)

بعدى ان قام المشرع بتأسيس كل من (FGCMPI) لضمان اموال المكتتب، و (SRH) قصد إعادة التمويل الرهنى وتشجيع البنوك على منح القروض في الترقية العقارية، قام أيضا بإنشاء (SGCI) وذلك قصد حماية اموال الممول (البنوك و المؤسسات المالية) وللتعرف على هذه الشركة نبين كل من نشأتها و أهدافها.

1) إنشاء شركة ضمان القرض العقاري:

هي مؤسسة عمومية اقتصادية أنشئت في 05 أكتوبر 1997 و التي حددت مهمتها أساسا بتشجيع البنوك و المؤسسات المالية المتدخلة في التمويل العقاري على منح القروض في إطار الترقية العقارية أو الحصول على ملك عقاري بهدف السكن (الشراء، التجديد، البناء الذاتي) من طرف الخواص و في مقابل ذلك فان المؤسسات المانحة للقروض تحصل على ضمانات من اجل تغطية المخاطر المالية الممكنة الحدوث.⁽¹⁾

إن شركة ضمان القروض العقارية تؤمن القروض وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 338/95 المؤرخ في 1995/10/30 المتعلق بإعداد وتقنين عملية التأمين وفقا ل:

- القروض الموجهة للفرد أو المرقى العقاري

- مدة تغطية الضمان (نتيجة التأخير عن دفع أقساط التأمين أو الإعسار الكلي).

(1) ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الإدارة المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،

تقوم حاليا شركة الضمان بالبحث عن التقنية المناسبة لتطبيقها على القروض العقارية، و هذا عن طريق:

-تكوينها لبنك المعلومات، يضم معلومات تخص القروض التي منحها البنوك او

المؤسسات المالية طوال مدة الضمان لتسمح لها بتقدير الأخطار المرتبطة بها

- مراقبة تطبيق البنوك و المؤسسات المالية للشروط التي وضعتها

- مراقبة بعض العناصر التقنية التي تراها مهمة

إضافة إلى أن شروط منح الضمان للمؤسسة المصرفية و المالية مرتبطة

بالشروط الموضوعية من المؤسسة المقرضة و المتعلقة خاصة ب:

-المشاركة الشخصية الدنيا للقرض

-إمكانية الحصول على الرهن الكافي

-تحديد قيمة القرض حسب الإمكانية الحقيقية للمقرض المالي

-دفع أقساط التأمين

تخضع القواعد التي حددتها شركة ضمان القرض العقاري للحصول على

الضمان لمبادئ و شروط السوق و هي:

-ضبط وسائل القرض

-إحتراف نشاط الترقية العقارية

-جعل الترقية العقارية أكثر مرونة وشفافية للمرقين العقاريين

(2) مهام الصندوق

إن الضمان المقدم من طرف الصندوق، هو عبارة عن تأمين إجباري يكتبه المتعامل في الترقية العقارية، حيث يغطي هذا الضمان التسيقات المدفوعة من طرف المشتريين في حالة عجز المتعامل في الترقية العقارية ويعوضه في الحالة التالية:

- ❖ إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخص طبيعي لدى:
 - وفاة المتعامل بدون تكفل الورثة الشرعيين بإتمام المشروع
 - إختفاء المتعامل بشرط أن يتم إثبات هذا من طرف السلطات القضائية او سلطة إدارية مختص في هذا المجال
 - احتيال المتعامل شريطة إثبات ذلك من طرف السلطة القضائية
 - ❖ إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخص معنوي لدى:
 - تصفية الشركة لأي سبب من الأسباب (تسوية قضائية أو مسبقة)
 - الإفلاس حتى ولو كان اكتسى صيغة الاحتيال
 - النصب المثبت من طرف سلطة قضائية
- جاء إنشاء هذا الصندوق من أجل وضع حد لأحتيال بعض المرقين العقاريين لزيائهم في إطار عقد البيع على التصميم و ذلك بإجبار المرقين على ضمان تسديدات المشتريين، و من جملة ما يهدف الصندوق:
- بالنسبة للدولة:

- إشراك المشتري في عملية التمويل بدفعه بطريقة فعلية للإدخار

- تطوير نشاط الترقية العقارية بصفة عامة
- ضمان الشفافية في المعاملات
- حماية وتأمين المشتري

بالنسبة المرقى:

-البيع قبل إتمام الإنجاز

-مكانية إستعمال أموال المشتري

كل عملية بيع على التصاميم يجب أن توثق لدى الموثق و إلا أعتبرت باطلة، ويجب أن يلتزم الموثق بالشكل النموذجي المحدد من طرف المرسوم التنفيذي رقم 94-58 بتاريخ 07 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع علي التصاميم المطبق في الترقية العقارية⁽¹⁾ عن طريق هذا العقد، يقوم البائع بتحويل حقوقه في ملكية كل او جزء من الأرض وكذا على البناء إلى المستفيد، وبذلك يمتلك هذا الأخير تدريجيا مع تقدم مراحل البناء

(3) أهداف الصندوق

- العملية الرئيسية التي تقوم بها هذه الشركة تتمثل في الموافقة على ضمان القروض الموجهة للسلع العقارية السكنية من جهة، و من جهة أخرى تعمل على ترقية العقار.
- عقد اتفاق بين هذه الشركة و البنوك حيث تعمل شركة ضمان القرض على توفير تغطية لمكاسب البنوك التي هي بدورها تسمح بتغطية المخاطر الخاصة بعدم دفع التعويضات الخاصة بالقروض العقارية الممنوحة للأفراد.

(1) ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الإدارة المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،

- هذا الضمان يعمل على تغطية الفرق بين مجموع القيم المسترجعة من طرف البنك، و لكي يتحصل الفرد هذا الضمان يجب أن تتوفر لديه شروط مثل اخذ رهن عقاري كضمان.⁽¹⁾

✓ تدخلات شركة القرض العقاري: تنقسم المنتجات الممنوحة من طرف الشركة على نوعين:

أ- الضمان البسيط: الذي يغطي البنك ضد خطر عدم القابلية النهائية لتسديد من طرف المقترض للقرض المضمون.

