جامعة عمار ثليجي

كليـــة الحقـــوق والعـــلوم الســـياسية

قســـم حقـــوق

دور الهيئات المالية في مجالات الترقية العقارية في الجزائر

مذكرة في اطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري

إعداد الطالب :

– بن دهكال العلمي

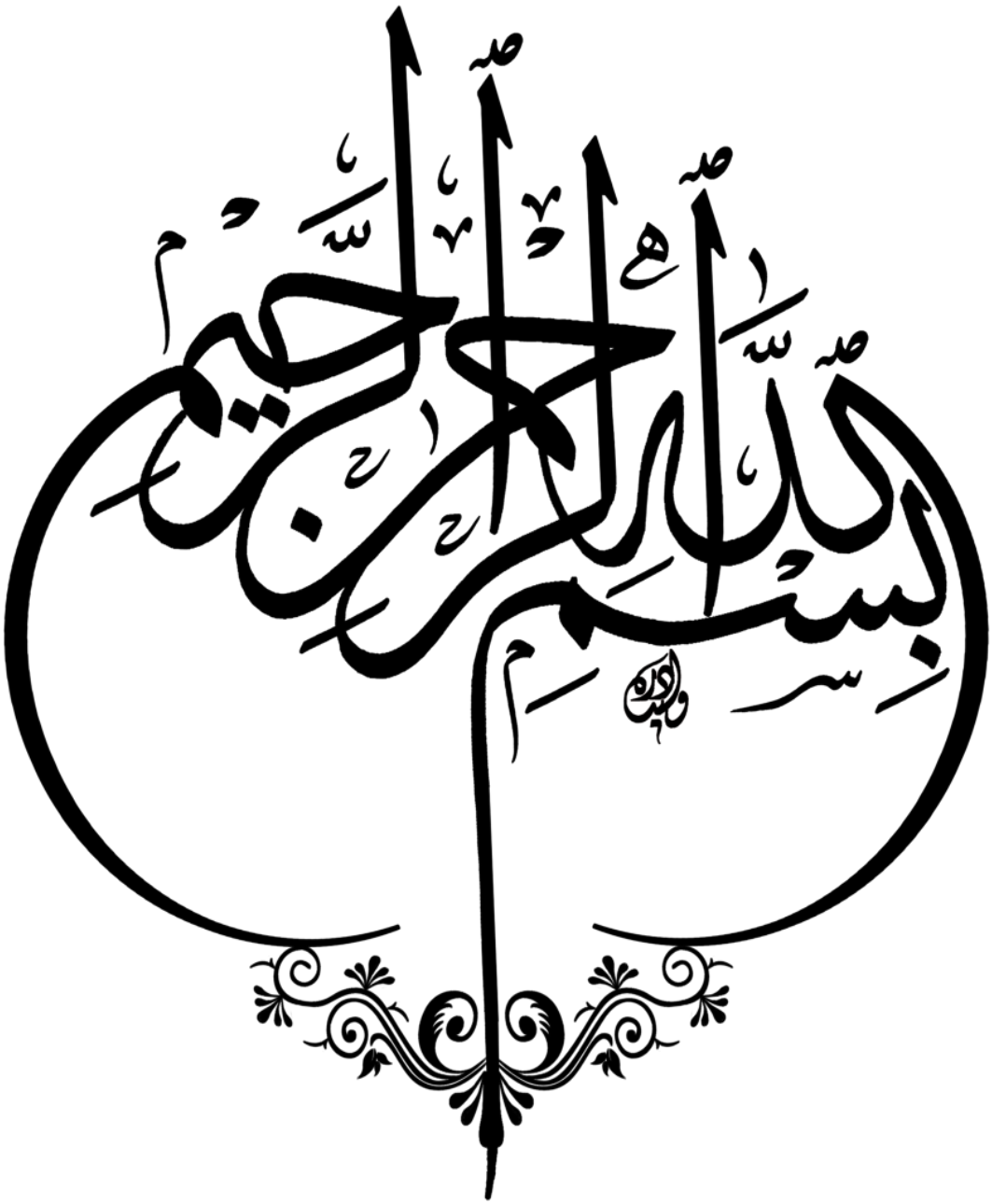
إشراف الأستاذ

د/ بطيمي حسين

لجنة المناقشة

الأستاذ : د/ بن جلول مصطفي	رئيسا
الأستاذ : د/ بطيمي حسين	مشرف ومقررا
الأستاذ: د/ بالقويني عبد الحميد	عضو ا مناقش

2018/2017


بسم الله الرحمن الرحيم

شكرا لكل من ساهم في انجاز العمل

إلى الأساتذة المحترمين

في قسم الحقوق

ماستر قانون عقاري

إهداء

إلى عائلتي و كل من دعمنا من
قريب او من بعيد

إلى أساتذتنا الكرام

قسم الحقوق

طلبة ماستر قانون عقاري

بن دهكال العلمي

مقدمة

إن قطاع العقار، هو أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية، وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية فالدولة الجزائرية أخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج و تمويله ، لتلبية الطلب المتزايد على العقار ، فكانت السلطات العمومية هي المتدخل الوحيد في العقارات خاصة الموجهة للفئات الضعيفة والمتوسطة دون مشاركة جهات أخرى أو حتى المواطن، و رغم الجهود المالية ، إلا أنها لم تتوصل إلى الوفاء باحتياجات المواطن، نتيجة محدودية موارد الدولة من جهة، و من جهة أخرى لسوء التسيير ، لعدم وجود رؤية و سياسة واضحة يمكن إتباعها.

فكان تدخل المؤسسات المالية لدعم نشاط الترقية العقارية قد ساعد في تحسين مجالات الترقية العقارية تطيرها و خلق جو تنافسي بين تلك الهيئات لدعم مجالات الترقية العقارية .

و منه جاءت ضرورة تعديل مختلف النصوص القانونية في كافة المجلات ، بما يتناسب و التوجه الجديد الذي تبنته الجزائر .و في مجال دعم وتمويل نشاط الترقية العقارية و النشاط العقاري عموما فالتمويل من خلال هاته المؤسسات والهيئات المالية لا بد أن يحظى بتأطير تشريعي وتنظيمي واضح وهذا ما سنتناوله من خلال القوانين التي نصمت تمويل المؤسسات لنشاط الترقية العقارية وأيضا القوانين التي أنشأت بعض المؤسسات المالية التي تهدف أساسا إلى تمويل ودعم نشاط الترقية العقارية من خلال المنح المباشر للقرض العقارية ا من خلال تقديم ضمانات للبنوك لمنح التمويل او التامين على المتعاملين في نشاط الترقية العقارية

كما حاولت الدولة خلق مؤسسات وهيئات خاصة وعمومية مهمتها المساهمة المالية والتامين على نشاط الترقية العقارية لضمان سيرها ودعمها ماليا و لوجستيا حتى تتمكن من مواصلة نشاطها وهى ما تسمي بالصناديق والهيئات المالية الخاصة بالتمويل وإعادة التمويل والرهن ومنح القروض للمتعاملين في نشاط الترقية العقارية وأيضا تحيدي مهامه ومسؤوليات كل مؤسسة ودورها في تحسين نشاط الترقية العقارية تماشيا مع السوق العقارية المحلية وتطوريها تماشيا مع السوق العالمية .

أسباب اختيار الموضوع :

جاء اختيارنا للموضوع دور الهيئات المالية في مجالات الترقية العقارية في الجزائر على أساس الدور الجبار و الهام التي تلعبه هاته المؤسسات المالية في محاولتها لدعم مجال الترقية العقارية بمنح التمويل للمتعاملين في نشاط الترقية العقارية محاولة منا لابراز دور المؤسسات المالية في مجال الترقية العقارية

ونظرا إلى توسع نشاط الترقية العقارية من خلال المشاريع الجديدة والمؤسسات المالية الممولة لنشاطها والمستحدثة وهذا دعي المشرع إلى تنظيم مدى تدخل المموليين والمتدخلين في نشاط الترقية العقارية من خلال مجموعة من النصوص التشريعية

وقد حاولنا تسليط الضوء على أهم المؤسسات الممولة لنشاط الترقية العقارية الدور الفعال والانجازات الجبارة التى لعبته هاته المؤسسات و خاصة في مجال السكن وهذا مات ناولناه في العديد من المباحث في المذكرة.

نهدف من خلال دراستنا إلى :

– التعريف بالتمويل العقاري

– إبراز المتعاملين الممولين المتدخلين في نشاط الترقية العقارية من خلال تحديد المؤسسات الممولة والمؤسسات الداعمة لنشاط الترقية العقارية .

– محاولة تحديد أهمية المؤسسات الضامنة لنشاط الترقية العقارية والتي تقوم بتامين المرقيين العقاريين من مخاطر الإفلاس أو العجز.

– تحديد دور الدولة في منحها الامتيازات للمرقيين العقاريين والمستثمرين في مجال الترقية العقارية خاصة في مجال السكن .

الدراسات السابقة :

قد ساعدت الدراسات السابقة التي لها علاقة وطيدة بالموضوع، في إنجاز هذه المذكرة، و قد تمثلت في مذكرات ورسائل ماجستير و دكتوراه، تحصلنا عليها من جامعات مختلفة.

-إلى جانب المقالات المنشورة في مختلف االمجلات العلمية المتخصصة، التي كان لها دور معتبر، في الوقوف على العديد من المسائل الهامة و الحساسة في الموضوع .

-دون إغفال الأهمية البالغة لمداخلات الأساتذة و أصحاب الاختصاص، بمناسبة العديد من الملتقيات و المؤتمرات العلمية، في إثراء العديد من النقاشات العلمية الهادفة.

منهج الدراسة :

اعتمدنا في دراستنا المنهج الصفي التحليلي و اعتمدنا في هذا البحث خطة ثنائية تتكون من فصلين أساسيا وقسمنا كل فصل إلى ثلاثة مباحث .

فتناولنا في الفصل الأول المؤسسات المالية المانحة والضامنة للتمويل لنشاط الترقية العقارية من خلال المؤسسات المالية التي تمنح التمويل و الضامنة لنشاط الترقية العقارية .

إما الفصل الثاني فقد خصصناه لدور المتعاملون والمؤسسات المالية المتدخلة في نشاط الترقية و دور المؤسسات المتدخلة في نشاط الترقية العقارية ودور الدولة في اجرائتها إمام المستثمرين بمنح امتيازات وإعفاءات ضريبية .

وأيضا حاولنا إبراز دور الدولة والتسهيلات المعتمدة للمستثمرين الخواص خاصة في مجال السكن

ثم انهينا بحثنا بخاتمة ضمنها مجموعة من النتائج المتوصل إليها .

الإشكالية العامة :

ماهو دور المؤسسات المالية في مجالات الترقية العقارية ؟

ماهى أهم المؤسسات المالية التى تدعم نشاط الترقية العقارية ؟

الفصل الأول

تمهيد:

لتحديد الهيئات والمؤسسات التي لها علاقة بالترقية العقارية لابد من تحديد ماهية و مفهم التمويل العقاري وذلك من خلال تبيان مفهومها وتطورها عبر المراحل المختلفة وتحديد القائمين بها من خلال النصوص التشريعية ونظرا لان التمويل العقاري ودور المتعامل الخواص او العموميين او المتدخلين في نشاط الترقية العقارية نص عليها المشرع لأول مرة في المرسم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري لذلك اعتمدنا في دراستنا في هذا الفصل علي محاولة إبراز مختلف التعريفات والمفاهيم لمحالة إظهار ماهية التمويل العقاري . أيضا سلطنا الضوء علي المؤسسات الهيئات المالية الممولة و الضامنة للتمويل المالى للترقية العقارية .

المبحث الأول : الهيئات المالية المانحة للتمويل لنشاط الترقية العقارية

كان تمويل الترقية العقارية في الجزائر يؤمن من موارد الخزينة العمومية في فترات سابقة غير انه بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري وفتح مجال الترقية العقارية أمام الخواص أصبح من الضروري إشراك المؤسسات المالية وإيجاد فرص كبيرة لإشراك المستثمرين سواء كانوا مؤسسات أو أفراد وهذا من اجل تطور الترقية العقارية من جهة ومحاولة الدولة لخفض الضغوطات المفروضة علي الخزينة العمومية و الأهم من ذلك ا أشراك المؤسسات المالية والخواص والمستثمرين يعتبر من بين الأنشطة الاقتصادية الحيوية والتي لجأت إليها الجزائر بالعديد من الإصلاحات في المجال القانوني والمالي من اجل وضع تحفيزات للبنوك والصناديق المنشأة لدعم هذا القطاع والمستثمرين وإلغاء احتكار المؤسسات العمومية .[1]

المطلب الأول : ماهية التمويل العقاري

كان لابد لنا من محاولة فهم ماهية التمويل العقاري أولا لنتطرق إلى دور هاته الهيئات الداعمة والمانحة للتمويل العقاري وهذا ما يدعنا لان نحاول ابراز مفهوم التمويل العقاري حيث ينصب هذا الأخير على نشاط تمويل في مجال الترقية العقارية والاستثمار في مجال النشاط العقاري فنشطات التمويل العقاري يساعد على تحقيق الرفاهية لشرائح كبيرة للمجتمع بعد أن كان مخصص لفئة معينة فقط .

الفرع الأول : تعريف التمويل العقاري

لقد تعدد أراء الفقهاء في معنى التمويل العقاري إلا أنها لم تختلف كثيرا عن يعظها البعض فقد ذهب إلى أن التمويل العقاري " هو عملية مالية ائتمانية " وبأنه " اتفاق بين طالب التمويل والممول و أى طرف أخر له شان في التمويل يلتزم بمقتضاه الممول بتمويل المستثمر من اجل شراء أو يناء أو ترميم أو تحسين المنشات الخاصة أو العامة الإدارية أو الخدماتية أو التجارية أو ذات الطابع الاجتماعي (السكن) أو مباني المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان حق الامتياز على عقار أو رهنه رهنا رسميا أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول[2] .

[1] - القانون رقم 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية مرجع سابق
[2] - هاشم محمد القاضي **التمويل العقاري دراسة فقهية اقتصادية مقارن** الطبعة 1 دار الفكر الجامعى الاسكندرية 2011 ص 21

فالتمويل العقاري هو تلك العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف احد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أ بناء أو ترميم أو تحسين المنشات الخاصة أو منشات الإعمال وذلك مقابل ضمان يقدمه الشخص المدين ويطلق هذا التمويل اسم" التمويل العقاري[1] ".

الفرع الثاني : أهمية التمويل العقاري

تظهر أهمية التمويل العقاري من خلال ضرورة توفر رأس المال أللازم لشراء أو بناء العقار من مسكن أو محال تجارية او عقارات ذات انتفا عات خاصة أو عامة[2] .

1-الأهمية المالية :إن الإصلاحات التي أجريت مع تطور القطاع المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة ومتخصصة في القروض السكنية مثل الصناديق العقارية وشركات التمويل العقارية .وقد انتهجت الدولة الجزائرية العديد من الإجراءات المالية والقانونية لخلق مصادر عديد لأجل التمويل العقاري والتي تتمثل في إشراك المستثمرين والمؤسسات المالية والهيئات للدعم والتمويل العقاري.

2-الأهمية الاقتصادية : إن التمويل العقاري له أهمية بحيث يمثل الاستثمار السنوي لانجاز العقارات آو تحسبين آو إعادة بناء منشات عامة وخاصة وتعد كذلك كنسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة وأيضا نسبة من النشاط العمراني حيث يساهم هذا النشاط في امتصاص نسبة البطالة وفي تشغيل اليد العاملة وكذلك يزيد في نمو قطاع البناء والإشغال العمومية .

للتمويل العقاري أهمية اقتصادية فهو يهدف إلى تدبير رأس مال الأقل كلفة ممكنة وكذلك بغية استثمار هذا المال فهو يساعد على تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة[3] .

3-الأهمية الاجتماعية : يساعد التمويل العقاري على الاستقرار الاجتماعي و الأمنى لفرد في المجتمع لأنه يساعد على تملك الإفراد للعقارات حيث هذا الأخير علامة من علامات الاستقرار والأمان للفرد والمجتمع حيث يقضي على الحقد بين الطبقات والمساهمة في جلب الاستثمار في هذا القطاع الذي يدخل في نشاط الترقية العقارية[4].

---

[1] -هاشم محمد القاضي ص 21 مرجع سابق
[2] -نفس المرجع ص 71
[3] -نفس المرجع 70
[4] - نفس المرجع ص 68

الفرع الثالث :خصائص التمويل العقاري

تختلف صور وإشكال التمويل العقاري في دول العالم وفقا للأوضاع الاقتصادية والمالية والقانونية للبلدان ألا أن التمويل العقاري ينفرد بخصائص يمكن إجمالها في:

1-التمويل العقاري عقد مالي : إن التمويل العقاري ليس سوى الإطار القانوني ألذي يغلف العملية المقصودة و الذي يسمح في الوقت ذاته بالتدخل المالي من خلال المؤسسات المالية له بمزاولة أنشطة التمويل العقاري فالتمويل العقاري هو حقيقته عملية مالية من حيث الفكرة والموضوع وفى حقيقته التطبيقية ائتمان نقدي يمنح في

صورة نقدية سواء مباشرة بان يوضع بين أيدي المشترى ليسدد منه ثمن العقار أو نفقات ترميمية أو تحسينية أو بطريقة غير مباشرة ان يسلم للبائع وفاء لدين الثمن أما في باقي الأحوال التي يتعاقد فيه الممول مع الغير لإقامة بناء على ارض مستثمرة فان هذه العملية تترجم في النهاية في صورة دين بمبلغ من النقود يلتزم المستثمر بسداد أقساطه إلى الممول وفقا للطريقة والشروط المتفقان عليها [1].

2-التمويل العقاري من عقود الاستهلاك :هي عقود يبرمها الشخص لإشباع رغباته وحاجاته الاستهلاكية الشخصية من الأموال و الخدمات فيدخل من هذا التعريف كل ما يبرمه الشخص من عقود بهدف إشباع حاجاته الاستهلاكية الخاصة [2] .

3-التمويل العقاري من عقود الإذعان : يعتبر التمويل العقاري من عقود الإذعان وان الشروط التي تتضمنها هذه الاتفاقيات هي في حقيقتها شروط تعسفية وردت في علاقة قانونية تربط بين المهنيين والمستهلكين ويتميز هذا النوع من العقود بسيطرة احد المتعاقدين على الأخر ليفرض عله شروطه ولا يقبل مناقشتها مترجع هذه السيطرة على احتكار فعلى أو قانوني للسلع أو الخدمات من طرف المتعاقد القوى[3].

[1] -ثروت عبد الحميد اتفاق التمويل العقاري دراسة احكام قانون التمويل و التشريعات المقارنة دار الجامعة الجديدة الاسكندرية بمصر 2007 ص 09

[2] - نفس المرجع السابق ص 14

[3] -سلام ابو زهرة الفضلاوى اسامة شيهاب الجعفرى مجلة المحقق الحلبى للعلوم القانونية والسياسية عدد 3 2015 ص 192

المطلب الثاني : تمويل البنوك للترقية العقارية

بعد صدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري وفتح مجال الترقية العقارية أمام الخواص أصبح من الضروري إشراك البنوك والمؤسسات المالية الأخرى وحتى خلق مؤسسات مالية جديدة تتماشي مع المرسوم التشريعي السابق الذكر والتي تعمل في تمويل الترقية العقارية وبالفعل لجأت الجزائر إلى سلسلة من الإصلاحات في المجال المالي من اجل تحفيز المؤسسات المالية والبنوك للتدخل في التمويل العقاري في نشاط الترقية العقارية [1].

الفرع الأول : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :

ويعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط " مؤسسة مالية متخصصة في مجال العقاري لا سيما جمع الادخار في هذا المجال وتمويل السكن وكذلك بيعه " والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يعرف نفسه بأنه بنك يتخصص في جمع التوفير ومنح قروض العقارية للخواص وتمويل المقاولين العموميين والخواص [2].

1-: تعريفه : يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أهم الهيئات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية وقطاع السكن بصفة خاصة وأكثرها خبرة في هذا المجال وذلك بالنظر إلى أهمية مبالغ الموارد التوفير التي تجمعها ولقيمة القروض الممنوحة للخواص من تاريخ إنشائه إلى غاية تحويله إلى بنك للسكن[3].

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتاريخ 10-08-1964 بموجب القانون رقم 64-227 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفي والاحتياط ويعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مؤسسة عمومية يتمتع بالشخصية المدنية و بالاستقلال المالي كما يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير [4].

2-: تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للترقية العقارية بعد صدور القانون رقم 86-07 وإنشاء شركة الترقية العقارية : بعد صدور القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية

---

[1] - ناصر لباد، **النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر**، رسالة دكتوراه دولة غير منشورة قسم القانون العام كلية الحقوق جامعة عنابة سنة 2004-2005 ص 305

[2] - موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط www.cnep.dhaweb.dz 2018

[3] نفس المرجع موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط www.cnep.dhaweb.dz 2018

[4] - الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 25-08-1964

الذي فتح المجال الترقية العقارية ونظم كيفيات التمويل هذا النشاط سواء منها عمومية أو خاصة أصبح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يتدخل كممول لنشاط الترقية العقارية حيث تنص المادة 06 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالنشاط العقاري على : " تتولى انجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات و الأشخاص الآتية أوصافهم :

-الجماعات المحلية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول لبها.

-المؤسسات المقاولاتية و الهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي "

و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يعتبر من أهم المؤسسات العمومية في مجال الترقية العقارية خاصة بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري .

ويتدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل الترقية العقارية بطريقتين إما غير مباشرة وإما مباشرة من خلال إنشاء شركة الترقية العقارية وهذا مما سنبينه فيما يلي[1] :

أ: تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بطريقة غير مباشرة : وتمويله للترقية العقارية بالكيفية الغير مباشرة يكون عندما يلعب الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط دور الممول فقط لمشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية العمومية او الخاصة والملاح ضان تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل المشاريع الاجتماعية اكبر تدخل بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي فتح مجال الترقية العقارية بشكل اكبر وأكثر حرية وأكثر مرونة من السابق. وتمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالطريقة الغير مباشرة يتخذ مظهرين المظهر الأول يتمثل في تمويل المتعاملين في الترقية العقارية و المظهر الثاني يتمثل في تمويل المستفيدين من المشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية كما يلي :

أ-1- **تمويل المتعاملين في الترقية العقارية** :يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل المتعاملين في الترقية العقارية بالمفهوم المحدد في نص المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ونسبة مساهمة الصندوق الوطني في المشروع تصل إلى 100/80 من قيمة المشروع مع العلم انه يمكن للجنة المركزية للقروض تفري ران تصل النسبة تمويل المشروع إلى 100/90

[1] -كنوش داودي اشكاليات القروض والاليات الجديدة لبنك الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط الملاقي الوطنى الاول التوثيق وتحديات العصرنة ص 126

من قيمة المشروع إما بالنسبة للفائدة المقدرة فهي 100/7.5 سنويا قابلة للمراجعة تبعا لتطور شروط البنك وفي الحدود المرسومة من الهيئة الممثلة للبنوك والمؤسسات المالية .

أيضا تمويل مشاريع انجاز السكنات الموجهة للبيع بالإيجار تكون الحصص على الشكل التالي :

*حصة الدولة : قطعة الأرض .

*حصة المستفيد 100/25 من قيمة المشروع ماعدا قيمة الأرض

* حصة المتعامل في الترقية العقارية 100/20 على الأقل من قيمة المشروع ماعدا قطعة الأرض

* حصة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط –بنك– 100/55 على الأكثر من قيمة المشروع معادى قيمة الأرض على أن تتم تسديدها خلال مدة 25 سنة [1].

أ–2–تمويل شراء الأراضي لانجاز مشاريع الترقية العقارية : يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل المتعاملين في الترقية العقارية الخواص والعموميين المختصين بالتهيئة لشراء أراضي من اجل الانجاز مشاريع عقارية أو ترقية عقارية أو لانجاز أشغال التهيئة وتقدر نسبة التمويل ب 100/70 من مبلغ الشراء ويمكن للجنة القرض أن تقرر التمويل بنسبة اعلي بشرط ألا يتجاوز نسبة 100/90 من مبلغ الشراء ويجب تسديد القرض خلال مدة 24 شهرا[2].

أ–3– تمويل شراء أملاك عقارية من اجل إتمامها أو تجديدها : أي شراء المتعامل في الترقية العقارية أملاكا عقارية من اجل إتمامها أو من اجل تجديدها للبيع أو للإيجار فيتم تمويلها من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بشروط معينة وبنسبة 100/50 من الصفقة أو من قيمة الأملاك التي سيتم شراؤها .

ب– تمويل المستفيد : يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمنح قروض للإفراد لإغراض عديدة كشراء مسكن أو قطعة ارض تهيئة مسكن إيجار مسكن أو بنائه وغيرها لكن ما بهمنا في إطار موضوع التمويل في الترقية العقارية هو القروض التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للأشخاص المستفيدين من العقارات المنجزة في ايطار الترقية العقارية سواء كانت تلك الممولة من طرف الصندوق أو غيرها .

[1] - كنوش داودي نفس المرجع السابق
[2] - نفس المرجع السابق ص 127

وبالنسبة لهذا النوع من التمويل فان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يطبق نسب فوائد تفضيلية بالنسبة للمدخرين لديه وهى نسب منخفضة عن نسب الفوائد المطبقة على القروض الممنوحة لغير المدخرين الذين تطبق عليهم نسب فوائد تجارية .