ب- الضمان الكلي: الذي يشمل إضافة إلى الضمان أغطية للتأخيرات الزمنية في تسديد

الأقساط من طرف المقترض، أيضا يشمل التغطية ضد أخطار الوفاة و كذلك أخطار احتراق السكنات موضوع القرض المرهون.⁽²⁾

(1) مهمري يمينة، آلية تمويل المشاريع السكنية في الجزائر، مذكرة ليسانس، جامعة الجزائر، 2003، ص17.

(2) كريم ايت امير، مذكرة ماجستير، تمويل السكن في الجزائر، جامعة الجزائر، 2015، ص 35-37.

خاتمة:

يعتبر السكن من خلال دراستنا لمختلف جوانبه، أساس استقرار و الطمأنينة الفرد فالسكن يعتبر مشكلة أساسية لأنها تؤثر مباشرة علي الفرد،حيث يعد أمرا حيويا في تكوين شخصيته، وعامل مؤثر علي صحته النفسية و الجسمية و الاجتماعية. ولا ينحصر دور السكن في الاستقرار الاجتماعي فقط بل نجد الاستثمار السنوي لإنجاز السكنات تمثل نسبة من الناتج الوطني الخام، حيث إنتاج الوحدات السكنية يساهم في امتصاص نسبة البطالة بتوفر (فرص شغل) .

لذا تسع جميع الدول إلي تغطية حاجيات المجتمع في ميدان السكن لتحقيق الاستقرار، النمو و الازدهار و بغية تحقيق ذلك تم في إطار الإطار الإستراتيجية الوطنية للسكن إنشاء عدة هيئات و مؤسسات مالية مهمتها مساعدة المواطن و مؤسسات القرض علي خوض مجال تمويل الترقية العقارية، واتخاذها تدابير تحفيزية لتشجيع المستثمرين للاهتمام بالترقية العقارية وجعل القروض المفتوحة للمرقين و المواطنين أكثر إغراء و هذا ماخلق منافسة بين المؤسسات الممولة.

بعد الاستقلال قامة الجزائر بإنشاء صندوق الوطني للتوفير و الاحتياط الذي أنتهج سياسة تهدف إلى تمويل قطاع السكن كما ساهم ، لمدة طويلة وحده في تمويل قطاع السكن و خاصة السكن الاجتماعي السائد في تلك الفترة لا يخفي علينا أن تلك الفترة عرفة نموا ديمغرافيا سريع جدا وقد نتج بسبب هذا الأخير أزمة سكنية ، وعدم قدرة الصندوق السالف الذكر و الخزينة العمومية على تلبية الطلب للسكن، فقامة الدولة باستحداث و سائل و ميكانزمات جديدة وذلك بمشاركة الهيئات المالية أين إقتضت ضرورة تدعيم الضمانات القانونية لتحفيزها علي خوض مجال تمويل الترقية العقارية ولضمان الهيئات الممولة من الإفلاس أنشأة مؤسسة إعادة التمويل ألرهنوي و شركة ضمان القروض العقارية و صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، كلها تحتاج إلي وقت كي تصبح فعالة ، لحدائة إنشائها من جهة وأن عملها يستلزم تكاثف و تنسيق بين الأجهزة و الأدوات التي لها علاقة مباشرة بقطاع السكن، ولحجم خطورة عملية التمويل فكل من المؤسسة و الشركة و الصندوق خصص لها نوع من الضمان ف (S.R.H) تتول إعادة تمويل القروض العقارية

خاتمة:

التي تمنحها الهيئات المالية للمستفيدين سواء كانوا أفراد أو متعاملين في الترقية العقارية ، و(F.G.C.I) تتولى أساسا منح الهيئات المالية ضمان إضافي عن القروض العقارية، و(F.G.C.M.P.I) بدوره تكفل بضمان التسديدات التي يدفعها المستفيدين من السكنات إلى المتعاملين في الترقية العقارية، بهذه الطريقة تكون كل القروض المتعامل بها في الترقية العقارية استوفت ضمانها.

السياسة التي اعتمد عليها المشرع لا تلغي دور الدولة، إلا أنها توجه مجال لتدخلها، ليبقي إلى جانب التنظيم و الرقابة علي فئات معينة من المجتمع ، وعلي نوع من السكنات هي السكنات الاجتماعية و ذلك من خلا التخفيض في أسعار الأراضي التابعة لأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز برامج السكن الاجتماعي، كما تتدخل الدولة بالنسبة للفئات الأكثر حرمانا من خلال التكفل التام بإنجاز وتمويل السكنات العمومي الإجاري، وتوزيعه وفقا لقواعد العدالة الاجتماعية أما بالنسبة للفئات متوسطة الدخل فيتدخل المشرع من خلال تقديم مساعدات مالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن (C.N.L) و الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (F.N.P.O.S) و لتشجيع نشاط الترقية العقارية عموما، أحاطهما المشرع بمجموعة من التحفيزات الجبائية و المالية.

ولقد توصلنا إلي أن المشرع الجزائري رغم الكم الهائل من النصوص التي أصدرها في الترقية العقارية، إلا أن هذه النصوص كانت غير منسجمة و غير متكاملة، و أحيانا متداخلة و متعارضة بالتفكك وعدم الانسجام، وهو ما يتطلب سن قانون موحد ينضم الترقية العقارية وفقا لرؤية واعية بمختلف جوانبها و مختلف أدوات المتدخلين فيها بدءا من الأفراد و المتعاملين في الترقية العقارية إلى الدولة و الهيئات المالية .

ومع ذلك لا يمكن إنكار الخطوات الإيجابية التي خطتها الترقية العقارية خلال مدة قصيرة حققه بعض النتائج الإيجابية، و ينتظر أن تحقق كل الأهداف المسطرة علي المدى المتوسط و البعيد، بالنظر إلي الجهود المبذولة في هذا المجال، و الأهداف التي تتمتع بتا الترقية العقارية.

ETUDE ET SYNTHESE CREDIT
PROMOTION IMMOBILIERE

IDENTIFICATION DE L'AFFAIRE :

Relation :
Capital social : 30 000.00 DA
Activité : PROMOTION IMMOBILIERE
Adresse : Local , Tizi-Ouzou
N° de compte : 147 400 **Ouvert le :** 09/07/2015
Date Début D'activité : 07/02/2007
RC N° 07/B 000/15 du 07/04/2013

OBJET :

Cette demande de crédit porte sur le financement d'une promotion immobilière qui consiste en la réalisation de 174 logements promotionnels avec commerces et services localisé à Boukhalfa l'entrée ouest de Tizi-Ouzou, dans la wilaya de Tizi-Ouzou par l'octroi d'un crédit à moyen terme d'un montant de **916 903 165.13 DA**, soit 70 % du coût du projet qui est de l'ordre de **1 309 861 664 DA**.