ج-تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الترقية العقارية بالطريقة المباشرة وإنشاء شركة الترقية العقارية :يلعب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دورا مهما في دعم وإثراء السوق العقارية من خلال قيامه بنشاط الترقية العقارية والتمويل في نفس الوقت وذلك نتيجة للوضعية الحرجة إزاء مدخري الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذين كان يفترض أن يكونوا أولى بالاستفادة من المشاريع التي بمولها وغير أن الاتفاقيات المبرمة بين الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والمتعاملين في الترقية العقارية العموميين لم تحترم خاصة فيما يتعلق بان يكون المستفيدون من المشاريع المنجزة هم المدخرون لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وبالتالي لجا إلى اخذ زمام الأمور والمبادرة والقيام بمشاريع الترقية العقارية باعتباره رب العمل و الممول في الترقية العقارية في نفس الوقت من خلال إنشاء شركة الترقية العقارية للمدخرين وذلك بتاريخ 22-04-1992 حيث تختص هذه الشركة بانجاز وتسيير المجموعات العقارية وبعد اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفته بنك سنة 1997 طلب إلى الشركة رسميا اعتماد التسمية التالية " شركة الترقية العقارية CNEP IMMO " وهى التسمية الخالية للشركة و الهدف من إنشائها هو انجاز المشاريع العقارية وبيعها للمدخرين لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يتميز بقدرته المالية على تغطية مشاريعه مما يخفض من تكاليف انجاز ويقلص من مشاكل و العراقيل التي تعترض انجاز مشاريع الترقية العقارية [1] .

ومن خلال ما سبق تتضح لنا أن أهمية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- كأهم الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية والمشاريع الاجتماعية ولنشاطات الترقية العقارية في الجزائر وذلك نظرا لتواجده عبر كامل التراب الوطني .

[1] - موقع الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط www.cenp.dhaweb.dz مرجع سابق

الفرع الثاني :البنوك الأخرى

تلعب البنوك دور هاما في تمويل الترقية العقارية وتكون بذلك مؤسسات مالية مانحة للتمويل في نشاط الترقية العقارية أهمها و دورها أساسي في عملية التمويل للترقية العقارية غير أنها مختصة في مجال العقار إلا أنها تلعب دورا هاما في تمويل الترقية العقارية أهمها القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية .

أهم البنوك التي دخلت مجال تمويل الترقية العقارية بعدما كان تمويلها يقع أساسا على عاتق خزينة الدولة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و ذلك رغم تخصيص هذه البنوك في مجال العقاري إلا إننا سنتطرق إليها بالنظر إلى الدور الذي تلعبه في تمويل الترقية العقارية تتمثل هذه البنوك في القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية و التي سنتطرق لهما فيما يلي :

أولا :القرض الشعبي الجزائري(CPA) [1]:

تم إنشاء القرض الشعبي الجزائري بتاريخ 20-12-1966 بموجب الأمر 66-366 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري وقد كان القرض الشعبي الجزائري عند إنشائه شركة وطنية مصرفية حيث تنص المادة الأولى من الأمر السابق على " تحدث شركة وطنية مصرفية تحت تسمية " البنك الشعبي الجزائري " إلا انه أصبح شركة مساهمة سنة 1997 عندما أعيد اعتماده بصفته بنك بموجب المقرر رقم 97- 02 المؤرخ في 06-04-1977 المتضمن اعتماد البنك حيث تنص المادة الأولى منه على " عملا بالمادتين 114 و139 من القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 ابريل سنة 1990 والمذكور أعلاه يعتمد القرض الشعبي الجزائري شركة مساهمة بصفته بنك " [2].

و قد حدد المشرع صلاحياته الأساسية للقرض الشعبي الجزائري في نص المادة 7 و 8 من نفس الأمر السابق حيث تنص المادة 7 على " أن القرض الشعبي الذي له صفة ينك إيداع والذي هو مقيد في قائمة البنوك تنحصر مهمته بصفته خاصة القيام بالعمليات المصرفية ومنح القروض والاعتماد على شتى الإشكال وتطوير النشاطات وتنمية

[1] - الجريدة الرسمية عدد 110 مؤرخة في 30- 12-1966
[2] الجريدة الرسمية عدد 33 مؤرخة في 25-06-1997

الصناعات التقليدية والفندقية والسياحة والصيد والتسويق والخدمات والمقاولات الصغيرة والمتوسطة من جميع الأنواع بما في ذلك المؤسسات الداخلية في القطاع المسير ذاتيا ...

– ويجوز للقرض الشعبي الجزائري بمفرده ابتداء من تاريخ المحدد بقرار من وزير المالية والتخطيط أن يتدخل لتمويل عمليات البيع بالتقسيط .

– يكون للقرض الشعبي الجزائري في المراكز التي يستقر بها الامتياز الخاص بالخدمة المالية للتعاونيات غير فلاحيه .

–يكلف بإجراء عمليات القرض لقاء الرهن الحيازي المنصوص عليها في القانون ....

– يستلم ودائع المبالغ ويقوم بجميع العمليات المصرفية لجميع الأشخاص الطبيعيين و التعاونيات غير فلاحية والأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنيون التابعين للقانون الخاص وفي نطاق التنظيم الجاري المعمول به .

فما يلاحظ من أهمية القرض الشعبي الجزائري منحه للقروض و الرهون للأشخاص والمؤسسات العمومية والقطاعات المسيرة ذاتيا ومنح القروض والسلفيات وسندات العمومية صادرة أو مضمونة من الدولة أو الجماعات المحلية أو مؤسسات العمومية أو المستثمرين مما قد ينتج من نشاطه تمويل للمستثمرين في نشاط الترقية العقارية أو تمويل المؤسسات العمومية أو الخاصة الناشطة في نفس المجال[1].

ثانيا : بنك التنمية المحلية BDL :

انشأ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم 85–85 المؤرخ في 30–04–1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي حيث تنص المادة 1 الفقرة 1 منه على " ينشا بنك للإيداع والاستثمار يسمي بنك التنمية المحلية ويشار إليه في صلب النص ب – البنك "[2] .

وقد حدد المشرع الجزائري مهام بنك التنمية المحلية في نص المادتين 4 و5 من المرسوم رقم 85–85 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي حيث تنص المادة 4 منه على : " تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريق تنفيذ جميع العمليات المصرفية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول به في

[1] - نص المادة 2 فقرة 2 من الامر رقم 67-78 المتعلق بالقانون الاساسي للقرض الشعبي الجزائوي
[2] - الجريدة الرسمية عدد 19 مؤرخة في 01-05-1985

منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية وتنمية الاقتصادية واجتماعية وفقا لسياسة الحكومة وفي حدود مخططات الجماعات المحلية المعتمدة في إطار المخططات الوطنية للتنمية وهو مكلف على الخصوص باستخدام وسائله الخاصة والوسائل التى تقدمها الجولة له قصد السعي وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها إلى تمويل :

- المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي والموضوعة تخت وصاية الولايات البلديات .

- عمليات الاستثمار المنتجة والمخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية

- العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن .

- المؤسسات الخاصة غير فلاحية وهذه بطريقة البنوك التجارية الأخرى نفسها .

أما المادة 5 من نفس المرسم فتنص على " يكلف البنك طبقا للإحكام القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل بالمساهمة كأداة تخطيط مالي فيما يلي[1] :

- تنفيذ المخططات والبرامج المقررة لانجاز الأهداف المرسومة للهياكل والإعمال المذكورة في المادة 4 أعلاه لاسيما فيما يخص رفع إنتاجها كما وكيفا في إطار تحقيق مخططات التنمية الوطنية والقطاعية .

- احترام القواعد المطبقة على الهياكل والإعمال المذكورة في مجال التسيير والانضباط المحاسبي .

-تجري الحركة المالية للهياكل والإعمال المذكورة في حسابات متميزة ومطابقة لنوع العمليات والمخططات او البرامج التى تهمها " .

ومن خلال الصلاحيات السابقة يتضح لنا جليا أن بنك التنمية المحلية لميكن مختص في مجال العقار إلا انه في سنة 2000 دخل مجال تمويل السكن متخذا تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال السكن نموذج مرجعي .

ويمكننا القول أن دخول القرض الشعبي وبنك التنمية المحلية في مجال الترقية العقارية وتحديدا مجال تمويل السكن أدى إلى تنوع مصادر تمويل الترقية العقارية وبالتالي جلب عنصر المنافسة إلى سوق

[1] - نص المادة 2 من المرسوم رقم 85-85 المتضمن انشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الاساسي

القروض العقارية وخاصة بعد دخول القرض الشعبي الجزائري الذي شكل نموذجا لباقي البنوك وقد تبعه بعد ذلك بنك التنمية المحلية والبنك الخارجي و البنك الوطني الجزائري[1] .

المطلب الثالث : القروض العقارية

تعتبر القروض العقارية من أهم عمليات دعم تمويل الترقية العقارية تهدف إلى مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكية مسكن وذلك إذا كان القرض العقاري موجه للإفراد آم إذا كان القرض موجه للمتعاملين في مجال الترقية العقارية فان الهدف الأساسي هو ضمان استمرار نشاطاتهم بإعادة تمويلهم ماليا و تامين هاته القروض الذي أصبح منحها يخضع إلى قواعد التجارة ومعايير المرودية والربحية الشئ الذي يدفع بالبنوك والمؤسسات المالية إلى تكييف مناهجها لمنح القروض .

والقروض تختلف حسب المستفيد منها فهناك القروض الموجهة للإفراد ومنها ما هو موجه للمتعاملين في الترقية العقارية لذلك سنتناول موضوع القروض العقارية حسب الاختصاص من خلال ما يلي [2]:

الفرع الأول : تعريف القرض العقاري

لدراسة القرض العقاري كان لابد لنا أن نوضح ماهية القرض بصفة عامة في القانون والاقتصاد بالنسبة للمشرع الجزائري لننتقل إلى تعريف القرض العقاري وتتنوع تعريفات القرض بين الاقتصاد والقانون وتعريف المشرع نوردها فيما يلي :

أولا – تعريف القرض [3]

يعرف القرض في الاقتصاد بأنه " ذلك الفعل الذي يقوم بواسطته شخص ما هو الدائن (ويتمثل هذا الشخص في حالة القروض البنكية في البنك نفسه) بمنح أموال (بضاعة نقود) إلى شخص آخر وهو المدين ا يعده بمنحها إياه أو يلتزم بضمانه أمام الآخرين وذلك مقابل ثمن أو تعويض هوا الفائدة "

---

[1] - المادة 2-3 من المرسوم رقم 85-85 المتضمن انشاء بنك التنمية المحلية تحديد قانونه الاساسي مرجع سابق
[2] - الطاهر لطرش، **تقنيات البنوك**، الطبعة 06 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007 ، ص 216

[2] - الطاهر لطرش، نفس المرجع السابق ص 55
[3] - لطيفة طالي، **القرض العقاري**، مذكرة ماجستير. غير منشورة .فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001 ص 6

أما التعريف في القانون فهوا " القرض هوا العقد الذي يستلم فيه احد الإطراف المقرض من الطرف الأخر المقترض شيئا يحق له أن يستعمله ويتوجب عليه أن يرده " [1]

أما المشرع الجزائري و هو ما يهم أكثر فقد عرف القرض في نص المادة 69 فقرة 1 من الأمر رقم الأمر. 03-11 المؤرخ في 27 جمادى الثاني عام 1424 هجري الموافق ل 26 أوت سنة 2003 المتعلق بالنقد والقرض كما يلي " يشكل عملية قرض في فمهموم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص

ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص أخر أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الأخر التزاما بالتوقيع كضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان ".

ثانيا : تعريف القرض العقاري

يعرف القرض العقاري كما يلي :" القرض العقاري عقد يلتزم بمقتضاه المقرض (مؤسسة القرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض (الفرد أو التعامل في الترقية العقاري) ليستعمله أو ليستهلكه في تمويل انجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل أن يلتزم المقترض بتقديم الضمانات الأزمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض و بدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال و الكيفيات المحددة في العقد " [2]

وتسمي القروض العقارية أيضا ب(القروض الرهنية) لكونها ترتبط ارتباط وثيقا بعقد رهن يتم اكتتابه من طرف المقترض لصالح البنك أو المؤسسة المالية المقترض ضمانا لسداد الدين في حالة العجز المالي أو إعسار أو إفلاس المقترض عند انتهاء مدة القرض وفي الجزائر تعتبر القروض الرهنية أي القروض العقارية هي القروض الوحيدة المستعملة لتمويل نشاط الترقية العقارية والنشاط العقاري عموما [3].

---

[2] لطيفة طالينفس المرجع السابق ص 9.

[2] - فايزة رحمانى مرجع سبق ذكره ص 72

الفرع الثاني :أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية

تنقسم القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية عموما و الترقية العقارية خاصة من حيث المستفيد من القرض إلى القروض عقارية ممنوحة للإفراد وقروض عقارية ممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية وتختلف شروط و إجراءات كل نوع منها وهو ماسنبينه فيما يلي [1]:

أولا : القرض العقاري الموجه للإفراد

من خلال الدراسة التي آجراها مجمع المصلحة المشتركة لمؤسسات الترقية السكن العائلي في سنة 1999 توصل إلى نتيجة تفيد أن 100/28 من طالبي السكنات فقط لهم الإمكانية المالية لشراء ممتلكات بأموالهم الخاصة بينما 100/72 منهم لا يمكنهم ذلك بل سيلجئون إلى قروض العقارية ومن هنا تظهر أهمية القرض العقاري بالنسبة للإفراد كأداة أساسية لتغطية عجزهم المادي و الحصول على ملكية كما أن له أهمية بالنسبة للمتعاملين في الترقية العقارية إذا يوفر له تزايد الطلب على المسكن مما يشجعهم على الاستثمار أكثر في مجال الترقية العقارية .