LE PROJET :

Le projet objet de ce financement, consiste en la réalisation de 174 logements promotionnels repartie sur 08 blocs :

Nature	Type	Nombre	Surface totale
Logement	F2	10	673.77 m ²
Logement	F3	83	7 380.54 m ²
Logement	F4	72	8 087.58 m ²
Logement	F5	08	1 159.33 m ²
Logement	F6	01	134.38 m ²
Commerces	-	23	928.90 m ²
Services (bureaux)	-	13	390.04 m ²
			18 754.54 m²

Construction en R+5 + étage en attique + 2 à 3 sous sol et RDC à usage commercial et services

تابع ملحق رقم 9

Implantation : « Boukhalfa » tizi-ouzou wilaya de TIZI-OUZOU.

Terrain d'assiette : la parcelle de terrain appartenant à la **XXXXXXX** d'une superficie totale de 6 600 m² pour l'avoir acquis suivant acte de vente du 23/11 et 28/12 2014 par devant maitre ZEMIRLI Amel, le montant de la transaction est de 50 000 000 DA selon l'acte de vente portant n°..../2014.

Le bien est expertisé le 01/07/2015 par la SAE pour un montant total de 330 000 000 DA.

CONSISTANCE DU PROGRAMME :

Le projet est compartimenté en huit (08) blocs de R+5 avec attique abritant 174 logements 23 commerces, 13 services avec une emprise au sol de 2 190 m².

Le détail des constructions : voir fiche technique du projet.

COÛT GLOBAL DU PROJET :

- **Structure d'investissement :**

Le projet	Coût DA/TTC
LOT 1 Travaux TCE 08 BLOCS	844 695 133.70
LOT 2 Travaux VRD	115 616 530.78
Total marché	960 311 664.48
Terrain (330 000 000.00 DA)	50 000 000.00
Étude et suivi	(19 550 000.00)
Total projet	2 029 861 664.48

NB : Étant donné que le terrain est acquis depuis moins de 03 ans, on prend en considération la valeur d'acquisition et non la valeur de l'expertise, par conséquent on retiendra pour l'étude le coût d'acquisition de 50 000 KDA au lieu de celui de l'expertise de 330 000 KDA.

- **Structure de financement :**

Rubriques	Montant DA	%
- Autofinancement	112 958 498.00	10.97%
➤ Terrain	50 000 000.00	
➤ Apport personnel	62 958 498.87	
- Crédit bancaire	916 903 165.13	89.03%
Total	1 029 861 664.48	100%

Plan de charge (U=DA) :

Montant du marché	Réalisé	RAR	Facturé	encaissement	Délais restant
960 311 664.48	00	960 311 664.48	00	00	36 mois

تابع ملحق رقم 9

Les intervenants sur le projet :

- L'étude d'architecture et suivi : XXXXXXXX.
- L'étude de sol : laboratoire XXXXXXXXXXXX.
- L'étude géni civil et suivi de chantier : XXXXXXXXXXXX.
- Contrôle technique : CTC Centre.
- L'entreprise de réalisation : XXXXXXXXXXXXXXXX.

L'ACTIVITÉ PRÉVISIONNELLE

Années	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4
CA	-	-	-	1 636 652 300
Résultat	- 361 768 507	-705 963 037	-1 032 583 590	604 068 710

LA RENTABILITÉ DU PROJET (suivant annexe 3 remplie par le client) en DA :

	Détail	P.vente m ²	P.revient m ²	Total DA
Coût de revient	Logements		39 935.756 DA/m ²	1 029 861 664.48
	Commerces, services		112 507.96 DA/m ²	
	Études et suivi		19 950 000 DA	
	Terrain		7 575.75 DA/m ²	
	VRD		115 616 530.78 DA	
Coût de cession	Logements	80, 83 et 85 000 DA/m ²		1 636 652 300.00
	Commerces	120 000 DA m ²		
Solde				+ 606 790 635.52

EXPÉRIENCES DE L'ENTREPRISE :

Les projets en cours :

- 70 logements promotionnels ZELLAL (I)
- 42 logements BOUIRA (I)

Projet déjà réalisé :

- 100 logements promotionnels BOUKHALFA (I) (taux d'avancement **81%**)

Projet en perspective :

- 196 logements BOUIRA (II)

AVIS DU CHARGE DU DOSSIER DRE : Mr.

A l'appui des éléments ci après :

- Il s'agit d'une nouvelle domiciliation du 09/07/2015 ;
- La SNC XXXXX et Frères à été crée le 21/01/2007 dont les associés actuelles sont les frères XXXXXX et XXXXX Abderrahmane, respectivement juriste et économiste de formation et disposent d'une large expérience dans le domaine de l'ETB et de promotion immobilière ;
- Consistance du plan de charge présenté qui consiste en la réalisation de 174 logements promotionnels + commerces et services totalisant un montant de **916 903 165.13 DA** ;
- La forte demande qui ne cesse de croitre en logements promotionnels et la localisation stratégique du projet situé à l'entrée Ouest de la Ville de Tizi-Ouzou « BOUKHALFA » ;
- L'entreprise choisie pour la réalisation est la SARL XXXXXXXX dont les associés sont XXXXX Louiza ep XXXXXX et XXXXX Mouloud avec des CA de 100 266 KDA en 2014 et 161 193 KDA en 2015 ;
- La relation est affiliée au FGCMPI (contrat d'affiliation joint au dossier) ;
- Les CA prévisionnels seront faciles à atteindre en conséquence les résultats qui seront dégagés pourront faire face aux échéances de remboursement du crédit sollicité ;
- L'importance de la rentabilité (prévisionnelle) du projet qui dégage un résultat excédentaire de **606 790 635.52 KDA** ;
- L'avis favorable du C/C agence ;

Je suis donc d'avis favorable pour le financement comme suit :

- **CMT de 600 000 KDA soit 59% du coût du projet (hors frais d'études et de suivi).**
- **Durée : 05 ans répartie comme suite :**
 - * 03 années correspondantes à la période d'utilisation (délais de réalisation)
 - * 02 années pour la période de remboursement dont 06 mois de différé