وبصفة عامة فان القروض العقارية الممنوحة للإفراد من طرف البنوك والمؤسسات المالية تصب في صنفين أساسيين هما القروض الممنوحة من اجل انجاز مسكن خاص العائلي في إطار البناء الذاتي أو القروض الممنوحة من اجل شراء مسكن منجز أو في طور الانجاز في أيطار الترقية العقارية العامة او الخاصة [2].

1- القروض العقارية الممنوحة من اجل البناء الذاتي : تمنح القروض لكل شخص يملك قطعة أرضية صالحة للبناء لمسكنه الشخصي أو العائلي أو لمالك مسكن من اجل إصلاحه أو تحسينه (بالتعلية أو التوسيع) أو صيانته

2- القروض العقارية الممنوحة من اجل الحصول على ملكية مسكن جديد : هذا النوع من القروض موجه للإفراد من اجل الحصول على ملكية مسكن جاهز أو في طور الانجاز من طرف المتعاملين في الترقية العقارية العموميين أو الخوص ويعتبر هذا النوع من القروض وسيلة تمويل تتلاءم مع احتياجا الأسر بكيفية أفضل حيث يهدف إلى جعل الطلب على السكنات يسير من خلال التمويل المباشر للمستثمرين وقد سجل هذا النوع من القروض تقدما ملحوظا في السنوات الأخيرة خاصة القروض العقارية

[1] - رحماني فائزة مرجع سبق ذكره ث 81-82
[2] - نفس المرجع ص 82

الممنوحة للإفراد من اجل الحصول على ملكية مسكن في طور الانجاز في أيطار عقد البيع بناء عل التصاميم [1].

ثانيا : القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية [2]

إن منح القروض العقارية للمتعاملين في نشاط الترقية العقارية ليس جديدا غير انه تم تكييفه مع الوضعية الخالية تبعا للإحكام والمرسوم التشريعي رقم 93-03 على ضوء التجربة التي عاشتها البنوك في مجال التمويل العقاري وهذا النوع من القروض في صيغته الجديدة موجه لتمويل المتعاملين في الترقية العقارية .

ومما تجدر الإشارة إليه إن القروض العقارية تمنح أيضا للتعاونيات العقارية وهى لها أحكام خاصة في هذا المجال كما جاء في الأمر 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية . كما تعفي التعاونيات العقارية على الخصوص في إطار التنظيم المعمول به من الضريبة الخاصة بالنشاط الصناعي والتجاري .

وفضلا عن ذلك تستفيد العمليات التي تقوم بها التعاونيات العقارية و أعضائها في إطار تحقيق هدفها الاجتماعي من تخفيف جبائي نوعى وهذا نظرا لكون التعاونيات ليس لها الهدف تحقيق الربح [3].

الفرع الثالث : ضمانات القروض العقارية

تمنح البنوك و المؤسسات المالية قروضا للإفراد والمتعاملين في الترقية العقارية مقابل ضمانات قانونية تفرضها عليهم لضمان استرداد مبالغ القروض فبداية يشترط البنك أو المؤسسة المالية المقرضة توافر القدرة المالية لتسديد لدى المستفيد من القرض ويعتبر ذلك هو الضمان الحقيقي لها غير أن نتيجة عدم قدرة الهيئة المقرضة من التنبؤ بكل الحوادث التي تحول دون تسديد المستفيد لمبلغ القرض فإنها تفرض ضمانات تمكنها من استرداد مبالغ القرض [4].

---

[1] - فايزة رحمانى نفس المرجع السابق ص 82

[2] -نص المادة 5 من المرسوم التنفيذى رقم 95-308 المتعلق بتخفيض نسبة فائدة القرض التى تقترض لتمويل البناء او شراء مسكن

[3] -الامر 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية

[4] - المواد 120-121 *أمر رقم 03-11* مؤرخ 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003، يتعلق بالنقد و القرض

و تنص المادة 121 أمر رقم 03-11 مؤرخ27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 اوت سنة 2003، يتعلق بالنقد و القرض على " تستفيد المؤسسات المذكورة من امتياز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضمانا لدفع يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك أو المؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة ولإيفاء الساندات المبيعة لها أو المسلمة لها كرهن حيازى و كذا لضمان أي تعهد تجاهها لكفالة أو تكفل أو تظهير أو ضمان. [1]

[1] - نفس المرجع المادة 121

المبحث الثاني :الهيئات المالية الضامنة لإعادة التمويل المالي

تعد الهيئات المالية الضامنة لإعادة التمويل المالي مصدرا لإعادة التمويل البنوك والمؤسسات المالية الأخرى التي تكون تنشط في مجال الترقية العقارية التي تلجا إليه لإعادة تشكيل سيولتها المتأثرة بالقروض التي منحتها ويعتبر إعادة التمويل من اهمم الأنشطة المالية التي ساعدت على استقرار وتطور نشاط الترقية العقارية وسنتكلم عن أهم المؤسسات أو الشركات التي في المجال .

المطلب الأول :إعادة التمويل الرهنى والقرض العقاري

إن إعادة التمويل الرهنى أو إعادة التمويل القروض الرهنية يقصد به إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين (البنوك والمؤسسات المالية) الملزمون بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها للمؤسسات المالية المختصة في إعادة تمويل القروض الرهنية .[1]

الفرع الأول: شركة إعادة التمويل الرهنى وأهدافها SRH

كانت السياسة التمويلية المعتمدة في السابق واحدة ترتكز على الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط الذي كان يمول السكن بدعم من الخزينة العمومية وهذه الأخيرة التي كانت تبحث عن مصدر لإعادة تمويل القروض الممنوحة للأشخاص غير انه بعد تغير الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لتوفير والاحتياط واعتماده بصفته بنك وجب إنشاء مؤسسة متخصصة لإعادة التمويل القروض العقارية التي تمنحها المؤسسات المالية و البنكية .

فالبنوك لا تريد المخاطرة في منح قروض طويلة المدى لأنها حسب المختصين لا تتوفر إلا على أموال تمكنها من التدخل لتمويل عمليات على المدى القصير والمتوسط[2] .

لهذا كان على الدولة لتشجيع البنوك على الدخول ميدان القرض العقاري إنشاء هيئات تتكفل بهذا الجانب من هذه الهيئات شركة إعادة التمويل الرهنى SRH التي تم إنشاءها سنة 1997 .[3]

---

[1] -فايزة رحمانى مرجع سابق ص 59
[2] - موقع شركة اعادة التمويل الرهنى http//srh-dz.org
[3] -فايزة رحمانى نفس المرجع ص 61

أولا : إنشاء شركة إعادة التمويل الرهنى

أنشئت شركة إعادة التمويل الرهنى في نوفمبر من سنة 1997 مباشرة بعد تحويل صندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك واعتمدت الشركة من قبل مجلس النقد والقرض (بنك الجزائر) كمؤسسة مالية بموجب القرار رقم 98-01 المؤرخ في 06-04-1988 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية حيث تنص المادة 1فقرة 1 من القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14-04-1990 يتم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني بصفتها مؤسسة مالية

فشركة إعادة التمويل الرهنى هي مؤسسة عمومية اقتصادية تمارس مهامها في شكل شركة أسهم .ومصادرها أو مواردها المالية تتمثل فيما يلي[1] :

-إصدار السندات على مستوى السوق المالية المحلية .

- الاقتراض من السوق المالية الدولية .

-اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر .[2]

ثانيا : أهداف شركة إعادة التمويل الرهنى

تتمثل أهداف شركة إعادة التمويل الرهنى أساسا في تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين إلى جانب الأهداف التالية :

-ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط الطويل .

- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من اجل منح القروض العقارية .

تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة .[3]

[1] -موقع شركة اعادة التمويل الرهنى http//srh-dz.orgمرجع سبق ذكره
[2] -ناصر لبلاد مرجع سابق ص 321
[3] -نفس المرجع ص 322

ثالثا : مهام شركة إعادة التمويل الرهنى

إن مهام شركة إعادة التمويل الرهنى ليست انجاز ولا بيع العقارات و إنما مساعدة البنوك لتقديم قروض في هذا المجال كما إن الشركة ليس لها علاقة بالمواطنين وتدخلها فقط على مستوى البنوك وحسب شركة إعادة التمويل الرهنى عند التعريف بنفسها فان مهامها تتلخص فيما يلي :

– تدعيم إستراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية وتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما بتعلق بتمويل السكن .

– المساهمة في تطوير السوق المالي وسوق الرهن العقاري في ضل المنافسة للسوق الحرة بتشجيع منح القروض السكنية من خلال إعطاء فرص اكبر للمؤسسات المالية و المصرفية المعتمدة (أو الوسطاء الماليين المعتمدين) وتوفير الظروف الملائمة لها كالسيولة المالية والضمانات القرضية .

– إصدار سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها في إطار قدرة الشركة على تمويل السكن بصفة مستقلة قصد ضمان موارد مالية في الأسواق المحلية و الخارجية (أي جلب رؤوس الأموال من السوق المالية) .

– تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوسطاء الماليين المعتمدين على منح القروض السكنية في ضل نظام إعادة التمويل بنسب فوائد معقولة ومقبولة وفقا لشرط السوق .

وفي جمع الأحوال فان شركة إعادة التمويل الرهنى تقوم بإعادة تمويل القروض الممنوحة للإفراد من اجل شراء مسكن قديمة أو جديدة أو من اجل بناء مسكن في أيطار البناء الذاتي أو التوسيع أو الترميم السكنات الحالية. [1]

–إن مخاطر العجز عن السداد لا يتحملها البنك المقرض وحده بل يتم اقتسامها في السوق من خلال وجود مؤسسات ملية متخصصة في ضمان القروض العقارية مثل شركة ضمان القرض العقاري SGCI وهذا ماس نبينه في المطلب الموالى .

[1] - موقع شركة اعادة التمويل الرهنى http//srh-dz.org مرجع سابق

الفرع الثاني : شركة ضمان القرض العقاري SGCI

من اهمم المشاكل التي تعترض البنوك والمؤسسات المالية عند منحها القروض العقارية في إطار الحصول على ملكية هو مشكل ضمان تلك القروض خاصة وان هذا النوع من القروض العقارية يمتاز بكونه طويل المدى.

وما يلاحظ إن مختلف شركات التأمين التي تتدخل لضمان القروض العقارية ليس مجالها الأساسي العقار وبالتالي لا يكون تدخلها كافيا ولا ناجعا لذلك لجا المشرع الجزائري على غرار العديد من الدول العالم إلى إنشاء مؤسسة مالية تختص بضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية للإفراد في إطار الحصول على ملكية عقارية وهذه الشركة المستحدثة هي شركة ضمان القرض العقاري [1].

أولا : إنشاء شركة ضمان القروض العقارية

أنشئت شركة ضمان القروض العقارية في 05 أكتوبر من سنة 1997 وهى مؤسسة عمومية اقتصادية في شكل شركة ذات أسهم SPA وتعتبر شركة تامين تم اعتمادها من طرف وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 18-05-1999 يتضمن اعتماد شركة ضمان القروض العقارية قصد ممارسة عملية التامين رقم 5-1 أي تامين القرض وذلك عملا بالحكام الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 03-08-1996 الذي يحدد شروط منح شركات التامين و إعادة التامين لاعتماد وكيفيات منحه[2] .

أما بالنسبة للموارد المالية لشركة ضمان القرض العقاري فهي تتكون من [3]:

-رأسمال التأسيسي الذي شارك فيه المساهمون .

- أقساط التامين الناتجة عن نشاط الضمان الذي تحدد قيمته وفق النصوص القانونية في مجال التامين

- استثمار الشركة لأموالها الخاصة في مجالات مربحة لاسيما في المجال العقاري.

وتهدف شركة ضمان القرض العقاري أساسا ضمان القروض العقارية الممنوحة من أطراف البنوك والمؤسسات المالية من اجل شراء أو بناء عقار في حالة عجز المقترض عن السداد فالشركة تتدخل على

[1] - موقع شركة ضمان القرض العقاري www.sge.dz
[2] - لويس بايات شركة ضمان القرض العقاري الملتقى الوطني الاول (التوثيق وتحديات العصرنة) ص 66
[3] - الجريدة الرسمية عدد 41 مؤرخة في 27-06-1999

مستوى البنوك وليس لها علاقة بالمواطن وذلك من اجل تشجيع البنوك و المؤسسات المالية على منح قروض عقارية عموما وفي مجال الترقية العقارية بوجه خاص [1].

ثانيا : صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري

تتمثل صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري فيما يلي:

-إعطاء ضمانات لتغطية المخاطر المالية الممكنة الحدوث لقروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية في أيطار الحصول على ملكية عقارية بهدف السكن أو في أيطار القيام بنشاط الترقية العقارية وهو اهمم صلاحيات شركة ضمان القروض العقارية .

- التسيير بطريقة مستقلة مال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية .

- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شان المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة عملية استرجاع الديون .

وذلك كله إلى جانب دور شركة ضمان القرض العقارية في تطوير الاستثمار في مجال الترقية العقارية .

فالدور الأساسي لشركة الضمان القروض العقارية هو إعطاء ضمانات لبنوك و المؤسسات المالية التي تقوم بمنح القروض العقارية الموجهة إما للإفراد بغرض الحصول على ملكية عقارية مسكن أو بناية أو موجهة للمتعاملين في الترقية العقارية العموميين أو الخواص من اجل انجاز مشاريع سكنية وبهذا الدور تساهم شركة ضمان القروض العقارية في التخفيف من المخاطر التي تتعرض لها البنوك أو المؤسسات المالية نتيجة تقديم قروض لأشخاص قد يعجزون في المستقبل عن تسديدها سواء بشكل مؤقت أو نهائي وتعتبر شركة الضمان القروض العقارية المؤسسة العمومية المخولة لها مراقبة مدى صحة العقود التي تبرمها البنوك مع الأشخاص من حيث إمكانية تسديد الديون حتى تقوم الشركة بضمان القرض الممنوح [2].

[1] - نص القرار رقم 5- 1 المؤرخ في 18-05-1999 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري عملا بأحكام الأمر 95-07 المؤرخ في 03-08-1996

[2] - نفس المرجع السابق

ومن الناحية العملية تقدم الشركة ضماناتها في كافة المجالات المخاطر من الحرائق إلى الوفاة نظرا لعدم المعرفة الدقيقة للمخاطر المرتبطة بالقروض العقارية لذلك تقوم الشركة حاليا بالبحث عن التقنية المناسبة لتطبيقها على القروض العقارية.

ومن خلا ما سبق فان شركة ضمان القروض العقارية تلعب دورا هاما في تشجيع البنوك و المؤسسات المالية على خوض مجال الترقية العقارية من خلال مساعداتها على التصدي لأخطار العجز و التوقف عن التسديد سواء الكلى أو الجزئي للمقترضين للإفراد أو المتعاملين في الترقية العقارية .

المطلب الثاني : صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية FGCMPI

سنة 1993 استحدث المشرع تقنية جديدة تمكن المتعامل في الترقية العقارية من تمويل مشروعه من أموال المستفيدين من السكنات أنفسهم وهى عقد البيع بناء على التصاميم وفي المقابل ألزم المشرع المتعامل في الترقية العقارية باكتتاب تامين إجباري لدى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية كضمان للمستفيدين من العجز المادي أو الإفلاس المتعامل في الترقية العقارية ومنه نتناول إنشاء الصندوق واكتتاب التامين وصلاحياته[1] .

الفرع الأول : إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في سنة 1997 وذلك بناء على نص المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19-01-1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 وبناء على نص المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الأتي نصهما على التوالي[2] :

نص المادة 131 من قانون المالية لسنة 1993 : تعدل وتتمم المادة 121 من القانون رقم 89-26 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1989 والمتضمن قانون المالية لسنة 1990 كما يلي يمكن إحداث صناديق للضمان والكفالة المتبادلة في مختلف القطاعات لنشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم.

[1] - الجريدة الرسمية عدد 04 موؤرخة في 20-01-1993
[2] - المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 39-03 مرجع سابق

تتمتع صناديق الضمان المشار إليها في الفقرة أعلاه بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي هدفها ضمان القروض المصرفية الممنوحة من قبل المؤسسات المصرفية وكل أشكال التسديد الأخرى التي تعكس طابع التنسيق عند الطلب الوارد من زبائنها المنخرطين .

يمكن أن ينخرط في صندوق الضمان كل شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص ذو نشاط يناسب مع مجال احتياجات الخزينة [1].

نص المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 : " يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطى التزاماته بتامين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول بيه.

و الصندوق هو عبارة عن مؤسسة عمومية يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وله طابع تعاوني ولا يسعي لتحقيق الربح ويمكن ان ينظم إلى الصندوق كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاط في الترقية العقارية وفقا لما هوا محدد في أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري حيث أن هذا الانضمام يخول لمتعامل في الترقية العقارية صفة متعاون[2] .

يدير صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية مجلس إدارة يسيره مدير عام و زيادة على ذلك يزوده بجمعية عامة كما يزود بلجنة تسمي لجنة الضمان .

أما بالنسبة لموارد الصندوق فقد حددها نص المادة 26من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن أحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية كما يلي : " تتكون موارد الصندوق مما يلي[3] :

- حقوق الانخراط و الاشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية .
- الحقوق التي يدفعها المنخرطون بعنوان الضمان المنصوص عليه في المادة 3 أعلاه
- اليادرات المالية لودائع و التو ضيفات

[1] - نص المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم93-03 مرجع سبق ذكره
[2] - نص المادة 11 نفس المرجع
[3] -نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

– التحصيل المالي الناتجة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء .

– الفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة .

– الهبات والوصايا .

– كل الموارد الأخرى المحتملة[1] .

يمكن أن يلجا الصندوق عند الحاجة الى تسهيلات بنكية لتغطية حاجات الخزينة .

ويكمن أن يستفيد من التسهيلات كلما دعت الحاجة بناء على طلب مجلس الإدارة وبموافقة صريحة من الخزينة العامة من ضمان الدولة المنصوص عليه في المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 والمذكور أعلاه "

كما حدد نص المادة 27 من نفس المرسوم التنفيذي السابق نفقات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية كما يلي : " تتكون نفقات الصندوق مما يلي :

– أعباء التسيير الصندوق والخدمات المنجزة لحسابه .

كل النفقات الأخرى في إطار غرضه ".

الفرع الثاني : اكتتاب التامين لدي صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

يقوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بضمان التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد بيع بناء على التصاميم لذلك يتعين على المتعامل في الترقية العقارية ان يكتتب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة[2] .

وقد سبق أن اوجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 بنص المادة 11 منه على المتعامل في الترقية العقارية أن يكتتب تأمينا إجباريا لدي صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية [3].

[1] - موقع www.fgcmpi.org.dz للصندوق الضمان والكفالة المتبادلة
[2] - نفس المرجع
[3] - المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 مرجع سبق ذكره

غير أن الملاح صان المشرع في المادة 3 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية نص على ما يلي : " وبهذه الصفة يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق أن يكتتب لدى هذا الأخير تأمينا على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع [1]".

الفرع الثالث : صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

على المتعامل في الترقية العقارية الذي تلقي التسبيقات أن يقوم بتأمينها لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية حتى يتمكن الصندوق من حماية المشترين من احتمالات عجز المتعامل لي أي سبب سواء كان الوفاة الاختفاء الاحتيال آو الإفلاس أو أي عجز آخر يصدر عن المتعامل في الترقية العقارية فيقوم الصندوق بإرجاع المبالغ المالية المدفوعة إلى المشتريين بعد التأكد من عجز المتعامل بالطرق القانونية شرط ان يكون المشترى حائزا على عقد [2] .

المطلب الثالث :التأمين

إلى جانب الضمانات العينية والشخصية التي تطلبها هيئات القرض ، كضمان للقروض العقارية التي تمنحها لتمويل الترقية العقارية، فهي عادة ما تطلب نوعا آخر من الضمانات وذلك لتقليص نسبة الخطر في القروض العقارية التي تمنحها، يتمثل هذا النوع من الضمانات في التأمين، لذلك نتناول تعريف التأمين وانواعه [3].

الفرع الأول :تعريف التأمينين

عرف المشرع التأمين في نص المادة 619 من القانون المدني الجزائري كما يلي>> : التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد و ذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن[4]<<.، فالتأمين هو الحصول على الأمان في مواجهة خطر معين، لتفادي نتائجه الضارة أو على الأقل حصرها في أضيق نطاق ممكن، لأن توزيع

[1] - المادة 3 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

[2] - موقع www.fgcmpi.org.dz للصندوق الضمان والكفالة المتبادلة المرجع السابق

[3] - إبراهيم أبو النجا، **التأمين في القانون الجزائري**، الجزء 01 الأحكام العامة لقانون التأمين الجديد، الطبعة 03 ، ديوان المطبوعات . الجامعية، قسنطينة، دون سنة نشر، ص1 .

[4] - نص المادة 619 من القانون المدني الجزائري

النتائج الضارة لحادثة معينة يخفف من عبئها، عكس لو تحملها شخص واحد أو جهة واحدة، وهذا ما يحقق التأمين و إلى جانب اعتبار التأمين عاملا من عوامل الحماية و الأمان، فإنه في نفس الوقت يعتبر عاملا من عوامل تنشيط عمليات الائتمان، إذ أن التأمين الذي يقدمه المقترض يقوي ضمان القرض العقاري الذي يحصل عليه من المقرض ضد مخاطر عدم التسديد

الفرع الثاني :أنواع التأمينين

تشترط البنوك و المؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية أن يغطى القرض العقاري الممنوح بنوعين من التأمينات :تأمين على حياة المقترض، و تأمين على المال المرهون:

01-التأمينين على حياة المقترض: و هنا يتم إبرام عقد التأمين بين المقترض باعتبار المؤمن له، مع شركة التأمين باعتبارها المؤمن، لفائدة الهيئة المانحة للقرض العقاري باعتبارها المستفيد من التأمين للحصول على مبلغ من المال عند وفاة المقترض المؤمن له، و ذلك وفقا لشروط يحددها القانون و وفقا للقواعد العامة فإن شركة التأمين تلتزم بدفع المبلغ المتفق عليه دون مناقشة و دون النظر إلى مدى الأضرار التي لحقت المستفيد هيئة القرض عند وفاة المقترض كما أن التأمين على حياة المقترض يكون لمدة مساوية للمدة الخاصة بالقرض العقاري الممنوح.

-2-التأمينين على العقار المرهون: تشترط البنوك و المؤسسات المالية عند منح قروض عقارية تأمينا على العقار المرهون من خطر الحريق و الأخطار اللاحقة، و ذلك نظرا لمخاطر الحريق و جسامة الأضرار الناجمة عنه، و التي تتجاوز في العادة قدرة الشخص على مواجهتها، (4)و تشترط هيئات القرض مثل هذا التأمين كضمان للحصول على أموالها في حالة تعرض العقار المرهون للخطر، فهذا التأمين يخدم مصالح الهيئة المقرضة من مخاطر عدم التسديد[1].

و التأمين الذي تشترطه البنوك و المؤسسات المالية سواء على حياة المقترض أو على العقار المرهون يعتبر ضمانا أكثر للدين أكثر منه شرطا للحصول على القرض، و إن كان التأمين يخدم مصالح

[1] - إبراهيم أبو النجا، **التأمين في القانون الجزائري**،نفس المرجع السابق ص 3

هيئة القرض فإنه يزيد من أعباء المقترض بسبب التزامه بدفع أقساط التأمين و بالتالي تزيد تكلفة القرض بالنسبة إليه.

و الأصل أن يتم اكتتاب التأمين لدى شركات التأمين، إلا أن تأمين القرض العقاري في الجزائر يخضع لإجراءات خاصة، حيث أنه بعد إنشاء شركة ضمان القرض العقاري(SGCI) فقد أصبحت تتكفل بتأمين القروض العقارية سواء تلك الموجهة للأفراد أو للمتعاملين في الترقية العقارية، من خلال اكتتاب هيئة القرض باعتبارها الدائن في عقد القرض العقاري (تأمينا ضد المخاطر التي تنجم عن منح القروض العقارية[1].

فالتأمين يعتبر من الضمانات الهامة لمنح القروض العقارية، و من عوامل زيادة الائتمان، لكونه يحمي البنوك و المؤسسات المالية من مخاطر عدم التسديد، سواء بسبب وفاة المقترض، أو بسبب تعرض العقار المرهون لحادث كالحريق، و هو كما ذكرنا سابقا تقرر لمصلحة هيئات القرض و إن كان يزيد في أعباء المقترض إلا أنه يحقق أهدافا أبعد فبزيادة الضمانات في القروض العقارية يزيد إقدام البنوك و المؤسسات المالية على منح القروض العقارية لتمويل الترقية العقارية، و بالتالي التخفيف من أزمة السكن الخانقة التي عرفتها الجزائر[2].

[1] - إبراهيم أبو النجا، **التأمين في القانون الجزائري**،نفس المرجع السابق ص6

[2] - جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005 ، ص105 .

خلاصة الفصل:

إن المشرع الجزائري ورغم الكم الهائل من النصوص التشريعية التي أصدرها في مجال الترقية العقارية ومحاولة وضع ميكانزمات لتمويلها وتدعيمها بمؤسسات عمومية وخاصة فتح مجال الاستثمار في مجالات الترقية العقارية إلا أن هذه النصوص كانت غير منسجمة في بعضها وغير متكاملة وفي بعض الأحيان و متداخلة مما أدى إلي صدور مراسيم تشريعية وتنفيذية في وقت قصير.