GARANTIES ET CONDITIONS :

Recueil de l'hypothèque au préalable

CSA

DPAMR

Augmentation préalable du capital social de façon à absorber l'actif net négatif enregistré dans l'exercice 2014

ملحق رقم 1

Annexe 1 à la Procédure de Gestion n° 03 /2014

CONSTITUTION DU DOSSIER DE CREDIT A LA PROMOTION IMMOBILIERE

Dossier Administratif :

- Une demande de crédit, datée et signée par le promoteur immobilier reprenant essentiellement l'objet du crédit sollicité, le montant, la durée du crédit et le différé souhaité ainsi que les garanties proposées.
- Une étude technico-économique faisant ressortir la viabilité et la rentabilité du projet et reprenant notamment :
 - Le prix de revient du M² bâti, des logements et des commerces, en déterminant les superficies par logement et par local commercial.
 - Le prix de vente du M² bâti, des logements et des commerces.
 - La marge bénéficiaire.
 - Le devis estimatif et quantitatif de l'opération immobilière en précisant le montant détaillé par corps d'état, justifiant le coût de réalisation du projet.
- Une fiche signalétique du projet dûment renseignée et signée par le promoteur immobilier.
- Une attestation fiscale et parafiscale récentes et apurées datant de moins de trois (3) mois.
- Les bilans et TCR des trois derniers exercices clos.
- Les TCR prévisionnels couvrant la période de crédit sollicité par le promoteur.
- Le plan de financement annuel reprenant par trimestre les emplois et les ressources liés au projet.
- La réponse à la consultation de la centrale des risques.

Dossier juridique :

- Une copie légalisée du registre de commerce en cours de validité autorisant expressément le promoteur à exercer l'activité de promotion immobilière.
- Une copie légalisée de l'agrément conformément à la Loi 11-04 du 17 Février 2011.
- Une copie légalisée des statuts de la société et les pouvoirs du gérant l'autorisant à contracter des emprunts et à aliéner les biens sociaux de la société.
- Une copie légalisée du titre de propriété du terrain d'assiette devant abriter le projet.
- Le certificat de non inscription (certificat négatif).

Dossier Technique :

- Une fiche technique du projet
- Le permis de construire pour la réalisation du projet P/I (y compris les plans visés par le CTC et les services d'urbanisme).
- Le plan du titre foncier ou un relevé topographique précisant les limites du terrain ainsi que sa superficie.
- Le plan de situation, des constructions, plan de masse, croquis.
- Le permis de lotir, le cas échéant.
- Etude de sol
- Convention CTC.
- Contrats de réalisation de l'OPI.

ملحق رقم 2

Annexe 2 à la Procédure de Gestion n° 03 /2014

FICHE SIGNALITIQUE DE L'OPERATION DE PROMOTION IMMOBILIERE (OPI) A RENSEIGNER PAR LA RELATION

1/ LE PROMOTEUR

- Nom du promoteur et forme juridique :
- Adresse du siège social :
- Tel : Fax:
- Capital social:
- Répartition du capital :
- Date de création : N° du RC :
- Début d'activité :
- Noms et prénoms des associés :
-
- Nom et prénom du gérant et ses références professionnelles :
- Adhésion au FGCMPI (à préciser oui ou non) :
- Sources de financement du projet :
- Objet du concours sollicité :
- Surface patrimoniale (nature du bien, propriétaire, valeur expertisée) :
-

2/ LE PROJET OPI

- Description de l'opération de promotion immobilière (OPI) :
 - Typologie des logements à construire
 - Logements collectifs : Type (F2, F3, F4, F5,...) et nombre
 - Logements semi - collectifs : Type (F2, F3, F4, F5,...) et nombre
 - Logements individuels : Type (villas, pavillon,...) et nombre.....
- Lieu d'implantation :
- Délimitation de l'assiette foncière :
- Date d'acquisition du terrain :
- Statut juridique du terrain :
- Valeur d'acquisition :
- Date de démarrage et délai de réalisation du projet OPI :
- Les intervenants dans la réalisation du projet OPI (Entreprises de réalisation, bureau d'études...) :
- Situation actuelle physique et financière du projet :%.....DA



تابع ملحق رقم 2

Annexe 2 à la Procédure de Gestion n° 3 /2014

3/ AUTRES PROJETS

3.1/ OPI DEJA REALISEE(S)

- Nature :
- Localisation :
- Nombre de logements réalisés :
- Délais de réalisation :

3.2 / OPI EN COURS DE REALISATION

- Nature :
- Localisation:
- Nombre de logements en cours :
- Délais de réalisation :

4/ AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

- Date de délivrance du certificat d'urbanisme :
- Date de délivrance du permis de lotir :
- Date de délivrance du permis de construire :

5/ PERSPECTIVES DE COMMERCIALISATION

- Nombre de logements et locaux commerciaux :
- Prix de cession prévisionnel des logements et/ou locaux commerciaux :

Signature et cachet de la Relation.



ملحق رقم 3

Annexe 3 à la Procédure de Gestion n° 03 /2014

RAPPORT DE VISITE PROJET PROMOTION IMMOBILIERE

IDENTIFICATION DU PROJET

Intitulé du Projet :

Localisation :

Type de Projet : (collectif, semi collectif, Individuels)

Type de construction :

Etat d'avancement en % :

TERRAIN

Surface totale : m²

Surface Constructible : m²

Valeur d'Acquisition : DA

Valeur selon barème des impôts : DA

CONSTRUCTION

Date de démarrage :

Délai de Réalisation :

Prévision de Livraison :



تابع ملحق رقم 3

Annexe 3 à la Procédure de Gestion n° 03 /2014

Détail des constructions avec détail du prix de revient et de vente :

Prix de revient

Logements.

Consistance	Nombre	Superficie	Surf/Globale	Prix /revient/Unit	Prix /revient/global
F2					
F3					
F5					
Duplex					
Autres					

Autres.

Consistance	Nombre	Superficie	Surf/Globale	Prix/revient/Unit	Prix/revient/Global
Commerces					
Parking					
Garages					

Prix de revient total du projet logements et commerces :DA.
 Prix de revient du mètre carré bâti du logement :DA.
 Prix de revient du mètre carré bâti des commerces :DA

Commercialisation du projet.