الفصل الثاني

تمهيد :

لقد أدى فتح الدولة الجزائرية المجال أمام القطاع الخاص او المتعاملين في الترقية العقارية للاستثمار في النشاط العقاري ا تمويله او دعمها لمجموعة من العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع وقد استحدثت الجزائر العديد من المؤسسات العمومية والخاصة والصناديق كطرف متعامل لترقية من جهة والدولة من جهة أخري بتحسير الجو الاستثماري والاقتصادي لدخول المستثمرين في نشاط الترقية العقارية وتكييف النظام الجنائي لتشجيع الخواص لدخول المجال , وبذلك تكون الدولة الجزائرية قد أخضعت عملية البناء والتشييد في مجال العقار لمبدأ المنافسة الحرة ، ذلك أن مبدأ المنافسة يؤدي إلى توفير الإنتاج وتحسين الخدمة وحفظ الأسعار مما يؤدي بالتالي إلى تحسين مستوى معيشة جمهور المستهلكين ولهذا سلطنا الضوء في هذا الفصل على المتعاملون والمؤسسات المالية المتدخلة في نشاط الترقية العقارية وحددنا مجال دراستنا في هذا الفصل إلى ثلاث مباحث كما يلي :

المبحث الأول: المؤسسات المالية المتدخلة في نشاط الترقية العقارية

هي عبارة عن مجموعة من المؤسسات هدفها الرئيسي من إنشائها هي دعم المتعاملين في مجالات الترقية العقارية ومنح قرض عقاري في اطار نشاطات الترقية العقارية .

المطلب الأول : الصندوق الوطني للسكن CNL

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشائها من اجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للإفراد من اجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن أو عقار[1].

الفرع الأول: التعريف بالصندوق الوطني للسكن

تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفي والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 الذي ينظمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن حيث تنص المادة 1 منه على : ينشا صندوق الوطني للسكن وباختصار (ص.و.س) يدعى في صلب النص "الصندوق " في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري طبقا لتشريع المعمول بيه .

يحدد القانون الأساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي :" وقد حدد القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 والصندوق الوطني للسكن عبارة ن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجارى تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويعتبر الصندوق تاجرا في تعاملاته مع الغير ويخضع للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لقانونه الأساسي .

وحسب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-154 فان الصندوق الوطني للسكن كان يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية غير انه بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 94-111 وتعديل نص المادة 2 السابقة أصبح الصندوق الوطني للسكن يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والعمران

ومقر الصندوق الوطني للسكن في مدينة الجزائر مع إمكانية نقله إلى مكان آخر من التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالسكن يديره مجلس إدارة ويشرف عليه مدير عام[1] .

[1] - الجريدة الرسمية العدد 25 المؤرخة في 29-05-1991

تتكون موارد صندوق الوطني للسكن من ما يلي :

– مساهمات الميزانية المتأتية من التكفل بتبعات الخدمة العمومية التي تفرضها الدولة .

–الإعمال المرتبطة لإعانات المالية التي أسندت الدولة جمعها إلى الصندوق .

عائدات أعماله .

–عائدات الأموال الموظفة .

– الهبات والوصايا .

أما النفقات الصندوق الوطني للسكن فتتكون من :

– نفقات التسيير .

–نفقات التجهيز .

الفرع الثاني : صلاحيات الصندوق الوطني للسكن

حددت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91–145 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدلة و المتممة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94–111 مهام الصندوق الوطني للسكن بدقة حيث تنص على : " تتمثل مهام الصندوق وصلاحياتها فيما يلي :

– تسيير المساهمات و المساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن الغير لائق وإعادة هيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبنى وصيانته وترقية السكن ذي طابع الاجتماعي يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويسيرهما.

– ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه [2].

يتضح لنا ان الصندوق الوطني للسكن أن وظيفته الأساسية هي تقديم الدعم المالي في مجال السكن خاصة الاجتماعي فالصندوق عبارة عن مؤسسة مالية أنشئت كي تقدم الدولة من خلالها الدعم

[1] - الموقع الرسمي بصندوق الوطنى للسكن http://www.mhuv.gov.dz

[2] - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدلة و المتممة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 مهام الصندوق الوطني للسكن

المالي للمواطنين من اجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي وبالتالي فهو يقدم الدعم أكثر من تقديمه القروض العقارية[1] .

المطلب الثاني:الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS

يلعب الصندوق الوطني لمعادلات الخدمات الاجتماعية دورا مهما في تمويل الترقية العقارية غر أن دوره موجه لفئة معينة هي العمال فمساهمة هذا الصندوق في تمويل الترقية العقارية غير موجه لكافة المجتمع بل فقط لفئة العمال لذلك نتناول إنشائه وطبيعته القانونية وصلاحياتها فيما يلي :

الفرع الأول : إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وطبيعته القانونية

يعتبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري إلا أن طبيعته القانونية لم يتم تحديدها عند إنشائه إلى غاية سنة 1998 لذلك نتطرق فيما يلي إلى إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وطبيعته القانونية [2].

أولا :إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

تم إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بموجب القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02-07-1983 الذي ينظمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية حيث تنص المادة 1 من على :" يهدف القانون إلى إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وتحديد أهدافه و كيفيات تسييره وتمويله[3]"

و تتمثل أهداف الصندوق الرئيسية في:

-المساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية، بتنفيذ السياسة الاجتماعية و الثقافية المحددة و الهادفة إلى توزيع عادل للخدمات الاجتماعية.

-إقامة تضامن شامل بين جميع العمال بالنسبة لكافة قطاعات النشاط.

---

[1] - الموقع الرسمي لصندوق الوطني للسكن مرجع سابق http://www.mhuv.gov.dz

[2]- الموقع الرسمي الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية /http://www.fnpos.dz/ar

[3] - المادة 1 من القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02-07-1983 الذي ينظمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

و بالنسبة لموارد الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية فقد حددها نص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ 03-02-1996 المتعلق ب تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره،كما يلي:

-الموارد الآتية من حصة اشتراكات الهيئات المستخدمة في صندوق الخدمات الاجتماعية.

-المساهمة المالية المحتملة للعمال الأجراء المستفيدين.

الموارد المقررة في نص المادة 04 من القانون رقم 16-83 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و هي[1]:

- حصة من المساهمة المخصصة لصندوق الخدمات الاجتماعية للمؤسسات المستخدمة.

-حصة من المساهمة المخصصة لصندوق الخدمات الاجتماعية ما بين الهيئات.

- الموارد الخاصة المحصل عليها عن طريق نشاطات الخدمات الاجتماعية.

-إعانات الدولة.

- الإعانات المحتملة للصناديق و الهيئات الاجتماعية في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول

-الهبات و الوصايا.

ثانيا : الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للمعادلة الخل الخدمات الاجتماعية:

في الفصل الثاني من القانون رقم 83-16 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، و تحت عنوان الطبيعة القانونية نصت المادة الثانية على: "تحدد كيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و تسييره بموجب مرسوم" فالقانون لم يحدد صراحة الطبيعة القانونية للصندوق و أجال ذلك إلى التنظيم لذلك وجب الانتظار إلى غاية سنة 1996 أين صدر المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره، و مع ذلك لم

[1] - الموقع الرسمي الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية مرجع سابق /http://www.fnpos.dz/ar

يحدد هذا المرسوم الطبيعة القانونية للصندوق و اكتفى بالإشارة إلى أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي[1] .

وبقي الأمر كذلك إلى غاية سنة 1998 أين تم تعديل المرسوم التنفيذي السابق بالمرسوم التنفيذي رقم 98-08 المؤرخ في 25-02-1998 الذي حدد صراحة الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، من خلال نص المادة 2 منه كما يلي يلي>>:تعدل أحكام الفقرة الأولى من المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 3 فبراير 1996 والمذكور أعلاه كما يلي يعتبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية الذي يدعى في صلب النص" الصندوق "مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي[2] .

فالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية إذا هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية، و مقره بمدينة الجزائر مع إمكانية نقله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي.

و بالنسبة لتنظيم و سير الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية فيشرف عليه مجلس إدارة و يسيره مدير عام، حيث يحدد الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية التنظيم الداخلي للصندوق بقرار بناء على اقتراح من المدير العام و بعد موافقة مجلس الإدارة .

الفرع الثاني : صلاحيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية[3]

بداية تجدر الإشارة إلى أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يعتبر مؤسسة عمومية متخصصة، تمارس صلاحيات معينة لصالح العمال.

و بالنسبة للخدمات الاجتماعية فقد حددها المشرع في المرسوم رقم82-179 المؤرخ في 15-05-1982 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية و كيفية تمويلها.

العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمل الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المنصف و التضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط.

---

[1] - المادة 2 الفصل 2 من القانون رقم 83-16 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

[2] تم تعديل المرسوم التنفيذي السابق المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره بالمرسوم التنفيذي رقم 98-08 المؤرخ في 25-02-1998

[3] - الموقع الرسمي الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية مرجع سبق ذكره http://www.fnpos.dz/ar/

المطلب الثالث : دور المؤسسات المالية المتدخلة في مجال الترقية العقارية

أولا":الصندوق الطنى للسكن

إن الصندوق الوطني للسكن قدم 161504 مساعدات خلال الفترة 1995-1999 بقيمة 43 مليار و 580 مليون 83 ألف دج في إطار الدعم المالي للحصول على الملكية إما في مجال تمويل السكن الاجتماعي الايجاري برامج السكن الحضري المدعم التطوري برامج التهيئة و الإعداد والتحسين الحضري فقد مول 235000 مسكن بقيمة 180 مليار 280 مليون .

إن المساعدات المالية التي يمنحها الصندوق لبرامج السكن التالية :

- برامج السكن الاجتماعي الايجاري .
- برامج السكن الحضري المدعم التطوري .

برامج التهيئة و الإعداد والتحسين الحضري.

ويعد بذلك الصندوق الوطني للسكن من أهم الممولين لنشاط الترقية العقارية الموجهة لتطوير السكن وتحسينه الموجه لفئات اجتماعية خاصة[1] .

ثانيا : صلاحيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية[2]

العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمل الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المنصف و التضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط.

-المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات و المؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء و التأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.

[1] -نفس المرجع السابق الموقع الرسمي بصندوق الوطنى للسكن http://www.mhuv.gov.dz

[2] - الموقع الرسمي الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية مرجع سبق ذكره /http://www.fnpos.dz/ar

-تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الجراء. ولاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو مقرر في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم94-186 المؤرخ في 6 يوليو 1994

- القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف سكن العمال الأجراء.

- القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.

و يتضح أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يلعب دورا مهما في مجال الترقية العقارية، و ذلك نظرا للأموال الكبيرة الموجودة على مستواه خاصة الناتجة عن استثمار الصندوق لأمواله لدى البنوك و شركات التأمين.

والملاحظ أن الدور الهام الذي يلعبه الصندوق ناتج من جهة عن قيامه بدور الممول للمشاريع أساسا من خلال المساعدات و القروض، و من جهة أخرى من خلال دوره كمتعامل في الترقية العقارية و قيامه بعمليات الترقية العقارية لصالح العمال.

المبحث الثاني : دعم الدولة لنشاط الترقية العقارية بالصيغ المستحدثة

إن تدخل الدولة في مجال الترقية العقارية من خلال تقديم الدعم الموجه إلى فئات معينة من المجتمع وبأساليب معينة حيث يتخذ الدعم الذي تقدمه ثلاث صور تتمثل في : التخفيض في الأسعار الأراضي الموجهة لانجاز عمليات الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي المساعدات المالية سواء في إطار السكن الموجه لفئات معينة ن المجتمع أو من خلال الدعم المالي للأسر عن طريق الصندوق الوطني للسكن والصورة الثالثة تتمثل في مجموعة من الاعفائات الضريبية التي تخفف العبء على الإفراد والمتعاملين في الترقية العقارية .

المطلب الأول : دعم المشاريع و المساعدات المالية

الفرع الأول : دعم المشاريع عن طريق إدارة أملاك الدولة

نظمت مسالة التخفيضات أو التنازل عن أملاك عقارية تابعة لأملاك الدولة بدا بالقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية حيث تنص المادة 110 منه على : " عندما يتقرر التنازل بالتراضي عن عقارات من أملاك وطنية بمقتضي القانون والتنظيم المعمول بيهما يحدد الثمن ويتم النازل وفقا للإجراءات المقررة " .

ويتم تحديد شروط و كيفيات التنازل بالتراضي لفائدة المتعاملين او المستثمرين عموميين او خواص عن عقارات مبنية أو غير مبنية تابعة لأملاك الدولة ومعدة للاستعمال في انجاز عمليات تعمير او بناء [1] .

ويتم تحديد شروط و كيفيات التنازل بالتراضي لفائدة العقارات عن طريق تعليمة مشتركة بين الوزراء المكلفين بالداخلية والجماعات المحلية والمالية والسكن والعمران .

و العقارات القابلة للتنازل كما جاءت في نص المادة 3 من المقرر الوزاري المشترك المؤرخ في 05-04-2003 الذي يحدد شروط التنازل : يجب أن تكون العقارات المبنية او الغير مبنية التي يمكن التماس شرائها[2] :

- تابعة لأملاك الدولة وغير مخصصة أو محتمل تخصيصها لإغراض خدمات او تجهيزات عمومية .