Logements.

Consistance	Nombre	Superficie	Surf/Globale	Prix /vente /Unit.	Prix /vente/global
F2					
F3					
F5					
Duplex					
Autres					

Autres.

Consistance	Nombre	Superficie	Surf/Globale	Prix/vente /Unitaire	Prix/vente/Global
Commerces					
Parking					
Garages					

Prix de vente total du projet : DA.
 Prix de vente du mètre carré bâti des logements : DA.
 Prix de vente du mètre carré bâti des commerces :DA.

Marge bénéficiaire.

- Coût de revient du projet :DA.
- Vente du projet :DA.
- Rentabilité du projet :DA.....%

Ce document doit reprendre fidèlement la typologie de l'ensemble immobilier projeté et les montants y correspondants, portés dans l'étude technico-économique.

ماحق رقم 4

Annexe 4 à la Procédure de Gestion n° 3 / 2014

PLAN DE FINANCEMENT

Exemple projet de 18 mois de réalisation et 12 mois de remboursement.

Phase 1 : Période de réalisation des travaux

EMPLOIS	ANNEE 1				ANNEE 2	
	Trimest 1	Trimest 2	Trimest 3	Trimest 4	Trimest 1	Trimest 2
Frais préliminaires						
Terrain						
Travaux de viabilisation						
Terrassement						
Gros œuvres						
Corps d'états secondaires						
Frais divers à détailler						
TOTAL (A)						
RESSOURCES	ANNEE 1				ANNEE 2	
Apport du promoteur						
TOTAL (B)						

Besoin de Financement (A - B)						
-------------------------------	--	--	--	--	--	--

Besoin de Financement Cumulé						
------------------------------	--	--	--	--	--	--

Phase 2 : période de commercialisation et d'amortissement du crédit

EMPLOIS (A)	ANNEE 2		ANNEE 3	
	Trimestre 3	Trimestre 4	Trimestre 1	Trimestre 2
Trimestrialités de remboursement en principal et en intérêts				

RESSOURCES (B)	ANNEE 2		ANNEE 3	
	Trimestre 3	Trimestre 4	Trimestre 1	Trimestre 2
vente des logements				

SOLDE (B-A)				
--------------------	--	--	--	--

ماحق رقم 5

Annexe 5 à la Procédure de Gestion n° 03 /2014

RAPPORT DE CREDIT PROMOTION IMMOBILIERE

Nom ou Raison Sociale du Promoteur :

N° de compte :

Nom du Gérant avec mandat des pouvoirs :

Adresse du Siège Social :

Tél :

Forme juridique :

Date de création :

Capital social :

N° du R.C. :

Identification fiscale :

Date début d'activité :

Noms et prénoms des associés avec désignation des parts sociales :

L'ENTREPRISE

Faire une synthèse sur :

- Etendue de la capacité financière :
- Projets déjà réalisés, qualité des constructions, respect de la conformité des projets réalisés, respect des délais de vente.... :
- Projets en cours et perspectives :
- Relations avec la BDL et les confrères (engagements BDL, engagements confrères, MC, incidents de paiement, saisies arrêts....) :

تابع ملحق رقم 5

Annexe 5 à la Procédure de Gestion n° 03 /2014

LE GERANT / LES ASSOCIES

Apprécier la qualité et l'expérience du gérant et des associés dans le domaine de l'immobilier :

Le gérant :

- Age.
- Curriculum vitae.

Les associés :

- Age.
- Curriculum vitae.
- Autres activités des associés

LES INTERVENANTS

Donner le maximum d'informations sur les entreprises et les bureaux d'études qui seront sollicités pour la réalisation et le suivi de l'OPI (qualifications, moyens matériels et humains, expérience, projets déjà réalisés, domiciliation bancaire,....)

LE PROJET

Apprécier le site, l'implantation du projet, son accessibilité, le réalisme du prix de revient et de vente, la qualité des constructions.

تابع ملحق رقم 5

Annexe 5 à la Procédure de Gestion n° 3 /2014

APPRECIATIONS, PROPOSITIONS ET RECOMMANDATIONS

Avis, Propositions et Recommandations du chargé du dossier

Le.....
Nom et Prénom - Signature

Chef de Service Crédit :

Le.....
Nom et Prénom - Signature



تابع ملحق رقم 5

Annexe 5 à la Procédure de Gestion n° ٢٣ /2014

Directeur d'Agence ou son intérimaire :

- Faire ressortir les qualités et faiblesses éventuelles du promoteur ainsi que des entreprises et des bureaux d'études qui seront chargés de la réalisation du projet.
- Souligner le risque éventuel et exprimer clairement les propositions et recommandations.

.....Le.....

Nom et prénom - Signature.

CASE RESERVEE AU DEPARTEMENT JURIDIQUE DE LA DRE :

- Le Département juridique de la DRE devra se prononcer sur la conformité et la validité des documents juridiques présentés par le promoteur

.....Le.....

Nom et prénom - Signature.



ملحق رقم 6

Annexe 1 à la Procédure de Gestion n° 03/ 14014

CONSTITUTION DU DOSSIER **CRÉDIT IMMOBILIER**

Documents commun pour tous les types de crédits :

- Formulaire de la demande de crédit fourni par la banque à faire renseigner par le ou les postulants avec l'assistance de l'agence
- Un extrait de naissance
- Un certificat de résidence moins de 03 mois
- Un extrait de rôle du demandeur du crédit
- Copie de la pièce identité nationale
- Une attestation de travail récente pour les salariés
- Les trois dernières fiches de paie
- La déclaration annuelle des salaires pour les salariés du secteur privé , revêtue du cachet de la CNAS
- Les trois dernières fiches de paie dûment authentifiées par l'ambassade ou consulat Algérien du pays de résidence pour les salariés non résidents ;
- Le registre de commerce pour les commerçants
- Le certificat de revenu (C20) délivré par les Services des Impôts pour les commerçants et le bilan fiscal de la dernière année.