[1] المادة 110 القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية
[2] - المادة 3 من المقرر الوزاري المشترك المؤرخ في 05-04-2003 الذي يحدد شروط التنازل

– واقعة في القطاعات الحضرية أو قابلة للعمران كما هو محدد في الأدوات الخاصة بالتهيئة والتعمير أو المخصصة لاستيعاب برامج انجاز السكن .

– وفيما يخص العقارات المبينة لاشتمل العملية لا العقارات المبنية التي ينبغي إعادة تأهلها أو استعادتها أرضها حسب الشروط التقنية المحددة في دفتر الشروط الخاصة .

غير انه يمنع التنازل عن الأراضي ذات القيمة العالية أو تلك التي تكون جيوب عقارية الى جانب الأراضي الفلاحة بصفة عامة التي يجب الحفاض عليها [1].

الفرع الثاني: الهدف من دعم المشاريع عن طريق إدارة أملاك الدولة

أن التخفيضات أو عملية التنازل المطبقة على الأرضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة او الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي سواء تلك المنجزة من طرف المتعاملين في الترقية العقارية العموميين أو الخواص بعدين أساسيين:

– الأول هو تشجيع المتعاملين في الترقية العقارية خاصة الخواص لخوض مجال الترقية العقارية

– الثاني هو محاولة تقليص من الأزمات الخانقة خاصة أزمة السكن التي تعانى منها الجزائر .

المطلب الثاني :الاعفائات الضريبية

يعتبر مجال الإعفاءات الضريبية في إطار دعم الدولة لنشاط الترقية العقارية واسعا جدا ويجد العديد من التطبيقات لذلك سنكتفي في بادراج بعض النماذج الأساسية للإعفاءات الضريبية في مجال الترقية العقارية كوسيلة لدعم النشاط العقاري ككل[2] .

الفرع الأول : الإعفاءات التي يستفاد منها الإفراد

وسنتناول في هذا الفرع نموذجين أساسيين بالنسبة للإعفاءات التي يستفيد منها الإفراد مما يلي :

[1] - المادة 3 من المقرر الوزاري المشترك المؤرخ في 05-04-2003 الذي يحدد شروط التنازل مرجع سابق
[2] - أحكام المادة من قانون المالية لسنة 2012 و المادة 109 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009

أولا : الإعفاءات من رسوم تسجيل العقود المتضمنة نقل الملكية

وهذه الإعفاءات موجهة خاصة لصالح المشتريين المستفيدين من دعم الدولة الذين في الغالب هم من الطبقة المتوسطة و بلتالى اى رسوم وتكاليف مهما كانت بسيطة تنتقل ذمتها المالية و بهذه الإعفاءات التي تستفيدون منها تقلل أعبائهم او تكاليفهم المالية ولو بشكل بسيط .

ومثال على ذلك ما تنص عليه المادة 20 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 :

- تعفي من رسم نقل الملكية المنصوص عليها في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البنايات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن.....

ثانيا : الإعفاءات من رسوم تسجيل الرهون الرسمية [1].

تضمن نص المادة 58 من الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30-12-1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 إعفاء عقود الرهن الرسمي التي تبرم كضمان للقروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية .

- أيضا العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العموميين أو الخواص أراضي الأساس الموجهة إلى إنجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولا سيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي.

-العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المتعهدون بالترقية العموميون أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار

البيع بالإيجار والسكن الريفي[2].

[1] - المادة 20 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005
[2] - نص المادة 58 من الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30-12-1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996

ثانيا : الإعفاءات التي يستفيد منها المتعاملين في الترقية العقارية

سنتناول نموذجين أساسيين :

– **الأول** هو نص المادة 44 من القانون رقم 97–02 المؤرخ في 31–12–1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998 :" تعفي الإرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات الترقية انجاز المساكن الاجتماعية والترقوية وفق للمقاييس المحددة في دفتر الشروط من ضريبة الدخل الاجمالى والضريبة على الإرباح الشركات [1].

ام النموذج الثاني فيتمثل في نص المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005 : " تتمم احكام المادة 353 – خامسا من قانون التسجيل بفقرتين 10–11 تحرران كما يلي:

العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العقارية العموميين او الخواص أراضي الأساس الموجهة إلى انجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمى أو السكن في إطار البيع بالإيجار أو السكن الريفي ..." وذلك للتقليل من التكاليف الواقعة على عاتق المتعاملين في الترقية العقارية .

وكل الإعفاءات التي يستفيد منها المتعاملين في الترقية العقارية تقررت لدعمهم وتشجيعهم على دخول مجال النشاط العقاري عموما ونشاط الترقية العقارية تحديدا خاصة و ان المتعاملين في الترقية العقارية يساهم بشكل مباشر او غير مباشر في الحد من أزمة السكن التي تعانى منها الجزائر[2]ر .

المطلب الثالث :صيغ الدعم المستحدثة في الترقية العقارية في مجال السكن

لقد عاشت الجزائر فترة صعبة من انعدام الأمن والاستقرار إلى جانب الأزمات المالية مما أدى انتهاج سياسات عديدة ومختلفة باختلاف الفترات الحكومية والسياسية والاقتصادية وكذلك اعتماد الدولة على صيغ جديدة وتطوي الصيغ القديمة للحفاظ على التوازن لاجتماعي وسنحاول التطرق إلى أنواع الصيغ والفترات التي تم تطوير بعضها .

[1] - نص المادة 44 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31-12-1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998
[2] - نص المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005

الفرع الأول : أنواع الصيغ المستحدثة إلى غاية 2019

أولا : صيغة الترقوي المدعم العمومي : يمثل السكن الترقوي المدعم صيغة جديدة من السكن تستفيد من دعم الدولة وهو مشروع عقاري ذو صالح العام يستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8 وتتكفل الدولة بانجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة لكل طالب مؤهل .

وشروط الاستفادة منه ان :

– لا يجب على المترشحين للاستفادة من هذه الصيغة أن يمتلكون او يكوون قد امتلكوا ملكية تامة لا هم ولا ازواجهم عقار ذا استعمال سكنى باستثناء سكن ذو غرفة واحدة .

– قطعة ارض صالحة للبناء .

– لم يستفد من مساعدة الدولة لاقتناء سكن او للبناء الذاتى[1] .

ثانيا : السكن الترقوي المدعم

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد منجز من طرف مرقي عقاري وفق مواصفات تقنية وشروط مالية محددة مسبقا يوجه إلى طالبي السكن المؤهلين للاستفادة من إعانة الدولة ويخص متوسطي الدخل حيث يتم الحصول عليه حسب تركيبة مالية تتضمن المساهمة المالية الذاتية وقرض ميسر عند الاقتضاء وإعانة مالية مباشرة ممنوحة من طرف الدولة .

واهم الشروط للاستفادة من هاته الصيغة هى [2]:

لأتملك عقار موجه للسكن –لأتملك قطعة ارض صالحة للبناء – لم يستفيد من السكن العموم الايجاري أو السكن التساهمى او السكن الريفي لو يستفد من إعانة الدولة.

أما المرقي العقاري المتعامل في هاته الصيغة فبلا بدا من إتباعه إجراءات إلزامية من اجل تداولها في السوق العقارية

[1] - القرار الوزاري المؤرخ في 14 ماي 2011 المتضمن شروط و كيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لبرامج السكن المدعمة من الدولة

[1] - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد للمواصفات التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز السكنات الترقوية المدعمة.

ينبغي على المرقي العقاري قبل بدا الإشغال الحصول على شهادة الضمان الصادرة من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية .– ينبغي عليه أيضا إعداد البيع بناء على التصاميم إمام الموثق طبقا للإحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لفائدة المقتنين في اجل ثلاثة أشهر كحد أقصي باعتبار تاريخ تبليغه بقائمة المقتنين من طرف السلطات المختصة .

– يمنع المرقى العقاري منعا باتا من استلام أي تسبيق او دفع من طرف المكتتبين قبل إبرام عقود البيع بناء على التصاميم[1] .

ثالثا : السكن العمومي الايجاري

السكن العمومي الايجارى بتم انجازه على أساس ميزانية خاصة وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري وهو موجه لفائدة أشخاص وأصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا او الذين يقطنون في ظروف هشة او غير صحية كما هي محدد في القانون والنصوص التنظيمية والتشريعية[2] .

رابعا : صيغة سكنات عدل (وكالة A A D L **)**

تم إنشاء وكالة AADL في عام 1991 بموجب المرسوم رقم 91–148 بتاريخ 12 مايو 1991 في شكل مؤسسة عامة ذات طبيعة صناعية وتجارية تحت إشراف وزارة الإسكان .لدى AADL مهمة خدمة عامة وهبت بشخصية قانونية واستقلالية مالية[3].

الغرض من الوكالة هو ، في جميع أنحاء االتراب الوطنية:

–تفويض إدارة المشروع .نوع البرنامج الوطني تأجير – بيع

– تعزيز وتطوير الأراضي وسوق العقارات ؛

–الإشراف وديناميكية أعمال:

–ارتشاف المساكن غير الصحية

– ترميم وترميم الأقمشة القديمة

– استعادة المناطق الحضرية

---

[1] - نفس المرجع

[2] - المرسوم التنفيذي رقم 08 -142 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري

[3] - المرسوم رقم 91–148 بتاريخ 12 مايو 1991 المتضمن انشاء وكالة AADL

– إنشاء مدن جديدة

– تطويرها وترويجها من أجل تطويرها ، وأساليب البناء المبتكرة من خلال برنامج عملها ؛ تصميم ونشر المعلومات على نطاق أوسع في اتجاه الجهات الفاعلة الأراضي وأسواق الإسكان (المطورين والمواطنين والمؤسسات المالية، والسلطات المحلية، والمواد المنتجين والاستشاريين وشركات الإنتاج، ومديري المباني والجمعيات.)...

تحت هذا الأخير، وكالةADL ، ويخلق داخل المرصد الوطني للإسكان على أساس اختصاصات وضعت بالاشتراك مع وزارة الإسكان والخدمات التي تقدمها الوكالة الأمريكية للتنمية والبنك العالم.

وبالإضافة إلى هذه المهام الرئيسية، واتهم ALDA في عام 2001 لتنفيذ برنامج الإسكان في شكل إيجار الشراء في المقام المواطنين بدخل متوسط.

إن نشاط الوكالة هو الإشراف على عمليات الأراضي والترويج لها ؛ يتم الحصول على الأراضي عبر كامل التراب الوطني ومن ثم دراستها وتجهيزها وإعادة توزيعها على المشغلين او المرقيين العقاريين او المقاولين من أجل تحقيق برامج الإسكان الجماعية والاجتماعية والبرامج الفردية والجماعية[1].

خامسا : السكن الترقوي المدعم LPA

السكن الترقوي المدعم هو صيغة جديدة استحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي للسكن المعروف تحت تسمية الـLSP

يجب أن يتلاءم تصميم المساكن الترقوية المدعمة مع طريقة العيش المحلية و أن تكون المساحات الخضراء متطابقة مع الظروف المناخية.

حددت المساحة الصالحة للسكن للترقوي المدعم بـ 70 متر مربع مع نسبة تحمل بـ 3 بالمائة (أي زائد أو ناقص 4.3 أمتار)، مما يعني أن مساحة السكن الترقوي المدعم تتراوح ما بين 65.7 متر مربع إلى 74.3 متر مربع.

تحتسب المساحة الصالحة للسكن من داخل الغرف، المطبخ و غرفة الجلوس، الحمام و المرحاض باستثناء الشرفات[2].

[1] - الموقع الرسمي لوكالة عدل AADL /http://www.aadl.com.dz

[2] - الموقع الرسمي لسكن الترقوى المدعم LAP http://www.LPAl.com.dz

بالنسبة للشروط المالية، يجب أن ينجز السكن الترقوي المدعم من طرف مرقي عقاري في إطار مناقصة. و يتوجب على المتقدمين بالعروض أن يقترحوا سعر بيع المسكن بمبلغ لا يفوق 40.000 دينار جزائري للمتر المربع القابل للسكن خارج أو بدون حساب سعر القطعة الأرضية في إطار عقد بيع على المخطط.

مما يعن أن سعر السكن الترقوي المدعم يترواح ما بين 2.628.000 دج و 2.972.000 دينار بدون حساب قيمة الأرض.

يحدد سعر بيع السكن الترقوي المدعم بكل الرسوم و بدون احتساب أتعاب الموثق كما يجب أن يعكس ثمن سكن كامل و منتهي الأشغال بمفهوم القوانين السارية المفعول.

من جهة أخرى، يستفيد المرقي من التخفيضات التالية في سعر قطعة الأرض:

80بالمائة في ولايات الجزائر، وهران و قسنطينة– 95بالمائة في ولايات الهضاب العليا و الجنوب.

90بالمائة في الولايات الأخرى.

كما يستفيد من تخفيض يساوي 100 بالمائة برنامج 65.000 سكن في إطار البيع بالإيجار الذي سينجزه صندوق التوفير و الاحتياط لكن عندما يتضمن المشروع محلات غير موجهة للسكن، يحتسب التخفيض فقط بالنسبة للمساحة التي تشمل المحلات الموجهة للسكن.