Achat logement neuf fini auprès d'un promoteur immobilier public ou privé :

- La décision d'affectation ou un contrat de réservation
- L'Etat Descriptif de division (EDD) enregistré et publié ou à défaut une attestation du notaire de la promotion immobilière, portant sur l'existence de cet EDD enregistré et publié
- Le certificat négatif

Achat logement auprès d'un particulier (PAP) :

- La promesse de vente légalisée auprès des services de l'APC
- L'Acte de propriété du vendeur
- Le Certificat négatif
- Le rapport d'expertise du logement à acquérir
- Le certificat de conformité dans le cas ou l'acte de propriété du bien, au nom du vendeur, porte uniquement sur un terrain

Achat logement Vente Sur Plans :

- Le Contrat de Vente sur plans ou une décision d'affectation ;
- L' Attestation de garantie FGCMPI en cours de validité, portant le même prix du logement déclaré sur l'attestation de réservation ou sur le contrat vsp
- L'Attestation d'avancement des travaux du bureau d'études chargé du suivi
- Compte rendu de visite de l'agence et/ou de la DRE



تابع ملحق رقم 6

ANNEXE I à la Procédure de Gestion n° 477 /2014

Auto-construction ou l'extension :

- L'acte de propriété notarié ou acte de vente administratif enregistré et publié
- Le permis de construire en cours de validité au nom du demandeur de crédit
- Le devis quantitatif et estimatif du coût de la construction ou de l'extension
- Le rapport d'expertise du terrain d'assiette et des travaux déjà réalisés
- Le certificat négatif

Aménagements et/ou la réhabilitation :

- L'acte de propriété de l'habitation existante
- Le devis quantitatif et estimatif des travaux d'aménagement à réaliser
- L'Expertise de l'habitation à aménager
- Le certificat négatif



تابع ملحق رقم 6

ANNEXE I à la Procédure de Gestion n° 4000 / 2014

Auto-construction ou l'extension :

- L'acte de propriété notarié ou acte de vente administratif enregistré et publié
- Le permis de construire en cours de validité au nom du demandeur de crédit
- Le devis quantitatif et estimatif du coût de la construction ou de l'extension
- Le rapport d'expertise du terrain d'assiette et des travaux déjà réalisés
- Le certificat négatif

Aménagements et/ou la réhabilitation :

- L'acte de propriété de l'habitation existante
- Le devis quantitatif et estimatif des travaux d'aménagement à réaliser
- L'Expertise de l'habitation à aménager
- Le certificat négatif



ملحق رقم 7

Annexe 2 à la Procédure de Gestion n° 02 /2014

Direction Régionale d'Exploitation :

Agence :

DEMANDE DE CREDIT IMMOBILIER

RENSEIGNEMENTS SUR LES EMPRUNTEURS

Emprunteur (1) :

Emprunteur (2) ou Caution :(*)

Nom et prénom :

Nom et prénom :

Adresse actuelle :

Adresse actuelle :

Date et lieu de naissance :

Date et lieu de naissance :

CIN N° :

CIN N° :

Date et lieu de délivrance :

Date et lieu de délivrance :

RENSEIGNEMENTS SUR L'EMPLOI

Emprunteur (1) :

Emprunteur (2) ou caution :

Nom et adresse de l'employeur actuel

Nom et adresse de l'employeur actuel

N° Tel :

N° Tel :

Public Privé Fonc. Lib

Public Privé Fonc. Lib

Secteur d'activité :

Secteur d'activité :

Nombre d'années de travail auprès de cet

Nombre d'années de travail auprès de cet

Employeur :

Employeur :

Poste occupé

Poste occupé

Revenu mensuel net DA.....

Revenu mensuel net DA.....

N° des comptes bancaires ou CCP.....

N° des comptes bancaires ou CCP.....



تابع ملحق رقم 7

Annexe 2 à la Procédure de Gestion n° 02 /2014

ENDETTEMENT

Emprunteur (1) :

Crédits en cours auprès de la BDL ou auprès d'autres Banques : oui non

Banque prêteuse :

Montant du crédit accordé DA:

Objet du crédit :

Durée du crédit :

Taux d'intérêt :

Mensualité du crédit DA:

Emprunteur (2) ou caution :

Crédits en cours auprès de la BDL ou auprès d'autres Banques : oui non

Banque prêteuse :

Montant du crédit accordé DA:

Objet du crédit :

Durée du crédit :

Taux d'intérêt :

Mensualité du crédit DA:

OBJET DU BIEN A FINANCER :

Logement neuf promotionnel

Logement ancien (PAP)

Auto-construction

Extension

Aménagement

Adresse de la propriété : (Rue, commune, wilaya, code postal).
.....

Description de la propriété : (collectif, semi-collectif, individuel, nombre de pièces) :

Nom ou raison social du vendeur :

MONTANT DU PRET SOLLICITE DA :

DUREE DE REMBOURSEMENT SOLLICITEE :

VALEUR DU BIEN A FINANCER DA :

Je (nous) certifie (certifions) et je (nous) déclare (déclarons) sur l'honneur que les renseignements objet de la présente sont complets et authentiques.

NB : cocher les cases concernées

Signature de l'Emprunteur (1)

Signature de l'Emprunteur (2) ou Caution

Fait à le

Fait à le



ملحق رقم 8

Annexe 3 à la Procédure de Gestion n° 02 / 2014

Direction Régionale d'Exploitation :
Agence :

Maître :

Notaire à :

Objet : Demande d'établissement d'acte d'hypothèque

Cher maître,

Nous avons l'honneur de vous remettre sous ce pli la copie originale de la convention de crédit conclue le entre la Banque de Développement Local et M..... fils (fille) de et de né (e) le à ainsi que le chèque de banque établi à votre ordre de DA pour accomplir la transaction immobilière entre ce client et le vendeur.....

En application de cette convention de crédit, nous vous demandons de bien vouloir :

- Etablir un acte d'hypothèque de premier rang au profit de la BDL dans un délai de trois (03) mois et de porter sur le bordereau d'hypothèque la mention : « dispensée de renouvellement pendant un délai de trente cinq (35) ans et ce, conformément au Décret N°77-47 du 19 Février 1977 portant renouvellement des inscriptions de privilèges et d'hypothèques au profit des établissements bancaires.
- Restituer le chèque de banque en cas de non établissement de l'acte d'hypothèque dans le délai prévu de 03 mois.

Veuillez agréer, cher Maître, l'expression de nos salutations distinguées.

PJ : Convention de crédit
Chèque de banque N° du



1. **إبن منصور**، لسان العرب، الجزء 11 (مادة مول)، دار صادر للطباعة و النشر، دار بيروت للطباعة و النشر لبنان، 1956
2. **إسحاق إبراهيم منصور**، نظريتا القانون و الحق و تطبيقهما في القانون الجزائري، طبعة 8، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2005
3. **بلطاش عبد القادر**، الاقتصاد المالي و المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001
4. **بوستت إيمان**، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.
5. **ثروت عبد الحميد**، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة كلية الحقوق، جامعة المنصورة الإسكندرية، 2007
6. **الحاج طارق**، مبادئ التمويل، الطبعة 1، دار صفاء للنشر و التوزيع، عمان الأردن، 2002
7. **حسن أحمد توفيق**، التمويل و الإدارة المالية في المشروعات التجارية، مطبعة جامعة القاهرة و الكتاب الجامعي، مصر، 1993/1992
8. **حسين محمد**، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985
9. **حمدي باشا**، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديل و أحدث الأحكام، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2002
10. **زروقي ليلي**، و حمدي باشا عمر، المنازعات العقاري، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2002
11. **الطاهر لطرش**، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، طبعة الثالثة 2004

12. **عبد الله طاهر و موقف علي الخليل، النقد و البنوك و**
المؤسسات المالية، مركز يزيد لنشر، العراق، 2006
13. **قذري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع**
منشأة المعارف، مصر، 2004
14. **قذري عبد المجيد، تطور صيغ التمويل القصير الأجل للبنوك**
الإسلامية مع دراسة تطبيقية حول مجموعة البنوك الإسلامية،
الطبعة 1 الطبعة العمومية، عنابة، الجزائر 2002
15. **نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام، جزء أول، دار**
المعرفة الجامعية ، مصر، 1994
16. **هيثم صاحب عجام، نظرية التمويل، الجزء 11 دار زهرات**
للنشر و التوزيع الأردن، 2001

الرسائل و المذكرات

أ- رسائل الدكتوراه

1. **شعوة مهدي:تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع**
الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق ،جامعة الإخوة منتوري
قسنطينة، 2014-2015
 2. **فواز بن خاف اللويحق المطيري: الحماية الجنائية، كلية الدراسات**
العليا،جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية ، الرياض، 2011
نصر لباد ،النظام القانوني لسوق العقارية في الجزاى، رسالة دكتوراه دولة قسم
القانون العام كلية الحقوق ، جامعة عنابة، 2004-2005.
- ب - مذكراة الماجستير**
1. **أيت عمر كريم ، تمويل السكن في الجزائر ، مذكراة ماجستار ، جامعة**
الجزائر ، 2015.

2. **عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2009/2008.**
3. **بسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في قانون الأعمال و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2009.**
4. **ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة الجزائر واحد. 2006.**

ج- مذكرة الماستر

عباس ريمة: الأشخاص المسؤولون في الضمان العشاري للمشيدين في القانون الجزائري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، ماستر في القانون، تخصص : عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013

د- شهادة ليسانس

1. **مهيري يمينة، آلية تمويل المشاريع السكنية في الجزائر، مذكرة ليسانس، جامعة الجزائر، 2003 .**
2. **ويس فتحي، المسؤولية المدنية و الضامنة الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة، دون سنة**

المقالات

- **بوكروج عبد الوهاب، "البنوك تتطلق في منح القروض العقارية" مجلة مال و اعمال، تصدر عن الخلدونية للاتصال و البحوث و الدراسات، الجزء 03، سبتمبر، 2006**
- **موالك بختة، الحماية الجنائية للمستهلك في التشريع الجزائري، المجلة القانونية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، جزء رقم 37 كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 1999**

- أبو زيد محمد محمد، " اتفاق التمويل العقاري كآلية لتنشيط سوق العقارات المبنية " مجلة العلوم الاقتصادية، عدد 02 لسنة 47 جامعة عين الشمس ، مصر 2005
- مرابط محمد، "الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية"، مجلة الموثق العدد 6، الغرفة الوطنية للموثقين، 2000
- سليمان ناصر، مبادئ التمويل في عملية البنوك الإسلامية، ملتقى الدولي حول أخلاق الإسلام و اقتصاد السوق المجلس الإسلامي الأعلى، الجزائر، 29 مارس 2006.

التقارير:

- المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مساهمة في مشروع الإستراتيجية للسكن، تقرير 02، أكتوبر 1995.

النصوص القانونية

1) النصوص التشريعية

1. قانون رقم 64-227، صادر في 10 أوت 1964، يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، جريدة رسمية عدد 26 مؤرخة في 25 أوت 1964 .
2. قانون رقم 86-07، صادر في 4 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 10 مؤرخة في 5 مارس 1986
3. قانون رقم 86-12، صادر في 19 أوت 1986، المتعلق بنظام البنوك و القروض، جريدة رسمية عدد 34 مؤرخة في 20 أوت 1986
4. قانون رقم 83-16، صادر في 2 جويلية 1983، يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، جريدة رسمية عدد 28 مؤرخة في 05 جويلية 1983
5. قانون رقم 90-25، صادر في 18 نوفمبر 1990، التنظيم التوجيه العقارية جريدة رسمية عدد 49 مؤرخة في 18 نوفمبر 1990

6. مرسوم تشريعي رقم 93-01 صادر في 19 جانفي 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1993 جريدة رسمية عدد 04 مؤرخة في 20 جانفي 1993
7. مرسوم تشريعي رقم 93-03 صادر في 1 مارس 1993 متعلق بنشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14 مؤرخة 3 مارس 1993
8. الأمر رقم 03-11، الصادر في 26 أوت 2003، جريدة رسمية عدد 52، مؤرخة في 27 أوت 2003.
9. قانون رقم 04-02، صادر في 23 جويلية 2004، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، جريدة رسمية عدد 41 مؤرخة في 27 جويلية 2004.
10. قانون رقم 10-90، صادر في 14 أفريل 1990، يتعلق بالنقد و القرض، جريدة رسمية عدد 16 مؤرخة في 18 افريل 1990، معدل و تمم بالأمر رقم 03-11، الصادر في 26 أوت 2003، جريدة رسمية عدد 52، مؤرخة في 27 أوت 2003.
11. قانون رقم 11-04، صادر في 17 فيبري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية جريدة رسمية عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011