كما يستفيد المرقي من قرض بنكي ذو فائدة مخفضة (4 بالمائة فقط يتحملها المرقي.(

1- كيفية دفع أو تسديد ثمن السكن الترقوي المدعم[1]

يقدر السعر المتوسط لسكن ترقوي مدعم بمبلغ 2.800.000 دينار جزائري أي 280 مليون سنتيم و يتم تسديده بالطريقة التالية:

يقوم الصندوق الوطني للسكن بتحويل مبلغ الإعانة المالية (70 أو 40 مليون سنتيم) لفائدة المرقي.

يسدد المستفيد مساهمته المالية لفائدة المرقي و التي تتراوح ما بين 600.000 و 900.000دينار. هذه المساهمة يمكن أن تسدد على دفعات عندما يكون السكن غير مكتمل.

الباقي يتم تمويله عن طريق قرض بنكي بفائدة مخفضة (1 بالمائة)

[1] الموقع الرسمي لسكن الترقوى المدعم مرجع سبق ذكره

يمنع منعا باتا على المرقب العقاري أن يقوم باستلام أي مبلغ مالي من طرف المستفيدين مت السكنات قبل إبرام عقد البيع على المخطط على المستفيدين من السكنات الترقوية المدعمة أن يلتزموا بواجباتهم خاصة دفع مستحقاتهم المالية و بالمقابل يلتزم المرقي العقاري بآجال الانجاز التعاقدية.

2-واجبات المرقي العقاري

أ-على المرقي العقاري أن يلتزم بدفتري شروط:

الأول : دفتر الشروط المحدد للمواصفات التقنية و الشروط المالية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

الثاني :دفتر الشروط المتضمن التزام المرقي العقاري بالتكفل بالخصائص التقنية الخاصة و الشروط المالية و شروط تنفيذ مشروع السكنات الترقوية المدعمة.

كما أن المرقي العقاري ملزم باللجوء إلى موثق لإعداد عقود البيع على المخطط مع المستفيدين في أجل أقصاه 3 ثلاثة أشهر ابتداءا من تاريخ استلامه قائمة المستفيدين من قبل السلطات المختصة.

آجال إنجاز السكنات الترقوية المدعمة في الجزائر

حددت السلطات العمومية أجل 18 شهرا كأجل إنجاز هذا النوع من السكنات مع مدة تأخير لا تتجاوز 6 ستة أشهر. لكن هذه الآجال تعتبر نظرية بالنظر للتجربة التي عرفتها سكنات عدل.

ب-الامتيازات الممنوحة للشباب[1]

صيغة السكن الترقوي المدعم لا تشمل على أية امتيازات للشباب على خلاف السكن الاجتماعي الايجاري الذي يخصص 40 بالمائة من السكنات الاجتماعية للأشخاص الذين تقل سنهم عن 35 سنة.

كما أن غياب أي نص تنظيمي ينظم هذه الصيغة من السكنات المدعمة يصعب كثيرا معرفة الامتيازات التي تعطيها هذه الصيغة من السكنات.

سكن ترقوي مدعم يجب أن لا يتجاوز دخل الزوج و الزوجة معا 6 أضعاف الحد الأدنى للأجر الوطني .

[1] - نفس المرجع السابق

خلاصة الفصل:

لقد كانت سياسة الدولة المنتهجة بانشاء مؤسسات خاصة للتدخل في تمويل وتسيير الترقية العقارية دورا هاما لأنها سمحت بتنمية هذا نشاط خاصة في مجال السكن والمرافق العمومية دون ان ننسي دورها بالتسهيلات والامتيازات والضمانات التى سمحت بتطور نشاط الترقية العقارية الذي أصبح يتساوى والأنشطة العقارية العالمية.

خاتمة

خاتمة :

من خلال دراستنا للموضوع دور الهيئات المالية في مجال الترقية العقارية اتضح لنا ان الجزائر وبالرغم من التحولات الاقتصادية إلا أنها بذلت مجهودات جبارة في تحسين المستوى المعيشي للمواطن من خلال تحسين نشاط الترقية العقارية خاصتا في مجال السكن الملائم وقد حاولت جاهدة لتطوير نشاط الترقية العقارية من خلال خلق العديد من المؤسسات العمومية و فتح المجال أما المنافسة الحرة أما الخواص والبنوك لدخول إلى علم نشاط الترقية العقارية من جهة و مجهودات قانونية من خلال مسايرة التطورات الحاصلة في مجال الترقية العقارية فقد حاول المشرع جاهدا إلى حد الساعة فقد لوحظ في بعض الأحيان أن التعديلات القانونية في النصوص التشريعية جاءت متتالية وأحيانا في فترات متقاربة جدا لا تتعدى السنة حيث أن المشرع قد بذل مجهودات لضبط المنافسة بين المتعاملين في نشاط الترقية العقارية وحماية المؤسسات من الإفلاس أو العجز والمستهلكين العقاريين من النصب والاحتيال .

ومن خلال دراستنا فقد توصلنا إلى العديد من النقاط التي نعتبرها نتائج العامة المتعلقة بالموضوع التي نبين أهمها :

- جاء القانون رقم 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية بمفهوم جديد حيث أصبح نشاط الترقية العقارية نشاط تجاري يدخل في إطار النظام الاقتصادي .

- أيضا عرف مجال السكن والإسكان منعطف كبير ايجابي بمفهوم جيديد في المجال الترقية العقارية .

- فتح المشرع المبادرات أمام المتدخلين العموميين والخواص تمكنهم من انجاز او تمويل والتدخل في نشاط الترقية العقارية .

-كما جاءت لأول مرة على مهنة المتعامل بالترقية العقارية والذي اعتبره تاجر قد يكون من أشخاص القانون العام أو القانون الخاص.

الدور الفعال للمؤسسات المتدخلة في نشاط الترقية العقارية من خلال منح القروض التميل المالى الهنى

قائمة

المراجع

قائمـــــــة المـــــــراجع :

القـــــوانيـــــن:

1-الجريدة الرسمية .

2- القانون رقم *86* – 07 المؤرخ في 23. جمادى الثانية عام 1406. الموافق 4 مارس سنة 1986 . *والمتعلق بالترقية العقارية.*

3-المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري.

4- المرسوم التنفيذي رقم 94 -58 المؤرخ في 25 رمضان عام 1414 الموافق 7 مارس سنة 1994 وا لمتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية.

5-القرار المؤرخ في 04- 05-2004 الذي يعدل ويتتم القرار المؤرخ في 23-07-2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار .

6-القانون رقم 90-20 المؤرخ في 01-12-1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة في 02-12-1990.

7-نص المادة 2 فقرة 2 من الأمر رقم 67-78 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري

8-نص المادة 2 من المرسوم رقم 85-85 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي

9-المادة 5 من المرسوم التنفيذى رقم 95-308 المتعلق بتخفيض نسبة فائدة القرض التى تقترض لتمويل البناء او شراء مسكن.

10-أمر رقم 03-11 مؤرخ 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003، يتعلق بالنقد و القرض.

11-القرار رقم 5- 1 المؤرخ في 18-05-1999 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري عملا بأحكام الأمر 95-07 المؤرخ في 03-08-1996.

12-المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

13-القرار المؤرخ في 21 يناير 1978 المتضمن القانون الأساسي النموذجي للتعاونيات العقارية .

14-القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17،الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

15-القانون المدني الجزائري.

16-المرسوم التنفيذي رقم 91-145 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدلة و المتممة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 مهام الصندوق الوطني للسكن.

17-القانون رقم 83-16 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

18-تم تعديل المرسوم التنفيذي السابق المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره بالمرسوم التنفيذي رقم 98-08 المؤرخ في 25-02-1998.

19- مرسوم تنفيذي رقم 91 - 147 مؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كيفيات تنظيمها و عملها.

20- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

21- أحكام المادة من قانون المالية لسنة 2012 .

22- قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

23- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

23- الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30-12-1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996.

24- القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31-12-1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998.

25- قانون المالية لسنة 2005.

26- القرار الوزاري المؤرخ في 14 ماي 2011 المتضمن شروط و كيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لبرامج السكن المدعمة من الدولة.

27- المرسوم التنفيذي رقم 08 -142 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري .

28- المرسوم رقم 91-148 بتاريخ 12 مايو 1991 المتضمن انشاء وكالة AADL.

29- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

الكتـــــب:

1- على عمر حمدي باشا مجموع النصوص التشريعية المتعلقة بالعقار دار هومة الجزائر 2001 .

2-عبد السلام ديب عقد الايجار المدنى الطبعة 01 الديوان الوطنى للاشغال التربوية الجزائر 2001

3-هاشم محمد القاضي التمويل العقاري دراسة فقهية اقتصادية مقارن الطبعة 1 دار الفكر الجامعى الاسكندرية 2011 .

4-ثروت عبد الحميد اتفاق التمويل العقاري دراسة احكام قانون التمويل و التشريعات المقارنة دار الجامعة الجديدة الاسكندرية بمصر 2007.

5-الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة 06 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007 .

6-إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري، الجزء 01 الأحكام العامة لقانون التأمين الجديد، الطبعة 03 ، ديوان المطبوعات . الجامعية، قسنطينة، دون سنة نشر.

7-جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005

الـــــمذكـــــرات:

9-لطيفة طالي، القرض العقاري، مذكرة ماجستير. غير منشورة .فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001 .

2-ناصر لبلاد النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر رسالة دكتوراه دولة غير منشورة قسم القانون العام كلية الحقوق جامعة عنابة 2004-2005 .

3- محمد معمر قويدري علاقة الايجار في ضل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري كلية الحقوق جامعة البليدة 2000-2001 .

المجـــلات القـانـــونية :

1-وزارة السكن – بالاشتراك مع وزارة العدل – الندوة الوطنية للقضاء العقاري يومى 15-16 -ديسمبر 1993 زرالدة الجزائر.

2-أنظر :تقرير المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي، مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية للسكن، رقم 02 اكتوبر 1995 .

3-تقرير المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي، مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية للسكن مرجع سابق .

4-لويس بايات شركة ضمان القرض العقاري الملتقى الوطنى الاول (التوثيق وتحديات العصرنة) .

5-سلام ابو زهرة الفضلاوى اسامة شيهاب الجعفرى مجلة المحقق الحلبى للعلوم القانونية والسياسية عدد 3- 2015 .

6-فريدة محمدى التوازن في العلاقات الايجارية طبقا للمرسوم التشريعي رقم 93-03 المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية عدد 02. 2000 .

7-كنوش داودي اشكاليات القروض والاليات الجديدة لبنك الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط الملتقي الوطنى الاول التوثيق وتحديات العصرنة .

8- الطيب زروتى حماية مشترى العقار في البيع على التصاميم المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية عدد 02 لسنة 2000 .

مـــــواقـــــع الانـــــترنـــــيت :

1- موقع www.fgcmpi.org.dz للصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

2-موقع الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط www.cnep.dhaweb.dz 2018

3- موقع شركة اعادة التمويل الرهنى http//srh-dz.org

4- موقع شركة ضمان القرض العقاري www.sge.dz

5- الموقع الرسمي بصندوق الوطنى للسكن http://www.mhuv.gov.dz

6- الموقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية http://www.fnpos.dz/ar/

7- الموقع الرسمي لصندوق الوطنى للسكن مرجع سابق http://www.mhuv.gov.dz

10- موقع الرسمي لديوان الترقية والتسيير العقاري http://www.mhuv.gov.dz

11- الموقع الرسمي لوكالة عدل AADL http://www.aadl.com.dz/

12- الموقع الرسمي لسكن الترقوى المدعم LAP http://www.LPAI.com.dz

الفهرس

الفهرس :

مقدمة	**أ, ب, ج,**
الفصل الأول :المؤسسات المالية المانحة والضامنة للتمويل لنشاط الترقية العقارية	**04**
تمهيد	05
المبحث الأول : الهيئات المالية المانحة للتمويل لنشاط الترقية العقارية	06
المطلب الأول : التمويل العقاري	06
المطلب الثاني : تميل البنوك للترقية العقارية	09
المطلب الثالث : القروض العقارية	16
المبحث الثالث :الهيئات المالية الضامنة لإعادة التمويل المالي	21
المطلب الأول : إعادة التمويل الرهنى و القرض العقاري	21
المطلب الثاني : صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية	26
المطلب الثالث :التأمين كنوع من الضمانات المالية	29
خلاصة الفصل	32
الفصل الثاني : دور المتعاملين والمؤسسات المالية المتدخلة في نشاط الترقية العقارية	33
تمهيد	34
المبحث الأول : المؤسسات المالية المتدخلة في نشاط الترقية العقارية	35
المطلب الأول : صندوق الوطني السكن	35
المطلب الثاني : صندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية	37
المطلب الثالث: **دور المؤسسات المالية** المتدخلة في نشاط الترقية العقارية	41
المبحث الثالث :دعم الدولة لنشاط الترقية العقارية بالصيغ المستحدثة	42

المطلب الأول :دعم المشاريع والمساعدات المالية	42
المطلب الثاني :الإعفاءات الضريبية	43
المطلب الثالث: صيغ الدعم المستحدثة في الترقية العقارية	45
خلاصة الفصل	51
خاتمة	53-52
قائمة المراجع	59-54
الملاحق	60
الفهرس	