النصوص التنظيمية

1. مرسوم التنفيذي رقم 85-85، صادر في 30 أفريل 1985، يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونه الأساسي، جريدة رسمية عدد 19، مؤرخة في 1 ماي 1985

2. مرسوم التنفيذي رقم 91-144، صادر في 12 ماي 1991، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وأيلولة حصة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، جريدة رسمية عدد 25، مؤرخة في 29 ماي 1991
3. مرسوم التنفيذي رقم 94-111، صادر في 18 ماي 1994، المتضمن القانون الاساسى الخاص بالصندوق الوطنى للسكن، جريدة رسمية عدد 32 مؤرخة في 25 ماي 1994 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-145 الصادر في 12 ماي 1991.
4. مرسوم التنفيذي رقم 97-406، صادر في 3 نوفمبر 1997، متضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 73، مؤرخة في 5 نوفمبر 1997
5. مرسوم التنفيذي رقم 15-264، صادر في 11 أكتوبر 2015، يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيرها، جريدة رسمية عدد 54، صادرة في 14 أكتوبر 2015، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 96-75 مؤرخ في 3 فبراير 1996 جريدة رسمية عدد 9 مؤرخة في 4 فبراير 1996

القرارات

- مقرر رقم 98-01، صادر في 6 أبريل 1998 يتضمن اعتماد مؤسسة مالية ،جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 3 ماي 1998.

ب -باللغة الفرنسية

- 1-IBRAHIM Hadjer & BEDOUI Ahmed & CHELLALEH Youcef, Dictionnaire juridique , librairie de liban 1983.
- 2-DEKEUWER Françoise Defossez , Droit bancaire , 8 eme edition , dalloz , Paris, France , 2004
- 3-CNEP news , numero speciale , immobilier les banques & financement immobilière ,mars, 2004 .
- SAMIRA Mahiou, LA CNEP Banque et Les particuliers, mai 2016.

موقع الأنترنت

1. موقع أكاديمية العربية تناقش مشكلة الإسكان ومعوقات التمويل العقاري في الوطن العربي، القاهرة، 19 فيفري 2006.
2. نبيل ملاح ، قراءة في انعكاسات الأزمة المالية العالمية، موقع الأنترنت، المجلة الإقتصادية 05 نوفمبر 2008، 05.

الفهرس

- 1.....مقدمة:1
- 5.....الفصل الأول:الإطار المفاهيمي للترقية العقارية.5
- 6.....المبحث الأول: ماهية الترقية العقارية.6
- 6.....المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية.6
- 7.....الفرع الأول:تعريف الترقية العقارية.7
- 7.....أولا:التعريف التشريعي.7
- 8.....ثانيا:النتائج المترتبة عن تعريف المشرع الجزائري للترقية العقارية.8
- 12.....الفرع الثاني:طبيعتها القانونية.12
- 12.....أولا:كونها مدنية.12
- 13.....ثانيا:كونها تجارية.13
- 14.....المطلب الثاني: أنواع نشاط الترقية العقارية 14
- 14.....الفرع الأول: الترقية العقارية العامة.14
- 15.....الفرع الثاني: الترقية العقارية الخاصة.15
- 16.....المبحث الثاني: ماهية التمويل العقاري.16
- 17.....المطلب الأول: مفهوم عملية التمويل العقاري.17
- 18.....الفرع الأول:تعريف التمويل العقاري.18
- 18.....أولا:المقصود بالتمويل.18
- 20.....ثانيا: المقصود بالعقار 20
- 21.....الفرع الثاني: خصائص التمويل العقاري.21
- 21.....أولا أهمية التمويل العقاري.21
- 23.....ثانيا: التمويل العقاري عقد مالي 23
- 24.....ثالثا:التمويل العقاري من عقود الإذعان.24
- 26.....رابعا: التمويل العقاري من عقود الإستهلاك.26

- 27..... الفرع الثالث: طبيعة عقد تمويل الترقية العقارية
- 28..... المطلب الثاني: مقتضيات القانونية لعملية التمويل العقاري
- 29..... الفرع الأول: صيغة التمويل العقاري
- 29..... أولاً: تعريف القرض
- 30..... ثانياً: البيع عن طريق الإيجار
- 32..... ثالثاً: القرض الإيجاري (الإئتمان الإيجاري)
- 32..... رابعاً: ضمان التمويل العقاري
- 33..... الفرع الثاني: طالب التمويل
- 33..... أولاً: طالب التمويل شخص طبيعي
- 33..... ثانياً: طالب التمويل شخص معنوي
- 35..... الفصل الثاني: آلية تمويل الترقية العقارية
- 37..... المبحث الأول: الهيآت المصرفية و المالية الممولة للترقية العقارية
- 38..... المطلب الأول: البنوك الممولة للترقية العقارية
- 38..... الفرع الأول: البنوك العمومية
- 39..... أولاً: الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط (Cnep-banque)
- 43..... ثانياً: بنك التنمية المحلية (BDL)
- 47..... الفرع الثاني: البنوك الخاصة
- 47..... أولاً: بنك سوسيتي جنرال (Societe Generale)
- 48..... ثانياً: بنك الخليج الجزائري (AGB)
- 52..... المطلب الثاني: المؤسسات المالية
- 52..... الفرع الأول: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية (FNPOS)
- 55..... الفرع الثاني: الصندوق الوطني للسكن (CNL)
- 58..... المبحث الثاني: الهيئة المالية الضامنة للتمويل العقاري
- 58..... المطلب الأول: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)

59	الفرع الأول: إنشاء صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية....
61	الفرع الثاني: أهداف الصندوق.....
62	الفرع الثالث: صلاحيات الصندوق.....
63	المطلب الثاني: الشركات الضامنة.....
64	الفرع الأول: شركة إعادة التمويل الرهني (SRH).....
64	أولاً: إنشاء مؤسسة إعادة التمويل الرهني.....
65	ثانياً: مهام مؤسسة إعادة التمويل الرهني.....
66	ثالث طرق إعادة التمويل الرهني.....
68	الفرع الثاني: شركة ضمان القرض العقاري (SGCI).....
68	أولاً: إنشاء شركة ضمان القرض العقاري.....
71	ثانياً: أهدافها
73	خاتمة
79	الملاحق.....
95	قائمة المراجع.....
102	الفهرس.....